

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan dan saran ini merupakan hasil dari penelitian mengenai tinjauan yuridis terhadap pembentukan perhimpunan pemilik penghuni satuan rumah susun di dalam kondominium hotel meskipun terkait perjanjian yang di buat para pihak dirumuskan sebagai berikut :

A. SIMPULAN

1. Adapun konsekuensi yuridis jikalau tidak dibentuknya Perhimpunan Pemilik Satuan Rumah Susun terdapat di dalam pasal 107 dan 108 Undang-undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Menurut Pasal 107 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dijelaskan bahwa: “Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 Ayat (1) tentang kewajiban membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dikenai Sanksi Administratif”.

Selanjutnya pada Pasal 108 Undang-undang Rumah Susun dijelaskan bahwa:

- 1) Sanksi Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - c. Penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
 - e. Pengenaan denda administratif;
 - f. Pencabutan IMB;
 - g. Pencabutan sertifikat
 - h. Pencabutan SHM Sarusun atau SKBG Sarusun;

- i. Perintah pembongkaran bangunan rumah susun;
 - j. Pencabutan izin usaha.
- 2) Pengenaan Sanksi Administratif sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.
 - 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Sanksi Administratif, tata cara, dan besaran denda Administratif diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pada Pasal 108 Undang-undang Rumah susun menempatkan peringatan tertulis pada urutan pertama dalam pemberian sanksi. Hal ini merupakan suatu peringatan kepada pemilik satuan rumah susun yang jika tidak dipenuhi atau terjadi pelanggaran ditindak lanjuti dengan sanksi teguran tertulis. Apabila sanksi seperti ini tidak dipatuhi juga oleh pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan, maka dapat dijatuhkan sanksi yang berikutnya secara berjenjang.

2. Perlindungan hukum kepada pemilik kondotel dengan tidak dibentuknya Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun ialah pemilik kondotel memilik Hak Penuntutan dengan terlebih dahulu melaporkan kepada Pemerintah Daerah setempat untuk selanjutnya dilakukan penindakan kepada pihak pengembang. Selain itu perlu juga dilihat asas-asas penyelenggaraan rumah susun yang berkaitan dengan pentingnya perhimpunan penghuni satuan rumah susun, yaitu: asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan. Meskipun di dalam kondominium hotel pemilik dan pelaku pembangunan telah membuat perjanjian pengelolaan namun berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun bahwa Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun tetaplah harus dibentuk.
3. Perjanjian pengelolaan yang dibuat oleh para pihak adalah perjanjian yang tidak melanggar hukum hal tersebut dibuktikan oleh pasal 59 ayat (3) Undang-undang No

20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa : “Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola. Jika membaca pasal ini bahwa sudah jelas, bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan perjanjian kerjasama untuk melakukan pengelolaan terhadap suatu rumah susun. Jadi perjanjian pengelolaan yang di buat oleh pelaku pembangunan dan pemilik kondotel bukan suatu perjanjian yang tidak melanggar hukum, meskipun di dalam perjanjian tersebut terdapat pasal-pasal yang kurang jelas, perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang sah dan diperbolehkan secara hukum hal itu dibuktikan dengan sahnya suatu perjanjian tersebut dengan terpenuhinya pasal 1320 KUHPerdara dan pasal 59 ayat (3) UU Rumah Susun bahwa Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun dapat bekerja sama dengan pengelola.

B. SARAN

Berkaitan dengan simpulan di atas maka penulis mengajukan beberapa saran, sebagai berikut:

1. Undang-undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun dan peraturan pemerintah No 4 Tahun 1988 tentang Rumah susun sebagai peraturan pelaksanaannya menyatakan bahwa Perhimpunan Pemilik penghuni satuan Rumah Susun wajib dibentuk, namun belum diatur secara spesifik pada rumah susun dalam bentuk kondominium hotel, tidak diatur secara jelas fungsi dari Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun dalam konsep kondominium hotel tersebut, maka dari itu penulis dalam hal ini memberikan saran kepada Pemerintah untuk membuat peraturan mengenai kondominium hotel secara khusus, yang menyatakan bahwa pembentukan PPPSRS

dalam kondominium hotel bukanlah hal yang diwajibkan karena dengan ada atau tidaknya PPPSRS tidak akan merugikan pemilik Kondominium hotel tersebut.

2. Saran yang kedua penulis coba berikan kepada pengembang yakni sebagai pelaksana pembangunan kondominium hotel terkait dengan pembentukan Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun. Ketika pengembang telah memasarkan dan melakukan penjualan unit kondominium hotel, seyogyanya pengembang memberikan penjelasan kepada konsumen terutama yang terkait dengan pembentukan Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun, bahwa pemilik penghuni satuan rumah susun wajib membentuk PPPSRS dan difasilitasi oleh Pelaku pembangunan, serta pada saat melakukan transaksi, pada saat itu juga pemilik kondotel diangkat menjadi anggota PPPSRS oleh pelaku pembangunan agar tidak terjadi masalah dikemudian hari yang nantinya akan merugikan pihak pemilik kondominium hotel maupun pihak pelaku pembangunan tersebut.
3. Masukan kepada pemilik kondotel, meskipun didalam kondotel terdapat perjanjian pengelolaan, pemilik kondotel tidak serta merta memberikan seluruh hak yang dia miliki kepada pelaku pembangunan namun yang diberikan hanyalah kuasa untuk melakukan pengelolaan kondominium hotel tersebut, pembentukan Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun, wajib dibentuk oleh para pemilik dan penghuni bukan oleh pelaku pembangunan, karena jika Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun tidak dibentuk maka yang akan dirugikan adalah pemilik kondominium hotel itu sendiri.