



POKOK-POKOK PENGETAHUAN TENTANG RUMAH SUSUN

Dosen:

Dr. Suryanti T. Arief, SH., MKn., MBA

DASAR HUKUM

- ❖ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- ❖ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

LATAR BELAKANG

- Kebutuhan tanah untuk perumahan di perkotaan meningkat
- Persediaan tanah tetap
- Pembangunan ke arah vertikal
- Bangunan bertingkat
- Digunakan untuk hunian dan bukan hunian (campur)
- Lembaga hukum baru HMSRS meningkatkan pertumbuhan ekonomi rakyat/masyarakat ekonomi lemah
- HMSRS dapat dibebankan Hak Tanggungan

TUJUAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

1. Untuk pemenuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat
2. Untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras dan seimbang
3. Untuk meremajakan daerah-daerah kumuh
4. Untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan
5. Untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan tinggi

PENGERTIAN


RUMAH SUSUN

adalah:

Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama

Pengertian RUMAH SUSUN

- Bangunan gedung bertingkat
- Dalam satu lingkungan
- Bagian distrukturkan ke arah vertikal dan horizontal
- Satu satuan dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah
- Dilengkapi:
 - Bagian Bersama
 - Benda Bersama
 - Tanah Bersama



2 (dua) elemen pokok dalam pemilikannya, yaitu:

1. Pemilikan yang bersifat perorangan yang dapat dinikmati secara terpisah
2. Pemilikan bersama yang tidak dapat dimiliki secara perorangan tetapi dimiliki bersama dan dinikmati bersama

PEMILIKAN PERSEORANGAN

Obyeknya berupa :

SATUAN RUMAH SUSUN atau **SARUSUN**
adalah:

Unit rumah susun atau ruang yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

PEMILIKAN BERSAMA

Obyeknya berupa :

1. TANAH BERSAMA

adalah :

Sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

PEMILIKAN BERSAMA

2. BAGIAN BERSAMA

adalah:

Bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

Contoh :

PEMILIKAN BERSAMA

3. BENDA BERSAMA

adalah:

Benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Contoh :

JENIS RUMAH SUSUN dan PENGUASAANNYA

Rumah susun terdiri dari:

1. *Rumah Susun Umum*, adalah:

Rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah

- Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara Dimiliki atau Disewa

JENIS RUMAH SUSUN dan PENGUASAANNYA

2. *Rumah Susun Khusus*, adalah:

Rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

- Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara Pinjam-pakai atau Sewa

JENIS RUMAH SUSUN dan PENGUASAANNYA

3. *Rumah Susun Negara*, adalah:

Rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

- Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara Pinjam-pakai, Sewa atau Sewa-beli

JENIS RUMAH SUSUN dan PENGUASAANNYA

4. *Rumah Susun Komersial*, adalah:
Rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
- Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara Dimiliki atau Disewa-sewa

Penguasaan SARUSUN dengan cara Sewa

- Penguasaan sarusun dengan cara sewa dilakukan dengan Perjanjian Tertulis, yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Perjanjian tertulis harus didaftarkan pada PPPSRS

TANAH DIMANA RUMAH SUSUN DAPAT DIDIRIKAN

Rumah Susun dapat didirikan di atas tanah:

- a. Hak Milik
- b. HGB / Hak Pakai atas Tanah Negara
- c. HGB / Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan

(Pasal 17 UURS)

Rumah Susun Umum dan/atau Rumah Susun Khusus dapat dibangun dengan:

- a. Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah
- b. Pendayagunaan Tanah Wakaf

(Pasal 18 UURS)

Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun, dilakukan dengan cara:

- a. Sewa atau Kerja Sama Pemanfaatan, dan diatas tanah tsb **harus telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah** sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(Pasal 19 UURS)

- b. Harus dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(Pasal 21 UURS)

Perjanjian tertulis dimaksud sekurang-kurangnya memuat:

1. Hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah
2. Jangka waktu sewa atas tanah (diberikan selama 60 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis dan dicatatkan di kantor pertanahan)
3. Kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa
4. Jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi dan hukum

PEMILIKAN SARUSUN

Hak kepemilikan atas sarusun merupakan Hak Milik Atas Sarusun (HMSRS) yang bersifat perseorangan atas satuan-satuan rumah susun dan hak bersama yang meliputi:

- a. Hak bersama atas Tanah Bersama
 - b. Hak bersama atas Bagian Bersama
 - c. Hak bersama atas Benda Bersama
- Hak atas Bagian bersama, Benda bersama, dan Tanah bersama dihitung berdasarkan NPP

(Pasal 46 ayat 2 UURS)

TANDA BUKTI KEPEMILIKAN SARUSUN

DI ATAS TANAH HAK

- Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah Hak Milik, HGB/Hak Pakai di atas tanah negara, HGB/Hak Pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan diterbitkan:

SERTIPIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN (SHM SARUSUN)

(Pasal 47 UURS)

- SHM Sarusun diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

TANDA BUKTI KEPEMILIKAN SARUSUN

DI ATAS BARANG MILIK NEGARA/DAERAH
BERUPA TANAH atau TANAH WAKAF DENGAN
CARA SEWA

- Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas Barang milik negara/daerah berupa tanah atau Tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan:

**SERTIPIKAT KEPEMILIKAN BANGUNAN
GEDUNG SATUAN RUMAH SUSUN
(SKBG SARUSUN)**

(Pasal 48 UURS)

SERTIPIKAT HAK ATAS RUANG

- Sertipikat Hak Milik Sarusun (SHM Sarusun) adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun diatas tanah Hak Milik, HGB/Hak Pakai diatas Tanah Negara atau HGB/Hak Pakai diatas tanah Hak Pengelolaan
- Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun diatas Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah atau Tanah Wakaf dengan cara sewa.

SHM SARUSUN

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdiri dari :

1. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas hak Tanah Bersama
2. Gambar Denah Lantai pada Tingkat Rumah Susun bersangkutan yang menunjukkan Satuan Rumah Susun yang dimiliki
3. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian bersama, Benda bersama dan Tanah bersama bagi ybs

SHM SARUSUN (lanjutan)


- SHM Sarusun diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
- SHM Sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
(Pasal 47 ayat 5 UURS)

SKBG SARUSUN

- SKBG Sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 1. Salinan Buku Bangunan Gedung
 2. Salinan Surat Perjanjian Sewa atas Tanah
 3. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun ybs yang menunjukkan sarusun yang dimiliki
 4. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian bersama dan Benda bersama ybs.


SKBG SARUSUN (lanjutan)

- SKBG Sarusun diterbitkan oleh Instansi Teknis Kabupaten/Kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
- SKBG Sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- SKBG Sarusun yang dijadikan jaminan utang secara Fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum



Perbedaan antara rumah susun yang didirikan diatas tanah hak yang dapat dimiliki secara pribadi (SHM SARUSUN) dengan rumah susun yang berdiri diatas tanah yang tidak dapat dimiliki tetapi hanya berupa sewa/pinjam pakai (SKBG), yaitu :

1. Bukti kepemilikan rumah susun yang didirikan diatas tanah yang dapat dimiliki berupa SHM Sarusun, sedangkan rumah susun yang berdiri diatas tanah yang tidak dapat dimiliki berupa SKBG Sarusun.
2. Kepemilikan SHM Sarusun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, sedangkan SKBG sarusun hanya meliputi gedung saja, tanahnya tidak termasuk.
3. SHM Sarusun keluar berdasarkan Akta Jual Beli, sedangkan SKGB Sarusun keluar berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa.

- 
4. SHM Sarusun diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, sedangkan SKBG Sarusun diterbitkan oleh Instansi Teknik Kabupaten/Kota yang mengurus bangunan gedung.
 5. Jaminan hutang SHM Sarusun berupa Hak Tanggungan, sedangkan SKBG Sarusun berupa Jaminan Fiducia.

6. SHM Sarusun terdiri atas:

- a. Salinan buku tanah dan surat ukur
- b. Gambar denah lantai rumah susun ybs.
- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian bersama, Benda bersama & **Tanah bersama.**

SKBG Sarusun terdiri atas:

- a. Salinan buku bangunan gedung
- b. Salinan surat perjanjian sewa atas tanah
- c. Gambar denah lantai rumah susun ybs.
- d. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas Bagian bersama dan Benda bersama ybs.

NPP

(Nilai Perbandingan Proporsional)

adalah:

Angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas Bagian bersama, Benda bersama, dan Tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun ybs terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya

NPP

(Nilai Perbandingan Proporsional)

- NPP dituangkan dalam AktaPemisahan
- NPP terhadap Hak dan Kewajiban
- Dasar penentuan nilai/besarnya pinjaman (Hak Tanggungan) terhadap masing-masing Hak Milik Sarusun dan Roya Partial

HAK:

Hak Pemilik Sarusun terhadap Hak atas Tanah Bersama, Benda Bersama, dan Bagian Bersama

KEWAJIBAN:

Beban biaya pemeliharaan dan perbaikan kepemilikan bersama (Tanah, Benda, dan Bagian)

NPP

(Nilai Perbandingan Proporsional)

Sistem Perhitungan NPP :

- Nilai Jual Pertama kali (harga nilai proyek pada saat pembangunan.

(UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)

- Luas Satuan Rumah Susun

(UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)

PEMISAHAN SARUSUN

- Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan **wajib memisahkan** rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama & tanah bersama
- Pemisahan rumah susun tsb wajib dituangkan dalam bentuk gambar & uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun.
- Gambar & uraian tsb menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM Sarusun atau SKBG Sarusun dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli
- Gambar & uraian tsb dituangkan dalam bentuk **Akta Pemisahan** yang disahkan oleh Bupati/Walikota. Untuk DKI Jakarta akta tsb disahkan oleh Gubernur

(Pasal 26 UURS)

PEMISAHAN SARUSUN (lanjutan)

Pemisahan tersebut memberikan kejelasan atas:

- a. Batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik
- b. Batas dan uraian atas Bagian bersama dan Benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun
- c. Batas dan uraian Tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun

(Pasal 25 UURS)

AKTA PEMISAHAN

Adalah:

- Bukti pemisahan Kepemilikan Rumah Susun dengan hak atas tanahnya menjadi sejumlah Satuan Rumah Susun, Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama
- Dasar Pendaftaran Pemisahan Hak atas Tanah dan bangunannya (HGB), menjadi Hak atas Ruang dari sejumlah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dengan Tanah Bersamanya (HGB)

HAK ATAS TANAH BERSAMA BERAKHIR

Sebelum HGB/Hak Pakai atas tanah negara yang di atasnya berdiri satuan rumah susun haknya berakhir, PARA PEMILIK melalui “Perhimpunan Penghuni” mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut.

PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

1. Syarat Administratif

(Pasal 28 UURS)

adalah :

Perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun, meliputi :

- a. Status hak atas tanahnya
- b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN (lanjutan)

2. Syarat Teknis

(Pasal 35 UURS)

adalah :

Persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dll yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Terdiri dari:

- a. Tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukkan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan
- b. Keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan

PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN (lanjutan)

3. Syarat Ekologis

(Pasal 37 dan 38 UURS)

adalah :

Persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun, yang mencakup:

- a. Keserasian dan
- b. Kesimbangan fungsi lingkungan

IZIN MENGENAI RENCANA FUNGSI DAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN

- Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya
- Rencana fungsi dan pemanfaatan tsb harus mendapatkan izin dari Bupati/Walikota. Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, harus mendapatkan izin Gubernur

IZIN MENGENAI RENCANA FUNGSI DAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN

- Permohonan izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun diajukan oleh pelaku pembangunan dengan melampirkan persyaratan sbb:

(Pasal 29 UURS) :

- a. Sertifikat hak atas tanah;
- b. Surat keterangan rencana kabupaten/kota;
- c. Gambar rencana tapak;
- d. Gambar rencana arsitektur;
- e. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- f. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas Bagian bersama, Benda bersama, Tanah Bersama;
- g. Gambar rencana utilitas umum dan instalasi beserta perlengkapannya.

PERTELAAN

Pelaku pembangunan setelah mendapatkan izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun wajib meminta pengesahan dari pemerintah daerah tentang pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, Bagian bersama, Benda bersama, dan Tanah bersama beserta uraian NPP

SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

- Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada Bupati/Walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB
- Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, permohonan sertifikat laik fungsi tsb diajukan kepada Gubernur
- Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

(Pasal 39 UURS)

PEMASARAN DAN JUAL-BELI

PEMASARAN SEBELUM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SELESAI

- Pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. Kepastian peruntukkan ruang
 - b. Kepastian hak atas tanah
 - c. Kepastian status penguasaan rumah susun
 - d. Perizinan pembangunan rumah susun
 - e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin

Segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai PPJB bagi para pihak

- Proses jual-beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris.
 - PPJB tsb dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. Status kepemilikan tanah
 - b. Kepemilikan IMB
 - c. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum
 - d. Keterbangunan paling sedikit 20%
 - e. Hal yang diperjanjikan
- Pasal 43 ayat 2 UURS)

PEMASARAN DAN JUAL-BELI

(lanjutan)

PROSES JUAL BELI SESUDAH PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SELESAI

- Dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT, setelah pembangunan rumah susun dinyatakan selesai dan telah diterbitkannya :
 - a. Sertifikat Laik Fungsi
 - b. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun

(Pasal 44 UURS)

LARANGAN PEMBUATAN PPJB

Pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB:
(*Pasal 98 UURS*)

- a. Yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan
- b. Sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 UURS

➤ Pelaku pembangunan yang membuat PPJB sebagaimana yang dimaksud Pasal 98 UURS, dipidana penjara paling lama 4 tahun atau denda paling banyak Rp 4.000.000.000 (empat milyar rupiah).

(*Pasal 110 UURS*)

PEMBEBANAN HAK

Rumah susun yang sudah selesai dibangun dan yang akan dibangun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan kesatuan dengan tanah tsb, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

➤ **ROYA PARTIAL**

dapat dilakukan Royas Sebagian (Roya Partial) dengan syarat harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam akta pemberiannya

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

- Meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan Bagian bersama, Benda bersama, dan Tanah bersama
- Harus dilaksanakan oleh Pengelola yang Berbadan Hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus dan rumah susun negara
- Badan hukum tsb harus mendaftarkan dan mendapat izin usaha dari Bupati/Walikota, khusus DKI Jakarta dari Gubernur

(Pasal 56 UURS)

Pengelolaan sementara pada Rumah Susun Umum Milik dan Komersial

- Pelaku pembangunan yang membangun Rumah Susun Umum Milik dan Rumah Susun Komersial, dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun.
- Masa transisi ditetapkan paling lama 1 tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik
- Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun dapat bekerja sama dengan Pengelola
- Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.

(Pasal 59 UURS)

PPPSRS

- Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS
- PPPSRS beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun
- PPPSRS diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan UURS
- Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi berakhir
- Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan Benda bersama, Bagian bersama, dan Tanah bersama kepada PPPSRS

PPPSRS

- PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Benda bersama, Bagian bersama, Tanah bersama dan Penghunian.
- PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk pengelola
- Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni ybs dengan penghunian diatur dalam AD ART PPPSRS
- Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP
- Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.

