

**ANALISIS PELAKSANAAN UNDANG - UNDANG NOMOR. 16
TAHUN 1985 TENTANG RUMAH SUSUN
DI KOTA MAKASSAR**



Skripsi diajukan sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar
Sarjana Hukum di Universitas 45 Makassar

Oleh :

JUFRI

4502 060 122

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS "45" MAKASSAR**

2010

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

Nama : J U F R I
No. Stambuk : 4502 060 122
Program Studi : Ilmu-Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : A.074/PH/U.45/III/08
Tanggal Pendaftaran Judul : 18 Februari 2006
Judul Skripsi : Analisis Pelaksanaan Undang-Undang Nomor. 16
Tahun 1985 Tentang Rumah Susun di Kota
Makassar

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1).

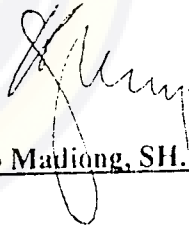
Makassar, 09 Nov 2009

Disetujui :

Pembimbing I

Pembimbing II


Prof. DR. H. A. Muh, Arfah Pattenreng, SH. MH


DR. Baso Madiang, SH. MH

Mengetahui :

Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum
Dekan Fakultas Hukum


Abd. Haris Hamid, SH. MH

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas 45 memberikan persetujuan kepada :

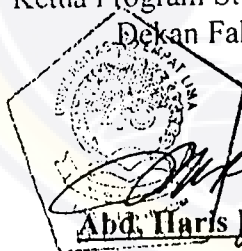
Nama : J U F R I
No. Stambuk : 4502 060 122
Program Studi : Strata Satu (S1)
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : A.074/FH/U.45/III/08
Tanggal Pendaftaran Judul : 18 Februari 2006
Judul Skripsi : **Analisis Pelaksanaan Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun di Kota Makassar**

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1).

Makassar, 11 Nov 2009

Mengetahui :

Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum
Dekan Fakultas Hukum



Abd. Harris Hamid, SH. MH

HALAMAN PENERIMAAN DAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu-ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar, Bagian Hukum Perdata dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Nomor A.208/FH/U-45/XI/2010 tanggal 26 Nopember 2010 tentang Panitia Ujian Skripsi, maka pada hari ini, Selasa 30 Nopember 2010, skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh **JUFRI** Nomor Stambuk **4502060122** dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

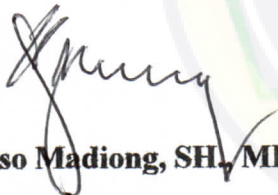
Pengawas Umum

Rektor Universitas 45 Makassar

Prof. Dr. Ar. Mir Alam, M.Si

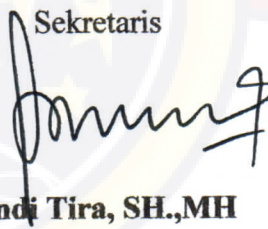
Panitia Ujian

Ketua,



Dr. Baso Madiung, SH.,MH.

Sekretaris



Andi Tira, SH.,MH

Tim Penguji

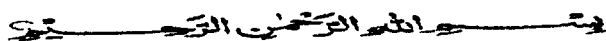
Ketua : **Prof.Dr.H.A.Muh.Arfaah Pattenreng,SH,MH** ()

Anggota : **1. Hamzah Taba, SH,MH** ()

2. Yulia A.Hasan, SH.,MH ()

3. Dr. Baso Madiung, SH.,MH ()

KATA PENGANTAR



Allahamdulillah, segala puji syukur bagi Allah SWT Tuhan semesta alam. Shalawat dan salam semoga dicurahkan untuk junjungan kita Nabi Muhammad SAW, tauladan seluruh umat muslimin. Atas rahmat dan hidayah yang telah diimpahkan Allah SWT kepada kita semua.

Penulis menyadari sepenuhnya, walaupun telah berusaha sebaik-baiknya dan bantuan berbagai pihak atas pembuatan skripsi ini, namun skripsi ini masih sangat jauh dari kesempurnaan, karena kesempurnaan hanyalah milik-Nya.

Pada kesempatan ini pula penulis haturkan terima kasih yang setulus-tulusnya terutama kepada kedua orang tua penulis Ayahanda **Alm. Syamsiddin. B** dan Ibunda **Alm. Jumariah** yang karena Do'a dan kasih sayangnya semasa hidup mereka, sehingga penulis seperti sekarang ini.

Dalam penyusunan skripsi, penulis banyak memperoleh bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan kepada :

1. Bapak Prof. DR. H. Abu Hamid, S.S, selaku rektor Universitas "45" Makassar.
2. Abd, Haris Hamid, SH.,MH selaku dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar beserta dosen pengajar dan stafnya.
3. Prof. DR. H. A. Muh, Arfah Pattenreng, SH. MH dan DR. Baso Madiung, SH. MH, masing-masing sebagai pembimbing I dan II yang dengan senang hati

meluangkan waktunya dalam memberikan bimbingan, arahan sehingga selesainya skripsi ini

4. Bapak / Ibu Dosen dan segenap pimpinan serta karyawan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar yang telah mendidik penulis selama di bangku perkuliahan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar.
5. Kepala Kantor Badan Pertanahan Makassar, Kepala Pengelolah rumah Susun Makassar, yang telah banyak membantu memberikan banyak masukan dan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
6. Saudara-saudaraku tercinta Nurliah, Salbiah, Megawati, A.Md, Syahrul, dan adik-adikku tercinta St. Nurasiyah, Maryam, dan Rasul Haskah, keponakanku tercinta, Rahmat, Wawan, Wahyu, Fadil, Zail, Faiz, Vivi, Riris, Aulia, Acceng, dan Aqilah.
7. Terkasih St. Khadijah yang selalu mendukung, memotifasi, menemani berbagi dalam suka dan duka, serta D'oa yang selalu menyertai penulis selama melaksanakan pendidikan.
8. Sahabat-sahabatku di Fakultas Hukum angkatan 2002, terkhusus kepada Basrawi SH, Hamka Latif SH, Illank Radjab, Agusnadi. Abd. Rakib SH, Abd. Hakim SH, Muchtar, St. Aisyah SH, Ani Naing SH, Iswahtuni SH, Juniati Sewang, Syahniati SH, Rahmat Siko SH, Sopalatu SH, M. Room, Nasution SH, Rudi SH, semua teman-teman yang selalu memberikan bantuan dan dukungan secara moril kepada penulis selama melaksanakan perkuliahan di Universitas 45 Makassar.

9. Teman-teman di UKM Tekwondo tanpa terkecuali , terkhususnya buat Sabum Ir. Tahir selaku pendiri dan pelatih taekwondo 45 Makassar yang dimana lembaga ini adalah tempat pertama penulis berproses di lembaga internal kampus 45 makassar.
10. Keluarga besar Ibu Sari Bulan A.Md, Bapak Gala Basri, Bapak Jabir, Dg. Lalo, Dg Talli, H. Sampara, Hj. Rampe, Bapak Ratman/Inninnawa Cafe, yang telah menganggap saya sebagian dari keluarga mereka, menganggap penulis seperti anaknya sendiri.
11. Sahabat- sahabatku di Zigel Community Muh. Abdullah ST terimah kasih atas semngat dan segala bantuannya, Rachmat. HR, Zainul Ansar, A.Md, Vikrianto Handrianoval Abbas, A.Md, yang selalu memberikan motifasi, meskipun dengan sedikit singgungan yang menyakitkan namun positif. Rudi Anjas Saputra, Sertu. Akbar Idris, S.Sos, Arham, Firman, Wahyu, Gusnizar Pranata, Abd. Hamid Surahman, Dzulfadli, Ibrahim Radjab, Chepy Sinaga, Abriawan. Sahabat-sabatku di X01 Suryansyah, Abd. Salam SH,MH, A. Henny Handayani, Haslinda Dewi Arti Sari, Sakina Lahay SE, Wariana, A. Asrina, Sandar Bullock. Teman- teman di kapasa raya Tawakkal, Ilham, Takbir, Anwar Penda, K' Kadir, K' Tahir, K' Briptu A.Tayang, Itha, Mia, Hikmah, Hijrah dan teman teman di Daya Kadri, Acho, Saddam, Bayu SH, Edy, Ippang, Cakkonde serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih perlu pengembangan dan penyempurnaan, baik dari segi materi maupun tehnik penyusunanya. Untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun dari semua pihak guna perbaikan.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan terutama kajian hukum dalam memberikan kontribusi ilmiah, para pembaca dan khususnya untuk penulis sebagai bekal dimasa depan.

Makassar, 31 Oktober 2010

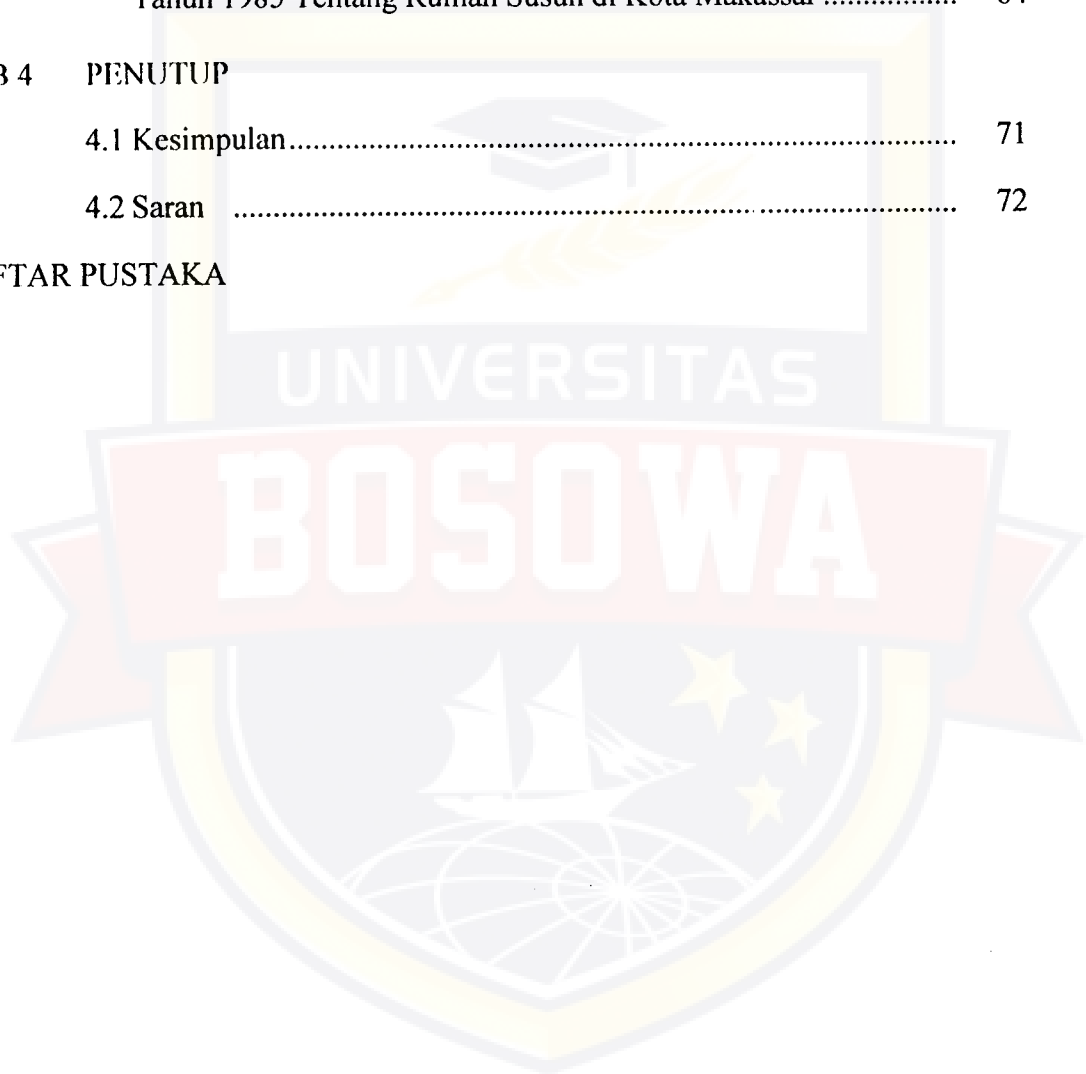
Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
1.4 Metode Penelitian.....	7
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Rumah Susun.....	10
2.2 Pembangunan Rumah Susun	15
2.2.1 Pemilikan Satuan Rumah Susun.....	21
2.2.2 Perhimpunan Penghuni Rumah Susun	25
2.3 Syarat Teknis dan Administratif Pembangunan Rumah Susun.....	36
2.3.1 Syarat Teknis Pembangunan Ruman Susun	36
2.3.2 Syarat Administratif Pembangunan Rumah Susun	44
BAB 3 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	46

3.2 Pelaksanaan Undang-undang Nomor. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun di Kota Makassar.....	48
3.3 Faktor Penghambat Pelaksanaan Undang-undang Nomor. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun di Kota Makassar	64
BAB 4 PENUTUP	
4.1 Kesimpulan.....	71
4.2 Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan Indonesia seutuhnya, dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang merupakan salah satu tujuan dari pemerintah untuk memajukan kesejahteraan umum, dengan memberikan perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur. Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan menampakkan jati diri. Selain itu pembangunan perumahan dan permukiman, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja, serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Seiring dengan perkembangan dan kemajuan diberbagai aspek khususnya pada aspek ekonomi. Pembangunan perumahan dan pemukiman memang sangat perlu mendapatkan perhatian dari pemerintah, demi tercapainya mutu lingkungan

yang sejahtera adil dan makmur. Dalam pembangunan perumahan dan pemukiman, termasuk pembangunan kota-kota baru, perlu diperhatikan kondisi dan pengembangan nilai-nilai sosial budaya masyarakat, laju pertumbuhan penduduk dan penyebarannya, pusat-pusat produksi dan tata guna tanah, dalam rangka membina kehidupan masyarakat yang maju. Pembangunan perumahan dan pemukiman harus dapat pula mendorong kegiatan pembangunan disektor lain.

Menjadi kebutuhan pokok yaitu tempat tinggal, hal ini menunjukkan bahwa perumahan merupakan kebutuhan yang paling mendasar bagi setiap manusia. Namun dalam kenyataannya, masih banyak terdapat pemukiman kumuh (*slum*) yang terdapat di kota besar, hal ini diakibatkan karena jumlah tanah lebih sedikit dari pada jumlah penduduk, yang terus bertambah dan ingin memiliki tempat tinggal. Kebutuhan akan rumah tidak hanya dirasakan oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, tetapi lebih-lebih terhadap masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah (rendah).

Pertumbuhan penduduk Indonesia yang merambah maju sejalan dengan laju pertumbuhan ekonomi yang mantap, mengakibatkan kebutuhan perumahan dan permukiman juga cenderung akan bertambah. Di Kota Makassar yang terjadi tidak saja disebabkan oleh pertumbuhan penduduk secara alamiah, tetapi pertumbuhan penduduk karena terjadinya urbanisasi dan ini akan menambah masalah tersendiri. Pertumbuhan penduduk yang tentunya membutuhkan perumahan dan permukiman akan mempengaruhi penyediaan tanah di daerah perkotaan, apabila pembangunan

perumahan dan permukiman dibiarkan berkembang secara horizontal, maka akan menghabiskan tanah-tanah pertanian yang subur.

Disamping itu, pembangunan kota secara horizontal akan membawa akibat biaya pembangunan dan pemeliharaan prasarana dan utilitas kota yang lebih mahal. Masyarakat akan menanggung beban ongkos transportasi yang lebih tinggi dan hilangnya waktu di perjalanan menjadi lebih banyak. Intensitas transportasi bagi para pekerja/pegawai akan meningkat, sehingga akan meningkatkan kemacetan lalu lintas yang akan membuat kota terasa menjadi lebih mahal bagi penduduknya.

Sejalan dengan arah kebijakan umum pemerintah, upaya yang ditempuh pemerintah guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat adalah dengan pembangunan perumahan dengan model pembangunan ke atas (*vertikal*) atau rumah susun, yang manfaatnya dapat mengurangi penggunaan tanah, mendekatkan penghuni ke daerah tempat kerjanya, memperpendek jaringan prasarana dan utilitas kota, dan membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan nyaman.

Pada dasarnya tujuan pembangunan rumah susun yakni, sebagai upaya pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak, di suatu lingkungan yang sehat, mewujudkan permukiman yang serasi, selaras dan seimbang, meremajakan daerah-daerah kumuh, dapat mengoptimalkan sumber daya yang berupa tanah di perkotaan, mendorong pembangunan permukiman yang berkepadatan tinggi.

Rumah susun ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (*low income people*). Dari aspek status rumah susun dapat di sewa ataupun dimiliki, masing-

masing harus dikelola oleh suatu badan pengelola tertentu, karena kecilnya kemampuan memiliki unit hunian dalam rumah susun, masyarakat berpenghasilan rendah hanya mampu menyewa. Oleh karena itu peruntukan rumah susun untuk masyarakat golongan ini disebut rumah susun sederhana sewa (Rusunawa).

Di Makassar telah dibangun beberapa rumah susun salah satunya yaitu rumah susun Daya Kecamatan Biringkanaya, dan rumah susun Lette Kecamatan Mariso. rumah susun Daya diperuntukkan untuk para buruh yang bekerja di kawasan industri, seperti halnya rumah susun Lette diperuntukkan bagi masyarakat umum, mengingat kepadatan penduduk di wilayah tersebut sudah semakin meningkat.

Masalah pembangunan rumah susun dengan sistem vertikal (susun), ada dua hal yang berlawanan namun tidak dapat dipisahkan antara satu dengan lainnya. Satu sisi persediaan tanah atau lahan yang terbatas (relatif tetap), disisi lain kebutuhan untuk memiliki tempat tinggal (papan) terus meningkat dari waktu ke waktu, terlebih lagi tuntutan kehidupan di kota-kota besar.

Seperti yang telah diuraikan, bahwa sistem bangunan yang berwujud kondominium, berbeda dengan sistem bangunan konvensional (sistem bangunan horisontal). Baik struktur, kelengkapan, prasarana, dan fasilitas, lingkungan maupun komunitas penghuninya. Oleh karenanya dalam rangka pendirian bangunan yang berbentuk kondominium, mutlak diperlukan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh suatu perusahaan pengembang. Adapun tujuan dari persyaratan tersebut adalah untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketentraman, dan ketertiban penghunian serta keserasian dengan lingkungan di sekitarnya.

Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun menurut Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985, Tentang Rumah Susun meliputi ruang fungsi utamanya sebagai tempat tinggal sehari-hari, tempat usaha atau fungsi ganda. Kelengkapan rumah susun meliputi alat transportasi bangunan, pintu dan tangga darurat kebakaran, alat dan sistem alarm kebakaran, penangkal petir, jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, tempat sampah tempat jemuran, kelengkapan pemeliharaan bangunan, jaringan listrik, jaringan telepon jaringan gas dan generator listrik.

Rumah susun juga harus mempunyai Prasarana lingkungan berupa jalan setapak, jalan kendaraan sebagai penghubung antar bangunan rumah susun atau keluar lingkungan rumah susun, tempat parkir dan/atau tempat penyimpanan barang. Lingkungan rumah susun harus dilengkapi fasilitas dengan perniagaan dan perbelanjaan, lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum serta pemakaman dan pertamanan, dan yang menjadi catatan penting rumah susun mempunyai ukuran yang standar minimum seluas 4 m² dengan lebar muka minimal 3 m.

Menyimak ulasan diatas masalah rumah susun adalah masalah yang kompleks, mulai dari prosedur pemilikan sampai pada syarat teknis dan administratif pembangunan rumah susun itu sendiri. Hal ini sangat penting mengingat landasan dan tujuan pembangunan rumah susun adalah untuk memberikan jaminan akan kebutuhan perumahan untuk masyarakat, khususnya bagi mereka yang berpenghasilan menengah ke bawah, namun tidak semata-mata hanya pemenuhan akan perumahan

saja, juga harus memperhatikan keselamatan, keamanan, kenyamanan, ketentraman, dan ketertiban penghunian, serta keserasian dengan lingkungan sekitarnya, yang kesemuanya itu merupakan hak yang harus dipenuhi oleh pemerintah dan pihak pengembang rumah susun.

Dapat dilihat bahwa pembangunan perumahan dewasa ini ditandai dengan keadaan tempat tinggal serta fisik yang jauh dari syarat kehidupan yang layak, dan mempunyai kualitas rendah, Berdasarkan kenyataan tersebut peneliti tertarik untuk meneliti tentang :

“ Analisis Pelaksanaan Undang – Undang Nomor. 16 Tahun 1985, Tentang Rumah Susun di Kota Makassar “

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalahnya adalah:

- a. Sejauhmana pelaksanaan Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun di Kota Makassar?
- b. Faktor apakah yang menghambat pelaksanaan Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun di Kota Makassar?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

a. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui pelaksanaan Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun di Kota Makassar.

- 2) Untuk mengetahui faktor penghambat pelaksanaan Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun di Kota Makassar.

b. Kegunaan Penelitian

- 1) Diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan khususnya mengenai hukum rumah susun.
- 2) Dapat dijadikan referensi bagi penulis selanjutnya yang ingin melakukan penelitian mengenai masalah rumah susun.

1.4 Metode Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian skripsi ini, penulis melakukan penelitian di kota Makassar, khususnya rumah susun Daya Kecamatan Biringkanaya dan rumah susun Lette Kecamatan Mariso Kota Makassar.

b. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini data yang diperoleh untuk menyusun skripsi dipergunakan dua jenis data yaitu:

- 1) Data primer, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian di lapangan, dengan melakukan wawancara dan angket kepada pihak pengelola, pemerintah setempat, penghuni rumah susun, dan instansi terkait.
- 2) Data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu dengan cara mempelajari buku, peraturan perundang undangan dan sumber lain yang ada kaitannya dengan pembahasan mengenai rumah susun

c. Teknik Pengumpulan Data

1) Penelitian kepustakaan (*Library Research*)

Dalam hal ini penulis menelaah melalui membaca literatur guna mendapatkan masukan yang ada hubungannya dengan pembahasan judul skripsi, termasuk pula mengkaji tulisan-tulisan ilmiah, undang-undang dan peraturan-peraturan yang ada relevan dengan pembahasan mengenai rumah susun.

2) Penelitian Lapangan (*Field research*)

Metode ini dimaksudkan untuk memperoleh data kongkrit dan lebih melengkapi data penelitian kepustakaan.

1. Wawancara, penulis melakukan wawancara langsung dengan nara sumber yang terdiri dari:
 - a) Kepala Pengelolah Rumah Susun Daya
 - b) Kepala Pengelolah Rumah Susun Lette
 - c) Kepala Dinas Tata Ruang dan Permukiman
 - d) Kepala Badan Pertanahan Kota Makassar
 - e) Penghuni Rumah Susun
2. Angket, dalam penelitian ini penulis membuat sejumlah pertanyaan-pertanyaan yang disebarakan kepada responden untuk diisi, sebanyak 50 (lima puluh) responden, mereka adalah masyarakat penghuni rumah susun.

d. Teknik Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah metode kuantitatif dan kualitatif, artinya untuk menarik kesimpulan dilakukan dengan menganalisis data, kuesioner, presentase data dan penelitian kualitas data yang bersangkutan rumus yang digunakan dalam menganalisis data sebagai berikut:

$$P = \frac{f}{N} \times 100 \%$$

Keterangan:

P = Persentase Jawaban Responden

f = Frekwensi Jawaban Responden

N = Jumlah Responden

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Rumah Susun

Sebagaimana telah dikemukakan dalam bab sebelumnya, bahwa dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, khususnya pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan, pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki perumahan dan permukiman dalam bentuk rumah susun, terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan tersedianya tanah sangat terbatas.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985, Tentang Rumah Susun menetapkan bahwa:

- 1) "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.
- 2) "Satuan rumah susun" adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya, digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung kejalan umum.
- 3) "Lingkungan" adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas, yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.
- 4) "Bagian bersama" adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

- 5) “Benda bersama” adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
- 6) “Tanah bersama” adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.
- 7) “Hipotik” adalah hak tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang selama pengaturannya belum dilengkapi dengan Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, menggunakan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang belum ada pengaturannya dalam Undang-Undang ini.
- 8) “Fidusia” adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
- 9) “Pemilik” adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- 10) “Penghuni” adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
- 11) “Perhimpunan penghuni” adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.
- 12) “Badan pengelola” adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.

Menyimak pengertian rumah susun di atas, jelas bahwa pembangunan rumah susun terutama ditujukan untuk tempat hunian. Rumah susun harus dapat pula mewujudkan permukiman yang lengkap dan fungsional, jika diperlukan bangunan gedung bertingkat lainnya yang fungsinya memberikan lapangan kehidupan masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran dan lainnya.

Menurut Ari Sukanti rumah susun adalah kondominium. Kondominium merupakan istilah yang dikenal dalam sistem hukum Negara Italia. Kondominium terdiri atas dua suku kata “*con*” yang berarti bersama-sama dan “*dominium*” berarti pemilikan. Di Negara Inggris dan Amerika menggunakan istilah “*Joint Properti*” sedangkan Negara Singapura, dan Australia mempergunakan “*Strata Title*” (Imam Koeswahyono, 2004:5).

Pengertian rumah susun diatas biasa pula disebut *flat* atau apartemen, yaitu “bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal terbagi dalam satuan yang masing-masing jelas batas-batas dan luasnya serta dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah (Imam Koeswahyono,2004:6).

Sejalan dengan perubahan dan perkembangan keadaan, maka rumah susun juga mengalami perubahan pengertian, seperti terjadi dalam praktik adalah: suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian, yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual, berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu, dan tanah yang merupakan tempat berdirinya bangunan (gedung) itu yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut.

“Rumah susun sederhana adalah rumah susun yang dibangun dengan luas unit satuan rumah susun, maupun harga yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah” (Sihombing, 2005:162)

Dari definisi yang tertuang di dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun, maupun penjelasan Undang-Undang tersebut, dapat disimpulkan, bahwa yang dimaksudkan dengan rusun merupakan suatu pengertian hukum bagi suatu bangunan gedung bertingkat, yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk kebutuhan hunian atau bukan hunian secara sendiri maupun terpadu.

Secara spesifik, dilihat dari pemilikan perorangan disebut sebagai Satuan Rumah Susun (sarusun), dapat diartikan bagian dari rusun yang tujuan utama peruntukannya digunakan secara terpisah (individual), sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke luar (jalan umum). Oleh karena dapat dimanfaatkan secara terpisah, maka bagian rusun yang akan menjadi sarusun harus mempunyai sarana ke jalan, sehingga pemilikannya dapat secara leluasa mempergunakannya secara pribadi tanpa mengganggu orang lain.

Satuan rumah susun pada dasarnya merupakan dimensi dan volume ruang tertentu yang mempunyai batas-batas yang jelas yaitu pada alasnya, sisi-sisinya dan, pada atasnya. Batas-batas atas dan alasnya tentunya berupa lantai dan atap bangunan yang bersangkutan. Sedangkan sisi-sisinya tidak harus merupakan dinding atau tembok tertutup.

Agar memperoleh intensitas pencahayaan yang memadai dan alami, diisyaratkan satuan rumah susun harus berada diatas permukaan tanah, kecuali dalam keadaan memaksa. Untuk kepentingan bukan hunian sarusun dapat berada dibawah

atau sebagian di bawah permukaan tanah, asalkan ada sistem penyinaran buatan yang cukup.

Seperti kita ketahui bahwa setiap program pemerintah yang bertujuan untuk lebih meningkatkan kesejahteraan masyarakat, mempunyai dasar hukum yang melandasinya yang tujuannya tidak lain adalah untuk menciptakan kepastian hukum serta untuk suksesnya pelaksanaan program tersebut. Demikian pula halnya dengan program rumah susun juga terdapat aturan-aturan hukum yang menjadi dasarnya yang dapat dikategorikan dalam dua bagian yaitu:

a. Dasar Hukum Umum Meliputi :

- 1) Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Peraturan Presiden Nomor. 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- 3) Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1992, Tentang Perumahan dan Permukiman.

b. Dasar Hukum Khusus Meliputi :

- 1) Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985, Tentang Rumah Susun.
- 2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor. 4 Tahun 1988, Tentang Rumah susun.
- 3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 2 Tahun 1989, Tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

- 4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 4, Tentang tata cara pembuatan buku tanah, serta penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Dari dasar-dasar hukum yang mengatur tentang pembangunan rumah susun tersebut diatas, baik secara umum maupun khusus, dapat disimpulkan bahwa walaupun pembangunan rumah susun masih tergolong hal baru, namun peraturan-peraturan yang melandasinya sudah tergolong lengkap, sehingga sangat diharapkan kepastian hukum di dalamnya agar supermasi hukum dapat ditegakkan.

2.2 Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun dengan sistem vertikal (susun), ada dua hal yang berlawanan namun tidak dapat dipisahkan antara satu dengan lainnya. Satu sisi persediaan tanah atau lahan yang terbatas (relatif tetap), di sisi lain kebutuhan untuk memiliki tempat (papan) terus meningkat dari waktu ke waktu, terlebih lagi tuntutan kehidupan di kota-kota besar.

Minat masyarakat untuk tinggal di rumah susun meningkat, terutama warga urban yang bekerja di pusat kota. Akan tetapi, biaya pembangunan rumah susun masih tergolong besar sehingga bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah masih sangat memerlukan subsidi dari pemerintah. Persoalan-persoalan demikian, perlu dikembalikan kepada tujuan pembangunan rumah susun itu sendiri, sehingga hal-hal yang agak menyimpang dapat diluruskan kepada asalnya sesuai dengan aturan yang ada.

Hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan rumah susun (Imam Koeswahyono, 2004:22) adalah:

- 1) Tujuan
- 2) Penyelenggara pembangunan
- 3) Tanah tempat pembangunan
- 4) Tata cara pengadaan tanah
- 5) Persyaratan pembangunan
- 6) Hak dan kewajiban pengembang rumah susun

a. Tujuan Pembangunan Rumah Susun

- 1) Sebagai upaya pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak di suatu lingkungan yang sehat
- 2) Sebagai upaya untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras, dan seimbang
- 3) Sebagai upaya untuk meremajakan daerah-daerah kumuh (*slums*)
- 4) Sebagai upaya untuk mengoptimalkan sumber daya yang berupa tanah di daerah perkotaan
- 5) Sebagai suatu upaya untuk mendorong pembangunan pemukiman yang berkepadatan tinggi.

Hal di tersebut diatas merupakan inti pokok dari Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, terutama dalam Pasal 13 Ayat (1) dan Ayat (2), dan juga Peraturan Pemerintah Nomor. 4 Tahun, tentang Rumah Susun 1988 Bab II Pasal 1 Ayat (2).

b. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun

Telah jelas menurut undang-undang, bahwa syarat pembangunan rumah susun harus dilakukan oleh penyelenggara yang menjadi lembaga-lembaga. Lembaga yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- 1) Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMN/BUMD)
- 2) Koperasi
- 3) Badan Usaha Milik Swasta
- 4) Swadaya Masyarakat Kerjasama antara lembaga-lembaga atau badan-badan tersebut

Secara tegas hal demikian telah diatur dalam Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985, Bab IV Pasal 5 ayat (2) yaitu :

“Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta Swadaya Masyarakat”.

Dapat disimpulkan bahwa apabila penyelenggara pembangunan itu berbentuk BUMN/BUMD yakni badan usaha yang modal seluruhnya atau sebagian dimiliki oleh Negara/Pemda. Dengan demikian bentuknya dapat berbentuk sebagai berikut:

- 1) Perusahaan Daerah.
- 2) Perusahaan Umum.
- 3) Perusahaan Perseroan.

Dan apabila badan usaha milik swasta dipersyaratkan berbentuk badan hukum Indonesia. Sedangkan mengenai segi permodalan untuk pembangunan rumah susun, tidak ada larangan keikutsertaan modal asing.

c. Tanah Tempat Pembangunan Rumah susun

Maksudnya adalah tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Dalam Pasal 7 ayat (1) UU Rusun ditentukan sebagai berikut:

“Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus hak milik (HM), hak guna bangunan (HGB), hak pakai (HP) atau hak pengelolaan (HPL), sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

d. Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun

Secara garis besar dapat ditegaskan bahwa penyelenggara pembangunan harus mengajukan permohonan kepada pemerintah daerah, agar diizinkan mempergunakan lokasi yang dipilihnya untuk pembangunan rumah susun. Permohonan demikian tentunya harus menentukan secara pasti luas tanah yang diperlukan.

Dalam penentuan pilihan lokasi yang akan diperuntukkan bagi bangunan rumah susun di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, Tentang Rumah Susun memberikan suatu pedoman, khususnya tercantum pada Pasal 22.

Sesuai Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, Tentang Rusun menentukan sebagai berikut:

- (1) Rumah susun harus dibangun di Lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.
- (2) Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.
- (3) Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan dimasa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya.

- (4) Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- (5) Dalam lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat kebutuhannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun

Maksudnya adalah persyaratan teknis dan persyaratan administratif yang harus dipenuhi oleh pihak pengembang dalam pendirian rumah susun, yang bertujuan untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketentraman, dan ketertiban penghunian serta keserasian dengan lingkungan di sekitarnya, yang merupakan bagian dari hak penghuni rumah susun dan kewajiban pihak pengembang.

Seperti yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, tentang Rumah Susun Bab III Bagian Pertama Pasal 8 sampai dengan Pasal 10, Bagian Kedua untuk persyaratan teknis Pasal 11, sampai dengan Pasal 29 dan untuk persyaratan administratif Pasal 30 sampai Pasal 34. Selanjutnya akan penulis paparkan lebih jelas pada bagian dalam Bab ini.

f. Hak dan Kewajiban Penyelenggara Pembangunan Kondominium

Pasal 7 (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 di tentukan sebagai berikut :

“Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan”.

Disamping kewajiban penyelenggara pembangunan rumah susun diatas, sebelum menjual developer berkewajiban pula untuk memberitahukan beberapa hal kepada calon pemilik rumah susun.

Adapun hal-hal yang dimaksud adalah segala sesuatu mengenai hak dan kewajiban calon pemilik satuan rumah susun adalah:

- 1) Tanah Bersama: tanah sesuai dengan daerah perencanaan yang digunakan perhitungan koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien luas bangunan (KLB), seperti tertuang di dalam blok plan.
- 2) Benda bersama misalnya: fasilitas olahraga, sarana bermain bagi anak-anak, tempat parkir kendaraan dan lain-lain yang terletak di atas tanah bersama.
- 3) Bagian bersama yang merupakan fasilitas yang terdapat di dalam bangunan rumah susun (*tower*), misalnya koridor, lift, tangga, dan lainnya.
- 4) Batas dan luas satuan rumah susun yang dapat dimiliki dan di kuasai secara perorangan (*persoonlijk*).

Adapun hak-hak penyelenggara rumah susun adalah:

- 1) Penyelenggara pembangunan rumah susun berhak untuk menempati dan menggunakan sendiri ataupun menyewakan kepada pihak lain bagian-bagian rumah susun yang dibangunnya.
- 2) Penyelenggara pembangunan rumah susun berhak untuk menjual tiap satuan rumah susun yang merupakan bagian rumah susun tersebut secara individual, berikut hak bersama, atas bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya.

- 3) Penyelenggara pembangunan rumah susun berhak untuk memperoleh fasilitas kredit yang diperlukan untuk pembiayaan pembangunan rumah susun yang bersangkutan.
- 4) Sebagai jaminan/agunan kredit pembiayaan pembangunan rumah susun yang bersangkutan. Penyelenggara pembangunan rumah susun berhak untuk menggunakan tanah beserta bangunan yang masih akan dibangun.

2.2.1 Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pemilikan satuan rumah susun dapat dilakukan oleh perseorangan maupun badan-badan hukum. Apabila pemilikan dilakukan oleh perseorangan, maka yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama seperti di atur dalam Pasal 21, Pasal 36 dan Pasal 42 Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Misalnya dalam hal tanah bersama berstatus hak milik, maka yang dapat memiliki terbatas pada perseorangan warga Indonesia yang tidak memiliki kewarganegaraan ganda.

Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan, yang digunakan secara terpisah (misalnya untuk tempat tinggal dan tempat usaha), hak bersama atas bagian-bagian bangunan, struktur rumah susun dan perlengkapan lain yang diperlukan untuk dapat berfungsinya dengan baik rumah susun sesuai dengan penggunaannya, seperti instansi tenaga listrik, lampu-lampu dan lain-lainnya yang digunakan untuk kepentingan bersama.

Hak milik perseorangan yang digunakan secara terpisah adalah merupakan ruangan yang mempunyai luas dan batas tinggi tertentu yang memisahkan hak milik perseorangan, terhadap hak milik orang lain yang tidak selalu dibatasi oleh dinding. Apabila ruangan dibatasi oleh dinding, maka permukaan dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur adalah merupakan batas pemilikannya. Dalam hal sebagian ruangan tidak dibatasi oleh dinding misalkan balkon, maka batas bagian atas setinggi permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur merupakan batas pemilikannya.

Dalam sistem rumah susun dikenal pula apa yang dinamakan (Imam Koeswahyono, 2004:15) :

a. Bagian Bersama.

Bagian Bersama yaitu bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun itu. Bagian bersama ini merupakan suatu struktur bangunan rumah susun yang terdiri atas:

Pondasi

- 1) Sloof
- 2) Dinding struktur utama
- 3) Pintu masuk dan tangga darurat
- 4) Jalan masuk dan keluar Rusun
- 5) Koridor
- 6) Selaras

Tentunya bagian ini tidak dapat dimiliki haknya dan dimonopoli pemilik satuan rumah susun, melainkan merupakan hak bersama.

b. Benda Bersama.

Benda Bersama yaitu benda yang bukan bagian rumah susun untuk pemakaian bersama dan dimiliki bersama secara tak terpisah.

Bagian ini melengkapi rumah susun agar berfungsi secara optimal yang terdiri atas:

- 1) Jaringan air bersih
- 2) Jaringan listrik
- 3) Jaringan gas (bagi hunian)
- 4) Saluran pembuangan air limbah
- 5) Lift dan atau eskalator
- 6) Taman
- 7) Pelataran parkir

c. Tanah Bersama.

Tanah Bersama yaitu tanah yang digunakan atas hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun.

d. Pertelaan.

Pertelaan yaitu rincian batas yang tegas dan jelas masing-masing satuan rumah susun, bagian, benda dan tanah bersama yang diwujudkan dalam uraian tertulis dan gambar. Pertelaan dalam hal ini mempunyai arti yang amat penting dalam sistem rumah susun, karena titik awal dimulainya proses hak

milik atas satuan rumah susun. Dari pertelaan ini akan timbul satuan-satuan rumah susun yang secara hukum terpisah melalui proses pembuatan akta pemisahan.

c. Nilai Perbandingan Proporsional (NNP).

Nilai Perbandingan Proporsional (NNP) yaitu angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan luas dan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan, terhadap luas atau nilai bangunan rumah susun. NPP atau Nilai Perbandingan Proporsional selain menentukan besarnya hak masing-masing pemilik satuan rumah susun, juga menentukan besarnya imbalan kewajiban masing-masing pemilik satuan rumah susun dalam membiayai bersama, pengelolaan dan pengoperasian semua benda yang menjadi milik bersama. Biaya tersebut merupakan beban bersama semua pemilik satuan rumah susun.

Selain lima hal tersebut, hal-hal yang juga terkait dengan sistem rumah susun dan perlu diperhatikan adalah sebagai berikut:

a. Akta Pemisahan rumah susun

Akta pemisahan rumah susun adalah suatu bentuk akta yang didalamnya memuat pertelaan yang jelas, memisahkan rumah susun ke dalam satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

b. Izin Layak Huni

Izin layak huni merupakan syarat sebelum diterbitkannya sertifikat atau dialihkan haknya kepada *user*. Izin ini dikeluarkan berdasarkan suatu penilaian bahwa bangunan gedung bertingkat telah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Itu semua merupakan upaya untuk melindungi keselamatan para penghuninya. Demikian pula halnya untuk rumah susun nonhunian syaratnya juga sama.

c. Perhimpunan Penghuni

Untuk memanfaatkan rumah susun terutama bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, maka sesuai dengan undang-undang para penghuni harus menghimpun diri. Perhimpunan ini dinilai sangat penting karena akan banyak berperan di dalam mengurus kepentingan bersama. Lembaga yang dimaksud oleh undang-undang itu harus berbentuk suatu badan hukum (*recht person*). Konsekuensinya harus memiliki Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD dan ART) yang harus disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat. Anggaran Dasar dan anggaran Rumah Tangga wajib disertakan bersama akta peralihan haknya pada saat mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Jadi, ada delapan konsep dasar yang perlu dipahami dengan benar dalam sistem rumah susun yang merupakan fenomena baru dalam pembangunan perumahan dengan sistem konvensional (horizontal).

2.2.2 Perhimpunan Penghuni Rumah Susun

Penghunian rumah susun wajib membentuk lembaga yang diberi kedudukan sebagai suatu badan hukum ini mutlak diperlukan dalam hal mengatur dan mengurus kepentingan bersama para penghuni. Pentingnya lembaga perhimpunan ini agar hak dan kewajiban penghuni dapat terlindungi.

Perhimpunan penghuni yang diberi kedudukan sebagai badan hukum, mutlak diperlukan untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama para penghuni, yang bersangkutan dengan pemilikan, penghunian dan pengelolaan rumah susun yang mereka huni bersama. Satuan rumah susun yang merupakan milik individual dikelola sendiri oleh pemiliknya. Tetapi apa yang merupakan hak bersama, harus dikelola secara bersama, karena menyangkut kepentingan orang banyak.

Perhimpunan penghuni ini, dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik kedalam, maupun keluar. Karena perhimpunan penghuni ini berstatus badan hukum, yang dapat mewakili para anggotanya dalam melakukan perbuatan hukum, maka untuk menjamin kepastian hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing penghuni.

Keanggotaan perhimpunan penghuni didasarkan kepada relita penghunian, artinya yang dapat menjadi anggota perhimpunan adalah mereka yang benar-benar menghuni atau menempati satuan rumah susun, baik atas dasar pemilikan maupun hubungan hukum lainnya, seperti sewa menyewa, sewa beli dan sebagainya.

Perhimpunan penghuni berfungsi membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman, mengatur dan membina kepentingan penghuni, serta

mengelola rumah susun dan lingkungannya. Dalam melaksanakan fungsinya, perhimpunan penghuni mempunyai tugas yaitu (Andi Hamzah, 2000:43):

- 1) Mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni.
- 2) Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya.
- 3) Mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- 4) Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi penghunian.
- 5) Menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola rumah susun dan lingkungannya.
- 6) Menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah, sebagai kekayaan perhimpunan penghuni.
- 7) Menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

Dalam mengelola rumah susun dan lingkungannya, perhimpunan penghuni dapat menunjuk atau membentuk Badan Pengelola Rumah Susun. Badan pengelola ini harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun, melaksanakan kegiatan-kegiatan operasional, melakukan pemeliharaan, perbaikan, pembangunan sarana lingkungan, fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Adapun hak, kewajiban dan larangan yang harus ditaati oleh penghuni satuan rumah susun (Andi Hamzah, 2000:46):

1) Setiap penghuni berhak:

- a) Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib.
- b) Mendapat perlindungan sesuai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- c) Memilih dan dipilih menjadi anggota pengurus perhimpunan penghuni.

2) Setiap penghuni berkewajiban:

- a) Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.
- b) Membayar iuran untuk membiayai pengelolaan bersama, serta premi asuransi kebakaran
- c) Memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

3) Penghuni dilarang:

- a) Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban dan keselamatan terhadap penghuni lainnya, bangunan dan lingkungannya.
- b) Mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan diluar satuan rumah susun yang dimiliki, tanpa mendapat persetujuan perhimpunan penghuni.

2.3 Syarat-Syarat Teknis dan Administratif Pembangunan Rumah Susun

Sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa dalam rangka peningkatan kesejahteraan masyarakat, khususnya pemerataan pemenuhan kebutuhan perumahan, pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat yang berdiam di daerah-daerah berpenduduk padat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas, untuk menempati rumah susun. Landasan utama pembangunan rumah susun tersebut adalah Undang-undang Nomor. 16 Tahun 1985.

2.3.1 Syarat-Syarat Teknis Pembangunan Rumah Susun

Telah jelas dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun, menyatakan bahwa “pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif”. Persyaratan teknis dan administratif sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, kemudian di atur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, tentang Rumah Susun.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut, persyaratan teknis yang harus dipenuhi dalam pembangunan rumah susun adalah:

a. Persyaratan Teknis Untuk Ruangan

Semua ruangan yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari, harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan dalam jumlah yang cukup. Apabila hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara

alami tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, maka harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan tersebut di gunakan.

b. Persyaratan Untuk Struktur, Komponen dan Bahan Bangunan

Pembangunan rumah susun harus direncanakan dan di bangun dengan struktur, komponen dan bahan bangunan, yang memenuhi persyaratan konstruksi dan standar yang berlaku. Struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan tersebut harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap:

- 1) beban mati
- 2) beban bergerak
- 3) gempa, hujan, angin, dan banjir
- 4) kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan
- 5) daya dukung tanah
- 6) kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal
- 7) gangguan perusak lainnya

c. Kelengkapan Rumah Susun

Rumah susun harus dilengkapi dengan:

- 1) Jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai perpipaan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air, dan tangki air bersih di dalam rumah susun, baik untuk hunian maupun bukan hunian, harus

aman dan kuat terhadap kemungkinan gangguan benturan dan pada bagian-bagian tertentu harus terlindungi.

- 2) Jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal yang membahayakan.
- 3) Jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan. Penyediaan jaringan gas ini dikhususkan bagi rumah susun untuk hunian.
- 4) Saluran pembuangan air hanya yang memenuhi persyaratan kualitas dan kuantitas pemasangan.
- 5) Saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan dan kemudahan.
- 6) Tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya.
- 7) Alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku.
- 8) Pintu dan tangga darurat kebakaran, pintu rumah susun harus tahan terhadap api sampai jangka waktu tertentu untuk memungkinkan usaha penyelamatan sesuai dengan peruntukannya terutama untuk hunian, pertokoan, industri, dan sebagainya.

- 9) Tempat jemuran yang harus memenuhi persyaratan kemudahan penggunaan, keamanan, kebersihan dan pandangan.
- 10) Alat pemadam kebakaran, di dalam upaya menanggulangi pencegahan kebakaran, untuk rumah susun yang berkualitas menengah ke atas, diwajibkan untuk memasang alat pencegah kebakaran tingkat awal (*sprinklers*). Dan untuk semua satuan rumah susun masing-masing harus disediakan alat pemadam kebakaran atau hydrant.
- 11) Penangkal petir
- 12) Alat/sistem alarm. Untuk semua satuan rumah susun harus di sediakan alat/sistem alarm dengan cara manual atau otomatis. Sedangkan untuk rumah susun yang bukan hunian dapat diperlengkapi dengan sistem panggilan, pembukaan pintu dan peralatan lainnya.
- 13) Pintu kedap asap pada jarak jauh tertentu
- 14) Generator listrik untuk rumah susun yang menggunakan lift.

Bagian-bagian dari kelengkapan rumah susun yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama.

d. Persyaratan Teknis Untuk Satuan Rumah Susun

Syarat teknis yang harus dipenuhi untuk satuan-satuan rumah susun adalah sebagai berikut:

- 1) Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggung jawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya, serta harus di atur dan dikoordinasikan untuk

dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari baik untuk hubungan keluar maupun kedalam. Misalnya untuk hunian persyaratan untuk tempat tinggal harus dipenuhi terhadap ukuran ruang tamu, kamar tidur, dapur kamar mandi dan sebagainya. Untuk pertokoan pengaturan tata letaknya harus menjamin adanya keserasian, kenikmatan dan kelancaran hubungan keluar maupun kedalam untuk para pemilik maupun pengunjung.

- 2) Satuan rumah susun untuk hunian di samping harus memenuhi ukuran standar seperti tersebut di atas, juga harus dapat memenuhi untuk kebutuhan sehari-hari seperti tidur, mandi, buang hajat, mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu dan menempatkan barang-barang rumah tangga dan sebagainya.

c. Persyaratan Teknis Untuk Bagian Bersama Dan Benda Bersama

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tunggu, lift, atau selasar, harus memenuhi ukuran yang memenuhi persyaratan, dan di atur serta dikoordinasikan dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan sehingga dapat memberikan kemudahan bagi para penghuni, maupun dengan pihak-pihak yang lain. Untuk benda-benda milik bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan, diatur dan dikoordinasikan sehingga dapat memberikan keserasian lingkungan, guna menjamin keamanan dan kenikmatan para pihak penghuni maupun pihak lain.

f. Persyaratan Teknis Untuk Lokasi Rumah Susun

Dalam memilih lokasi untuk pembangunan rumah susun, maka lokasi tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Lokasi rumah susun harus sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan, dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah.
- 2) Lokasi harus memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota. Namun demikian tidak ada pilihan lain maka pembuangan saluran-saluran yang dimaksud dapat dilakukan melalui tanah milik orang lain, untuk itu harus mendapat petunjuk dan izin dari instansi pemerintah berwenang, memenuhi persyaratan yang di tentukan dan persetujuan dari pemilik tanah.
- 3) Lokasi rumah susun harus mudah di capai angkutan yang di perlukan, baik langsung maupun tidak langsung, pada waktu pembangunan, penghunian, dan perkembangan di masa mendatang.
- 4) Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik. Apabila lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan air bersih maupun listrik, maka penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana tersebut.

g. Persyaratan Teknis Untuk Kepadatan dan Tata Letak Bangunan

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus dapat mencapai optimalisasi, daya guna dan hasil guna tanah, dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan

lingkungan sekitarnya. Sedangkan tata letak harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dan memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan dan sekitarnya.

h. Persyaratan Teknis Untuk Prasarana Lingkungan

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan sebagai berikut:

- 1) Prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni seperti jalan setapak, jalan kendaraan dan tempat parkir.
- 2) Prasarana lingkungan dan utilitas umum seperti:
 - a) Jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya seperti tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik.
 - b) Saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan air hujan, dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota.
 - c) Saluran pembuangan air limbah dan/atau septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota.
 - d) Tempat pembuangan sampah, yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang

ketempat pembuangan sampah kota, dengan mempertimbangkan faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan dan keindahan.

- e) Kran-kran air untuk mencegah dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran.
- f) Tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang.
- g) Jaringan telepon dan alat komunikasi sesuai dengan keperluan.

i. Persyaratan Teknis Untuk Fasilitas Lingkungan

Dalam hunian rumah susun harus di lengkapi dengan fasilitas lingkungan berupa:

- 1) Ruang atau bangunan tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain anak-anak dan kontak sosial lainnya.
- 2) Ruang untuk kebutuhan sehari-hari, seperti untuk kesehatan, pendidikan, peribadatan, dan lain- lain

Syarat-syarat tersebut di atas merupakan persyaratan teknis yang harus dipenuhi oleh pengembang yang hendak membangun rumah susun berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor. 4 Tahun 1988.

2.3.2 Syarat-syarat Administratif Pembangunan Rumah Susun

Adapun persyaratan administratif pembangunan rumah susun berdasarkan pasal 30 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor. 4 Tahun 1988 adalah:

- (1) "Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya.
- (2) "Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah dengan melampirkan persyaratan- persyaratan sebagai berikut:
 - a. Sertifikat hak atas tanah;
 - b. Fatwa peruntukan tanah;
 - c. Rencana tapak;
 - d. Gambar rencana arsitektur, yang memuat denah potongan beserta pertelaan, yang menunjukkan dengan jelas betas vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
 - e. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - f. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
 - g. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;

Di samping syarat di atas, syarat lain yang harus dipenuhi oleh pengembang yang hendak membangun rumah susun yakni mulai dari batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perorangan, uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan, serta uraian tanah bersama serta besarnya bagian yang menjadi hak masing-masing

Jual beli satuan rumah susun antara developer dengan pembelinya memiliki prosedur yang cukup panjang. Agar jual beli dikatakan sah, maka pada saat dilakukan perbuatan hukum itu harus sudah ada sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Berdasarkan Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985, Tentang Rumah Susun, pemindahan hak tersebut harus dilakukan dengan akta Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi tempat rumah susun itu berdiri. Akta tersebut merupakan alat bukti bahwa telah dilakukan jual beli satuan rumah susun tersebut.

Ada beberapa dokumen yang harus di bawah ke PPAT untuk pembuatan akta jual beli sebagai berikut (In'am Koeswahyono, 2004:52):

- 1) Dokumen/surat tentang objek jual-beli yang terdiri atas:
 - a) Sertifikat asli hak milik satuan rumah susun atas nama penjual, dan
 - b) AD dan ART perhimpunan penghuni rumah susun tersebut
- 2) Dokumen tentang status calon pembeli yakni :
 - b) Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK)
 - c) Surat bukti kewarganegaraan RI, surat ganti nama bagi WNI keturunan asing, KTP, serta KK nya dan
 - d) Akta Perkawinan (bagi yang sudah menikah)
- 3) Jual beli dilaksanakan di hadapan PPAT yang dihadiri oleh pihak-pihak sebagai berikut :
 - a) Penjual (atau wakilnya yang diberi surat kuasa)
 - b) Pembeli (atau wakilnya yang diberi surat kuasa)
 - c) Saksi-saksi

Tahap berikutnya adalah pendaftaran jual beli satuan rumah susun itu di kantor pertanahan kabupaten/kotamadya yang daerah kerjanya meliputi daerah kerja PPAT yang membuat akta jual beli tersebut. Beberapa dokumen yang harus

disertakan untuk pendaftaran jual beli hak milik satuan rumah susun adalah sebagai berikut:

- 1) Akta jual-beli hak milik satuan rumah susun
- 2) Sertifikat hak milik satuan rumah susun
- 3) Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (ADART) perhimpunan penghuni rumah susun.
- 4) Surat Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK).
- 5) Surat bukti kewarganegaraan RI, surat ganti nama bagi: WNI keturunan asing, KTP, serta KK nya dan
- 6) Akta Perkawinan (bagi yang sudah menikah)

Selanjutnya kepala seksi pendaftaran tanah akan mencatat/per:indahan hak pada buku tanah dan sertifikat haknya, dan mencoret nama penjual dan mengganti nama pembelinya

Pemilikan satuan rumah susun merupakan pemilikan menurut sistem *condominium* yang dapat dimiliki secara individu dan yang tidak terpisah, meliputi hak bersama atas bagian bersama dan benda bersama serta hak atas tanah kepunyaan bersama, yang kesemuanya merupakan kesatuan yang tak terpisahkan.

Bagian yang dapat dimiliki secara individu disebut satuan rumah susun yang ditegaskan dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 yang menyatakan bahwa:

- (1) Satuan rumah susun yang dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

- (2) Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.

Yang menjadi bagian rumah penghuni (sarusun) adalah ruangan yang terdiri dari ruang tidur, ruang tamu, ruang makan, dapur, ruang jemuran, kamar mandi dan WC yang kesemuanya itu terdapat dalam rumah, sedangkan yang tersedia diluar rumah adalah fasilitas bersama seperti tangga, tempat parkir dan halaman.

Pemisahan hak atas satuan-satuan rumah susun di atur dalam pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor. 4 tahun 1988, tentang Rumah Susun mewajibkan kepada penyelenggara pembangunan rumah susun atas satuan-satuan yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pemisahan tersebut dilakukan dengan akta pemisahan. Tata cara pembuatan dan pengisian akta pemisahan rumah susun di atur dalam Peraturan Kepala badan Pertanahn Nasional Nomor. 2 Tahun 1989, tentang bentuk dan tatacara pengisian serta pendaftaran akta pemisahan rumah susun.

Adapun tatacara pembuatan dan pengisian akta tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Akta pemisahan di buat dan di isi sendiri oleh penyelenggara pembangua rumah susun.
- b. Akta pemisahan rumah susun berisikan :
 - 1) Hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatan akta pemisahan.
 - 2) Nama lengkap pembuat/penandatanganan akta pemisahan yang dilengkapi dengan jabatan dan tempat kerja (kantor) yang bersangkutan.

- 3) Nama badan hukum/instansi penyelenggara pembangunan rumah susun.
- 4) Status tanah dimana rumah susun didirikan.
- 5) Sistem pembangunan rumah susun, apakah dilaksanakan secara mandiri atau terpadu.
- 6) Penggunaan/pemanfaatan rumah susun, untuk hunian atau bukan hunian.
- 7) Jumlah blok rumah susun dalam kesatuan sistem pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama.
- 8) Uraian tiap blok rumah susun, misalnya blok 1 terdiri dari 10 (sepuluh) lantai. Lantai 1 terdiri dari 15 (lima belas) satuan rumah susun, lantai 2 dan seterusnya.
- 9) Macam-macam bagian dan benda bersama sesuai dengan pertelaan yang telah di sahkan.
- 10) Status tanah bersama, nomor hak dan nomor surat ukur serta batas-batas tanah.
- 11) Perbandingan proporsional antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian, benda dan tanah bersama.
- 12) Tempat/kota dimana akta pemisahan tersebut dibuat dan tanggal penandatanganannya.
- 13) Jabatan si penandatanganan akta pemisah.
- 14) Tanda tangan pembuat akta pemisah dan nama terangnya.
- 15) Tempat, tanggal bulan dan tahun serta instansi yang mengesahkan akta pemisah.

- c. Setelah akta tersebut di buat, penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan isi akta tersebut kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya setempat.
- d. Akta pemisahan setelah di sahkan harus didaftarkan oleh penyelenggar pembangunan pada kantor pertanahan setempat dengan dilampiri sertifikat hak atas tanah, ijin layak huni, dan warkah-warkah yang diperlukan.
- e. Akta pemisahan beserta berkas-berkas lampirannya dipergunakan sebagai dasar untuk penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang yang hendak menghuni rumah susun adalah (Imam Koeswahyono, 2004:32):

- 1) Warga Negara Indonesia yang berpenghasilan tetap.
- 2) Pemohon adalah suami isteri, yang belum memiliki rumah atau belum pernah mendapat fasilitas perumahan dari instansinya maupun dari pihak-pihak lain.
- 3) Pemohon yang memperoleh fasilitas tempat tinggal dari instansi yang tidak dapat dimiliki (mess, asrama, rumah dinas) harus meninggalkan fasilitas tersebut.
- 4) Sanggup memenuhi dan mematuhi ketentuan penghunian, dan pembayaran yang ditetapkan.
- 5) Pemohon adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS), ABRI, karyawan perusahaan negara atau swasta, diprioritaskan mereka yang sudah mempunyai masa kerja 10 tahun.
- 6) Pensiunan janda atau duda.

- 7) Masyarakat yang tempat tinggalnya terkena pembongkaran atau gusuran pembangunan proyek pemerintah.
- 8) Pemohon yang telah mendapatkan penunjukan wajib menempati sendiri rumah susun tersebut

Sebagai tanda bukti pemilikan atas satuan rumah susun, kepada pemiliknya diberikan sertifikat hak atas satuan rumah susun. Tata cara penerbitan sertifikat tersebut diatur dalam Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 4 Tahun 1989, tentang bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Sertifikat hak atas satuan rumah susun tersebut terdiri atas 4 (empat) halaman yaitu:

- a. Halaman muka atau halaman pertama

Pada halaman pertama Buku tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diisi dengan nama Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

- b. Halaman kedua, bagian pendaftaran pertama yang dibagi dalam ruan A sampai L, Halaman pertama dan kedua dipergunakan untuk pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun, untuk pertama kalinya

- 1) Ruang a diisi dengan nomor Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan kode nomor lantai dan blok, jika didalam tanah hak bersama tersebut dibangun lebih dari satu blok dan nama desa/kelurahan letak rumah susun tersebut. Nomor satuan rumah susun ditulis dengan angka latin,

nomor/kode blok disesuaikan dengan nama/sebutan setempat yang masing-masing dipisahkan dengan garis miring.

- 2) Ruang b diisi dengan nama lokasi atau alamat lengkap rumah susun yang bersangkutan

Contoh: rumah susun Daya, blok I, lantai 3 nomor 14 (nomor pintu/kamar)

- 3) Ruang c diisi dengan hak atas tanah bersama yang diuraikan atas jenis dan nomor hak, berakhirnya hak, serta nomor dan tanggal surat ukur.
- 4) Ruang d diisi dengan nomor dan tanggal ijin layak huni
- 5) Ruang e diisi dengan tanggal dan nomor akta pemisahan serta tanggal dan nomor pengesahannya.
- 6) Ruang f diisi dengan nilai perbandingan proporsional.
- 7) Ruang g diisi dengan nomor dan tanggal gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan
- 8) Ruang h diisi dengan nama pemilik/pemegang hak milik atas satuan rumah susun
- 9) Ruang i diisi dengan tanggal pembukuan hak tersebut dalam buku tanah dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan serta cap kantor.
- 10) Ruang j diisi dengan tanggal penerbitan sertifikat, tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan serta cap kantor
- 11) Ruang k diisi dengan nomor penyimpanan warkah yang berkaitan dengan hak tersebut.

12) Ruang l disediakan untuk mencatat hal-hal lain yang dianggap perlu.

Demikian syarat-syarat teknis maupun administratif yang harus dipenuhi dan dipatuhi oleh pihak penyelenggara pembangunan rumah susun.



BAB 3

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kota Makassar adalah ibu kota Provinsi Sulawesi-Selatan, berada pada bagian barat pulau Sulawesi dengan ketinggian 0-025m dari permukaan laut yang terletak pada posisi $199^{\circ} 17'38''$ bujur timur, dan $5^{\circ} 8'6'19''$, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a) Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Pangkajene Kepulauan.
- b) Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Maros.
- c) Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Gowa.
- d) Sebelah Barat berbatasan dengan Selat Makassar.

Berdasarkan pada Rancangan Umum Tata Ruang Wilayah (RUTW) Kota Makassar, bahwa Kelurahan Lette Kecamatan Mariso dan Daya Kecamatan Biringkanaya adalah wilayah yang termasuk wilayah yang padat penduduk, mempunyai fungsi utama yaitu jasa pelayanan sosial/ umum, sedangkan fungsi penunjangnya yaitu pemukiman, perdagangan, industri, pemerintahan/perkantoran. Hal ini merupakan bagian dari pertimbangan sehingga diadakannya pembangunan rumah susun di Kelurahan Lette dan Kelurahan Daya tersebut.

Rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yang didirikan di Kelurahan Lette, Kecamatan Mariso tersebut dibangun beberapa tahun yang lalu, setelah sebelumnya diadakan penimbunan lahan di tahun 2005. Sebelum ditimbun, lahan tersebut berupa

rawa tempat para nelayan (salah satu profesi mayoritas di daerah tersebut) biasa mencari kerang untuk kemudian dijual di pinggir Jalan Metro Tanjung Bunga. Kelurahan Lette meliputi 5,4 Ha, dengan jumlah penduduk 2.547 Jiwa, yang terletak pada RW.01 dan RW 05 dengan luas wilayah yang dipergunakan untuk rumah susun adalah 1.520 m².

Rusunawa tersebut diperuntukkan bagi warga miskin (tidak punya rumah atau masih ngontrak) yang tinggal di Kelurahan Lette sebagai daerah dengan jatah terbanyak, Pannambungan, dan Mariso (sebagian kecil). Rusunawa ini terdiri atas 12 blok yang telah di huni, ada 4 blok lagi sementara dalam pengerjaan ada sebuah Mesjid yang membelah antara blok 6 ke 7. Setiap blok terdiri dari 4 (empat) lantai, dan setiap lantai berjumlah 6 (enam) satuan rumah susun (sarusun), jadi ada 24 (dua puluh empat) sarusun setiap bloknya, jadi jumlah keseluruhan sarusun di rumah susun Lette Kec Mariso yaitu 288 sarusun. Luas Setiap sarusun yakni 250 cm², 1 (satu) pintu depan dan belakang, 2 (dua) jendela untuk pencahayaan dan udara, juga masing-masing dilengkapi dengan WC dengan luas 150 cm², serta teras belakang sekaligus tempat jemuran 100 cm². Untuk harga sewa setiap sarusun dihitung dari lantai 1 sampai 4 (lantai teratas). Fasilitas setiap kamar sama yang membedakan adalah harga berdasarkan hierarki setiap lantai. "Lantai 1 lebih mahal dari lantai 2. Lantai 2 lebih mahal dari lantai 3, begitu seterusnya. Lantai 1 Rp 150 ribu, lantai 2 Rp 125 ribu, lantai 3 Rp 100 ribu dan lantai 4 itu Rp 75 ribu perkamar". Namun itu hanya untuk biaya sewa kamar, belum termasuk biaya air dan lampu.

Sebelumnya, pemerintah telah membangun 4 (empat) blok rusun Daya di atas tanah milik Negara seluas 2,5 Ha, dan di tambah 1 (satu) blok baru yang juga sekarang telah dihuni, untuk mesjid sementara dalam pengerjaan, rusunawa di daerah Kawasan Industri Makassar (Kima) Kecamatan Biringkanaya di peruntukkan bagi para buruh dan pegawai yang bekerja di Kima tersebut, berbeda dengan rumah susun Lette masing-masing blok terdiri dari 4 (lantai), setiap lantai terdiri dari 12 (dua belas) sarusun, jadi ada 48 (empat puluh delapan) sarusun setiap bloknya, jadi jumlah keseluruhan sarusun Daya yakni 240 sarusun. Luas Setiap sarusun yakni 250 cm^2 , 1 (satu) pintu depan dan belakang, 2 (dua) jendela untuk pencahayaan dan udara, juga masing-masing dilengkapi dengan WC dengan luas 150 cm^2 , serta teras belakang sekaligus tempat jemuran 100 cm^2 . Untuk harga sewa setiap sarusun dihitung dari lantai 1 sampai 4 (lantai teratas) lantai 1 lebih mahal dari lantai 2, lantai 2 lebih mahal dari lantai 3, begitu seterusnya. Lantai 1 Rp 150 ribu, lantai 2 Rp 125 ribu, lantai 3 Rp 100 ribu dan lantai 4 itu Rp 75 ribu perkamar, belum termasuk biaya air dan lampu.

3.2 Pelaksanaan Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun di Kota Makassar

Pelaksanaan Undang-Undang Nomor. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (UU rusun) pada rumah susun Lette dan Daya, secara keseluruhan telah sesuai dengan apa yang digariskan, namun bagaimanapun tetap saja ada hal-hal yang masih

belum di penuhi oleh pihak pengembang/pengelola rumah susun (rusun) salah satunya adalah peruntukan rumah susun itu sendiri tidak lagi bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, hal ini karena tidak kurangnya pengawasan dari pemerintah, tidak adanya kesadaran hukum mengenai undang-undang rumah susun itu sendiri. Kembali kepada tujuan pembangunan rusun itu sendiri, sesuai pasal 3 ayat (1) Undang-undang No. 18 tahun 1985, tentang rumah susun:

“memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya”.

Peruntukan rusun adalah bagi masyarakat ekonomi kebawah atau mereka yang berpenghasilan rendah, namun pada kenyataannya sesuai dengan pengamatan penulis di rusun Lette juga banyak di huni oleh masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas, mereka adalah masyarakat urban yang berprofesi sebagai pegawai tetap pada Mall ratu Indah, Trans Studio. Mereka menempati sarusun lantai terbawah/lantai 1 pada semua blok yang nilai sewanya lebih mahal dibandingkan lantai 2 dan seterusnya.

Penghuni sarusun pada rumah susun sewa (rusunawa) Lette berjumlah 288, 150 dari mereka telah berkeluarga dan menempati rusun bersama anak dan istri mereka, sebagian dari jumlah tersebut adalah masyarakat urban yang bekerja di sekitar wilayah rusun tersebut dengan golongan ekonomi menengah keatas, dan 138 penghuni lainnya belum berkeluarga kebanyakan dari mereka adalah warga miskin, yang memang berdomisili di kelurahan lette, pannambungang, keamatan mariso, sebelumnya rumah mereka terkena penggusuran untuk pembangunan rumah susun

tersebut. Berbeda dengan rumah susun Daya, dari semua sarusun yang berjumlah 240 sarusun seluruhnya di huni oleh masyarakat yang berprofesi sebagai pegawai dan buruh pada PT. Kawaan Industri Makassar. Namun masih banyak juga buruh yang memilih untuk kost di rumah warga dengan alasan biaya yang relatif murah dibandingkan tinggal di rusunawa.

Menurut Irma (29 tahun) salah satu buruh yang menempati blok II lantai 4 rusunawa Daya (wawancara Tgl 15 Juli 2010) :

“masih banyak teman-teman saya sesama buruh yang memilih untuk kost di kolom-kolom rumah warga dengan alasan biaya sewa yang lebih ringan dibandingkan tinggal di rusun, setiap kamar memang dipasang meteran air, tapi biayanya ditanggung sendiri oleh penghuni sarusun. biaya kontrak rumah Rp120 ribu perbulan. Maksimal Rp150 ribu per kamar, sudah termasuk lampu dan air. Jadi kalau dihitung-hitung, memang lebih mahal tinggal di rumah susun, belum lagi bila harus menempati lantai teratas yang sangat menyita waktu bila harus berangkat kerja”.

Rusun Lette dan Daya dikelola oleh Pemerintah Daerah Kota Makassar dalam hal ini selaku pengembang adalah Dinas Pekerjaan Umum (PU), hal yang tak kalah pentingnya dari pembangunan rumah susun demi menjamin keselamatan dan ketentraman para penghuni, yakni masalah syarat administrasi dan syarat teknis pembangunan itu sendiri.

Persyaratan teknis dan persyaratan administratif harus dipenuhi oleh pihak pengembang dalam pendirian rumah susun, yang bertujuan untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketentraman, dan ketertiban penghunian serta keserasian dengan lingkungan di sekitarnya, yang merupakan bagian dari hak penghuni rumah susun dan kewajiban pihak pengembang. Persyaratan teknis yang dimaksud antara lain, mengenai ruang, struktur dan komponen bangunan, kelengkapan, keamanan,

keselamatan, kenyamanan, dan lainnya yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, sedangkan persyaratan administratif yang dimaksudkan antara lain mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan /atau peruntukannya, serta jaminan perizinan mendirikan bangunan (IMB).

a. Pelaksanaan Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun

Seperti yang telah diuraikan bahwa sistem bangunan yang berwujud kondominium, berbeda dengan sistem bangunan konvensional (sistem bangunan horizontal). Baik struktur, kelengkapan, prasarana, dan fasilitas, lingkungan maupun komunitas penghuninya.

Oleh karena dalam rangka pendirian bangunan yang berbentuk kondominium, mutlak diperlukan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh suatu perusahaan pengembang. Adapun tujuan dari persyaratan tersebut adalah untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketentraman, dan ketertiban penghuni, serta keserasian dengan lingkungan di sekitarnya.

Secara garis besar persyaratan teknis seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, tentang Rumah Susun, selalu tertuang dalam rancang bangun yang meliputi:

1. Ruang

Untuk ruangan, yang ada di rumah susun Lette dan Daya, yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari, dalam hal pencahayaan langsung maupun tidak langsung sudah cukup baik, dan mempunyai hubungan langsung dengan udara luar secara

alami. Luas ruangan setiap sarusun yakni 250 cm^2 , 1 (satu) pintu depan dan belakang, 2 (dua) jendela untuk pencahayaan dan udara, juga masing-masing dilengkapi dengan W/C dengan luas 150 cm^2 , serta teras belakang sekaligus tempat jemuran 100 cm^2 .

2. Struktur, Komponen, dan Bahan Bangunan

Persyaratan ini adalah syarat yang paling menjamin keselamatan, keamanan, dan kenyamanan para penghuni rumah susun. Struktur komponen dan bahan bangunan untuk rumah susun Lette dan rumah susun Daya, pada dasarnya telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Dengan pondasi untuk rusun Daya kurang lebih setinggi 70 cm, sedangkan untuk rusun Lette kurang lebih 160cm kemudian di timbun dengan waktu pengerasan selama 3 bulan. Untuk tiang kolom memakai besi beton pada sisi bangunan dan pertemuan dinding, yang disiram dengan campuran remix khusus untuk bangunan bertingkat. Mampu menahan beban mati bangunan itu sendiri, dapat menanggung beban bergerak kurang lebih 2 ton tiap lantai, ini di perhitungkan untuk penghuni dan semua isi satuan rumah susun tiap lantainya, dapat menahan hal-hal yang tidak di inginkan berupa bencana gempa, angin, dan banjir. Dinding dan atap di perhitungkan mampu menahan bencana kebakaran, diperhitungkan cukup untuk usaha pemadaman, dan penyelamatan.

3. Kelengkapan Bangunan Rumah Susun

- 1) Jaringan air bersih, pada dua rumah susun tersebut telah memenuhi persyaratan, dengan dilengkapi perpipaan dan meter air, pengatur tekanan air, dan tangki dalam bangunan. Di rusunawa Daya dan Lette, penghuni dapat

menggunakan dua jaringan sumber air, yakni jaringan air dari pipa PDAM, dan sumber air dari sumur bor yang telah di buat oleh pihak pengembang rumah susun.

- 2) Jaringan listrik, ke dua rumah susun tersebut dalam hal kelistrikan telah memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya termasuk meteran, dan pembatas arus. Setiap sarusun di lengkapi dengan meteran listrik masing-masing, sehingga pemakaian listrik masing-masing penghuni sarusun dapat diketahui.
- 3) Rumah susun Lette dan rumah susun Daya, sama-sama tidak memiliki adanya jaringan gas yang memenuhi persyaratan, beserta perlengkapannya termasuk meteran, pengatur arus, serta pengaman dari hal-hal yang membahayakan. Untuk jaringan gas pihak pengelola tidak menyediakan, hal ini di sesuaikan dengan peruntukan rusun itu sendiri, dengan menambah jaringan gas sama halnya dengan menambah beban biaya sewa sarusun para penghuni.
- 4) Saluran pembuangan air hujan, pada rumah susun Lette dan Daya telah memenuhi persyaratan dalam hal kualitas, dan pemasangannya. Dengan menggunakan saluran pembuangan air hujan, yang di rancang sesuai bentuk rusun, menggunakan pipa yang langsung mengalirkan air hujan tersebut langsung mengarah ke bawah selokan-selokan kecil rusun, dan selanjutnya mengalir ke selokan pembuangan air limbah.
- 5) Saluran pembuangan air limbah pada rumah susun Lette dan Daya, telah memenuhi standar kelayakan, dengan ukuran lebar 2 M, dan rumah susun

Daya dengan ukuran 2,3 M dan mengarah langsung ke saluran pembuangan limbah utama.

- 6) Di rumah susun Lette, dan rumah susun Daya fasilitas tempat pembuangan sampah telah memenuhi standar kelayakan, dengan ukuran masing-masing 2x5 M, ditinjau dari segi kesehatan dan lingkungan telah memenuhi standar. Sampah para penghuni di tampung di tempat tersebut, kemudian selanjutnya di angkut oleh mobil petugas kebersihan milik pemerintah.
- 7) Dua rumah susun tersebut, tidak memiliki fasilitas tempat untuk pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya.

Hal ini disampaikan oleh Kepala Pengelolah Rumah Susun Kota Makassar Bapak Ir. H. Arifuddin (wawancara tanggal 15 september 2010) :

“pemasangan jaringan telepon dan jaringan gas, sebenarnya tidak terlalu penting, pertimbangannya adalah untuk komunikasi saya rasa semua penghuni sarusun masing-masing telah memiliki telepon seluler (HP), sama halnya dengan penyediaan jaringan Gas, tidak terlalu diperlukan oleh penghuni, mengingat para penghuni masing-masing telah memiliki tabung untuk keperluan memasak mereka, apalagi telah ada program gas 3 kg yang mudah di bawah dan dengan harga yang terjangkau, namun apabila dengan menambah kelengkapan jaringan Gas pada rumah susun, adalah pemborosan dan memerlukan biaya yang besar, yang akan membebankan para penghuni sarusun sendiri”.

- 8) Alat transportasi pada rumah susun Daya dan rumah susun Lette hanya berupa tangga, tanpa di lengkapi lift dan escalator, sehingga apabila terjadi musibah kebakaran tidak mampu menampung penghuni, jika ingin menyelamatkan diri.

Kembali Kepala Pengelolah Rumah Susun Kota Makassar Bapak Ir.

H. Arifuddin memaparkan (wawancara tanggal 15 september 2010) :

“Lift dan Escalator, pemasangannya memerlukan biaya yang sangat besar, dengan demikian juga akan menambah besarnya biaya sewa setiap sarusun. Kembali kepada peruntukan rusun itu sendiri, di prioritaskan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan para buruh, lift dan escalator tidak semata-mata pemasangan saja, akan tetapi perawatan dan kerusakan juga sangat memerlukan biaya yang besar”.

- 9) Rumah susun Daya dan juga rumah susun Lette sama-sama tidak memiliki pintu dan tangga darurat, sehingga menyulitkan penyelamatan diri para penghuni jika terjadi bahaya kebakaran.

Kepala Perhimpunan Rumah Susun Daya Bapak. Hariyanto menuturkan (wawancara tanggal 21 september 2010):

“pintu yang masing-masing di miliki oleh setiap sarusun, tangga yang mempunyai lebar dengan ukuran 250 cm, mampu untuk penghuni lewati bersama-sama ketika terjadi hal yang tidak di inginkan misalnya kebakaran. Kami juga mengadakan simulasi bahaya kebakaran sesekali di sela-sela kerja bakti rutin yang di adakan perhimpunan penghuni.

- 10) Tempat jemuran yang ada pada dua rumah susun tersebut telah memenuhi standar, masing masing sarusun baik rusun Daya maupun Lette memiliki tempat jemuran di bagian belakang sarusun mereka dengan ukuran 100 cm^2 , akan tetapi jika musim hujan penghuni terpaksa menjemur didepan sarusun mereka dan ini sangat merusak pemandangan.
- 11) Rumah susun Daya dan rumah susun Lette sama-sama telah dilengkapi dengan adanya alat pemadam kebakaran, namun tidak di tempatkan pada

tempat yang telah disediakan, yakni di luar (dinding) bangunan sarusun pada tiap lantainya.

Sesuai wawancara dengan Bapak Ir. H. Arifuddin Kepala Pengelola Rumah Susun Kota Makassar (wawancara Tanggal 27 April 2010):

“Masalah kelengkapan merupakan hal yang memang harus di penuhi oleh pihak pengembang rumah susun, namun pada rumah susun Daya dan Lette mulai jaringan gas, jaringan telepon, lift, pintu kedap asap, pintu dan tangga darurat, memang tidak ada ini disesuaikan dengan peruntukan rumah susun untuk masyarakat ekonomi kebawah jika hal tersebut di penuhi ini akan menambah biaya sewa rumah susun yang akan memberatkan penghuni rusun itu sendiri, untuk alat pemadam kebakaran, dan generator listrik itu ada namun alat pemadam kebakaran tersebut di simpan pada gudang perkakas/perlengkapan kantor pengelolah ini untuk menghindari adanya kerusakan atau bahkan hilangnya alat tersebut.

- 12) Penangkal petir, pada rumah susun Daya dan Lette telah memiliki alat penangkal petir yang memenuhi standar, yang di pasang di atas atap rumah susun tersebut.
- 13) Sistem alarm, rumah susun Daya dan Lette sama-sama tidak memiliki sistem alarm, sehingga jika terjadi hal yang membahayakan rumah susun sulit dengan cepat untuk memberi tau semua penghuni sarusun.
- 14) Kedua rumah susun tersebut tidak dilengkapi dengan pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu.
- 15) Untuk generator pada rumah susun Daya dan Lette telah memilikinya, generator tersebut di pasang di lingkungan rusun itu sendiri, dengan bangunan yang juga berbeda sehingga bila di fungsikan ketika terjadi pemadaman lampu tidak mengganggu kenyamanan dan ketenangan penghuni.

Berikut tabel dari hasil pengamatan penulis mengenai pemenuhan syarat teknis dan administrasi pembangunan rumah susun

Tabel 1

Kelengkapan sebagai syarat teknis pembangunan rumah susun

Rumah Susun Lette

Fasilitas	Kondisi
Jaringan air bersih	Terpenuhi
Jaringan listrik	Terpenuhi
Jaringan gas	Tidak Terpenuhi
Saluran pembuangan air hujan	Terpenuhi
Saluran pembuangan air limbah	Terpenuhi
Saluran dan/atau tempat pembuangan sampah	Terpenuhi
Jaringan telepon dan alat komunikasi lain	Tidak Terpenuhi
Alat transportasi, lift	Tidak Terpenuhi
Pintu dan tangga darurat	Tidak Terpenuhi
Tempat jemuran	Terpenuhi
Alat pemadam kebakaran	Terpenuhi
Penaangkal petir	Terpenuhi
Alat/sistem alarm	Tidak Terpenuhi
Pintu kedap asap	Tidak Terpenuhi
Generator listrik	Terpenuhi

Sumber Data: Pengelola Rumah Susun Lette

Tabel 2

Kelengkapan sebagai syarat teknis pembangunan rumah susun

Rumah susun Daya

Fasilitas Perlengkapan	Kondisi
Jaringan air bersih	Terpenuhi
Jaringan listrik	Terpenuhi
Jaringan gas	Tidak terpenuhi
Saluran pembuangan air hujan	Terpenuhi
Saluran pembuangan air limbah	Terpenuhi
Saluran dan/atau tempat pembuangan sampah	Terpenuhi
Jaringan telepon dan alat komunikasi lain	Tidak terpenuhi
Alat transportasi, lift	Tidak terpenuhi

Pintu dan tangga darurat	Tidak terpenuhi
Tempat jemuran	Terpenuhi
Alat pemadam kebakaran	Terpenuhi
Penangkal petir	Terpenuhi
Alat/sistem alarm	Tidak Terpenuhi
Pintu kedap asap	Tidak terpenuhi
Generator listrik	Terpenuhi

Sumber Data: Pengelola Rumah Susun Lette

Tabel 1 dan 2 di atas menunjukkan kelengkapan yang tidak terpenuhi pada rumah susun Lette sesuai wawancara dengan Bapak Ir. H. Arifuddin Kepala Pengelola Rusunawa Lette dan Daya (wawancara Tanggal 27 April 2010):

“Masalah kelengkapan merupakan hal yang memang harus di penuhi oleh pihak pengembang rumah susun, namun pada rumah susun Daya dan Lette mulai jaringan gas, jaringan telepon, lift, pintu kedap asap, pintu dan tangga darurat, memang tidak ada ini desesuaikan dengan peruntukan rumah susun untuk masyarakat ekonomi kebawah jika hal tersebut di penuhi ini akan menambah biaya sewa rumah susun yang akan memberatkan penghuni rusun itu sendiri, untuk alat pemadam kebakaran, dan generator listrik itu ada namun alat pemadam kebakaran tersebut di simpan pada gudang perkakas/perengkapan kantor pengelola ini untuk menghindari adanya kerusakan atau bahkan hilangnya alat tersebut.

4. Persyaratan Untuk Satuan Rumah Susun

Untuk satuan rumah susun dikelurahan Lette berukuran 5 m² berupa ruangan kosong, tanpa ada ruang tamu dan kamar tidur. Kamar mandinya berukuran 150 cm², berisi toilet jongkok, keran air, dan pancuran air untuk mandi, dilengkapi dengan teras sekaligus tempat jemuran, 2 (dua) pintu depan dan belakang, 2 jendela untuk udara dan pencahayaan. Sedangkan rumah susun daya tidak jauh berbeda 5 m² hanya berbentuk ruangan kosong tanpa fasilitas ruang tamu dan kamar tidur, didalamnya juga terdapat kamar mandi berukuran 150 cm², dengan fasilitas yang sama dan ini telah memenuhi syarat standar untuk rumah susun sebagai tempat hunian.

5. Persyaratan Teknis Untuk Bagian dan Benda Bersama

Dalam hal bagian bersama ruang untuk umum, ruang tunggu, selasar dari rumah susun daya dan rumah susun Lette, telah mempunyai ukuran yang memadai dan memenuhi persyaratan, dengan memperhatikan kondisi, keserasian, keseimbangan dan keterpaduan dan memudahkan penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari. Benda bersama telah di atur oleh pengelola sedemikian rupa, dan diserasikan dengan keadaan lingkungan, tinggal bagaimana para penghuni menjaga dan melestarikannya.

6. Kepadatan dan Tata Letak Bangunan

Tata letak bangunan rumah susun Lette telah memenuhi persyaratan sebagai kawasan permukiman yang syarat dengan permukiman kumuh, sehingga rumah susun tersebut sangat efektif untuk meminimalisir kepadatan tersebut. Seperti halnya rumah susun Daya sebagai kawasan perindustrian, adanya rumah susun tersebut sangat membantu para pegawai dan buruh yang bekerja di kawasan tersebut, dengan fasilitas yang cukup lengkap, lingkungan yang nyaman, dan harga yang terjangkau bagi mereka utamanya golongan menengah ke bawah.

7. Prasarana dan Fasilitas Lingkungan

Untuk hal prasarana dan fasilitas lingkungan sebagai penghubung untuk keperluan penghuni dalam kegiatan sehari-hari, berupa jalan setapak, jalan kendaraan, pintu masuk rumah susun, pos jaga (keamanan), fasilitas ibadah, tempat pembuangan sampah umum, dan tempat parkir rumah susun Daya dan Lette telah memiliki itu dan memenuhi syarat standar.

Tabel 3

Kondisi Kebersihan Rumah Susun di Kelurahan Lette

No	Keterangan Responden	Frekuensi	Persentase (%)
1	Bersih	39	78
2	Tidak Bersih	11	22
Jumlah		50	100

Sumber Data: Angket tahun 2010

Berdasarkan tabel 3 diatas menunjukkan bahwa sebagian besar responden, yaitu sebanyak 39 atau 78%, menyatakan kondisi rumah susun adalah bersih, sampah-sampah penghuni rumah susun dikemas dalam kantong plastik, kemudian di buang ke tempat pembuangan sampah umum. Perhimpunan penghuni juga melaksanakan kerja bakti 2 kali dalam sebulan. Pernyataan kurang bersih yakni 11 atau 22%, dari responden yang ada, karena masih adanya penghuni yang membuang sampah dan membuang air cucian di sembarang tempat, dalam hal kerja bakti ada juga penghuni yang tidak berpartisipasi dalam penyelenggaraan kerja bakti yang diadakan.

Tabel 4

Kondisi Kebersihan Rumah Susun di Kelurahan Daya

No	Keterangan Responden	Frekuensi	Persentase (%)
1	Bersih	50	100
2	Tidak Bersih	0	0
Jumlah		50	100

Sumber Data: Angket tahun 2010

Berdasarkan Tabel 4 diatas menunjukkan, bahwa semua responden pada rusun Daya yaitu 50 atau 100% menyatakan kondisi rumah susun bersih, pengelola rumah

susun mengenakan biaya kebersihan Rp 2 ribu/sarusun untuk setiap bulannya, ada petugas kebersihan khusus yang bekerja sehingga rumah susun Daya benar-benar terjaga kebersihannya.

Tabel 5

Pemilikan Alat Jemur Penghuni Rumah Susun Lette dan Daya

No	Keterangan Responden	Frekuensi	Persentase (%)
1	Punya	50	100
2	Tidak Punya	0	0
Jumlah		50	100

Sumber Data: Angket Tahun 2010

Berdasarkan tabel 5 di atas peneliti menemukan penyebab penghuni rusun menjadi kurang tertib dalam hal menjemur pakaian. Pernyataan responden 50 atau 100%, semua memiliki alat jemur, akan tetapi fasilitas alat jemur yang telah disediakan tetap tidak dapat menampung jemuran penghuni, sehingga penghuni terpaksa menjemur di teras rumah. Hal inilah yang menjadi penyebab utama penghuni tidak mematuhi tata tertib dalam menjemur pakaian, tetapi ini biasanya terjadi pada musim hujan dan masih dapat ditolelir oleh pengelola.

Tabel 6

Kondisi Keamanan Rumah Susun Lette

No	Kondisi	Frekuensi (F)	Persentase (%)
1	Aman	39	78
2	Kurang Aman	8	16
3	Tidak Aman	3	6
Jumlah		50	100

Sumber Data: Angket Tahun 2010

Tabel 6 menunjukkan bahwa responden yang menyatakan aman yaitu sebanyak 39 atau 78%, karena rumah susun dijaga oleh 4 orang Satpam yang bergantian sesuai dengan jadwal jaga mereka. Setiap tamu penghuni yang datang harus melapor dan mengisi buku tamu yang tersedia dan batas waktu untuk menerima tamu hingga pukul 22.00 Wita.

Responden yang menyatakan kurang aman yaitu 8 atau 16%, hal ini dikarenakan adanya fasilitas perlengkapan rusun yang tidak di penuhi oleh pihak pengelola seperti alat pemadam kebakaran, tangga dan pintu darurat, hal ini sangat mempengaruhi rasa aman bagi penghuni jika terjadi kebakaran. Dan 3 atau 6% menyatakan tidak aman sama sekali dikarenakan pernah meugalami kecurian barang pada saat satuan rumah susun mereka tinggalkan keluar untuk bekerja.

Menurut salah satu Satpam rusun Lette (wawancara Tanggal 15 April 2010),

“selama saya bertugas disini Alhamdulillah keadaan kamanan dapat terkontrol dengan baik, saya bersama petugas keamanan yang lain secara bergiliran bertugas untuk menjaga keamanan, ketertiban rumah susun lette ini. setiap tamu penghuni, bahkan penghuni itu sendiri harus melapor ke pos jaga ketika ingin memasuki areal rumah susun ini, namun kami juga hanya manusia biasa pernah ada penghuni yang melaporkan bahwa mereka kehilangan barang mereka yakni berupa uang tunai, padahal kami telah berupaya penuh untuk menjaga ke amanan rumah susun ini”.

Tabel 7

Kondisi Keamanan Rumah Susun Daya

No	Kondisi	Frekuensi (F)	Persentase (%)
1	Aman	43	86
2	Kurang Aman	6	12
3	Tidak Aman	1	2
Jumlah		50	100

Sumber Data: Angket Tahun 2010

Tabel 7 menunjukkan bahwa kondisi keamanan rusun Daya yaitu responden 43 atau 86% menyatakan aman karena, rumah susun dijaga oleh 2 orang Satpam secara bergantian, semua tamu penghuni yang berkunjung harus melapor pada pos jaga dan menitipkan KTP mereka serta batas bertamu hanya sampai pukul 22.00 Wita. 6 atau 12% menyatakan kurang aman hal ini disebabkan juga karena ada fasilitas kelengkapan rusun yang tidak dipenuhi oleh pihak pengelola diantaranya pintu darurat dan tangga darurat, sedangkan 1 atau 2% menyatakan tidak aman, sama dengan kasus yang terjadi di rusun lette yakni pernah mengalami kecurian harta benda mereka.

Tabel 8

Kerukunan Penghuni Rumah Susun Daya

No	Keterangan Responden	Frekuensi	Persentase (%)
1	Rukun	43	86
2	Tidak Rukun	7	14
Jumlah		50	100

Sumber Data: Angket Tahun 2010

Tabel 8 diatas menunjukkan kondisi kerukunan penghuni rumah susun Daya yaitu 43 atau 86% menyatakan rukun dari responden yang ada. Hubungan antar penghuni akrab dan biasanya pada sore hari ibu-ibu dan penghuni lainnya saling bercengkrama satu sama lainnya, juga anak-anak mereka bermain bersama.

Hal ini menandakan tidak adanya kesenjangan pergaulan dan kehidupan antar sesama penghuni rumah susun, responden yang menyatakan tidak rukun yaitu 7 atau 14% karena ada beberapa penghuni yang terkadang hanya sesekali menempati

sarusun mereka, sehingga jarang bersosialisai dengan penghuni lainnya akhirnya timbullah ketidakrukunan tersebut.

Tabel 9

Kerukunan Penghuni Rumah Susun Lette

No	Keterangan Responden	Frekuensi	Persentase (%)
1	Rukun	34	68
2	Tidak Rukun	16	32
Jumlah		50	100

Sumber Data: Angket Tahun 2010

Tabel 9 di atas menunjukkan bahwa 34 atau 68% penghuni menyatakan kondisi antar penghuni rumah susun rukun, terlihat penghuni Bapak dan Ibu-ibu saling mengenal dan akrab satau sama lainnya anak-anak pada sore haripun mereka terkadang bermain bola bersama di lapangan. Namun persentase ketidakrukunan yakni 16 atau 32% hal ini di sebabkan karena kesibukan penghuni yang sangat padat, sehingga terkadang jarang berkomunikasi dengan penghuni lainnya.

b. Pelaksanaan Persyaratan Administratif Pembangunan Rumah Susun

Dalam hal pemenuhan persyaratan ini, meskipun sebelum berdirinya rumah susun tersebut telah menuai kontroversi dari banyak kalangan, semuanya telah di selesaikan dengan musyawarah sehingga masalah yang muncul seperti hal hak atas tanah tempat rumah susun tersebut berdiri, fatwa peruntukan tanah, fasilitas lingkungan, jalan dan rencana tapak, jaringan, instalasi dan sebagainya, secara keseluruhan telah memenuhi persyaratan. Pengelolah rumah susun juga telah menyelesaikan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan

batas-batas hak dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama dan tanah bersama.

Pemenuhan kelengkapan untuk rumah susun Lette Kecamatan Mariso dan Daya Kecamatan Biringkanaya, masih jauh dari kesempurnaan, sebagai syarat teknis dalam sebuah bangunan rumah susun yang diperuntukkan untuk golongan ekonomi kebawah, dan sangat jelas bahwa telah ada aturan yang mengaturnya yakni Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun dan di atur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.

Secara keseluruhan program pemerintah dalam pembangunan Rumah Susun di Kota Makassar, meskipun pada dasarnya belum memenuhi semua syarat administrasi dan teknis, sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, menuai kontroversi dari banyak kalangan, namun hal itu janganlah terlalu dipermasalahkan. Jika kita kembali menoleh situasi dan kondisi permukiman di Kelurahan Lette , Kecamatan Mariso, sebelum adanya rumah susun dan telah di huni oleh masyarakat sangatlah jauh dari unsur kelayakan, minimal rumah susun yang telah ada lebih layak dari pada rumah yang sebelumnya mereka tempati.

Demikian halnya dengan Rumah Susun Kelurahan Daya, Kecamatan Biringkanaya meskipun masih ada persyaratan yang belum terpenuhi, namun sangat bermanfaat bagi para penghuninya yang sebagian besar bekerja dan beraktivitas sehari-hari di kawasan industri tempat rumah susun tersebut berdiri.

3.3 Faktor Penghambat Pelaksanaan Undang-Undang Rumah Susun di Kota Makassar

Ada banyak kategori dalam hal faktor yang menghambat pelaksanaan sebuah Undang-Undang, masalah yang bukan rahasia lagi bahwa terkadang aturan seringkali di langgar, ironisnya lagi terkadang yang melakukan hal tersebut ada pada pihak pemerintah, yang seharusnya menjadi contoh oleh masyarakatnya.

Masalah faktor penghambat pelaksanaan undang-undang terjadi dan sering ditemukan berada pada sumber daya manusianya dalam hal ini penegak hukum dan masyarakat itu sendiri. Kemudian lebih khususnya lagi untuk Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun, yang terjadi adalah masalah pelayanan yang seharusnya dipenuhi pihak pengembang, terkadang karena rumah susun hanya untuk masyarakat kalangan ekonomi ke bawah maka aturan dikesampingkan.

Pada bab sebelumnya ditemukan beberapa pasal dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun, dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, yang tidak terealisasi atau tidak terlaksana dengan baik, tanggung jawab Pemerintah sebagai pembuat dan pelaku hukum kini dipertanyakan.

Bukan rahasia sebelum Rusunawa di Lette ini hadir, banyak kontroversi yang muncul. Dimulai dari kasus penggusuran rumah-rumah kumuh yang menempati lahan yang kini menjadi rumah susun, digusur atas instruksi pemerintah. Sialnya, mereka yang menjadi korban penggusuran ini sebagian warga ada yang tidak mendapat ganti rugi.

Masalah ganti rugi lahan memang pelik. Pernyataan singkat Bapak Drs. HM. Natsir Hamzah, MM Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (wawancara tanggal 10 April 2010):

“Pembangunan rumah susun Lette dan Daya yang merupakan program pemerintah, dalam hal urusan tanah tempat berdirinya rusun tersebut, saya pikir semua masalah telah terselesaikan, mulai dari ganti rugi bagi pemilik hak atas tanah sampai pada lokasi tempat pembangunan rumah susun tersebut, tanah tersebut adalah tanah Negara dan bagi mereka yang memiliki hak tanah yang terkena lokasi untuk pembangunan, telah di berikan ganti rugi sebelum rusun tersebut di bangun. Kepala Kantor pada masa rumah susun tersebut di bangun pasti telah mengkoordinasikan dengan semua pihak-pihak yang terkait untuk hal pembebasan, pengantian, sampai pada penggusurannya. Namun hal yang luar biasa bahwa masalah pertanahan memang masalah yang sangat sensitif, klaim mengklaim hak atas tanah itu memang sering terjadi”.

Masalah ganti rugi lahan memang pelik, karena menurut versi Pemkot Makassar, areal tersebut adalah tanah negara. Penduduk yang bermukim di situ bukanlah pemilik lahan sehingga tidak memungkinkan adanya skema ganti-rugi lahan. Salah seorang warga bernama Najemiah yang mengklaim punya dokumen hak tanah seluas 14 hektar di Lette. Ia juga mengaku sebagai pemilik hak tanah garap seluas 6 hektar yang di atas kini telah berdiri gedung CCC. Najemiah mengaku tidak ada jaminan dari pemerintah kalau ia akan memperoleh dana santunan sebagai ganti rugi atas tanahnya yang dijadikan lahan pembangunan rumah susun di Lette.

Yang terjadi pada Rumah Susun Lette Kecamatan Mariso dan Rumah Susun Daya Kecamatan Biringkanaya adalah contoh kecil pelaksanaan undang-undang yang tidak terealisasi dengan baik, masalah persyaratan teknis dan administrasi yang seharusnya dipenuhi oleh pihak pengembang, yang menjadi hak para penghuni demi

menjamin keselamatan, kenyamanan kehidupan mereka masih banyak terdapat kekurangan. Bukan hal itu saja pengetahuan masyarakat khususnya lagi penghuni rumah susun akan mempengaruhi suksesnya pelaksanaan Undang-Undang Nomor. 18 Tahun 1985 tentang Rumah Susun sangat mempengaruhi pelaksanaan undang-undang tersebut.

Tabel 10

Berikut deskripsi pengetahuan terhadap Undang-undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

No.	Keterangan Responden	Frekuensi	Persentase
1.	Tahu	19	38%
2.	Kurang Tahu	13	26%
3.	Tidak Tahu	18	36%
Jumlah		50	100%

Sumber Data: Angket tahun 2010

Berdasarkan tabel 10 diatas bahwa penghuni rusun Lette dan Daya, sebagian responden, yaitu 19 atau 38% tahu, 13 26 % kurang tau dan sisanya 18 atau 36% tidak tau sama sekali, bahwa adanya aturan syarat teknis dan administratif terhadap rusun yang mereka huni yang harus di penuhi oleh pihak pengembang/pengelola, seperti yang di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 4 Tahun 1988, tentang rumah susun, kebanyakan dari mereka karena ketidak mampuan memiliki/membeli rumah pribadi sehingga memilih rusun sebagai tempat tinggal. Disamping itu alasan lain utamanya penghuni rusun Daya memilih rumah susun sebagai tempat tinggal mereka karena dekat dengan tempat dimana mereka bekerja.

Penghuni yang secara langsung dan hidup dalam rumah susun juga harus mematuhi aturan yang telah dibuat, dan terkadang ada juga penghuni yang tidak mau dan dengan sengaja melanggar aturan-aturan tersebut. Peran penghuni akan mempengaruhi terlaksananya suatu Undang-Undang sikap dan tindakan penghuni tidak terlepas dari ketertiban. Pendapat responden dari angket yang penulis bagikan untuk ketertiban dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 11

Ketertiban penghuni rumah susun dan lingkungan sekitarnya

Rumah Susun Lette

No	Keterangan Responden	Frekuensi	Persentase (%)
1	Tertib	39	78
2	Kurang Tertib	8	16
3	Tidak Tertib	3	6
Jumlah		50	100

Sumber Data: Angket tahun 2010

Berdasarkan tabel 11 diatas menunjukkan, bahwa penghuni rumah susun yang berada di kelurahan Lette sebagian besar responden, yaitu 39 atau 87%, menyatakan tertib, antara lain penghuni, pengelola dan tamu menempatkan kendaraan pada tempat parkir yang telah disediakan, tidak mengganggu kenyamanan penghuni lain, tidak menambah dan merubah bangunan satuan rumah susun tanpa sepengetahuan pihak pengelola.

8 atau 16% menyatakan masih kurang tertib, masih ada penghuni yang tidak menjaga kebersihan atau membuang sampah sembarangan dan jemuran yang berhamburan atau tidak ditempatkan pada tempat yang telah di sediakan sehingga

mengganggu pemandangan serta keindahan rumah susun, seangkan 3 atau 6% tidak tertib sama sekali ini dikarenakan ada penghuni yang sering inembunyikan kendaraan secara berlebihan, menyalakn TV dengan volume yang besar, sehingga mengganggu kenyamanan dan ketentraman penghuni lain.

Tabel 12

Ketertiban penghuni rumah susun dan lingkungan sekitarnya

Rumah Susun Daya

No	Keterangan Responden	Frekuensi	Persentase (%)
1	Tertib	35	70
2	Kurang Tertib	10	20
3	Tidak Tertib	5	10
Jumlah		50	100

Sumber Data: Angket tahun 2010

Tabel 12 di atas menunjukkan bahwa penghuni rumah susun yang berada di rumah susun Daya yaitu 35 atau 70% menyatakan tertib, 10 atau 20% menyatakan kurang tertib ini karena terkadang penghuni ada yang menyetel TV dan radio yang berlebihan, sehingga mengganggu penghuni lain, dan 5 atau 5% tidak tertib itu karena ada penghuni yang benar-benar tidak mematuhi peraturan yang telah di atur oleh pihak pengelola seperti batas jam terima tamu, dan menjemur pakaian di depan satuan rumah susun orang lain.

Menurut Bapak Ir. H. Arifuddin Kepala Pengelola Rusunawa Daya (wawancara Tanggal 27 April 2010):

“bahwa salah satu faktor penghambat pelaksanaan UU Rusun tidak hanya datang dari pihak pemerintah saja, akan tetapi bisa saja disebabkan oleh pihak pengembang dan pengelola. Namun yang terpenting adalah penghuni sarusun tersebut yang

berkewajiban untuk menjaga dan melestarikan semua fasilitas yang ada, terkadang penghuni sarusun tidak menyadari betapa pentingnya menjaga fasilitas rusun yang pada dasarnya untuk kepentingan mereka sendiri. Contohnya masalah kebersihan, setiap sarusun telah disiapkan masing 1 (satu) buah tempat sampah akan tetapi tetap saja ada sampah yang berserakan, telah di jadwalkan oleh ketua perhimpunan rusun dikordinasikan dengan pihak pengelola untuk melaksanakan kerja bakti 2 bulan sekali akan tetapi banyak di antara mereka yang tidak menyadari, dengan kata lain tidak ikut serta dalam kerja bakti tersebut, belum lagi persoalan kerukunan, ketertiban, bahkan di antara penghuni banyak yang mencoret (mengotori) dinding sarusun yang sebenarnya telah di cat dengan rapi”.

Penyelesaian Hukum Terhadap Pengembang Rumah Susun yang Tidak Memenuhi Persyaratan Teknis dan Administratif

Jelas dalam Pasal 21 ayat Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 bahwa:

- (1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan Pasal 6, Pasal 17 (2) dan Pasal 18 (1) diancam dengan pidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- (2) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah kejahatan.
- (3) Barang siapa karena kelalaiannya menyebabkan pelanggaran atas ketentuan Pasal 6, Pasal 7 (2) dan Pasal 18 (1) diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 Tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).
- (4) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah pelanggaran.

Dari ketentuan diatas jelaslah bahwa sanksi yang diberikan kepada pengembang, yang tidak memenuhi persyaratan teknis dan administratif dalam pembangunan rumah susun sangatlah berat. Akan tetapi ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, menurut penulis perlu ditinjau kembali apabila rumah susun yang dibangun pengembang diperuntukkan untuk golongan menengah kebawah. Oleh karena itu kita tetap konsisten bahwa setiap pengembang yang membangun rumah susun, harus memenuhi persyaratan teknis dan persyaratan

administratif, seperti ketentuan Peraturan Pemerintah tahun 1988. dan apabila hal tersebut tidak dilaksanakan akan dikenakan sanksi sesuai Pasal 21 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.

Untuk rumah susun yang ada di Kelurahan Lette dan Kelurahan Daya. Kota Makassar telah terbangun sejak lama, pengembang rumah susun tersebut jelas telah melakukan pelanggaran atas ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, dimana menurut pasal tersebut berarti pengembang rumah susun Lette dan Daya seharusnya dikenakan sanksi berupa pidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) Tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), oleh karena tidak terpenuhinya syarat teknis dan administratif oleh pihak pengembang.

Akan tetapi pada kenyataannya pengembang dua rumah susun tersebut, tidaklah dikenakan sanksi seperti pada ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.

Adapun penyelesaian hukum terhadap pengembang yang tidak memenuhi persyaratan teknis dan administratif dalam pembangunan rumah susun secara yuridis adalah :

- a) Apabila tidak terpenuhinya persyaratan teknis dan administratif tersebut karena kesengajaan pihak pengembang, maka akan dikenakan sanksi.
- b) Apabila tidak terpenuhinya persyaratan teknis dan administratif tersebut karena kelalaian pihak pengembang, maka akan dikenakan sanksi pidana berupa penjara maksimal 1 (satu) tahun atau denda maksimal Rp 1.000.000.-.

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah penulis kemukakan pada bab sebelumnya, maka di bawah ini penulis memaparkan beberapa kesimpulan yakni:

- 1) Kenyataannya, bahwa rumah susun Lette Kecamatan Mariso, dan rumah susun Daya Kecamatan Biringkanaya, secara yuridis belum memenuhi beberapa persyaratan teknis, seperti yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, tentang Rumah Susun. Dari hasil penelitian penulis, persyaratan teknis yang tidak terpenuhi yakni, persyaratan kelengkapan rumah susun, padahal hal ini sangat penting demi menjamin keamanan, keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan penghuni.
- 2) Bahwa faktor penghambat tidak telaksananya dengan baik Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, tentang Rumah Susun, salah satunya adalah karena kurangnya pengawasan pemerintah terhadap pihak pengembang, dan pengembang sendiri juga kurang memperhatikan aturan atau prosedur dalam pembangunan rumah susun sesuai undang-undang serta peraturan yang ada, faktor lain yakni kurangnya dukungan pemerintah dalam hal pemenuhan segala fasilitas dan perlengkapan rumah susun.

4.2 Saran

- 1) Sebagai salah satu produk pemerintah Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun, dan Peraturan Pemerintah Nomor. 4 Tahun 1988. Seharusnya dapat kembali kepada asas dan tujuannya dan lebih berpihak kepada rakyat. Pemerintah, pengembang, pengelola dan instansi yang terkait dalam hal rumah susun, seharusnya memperhatikan kepentingan, keselamatan, kenyamanan, dan ketentraman, serta memberikan pelayanan publik dengan sebaik- baiknya, kepada penghuni dengan tetap memenuhi persyaratan teknis dan administrasi dalam pembangunan rumah susun sebagaimana mestinya.
- 2) Seharusnya pemerintah, dan instansi yang terkait dalam hal pembangunan dan pengelolaan rumah susun, lebih memperhatikan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, tentang Rumah Susun. Dengan memberikan dukungan dan control penuh serta pengawasan terhadap pengembang pembangunan rumah susun, dan apabila ada hal-hal yang tidak sesuai dengan aturan seharusnya mereka dikenakan sanksi sesuai Pasal 21 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun. Hal ini dimaksudkan agar para pengembang dan instansi yang terkait dalam pemembangun rumah susun, lebih memperhatikan ketentraman dan keselamatan para penghuni, di samping itu untuk lebih menjamin kepastian hukum di Negara Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Andasmita, Komar, 1986, *Hukum Apartemen*, Ikatan Notaris Indonesia, Bandung: Jakarta (<http://goggle.id.com>, diakses 14 Februari 2010)
- Budiharjo, Eko, 1994, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, Alumni, Bandung: Jakarta (<http://goggle.id.com>, diakses 14 Februari 2010)
- Basuki, Sunario, 1996, *Masalah Hukum Pembangunan Rumah Susun*, majalah property No. 11, Jakarta: (<http://goggle.id.com>, diakses 21 Agustus 2010)
- Hamzah, A, I Wayan Suandra, B.A., Manulu 2000. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Hutagalung, Ari Sukanti. 1992. *Sistem Rumah Susun dan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun*. Jakarta : Makalah Tidak Diterbitkan.
- , 1995. *Implikasi Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Terhadap Developer dan Konsumen* (Suatu Telaahan Secara Yuridis Praktis Terhadap Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Negara Perumahan Rakyat, Tanggal 17 November 1994, Nomor 11/KPTS/1994). Jakarta: Tanpa Penerbit.
- Harsono, Boedi 1990. *Peraturan-Peraturan Perundang serta Segi-Segi Hukum Penyelenggaraan Rumah Susun di Indonesia*. Makalah Seminar Cemantec Property Development in Indonesia, 18 Juli. Jakarta: Mandarin Hotel. Makalah Tidak Diterbitkan.
- Kuswahyono Imam, 2004, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Perumahan*. Bayumedia Publishing, Malang – Jawa Timur.
- Oke Zone *Hidup Dalam Kesumpekan Rumah Susun* : Jakarta (<http://goggle.id.com>, diakses 14 Februari 2010)
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor. 4 Tahun 1988, Tentang Rumah susun.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 2 Tahun 1989, tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 4 Tahun 1989, tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas satuan Rumah Susun

Peraturan Presiden Nomor. 36 Tahun 2005, tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang - undang Republik Indonesia Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun 1985. Jakarta : (<http://goggle.id.com>, diakses 20 September 2009).

Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria : Jakarta (<http://goggle.id.com>, diakses 20 September 2009)

Undang - undang Nomor. 4 Tahun 1992, Tentang Perumahan dan Permukiman Jakarta (<http://goggle.id.com>, diakses 20 September 2009)

