

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP STATUS TANAH
SERTA BANGUNAN RUMAH SUSUN**



UNIVERSITAS

OLEH
BUHAR
4587060476

Skripsi sebagai salah satu syarat untuk menempuh
Ujian Sarjana Negara Jurusan Hukum
Masyarakat dan Pembangunan
pada

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS "45" UJUNG PANDANG
1993

HALAMAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN HUKUM TERHADAP STATUS TANAH
SERTA BANGUNAN RUMAH SUSUN

NAMA MAHASISWA : M U H T A R

NOMER STAMBUK : 4587060476

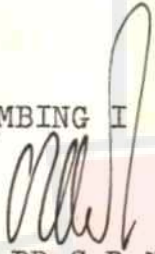
N I R M : 8811302622

NOMER PENDAFTARAN : 293/HMP/FH/U-45/III/92

TGL PENDAFTARAN : 17 MARET 1992


MENYETUJUI

PEMBIMBING I



(PROF. DR. S.R. NUR, S.H.)

PEMBIMBING II



(MUH. BASRI, S.H.)

MENG ETAHUI

DEKAN

FAKULTAS HUKUM,



(H. ANDI TAHIR HAMID, S.H.)

KETUA

JURUSAN HUKUM DAN
MASYARAKAT PEMBANGUNAN



(HAMZAH TABA, S.H.)

Halaman Penerimaan

Pada hari/Tanggal : Sabtu/24 April 1993

Skripsi atas nama : M u h t a r

Nomor stb/nirm : 4587060476/8811302622

Telah diterima oleh panitia ujian skripsi Sarjana Negara pada Fakultas Hukum Universitas "45" Ujung Pandang, untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Negara Jurusan Hukum Masyarakat dan Pembangunan.



Pengawas Umum:

Prof. Mr. Dr. H. A. Zainal Abidin Farid

Rektor Universitas "45"

Kadir Sanusi, S.H. MS

Dekan Fak. Hukum Unhas

Panitia Ujian Skripsi:

Ridwan Djohnny, S.H

K e t u a

Muh. Basri, S.H

Sekretaris


P e n g u j i :

Ketua : Prof. Dr. S. R. Nur, S.H

Anggota : 1. H. M. G. Ohorella, S.H


2. H. Aminuddin Salle, S.H

3. H. A. Datja Iatoppoi, S.H

()

()

()

()

PEMERINTAH PROPINSI DAERAH TINGKAT I SULAWESI SELATAN
DIREKTORAT SOSIAL POLITIK

Jalan Wrip Sumharjo No. 45 Ujung pandang.
UJUNG PANDANG

o r : 070/3231 /DSP.

Ujung pandang, 17 Agustus 1992.

a t : Biasa.

ran : —

al : Rekomendasi Penelitian.

K e p a d a

Yth. GUBERNUR DKI JAKARTA

Up. KEPALA DIREKTORAT SOSPOL

DI -

J A K A R T A.

Berdasarkan Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Ujung pandang No. A.607/HMP/FH-U.45/VIII/92 tanggal 11 Agustus 1992, tentang permintaan izin untuk mengadakan Penelitian.

Setelah mempelajari rencana Penelitian yang diajukan, dengan ini kami harapkan kiranya dapat diberikan Rekomendasi kepada Saudara :

N a m a : M U H T A R

Tempat/tanggal lahir : Bulukumba, 19 Mei 1968

Jenis kelamin : Laki - laki

Instansi/pekerjaan : Mah. Fak. Hukum Univ. "45" U. Pandang

A l a m a t : Jl. Tidung VII Stp. III No. 5 Ujung pandang

B e r m a k s u d : Mengadakan Penelitian dalam rangka penyusunan Skripsi dengan judul :
"TINJAUAN HUKUM TERHADAP STATUS TANAH SERTA - BANGUNAN RUMAH SUSUN".

L a m a n y a : 2 (dua) bulan.

Harap bantuan Saudara, dan atas kerja sama yang baik diucapkan terima kasih.

an. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I
KEPALA DIREKTORAT SOSIAL POLITIK
ub
KEPALA SUBDIT PENGAMANAN

U S A N :

EN-SOSPOL DEPDAGRI DI JKT.
RNUR KDH TK I SULSEL (Sbg. Jap).
A. BAKORSTANASDA SULAWESI.
LDA SULSELRA.
N FAK. HUKUM UNIV. "45" U. PANDANG.
M U H T A R.
S I P.



Leges

SURAT-KETERANGAN

No. : 74 / VIII / SV / Pcm / 19.92

Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta menerangkan bahwa sesuai dengan permohonan dari Kadit Sospol DT.I Sulawesi Selatan No.070/3231/DSP tgl.-12 Agustus 1992, dan Rekomendasi Kadit Sospol DKI Jakarta No.156/-B.VIII.92/P.078.6. tgl. 24 Agustus 1992.-

N a m a : M U H T A R

Pekerjaan : Mahasiswa

No. Mahasiswa : 8811302622.

A l a m a t : Jl. Tidung VII Stp.III No.5 Ujung Pandang.

adalah Mahasiswa pada : Fakultas Hukum Universitas " 45 " Ujung Pandang.
mulai tanggal : 25 Agustus s/d 25 Nopember 1992.

akan mengadakan Pengumpulan Data dalam rangka penulisan Skripsi/Disertasi/Thesis/Makalah/
Tugas Mata Kuliah tentang : " TINJAUAN HUKUM TERHADAP STATUS TANAH SERTA -
BANGUNAN RUMAH SUSUN " .

Lokasi penelitian : Badan Pusat Statistik, Badan Pertanahan Nasional -
Jakarta Pusat , Rumah Susun Kemayoran, serta Perusahaan yang
membangun perumahan tersebut (BTH) dan berbagai Kantor lain yang
terkait.

Dengan ketentuan :

1. Kepada para Kepala Wilayah (Walikota, Camat) dan Lurah serta Instansi/Lembaga/Badan dan RT/RW setempat, diharapkan agar memberikan bantuan yang diperlukan dengan catatan apabila menyangkut Data-data ke-Wilayah-an, Saudara tersebut diatas sebelum melaksanakan tugasnya harus memberitahukan terlebih dahulu kepada Walikota, Camat, dan Lurah yang bersangkutan



**PEMERINTAH WILAYAH KOTA JAKARTA PUSAT
WALIKOTA JAKARTA PUSAT**

Urut : 3087 / 1.835

01 September 1992

Asal :

Perihal : Pengumpulan Data.

Kepada Yth.

1. Sdr. Ka.Kantor BPN JP.
2. Sdr. Ka.Kantor Statistik JP.
3. Sdr. Pimpinan Pembangunan Rumah
Susun Kemayoran JP.

di

J A K A R T A

Sehubungan dengan Surat Keterangan dari Gubernur DKI Jakarta cq. Biro Bina Pemerintahan DKI Jakarta Nomor :
.... 74./VIII/SV/Perm/1992..... tanggal 25 Agustus 1992.....
perihal tersebut diatas kepada saudara :

----- M U H T A R -----
.....

Mahasiswa/Pelajar Fakultas Hukum Universitas "45" Ujung Pandang.....
akan melaksanakan pengumpulan data dalam rangka penulisan -
Skripsi/Praktek Kerja Lapangan di tempat saudara, terhitung
mulai tanggal 25 Agustus 1992..... s/d tanggal 25 Nopember 1992

Demikian, agar saudara dapat membantu seperlunya.

AN. WILAYAH KOTA JAKARTA PUSAT
Sekretaris Wilayah Kota,

Z A I N U D D I N
NIP.470012923

DAFTAR : Kepada Yth.
p. Sekwilda DKI Jakarta;
p. Ka.Biro Pemerintahan DKI Jkt;
p. Dekan Fakultas Hukum Univ. "45" Ujung Panjang



DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM

PERUM PERUMNAS

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL

Alamat : Jl. D.I. Panjaitan Kav. 11 Jakarta - Kotak Pos 137/KBT. Telp. 8194807 (5 saluran).

Nomor : KD/221/LX/92.
Lampiran :

Jakarta, 8 September 1992

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Hukum
Universitas "45"

Di

UJUNG PANDANG

Perihal : Persetujuan Ijin
Riset/penelitian

Sehubungan dengan surat Saudara No.A.607/HMP/FH-U.45/VIII/ Tgl 8-8-1992 dengan ini diberitahukan bahwa kami dapat menyetujui Mahasiswa Saudara, yaitu :

N a m a : MUHTAR
No.Mhs/No.Pokok : 8811302622

untuk mengadakan riset/penelitian di lingkungan PERUM PERUMNAS, dengan persyaratan sebagai berikut :

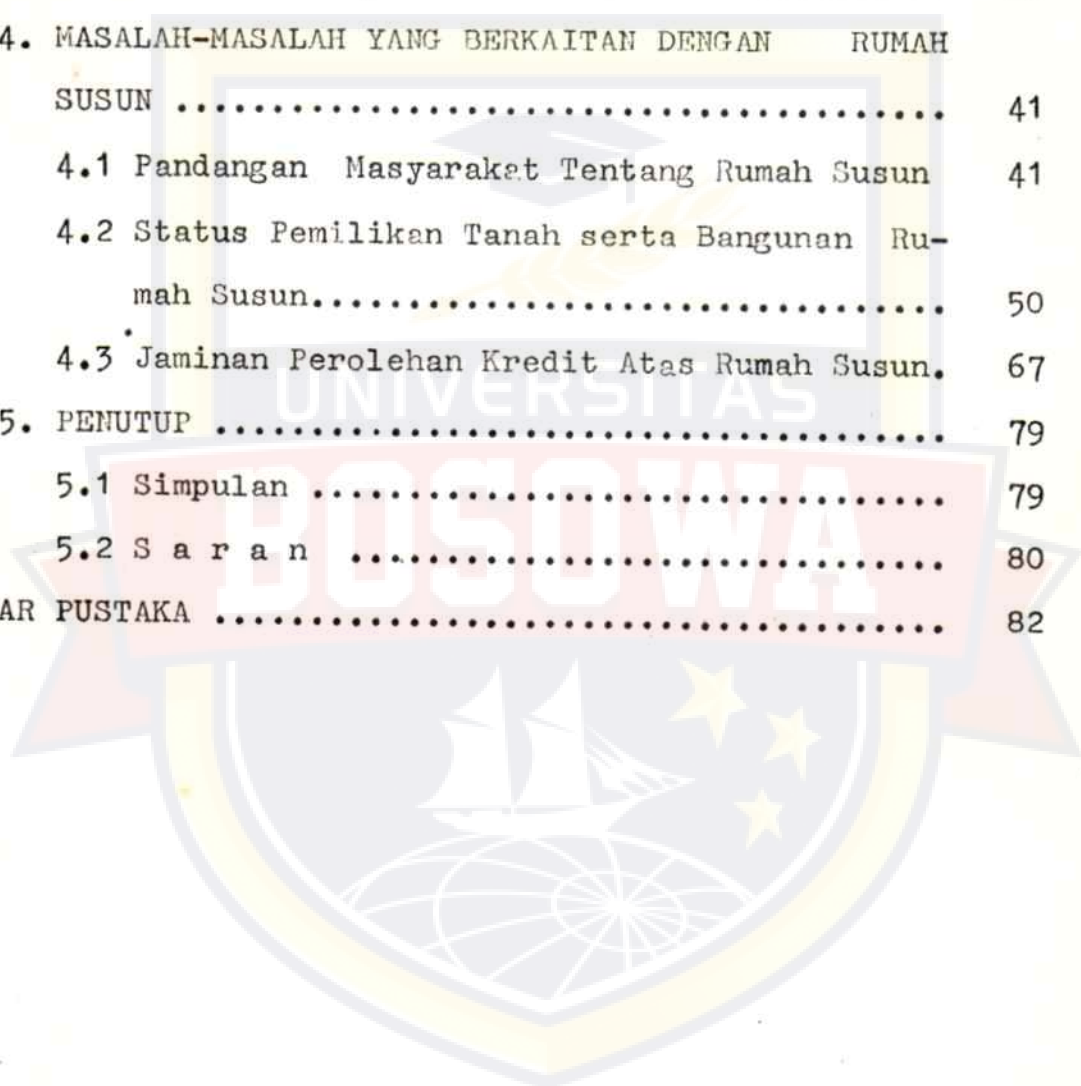
- 1). Menyerahkan kerangka (outline) makalah/skripsi.
- 2). Data yang diperoleh hanya untuk tujuan ilmiah, terbatas di lingkungan Lembaga Pendidikan dan tidak untuk dipublikasikan.
- 3). Yang bersangkutan wajib menyerahkan 1(setu) copy hasil penulisan skripsi/makalah.

Atas r

DAFTAR ISI

Halaman Penerimaan	i
Halaman Pengesahan	ii
Daftar Lampiran.....	iii
Surat Pengantar Penelitian Kadit Sospol Dati I Su- lawesi Selatan	iv
Surat Pengantar Penelitian Kadit Sospol Dati I DKI Jakarta.....	v
Surat Keterangan Penelitian Badan Pertanahan Nasional Dati II Kota Madya Jakarta Pusat.....	vi
Surat Keterangan Penelitian Kantor Pusat Statistik Jakarta pusat	vii
Surat Keterangan penelitian Kantor Pusat Perum Perum nas DKI Jakarta	viii
Kata Pengantar	ix
Komposisi Bab	x
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Batasan Masalah	3
1.3 Metode Penelitian	4
1.4 Sistematika Bahasan	4
BAB 2. BEBERAPA PENGERTIAN.....	6
2.1 Pengertian Perumahan pada Umumnya.....	6
2.2 Pengertian Rumah Susun	8
2.3 Perbandingan antara Perumahan biasa dengan Rumah Susun	12

BAB 3. TINJAUAN UMUM TENTANG RUMAH SUSUN	16
3.1 Sejarah Pembangunan Rumah Susun	16
3.2 Jenis Rumah Susun	18
3.3 Pemilikan Satuan Rumah Susun	24
3.4 Dasar Hukumnya	39
BAB 4. MASALAH-MASALAH YANG BERKAITAN DENGAN RUMAH SUSUN	41
4.1 Pandangan Masyarakat Tentang Rumah Susun	41
4.2 Status Pemilikan Tanah serta Bangunan Ru- mah Susun.....	50
4.3 Jaminan Perolehan Kredit Atas Rumah Susun.	67
BAB 5. PENUTUP	79
5.1 Simpulan	79
5.2 S a r a n	80
DAFTAR PUSTAKA	82





KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, yang telah memberikan rahmat dan taufik-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini untuk memenuhi sebagian syarat di dalam memperoleh gelar sarjana pada jurusan Hukum Dan Masyarakat Pembangunan Fakultas Hukum Universitas " 45 " Ujung Pandang.

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. S.R. Nur, S.H. sebagai pembimbing I serta Ucapan yang sama kepada Bapak Muh. Basri, S.H. sebagai pembimbing II, yang selama ini telah bersedia meluangkan waktunya dan perhatiannya untuk memberikan bimbingan, petunjuk serta nasehat yang sangat bermanfaat sejak penulis mengadakan penelitian hingga selesainya penulisan skripsi ini.
2. Dekan fakultas Hukum Universitas " 45 " serta Bapak Muh. Syawal, S.H. begitu pula dosen dan staf atas segala asuhan dan bimbingannya selama penulis menjadi mahasiswa.
3. Kepada keluarga Kakak Ny. Hasniaty Ridwan. Yang selama ini beliau banyak memberikan bantuan moril maupun materil selama penulis berada di Ujung Pandang dan sewaktu penulis mengadakan penelitian di Jakarta.

4. Bapak Drs. Zainuddin, pada kantor Walikota Jakarta Pusat.
5. Bapak Drs. Hasan, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan penjelasan tentang rumah susun pada lokasi perumahan Perumnas unit III Kemayoran.
6. Ayahanda M. Basri dan Ibunda Fatimah, yang telah mendidik dan mengasuh penulis, penulis persembahkan skripsi ini sebagai pertanda kesungguhan hati dari anakda didalam mewujudkan harapan beliau, Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan yang setimpal atas jasa-jasa beliau.
7. Adik tercinta Muliani, yang selama ini telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini.
8. Rekan-rekan Ir. Alimin, Drs.A. Rizki Idris, Drs. Lalli Tutong, serta sahabat-sahabat lainnya yang penulis tak sempat sebutkan satu persatu, tak lupa penulis ucapkan banyak terima kasih.

Semoga Tuhan Yang Maha Kuasa Senangtiasa memberikan rahmat dan karuniaNya Kepada Kita semua. Amin.

KOMPOSISI BAB

BAB 1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Batasan Masalah.....	3
1.3 Metode Penelitian.....	4
1.4 Sistematika Bahasan.....	4
BAB 2. BEBERAPA PENGERTIAN	
2.1 Pengertian Perumahan Pada Umumnya.....	6
2.2 Pengertian Rumah Susun.....	8
2.3 Perbandingan antara Perumahan Biasa dengan Rumah Susun.....	12
BAB 3. TINJAUAN UMUM TENTANG RUMAH SUSUN	
3.1 Sejarah Pembangunan Rumah Susun.....	16
3.2 Jenis Rumah Susun.....	18
3.3 Pemilikan Satuan Rumah Susun.....	24
3.4 Dasar Hukumnya	39
BAB 4. MASALAH-MASALAH YANG BERKAITAN DENGAN RUMAH SUSUN	
4.1 Pandangan Masyarakat Tentang Rumah Susun..	41
4.2 Status Pemilikan Tanah Serta Bangunan Ru- mah Susun.....	50
4.3 Jaminan Perolehan Kredit Atas Rumah Susun	67
BAB 5. P E N U T U P	
5.1 Simpulan.....	79
5.2 S a r a n	80
DAFTAR PUSTAKA.....	82

BAB 1
PENDAHULUAN



1.1 Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan suatu kebutuhan dasar manusia baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain-lain sebagainya. Namun demikian Belum semua anggota masyarakat dapat menikmati atau memiliki rumah yang layak, sehat aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan harus terus ditingkatkan,

Dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN), ditetapkan bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan yang jumlahnya semakin meningkat dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat golongan yang berpenghasilan rendah dan dengan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan serasi.

Dari berbagai bentuk perumahan yang dibangun dewasa ini menandakan bahwa perkembangan kebutuhan akan perumahan semakin meningkat. Di kota-kota besar muncul berbagai bentuk perumahan sebagai akibat dari semakin meningkatnya per-

kembangan di bidang perumahan. Seiring dengan perkembangan di bidang perumahan maka tipe-tipe perumahan tersebut berkembang pula antara lain dengan lahirnya suatu tipe perumahan yang dinamakan perumahan rumah susun.

Pembangunan rumah susun khususnya di Indonesia masih merupakan suatu perkembangan yang masih sangat muda usianya. Pembangunan rumah susun dilakukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan, khususnya masyarakat kota yang sangat padat penduduknya dan dengan memanfaatkan lokasi yang sangat terbatas.

Sejarah pembangunan rumah susun di Indonesia di mulai dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri (PM-DN) No. 14 Tahun 1975 tentang pendaftaran hak atas tanah kepunyaan bersama dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya serta penerbitan sertifikatnya dan disusul pula dengan dikeluarkannya Undang-Undang No. 16 tahun 1988 tentang rumah susun.

Memperhatikan sejarah pembangunan rumah susun khususnya di Indonesia yang masih sangat muda usianya itu, namun karena perkembangan perumahan yang semakin meningkat maka rumah susun dianggap sebagai suatu langkah yang tepat untuk mengantisipasi kebutuhan akan perumahan terutama di daerah yang berpenduduk padat dan memiliki lokasi perumahan yang sangat terbatas. Pengadaan pembangunan rumah susun yang mempergunakan tanah milik bersama perlu memperhatikan letak lokasi yang strategis, konstruksi bangunan yang cu-

kup memadai dan penyediaan fasilitas yang dibutuhkan bagi para penghuni. Dalam pembangunan rumah susun, hak atas tanah serta bangunan merupakan milik bersama (kondominium).

Dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang lazim disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ditetapkan sebagai berikut:

"Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum".

Ketentuan tersebut di atas mengatur bahwa pemerintah memberikan hak kepada warga negaranya baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama atau kepada badan hukum untuk memiliki tanah serta bangunan. Dalam kaitannya dengan rumah susun, tanah serta bangunan menjadi milik bersama menjadikan para penghuni rumah susun tersebut harus mengetahui sampai sejauh mana ia dapat menggunakan hak serta kewajibannya terhadap milik bersama atas rumah susun itu.

Hal ini menarik penulis mengkajinya dan mengangkatnya menjadi topik skripsi yang berjudul: "TINJAUAN HUKUM TERHADAP STATUS TANAH SERTA BANGUNAN RUMAH SUSUN".

1.2 Batasan Masalah

Bahasan dalam skripsi ini dibatasi hanya mengenai masalah-masalah berikut:

1. Bagaimanakah status tanah serta bangunan rumah susun?.

2. Sejauh manakah pembebanan jaminan dan pengalihan hak atas rumah susun ?.
3. Permasalahan apakah yang timbul dalam kaitannya dengan pemilikan rumah susun dan bagaimana penyelesaiannya ?.

1.3 Metode Penelitian

Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Penelitian Pustaka (Library research)

Penelitian ini dilakukan dengan cara membaca dan menelaah buku-buku ilmiah, dokumen dan publikasi lain yang berkaitan erat dengan masalah perumahan pada umumnya dan rumah susun pada khususnya. Data yang diperoleh disebut data sekunder.

2. Penelitian Lapangan (Field research)

Penelitian ini dilakukan dengan mengadakan observasi di lokasi penelitian dan dengan melakukan wawancara dengan para Pejabat Kantor Pertanahan Daerah Tingkat II Kota Madya Jakarta Pusat, Perusahaan yang membangun perumahan setempat, Kantor Statistik, Mereka penghuni rumah susun dan berbagai kantor lain yang terkait. Data yang terkumpul diseleksi menurut reliabilitasnya kebenarannya dan validitasnya. Data yang tersisa dianalisis secara kualitatif dan hasilnya disajikan secara deskriptif.

1.4 Sistematika Bahasan

Skripsi ini terdiri atas empat bab, setiap babnya di-



bagi atas beberapa sub bab sebagai berikut:

BAB 1. PENDAHULUAN

Bab ini berisikan: Latar Belakang Masalah, Batasan Masalah, Metode Penelitian dan Sistematika Bahasan.

BAB 2. BEBERAPA PENGERTIAN

Dalam bab ini dibahas: Pengertian Perumahan pada umumnya, Pengertian Rumah Susun dan Perbandingan antara Perumahan Biasa dengan Rumah Susun.

BAB 3. TINJAUAN UMUM TENTANG RUMAH SUSUN

Dalam bab ini dibahas: Sejarah pembangunan Rumah Susun, Jenis Rumah Susun, Pemilikan Satuan Rumah Susun dan Dasar Hukumnya.

BAB 4. MASALAH-MASALAH YANG BERKAITAN DENGAN RUMAH SUSUN

Dalam bab ini dibahas: Pandangan Masyarakat Tentang Rumah Susun, Status Pemilikan Tanah Serta Bangunan Rumah Susun dan Jaminan Perolehan Kredit atas Rumah Susun.

BAB 5. PENUTUP

Dalam bab ini dikemukakan beberapa Simpulan dan Saran.

BAB 2

BEBERAPA PENGERTIAN

2.1 Pengertian Perumahan Pada Umumnya

Hakekat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Hal ini berarti bahwa pembangunan itu tidak hanya mengejar kemajuan lahiriah atau kepuasan batiniah saja melainkan juga mengejar keselarasan dan keseimbangan antara keduanya. Dalam kerangka pembangunan nasional yang demikian, diperlukan adanya pembangunan jangka panjang yang dilaksanakan secara bertahap, dimana tujuan dari setiap tahap pembangunan adalah meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh rakyat serta meletakkan dasar yang kuat untuk pembangunan taraf berikutnya.

Maka pembangunan perumahan merupakan masalah kompleks yang berkaitan dengan segi-segi politik, ekonomi, sosial budaya dan pertahanan serta keamanan nasional. Kompleksnya permasalahan ini sangat wajar, mengingat hakekat dan fungsi perumahan yang begitu luas dalam kehidupan manusia, walaupun terdapat perbedaan persepsi dalam hal-hal tertentu.

Dalam bidang pembangunan perumahan pemerintah mengusahakan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dilingkungan yang sehat. Karena itu dalam setiap tahapan pelita perhatian pemerintah terhadap pembangunan di bidang perumahan semakin meningkat.

Pengertian perumahan dan pemukiman menurut C. Djemabut Blaang (1986:27) :

"Pengertian yang baku mengenai perumahan dan pemukiman memang belum ada. Antara lain ' karena luasnya cakupan dan begitu kompleksnya permasalahan tersebut".

Dari pengertian tersebut diatas menandakan bahwa pengertian perumahan dan pemukiman memang belum ada suatu pengertian yang baku, namun demikian secara umum bahwa rumah sebagai bangunan merupakan bagian dari suatu pemukiman yang utuh. Rumah tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan dan pengaruh fisik belaka, melainkan juga merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani perjuangan hidup sehari-hari.

Pengertian perumahan yang selama ini kita jadikan sebagai pegangan hanya terdapat dalam penjelasan pasal demi pasal dari peraturan pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 6 tahun 1962 tentang Pokok-Pokok perumahan. Andi Hamzah, dkk (1990:81) menyatakan :

"Yang dimaksud dengan perumahan disini ialah semua bangunan yang dipergunakan oleh orang, perusahaan badan-badan dan sebagainya untuk tempat tinggal atau untuk keperluan lain".

Pengertian tersebut diatas menandakan bahwa rumah adalah merupakan suatu bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal. Di samping sebagai tempat tinggal juga sebagai tempat beristerahat dan tempat berlindung.

Oleh karena itu rumah harus memenuhi hasrat-hasrat

psikologis insani dalam membina keluarga, rumah memberi kejiwaan, dapat mengugah rasa dan suasana damai, aman, tentram penuh kerukunan dalam mengembangkan dan membangun diri maupun keluarganya untuk mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan hidup lahir maupun batin.

Dengan menyadari hakekat dan fungsi rumah tersebut baik dalam arti sempit maupun dalam arti luas yaitu perumahan dan pemukiman, permasalahan perumahan dan pemukiman tidak lagi menjadi persoalan individu atau kelompok masyarakat tertentu saja, melainkan menjadi persoalan nasional, karena persoalan tersebut menyangkut kepentingan banyak orang.

2.2 Pengertian Rumah Susun

Dalam masyarakat Indonesia khususnya masyarakat yang bermukim dikota-kota besar, perumahan merupakan masalah pokok. Bagaimanapun juga manusia adalah makhluk jasmani dan rohani yang ingin hidup mandiri, jadi fungsi rumah merupakan sarana pengaman bagi diri manusia dan memberi ketenangan dalam hidupnya.

Oleh sebab itu pemerintah juga berupaya menyediakan perumahan-perumahan murah yang dapat dijangkau oleh masyarakat golongan yang berpenghasilan rendah.

Istilah rumah susun antara lain dikemukakan Komar Andasmita (1986:7,8) sebagai berikut :

"Apartemen yang dalam bahasa Belanda disebut "apartement", kadang-kadang juga "appartement",

Inggeris "apartement", Prancis "appartement" yang berarti bagian dari tempat berdiam atau tempat tinggal atau kamar, ruang/bilik (Belanda "Kamer"/"Vertrek").

"Flat" atau "rumah/gedung Flat", yaitu rumah tinggal yang bertingkat dan beratap datar atau loteng sebagai tempat tinggal/kediaman tersendiri (terpisah); rumah semacam ini dalam bahasa Belanda disebut "flatgebouw", di Indonesia ada juga orang yang menamakan "rumah susun". "appartementsrech" (Belanda) dapat diartikan "hukum apartemen" dan "hak apartemen", kalau memang yang paling akhir- dimaksud bagian rumah, gedung atau bangunan flat itu bagian yang merupakan hak (milik) seseorang pribadi (Prive)".

Pengertian tersebut diatas menandakan bahwa pengertian apartemen itu pada tiap negara berbeda-beda, namun inti dari pengertian itu pada dasarnya sama yaitu rumah susun. Olehnya itu di Indonesia mengenai hukum apartemen itu digunakan istilah "Rumah susun".

Pengertian rumah susun yang termuat dalam naskah kitab Undang-Undang tentang hak-hak apartemen Bab IV dikomentari oleh Komar Andasasmita (1986:92) sebagai berikut :

"Yang dimaksud dengan bangunan dalam bab ini juga suatu kelompok bangunan yang bersangkutan dengan (terlibat dalam) suatu pemisahan".

Pengertian tersebut diatas mengandung makna bahwa rumah susun merupakan suatu kelompok bangunan dengan didalamnya terdapat suatu pemisahan. Pemisahan yang dimaksud ialah pemisahan bagian-bagian bangunan dalam bentuk satuan-satuan yang dapat dimiliki secara terpisah.

Istilah rumah susun juga dapat diambil atau dengan kata lain dilihat dari bentuk bangunannya yang bersusun

keatas atau biasa juga disebut bangunan bertingkat, yang mana dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 10 tahun 1983 dalam pasal 1 dinyatakan:

"Bangunan yang terdiri atas beberapa tingkat/ lantai dan terbagi dalam bagian-bagian yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat digunakan secara terpisah untuk tempat tinggal dan kegiatan usaha yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama".

Tetapi penduduk kota Jakarta atau penduduk yang bermukim pada rumah tersebut dan atau yang bermukim di sekitar perumahan tersebut mereka lebih cenderung menggunakan istilah "flat".

Flat biasa juga digunakan oleh karena atap gedung tersebut berbentuk dasar atau dengan kata lain atap gedung tersebut tidak berbentuk siku-siku atau sudut.

Selain istilah tersebut diatas juga masih sering didengar kata atau istilah "apartemen" yang dalam bahasa Inggris. Di Perancis appartemen berarti bagian dari tempat berdiam atau tempat tinggal atau kamar, ruang yang berderet-deret. Menurut W.J.S Poerwadarminta, pengertian apartemen adalah kamar atau beberapa kamar yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal terdapat suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan kamar lain semacam itu.

Setelah Undang-Undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun disyahkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat, maka pengertian rumah susun menurut Undang-undang ini dapat ditelaah di dalam pasal 1 (1) adalah sebagai berikut:

"Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan yang terdiri dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama".

Dalam pengertian rumah susun di atas terkandung pengertian pemilikan bersama yang mana lazim dikenal dengan istilah "condominium".

Pemilikan bersama dalam rumah susun terdapat dua macam yaitu pemilikan perseorangan atas unit-unit rumah susun di dalam satu blok, serta pemilikan bersama atau bagian di dalam suatu blok serta kapling tempat suatu blok dibangun, seperti tangga, gang dan kebun dimiliki dan dimanfaatkan secara bersama-sama.

Sedang pengertian condominium di Philipina yang diatur dalam condominium Act.No. 4726 di ulas oleh Sri Soedewi Masjchun Sofwan (1982:5) :

"An condominium is an interest in real property of separate interest in a unit in a residential, industrial or commercial building and an undivided interest in common areas directly or indirectly in the land on which it is located".

Dari pengertian tersebut diatas maka condominium merupakan pemilikan bersama dalam suatu lokasi tanpa adanya bagian yang terpisah seperti halnya dalam undang-undang rumah susun juga diatur mengenai bagian bersama rumah susun yang dimiliki secara terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun

misalnya dinding, tangga dan jaringan listrik.

Selain bagian bersama juga benda bersama diatur dalam undang-undang rumah susun. Benda bersama tersebut bukan merupakan bagian dari rumah susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, misalnya tempat parkir dan tempat bermain anak-anak dan tanah bersama dimana rumah susun dibangun, yang mana kesemuanya merupakan suatu kesatuan yang tak terpisahkan.

Untuk terselenggaranya ketertiban dan keselarasan dalam penghuni rumah susun serta penggunaan dan pengelolaan bagian bersama, maka Undang-Undang rumah susun mewajibkan para penghuni rumah susun untuk membentuk perhimpunan yang bertugas mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan.

2.3 Perbandingan Antara Perumahan Biasa Dengan Rumah Susun

Secara umum pembangunan perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping sandang dan pangan. Karena itu untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan penambahan penduduk, diperlukan penanganan dengan perencanaan yang saksama, disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.

Pada dasarnya, pembangunan perumahan merupakan tanggung jawab dari masyarakat itu sendiri. Dalam hal ini pemerintah memberikan dorongan dan bantuan untuk mencapai tujuan tersebut, serta menciptakan suatu iklim yang memadai bagi usaha swasta, serta peningkatan dana dan daya masyarakat, maka partisipasi masyarakat dapat dimanfaatkan

dengan lebih berdaya guna dan berhasil guna.

Salah satu perbandingan mendasar antara perumahan biasa dengan rumah susun adalah adanya condominium atau pemilikan bersama. Condominium ini membawa suatu permasalahan tersendiri dalam rumah susun tersebut karena merupakan hal yang sangat lain sekali di banding dengan perumahan biasa.

Dalam sistem condominium suatu hal yang sangat mendasar dibidang sarana hukum yang diperlukan antara lain yang menyangkut pemilikan, pengalihan hak, pembebanan hipotik, penghunian, pengelolaan dan masalah-masalah lain yang berkaitan dengan perkembangan hukum.

Masalah lain yang berkaitan erat dengan penerapan sistem condominium ini adalah masalah sosial dan budaya bangsa Indonesia sendiri. Masyarakat Indonesia sebagai masyarakat agraris penduduknya sudah terbiasa dengan menempati bangunan-bangunan yang didirikan secara horisontal, dengan halaman yang luas atau setidaknya dengan halaman yang dapat dimanfaatkan untuk menanam berbagai kebutuhan sehari-hari seperti sayur-sayur, buah-buahan dan lain-lain. Kebiasaan demikian sudah membudaya sehingga terasa ada kesatuan hidup antara manusia dengan ekosistemnya

Salah satu pengaruh secara psikologis, yaitu suatu perasaan janggal jika seseorang mempunyai rumah tetapi tidak mempunyai tanah akan timbul sebagaimana terdapat pada penghuni rumah susun. Selain itu, masih banyak lagi masa-

lah sosial lainnya yang dihadapi penghuni rumah susun demikian, khususnya menyangkut kebiasaan berkumpul pada upacara adat, upacara keagamaan, kematian, perkawinan, sunatan, Keseluruhan sunatan itu sulit dilaksanakan oleh penghuni rumah susun terutama penghuni lantai atas oleh karena keterbatasan ruang.

Kehidupan dalam rumah susun bagi masyarakat Indonesia adalah suatu kehidupan baru, berbeda dari kehidupan "tradisional" yang terbuka, dan dekat dengan suasana alam sekitar dengan disiplin yang tidak ketat dalam ruang yang hampir tak terbatas. Sehubungan dengan itu Komar Andasmita (1986:315) berpendapat :

"Masyarakat Indonesia sudah terbiasa menempati rumah dilingkungan alam yang lapang dan longgar seseorang yang memiliki rumah cenderung memiliki wewenang atas tanah tempat rumah itu berdiri termasuk tumbuh-tumbuhan yang hidup di situ".

Dari pengertian tersebut diatas menandakan bahwa kebiasaan masyarakat Indonesia hidup dalam lingkungan yang bebas kini menjadi budaya yang berurutan dan susah berubah. Pengadaptasian mereka atas kebiasaan hidup pada rumah biasa menyebabkan sulit menghadapi kehidupan baru seperti kehidupan yang terdapat pada rumah susun yang serba aturan dan keterbatasan.

Ada sedikit persamaan antara kehidupan di rumah susun dengan kehidupan dipedesaan yang mana dalam rumah susun para penghuni seolah-olah harus kembali ke gaya ke-



hidupan pedesaan dimana satu keluarga tinggal bersama-sama keluarga lain dibawah satu atap akan tetapi dalam lingkungan sosial dan budaya yang berbeda.

Oleh karena itu apa bila dibandingkan pengertian rumah susun dengan rumah tinggal biasa maka kita akan mendapatkan beberapa perbedaan maupun persamaan yang prinsipil. Pada rumah susun terdapat bagian bersama, tanah bersama, serta benda bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan sedangkan pada rumah tinggal biasa hanya terdapat hak atas tanah perseorangan dimana tidak dikenal adanya bagian bersama, dan benda bersama.

Hak milik atas rumah tinggal biasa sifatnya perseorangan dalam arti bahwa rumah tersebut dimiliki secara sempurna tanpa ada pihak lain yang turut memiliki rumah tersebut.

Tetapi jika dilihat pada pasal 8 (2) Undang-Undang Rumah Susun dinyatakan bahwa hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Jadi nampak jelas bahwa hak atas rumah susun ada milik bersama dan ada yang terpisah atau dengan kata lain dimiliki secara perseorangan oleh tiap-tiap pemilik rumah susun itu masing-masing.

BAB 3

TINJAUAN UMUM TENTANG RUMAH SUSUN

3.1 Sejarah Pembangunan Rumah Susun

Perumahan merupakan masalah berlanjut, bahkan terus-menerus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk maupun dinamikanya. Di dalam pembangunan nasional, perumahan merupakan salah satu unsur dari kesejahteraan rakyat di samping sandang dan pangan, serta merupakan bagian dari pembangunan nasional yang dapat mendukung sektor-sektor pembangunan lainnya.

Pemecahan masalah perumahan dalam jangka panjang tersebut diarahkan agar setiap keluarga Indonesia menempati rumah yang layak, dipandang dari segi hakekat dan fungsi rumah bagi manusia yang berbudaya.

Menyadari besarnya permasalahan perumahan yang harus dihadapi dan sesuai dengan penyebaran penduduk dan tingkat keterdesakan kebutuhan rumah yang dihadapi maka penanganan perumahan 1 perumahan perkotaan 2 perumahan pedesaan.

Salah satu akibat dari pesatnya perkembangan dan kebutuhan akan perumahan di kota-kota besar baik di Indonesia maupun di negara-negara lain adalah dengan munculnya gedung-gedung bertingkat yang dibangun baik sebagai sarana tempat tinggal, tempat usaha dan kegiatan lain yang bermanfaat.

Sejarah lahirnya rumah susun berawal dengan ber-

akhirnya perang dunia kedua, sebagaimana dikemukakan oleh Komar Andasasmita (1986:19) sebagai berikut :

"Setelah berakhirnya perang dunia kedua oleh masyarakat diperlukannya rumah-rumah (akomodasi), oleh karena bangunan-bangunan lama sudah banyak yang hancur akibat peperangan yang dasyat itu, karena pertumbuhan penduduk merupakan pula penyebab kebutuhan akan perumahan, pada hal tanah (persil) seakan-akan "menyempit".

Dari hal tersebut diatas menandakan bahwa sejak awal berakhirnya perang dunia kedua telah dirintis pembangunan perumahan dan karena pertumbuhan penduduk yang begitu besar maka dikota-kota besar dibangun pula rumah susun.

Di Indonesia hukum apartemen lahir dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri R.I nomor 4 tahun 1975 dan Nomor 4 tahun 1977. Kemudian disusul dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun Lembaran Negara Nomor 75 tahun 1985.

Pembangunan rumah susun di Indonesia yang pertama diin di Jakarta yaitu rumah susun yang pertama dibangun Perum Perumnas bekerja sama dengan Bank Tabungan Negara terletak di Tanah Abang. Sebelum rumah susun dibangun di Tanah Abang, lokasi tersebut merupakan suatu perkampungan. Setelah perkampungan tersebut habis terbakar pada tahun 1978 dimana 1000 kepala keluarga kehilangan rumah tinggal. Banyak diantara mereka tidak mampu lagi membangun rumah sendiri, maka pemerintah membangun rumah susun terjangkau oleh daya beli penduduk yang berpendapatan rendah.

Sampai saat ini rumah susun yang ada sekarang kurang lebih dari 11.190 unit yang terbesar di Jakarta, Surabaya, Bandung, Palembang, dan Medan.

Khusus untuk daerah Jakarta yang mana terletak di kemayoran (Bekas Bandar Udara Kemayoran) terdiri dari 960 unit hunian, Tanah Abang 960 unit hunian, termasuk di Kebun Kacang dan sekitar 600 unit toko dan warung.

Sedangkan rumah susun yang dibangun oleh Perum Perumnas di Pulomas sebanyak 592 unit dan 62 unit di Rawa Bial. Untuk daerah luar Jawa seperti Surabaya terdiri atas 665 unit, Bandung 684 unit, Palembang 3584 unit, dan Medan 1180 unit.

Dalam kenyataan rumah susun merupakan jalan keluar bagi penduduk yang berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Meningkatnya daya guna tanah dalam penataan wilayah daerah dan kota untuk mencapai pelestarian tata lingkungan.

3.2 Jenis Rumah Susun

Sistem penggolongan rumah susun tergantung dari badan usaha yang mengelola perumahan rumah susun tersebut. Untuk mengetahui tipe-tipe maka sebaiknya kita melihat dan membandingkan badan-badan usaha yang berkecimpung dalam hal perumahan di luar negeri dengan badan usaha yang berada didalam negeri, khususnya mengenai rumah susun.

C. Djembut Blaang (1986:111) menjelas panjang lebar tentang perumahan sebagai berikut :

"Di Malaysia ada sekitar enam puluh instansi pemerintah yang terlibat dalam pelaksanaan berbagai rencana perumahan murah di Malaysia, perumahan murah ini disediakan oleh perusahaan pembangunan milik negara (state development corporation). Perusahaan milik negara ini melaksanakan rencana yang dibiayai oleh pinjaman-pinjaman lunak dari pemerintah federal melalui pemerintah-pemerintah negara bagian. Pinjaman-pinjaman tersebut dilunasi dengan hasil sewa dan pembayaran kembali yang diterima dari mereka yang membeli atau menyewa. Rumah yang dibangun sangat beraneka ragam dari tingkat menengah, murah, setengah terpisah (semi detached) atau terpisah sampai rumah susun atau flat. Kota praja atau balai kota Kuala Lumpur (city hall) menyediakan perumahan murah untuk penduduk kota yang miskin dan para penghuni liar. Diantara proyek-proyek utama yang diselesaikan ialah rumah susun yang di circular road, sungai besi road, lake new road, shaw road dan proyek perumahan kayu kampung pandan. Proyek-proyek tersebut terdiri dari unit-unit tempat tinggal dan 188 toko yang menelan biaya \$ 47.165.240. di Bangkok dikenal suatu badan otoritas perusahaan nasional (national housing authority). Antara tahun 1974-1980 telah dibangun 40.000 unit. Jumlah tersebut tidak termasuk perbaikan perkampungan miskin di Bangkok. Selama masa itu NHA telah membangun unit rumah susun yang disewakan, condominium dan perumahan yang bertingkat rendah. Semua unit perumahan tersebut diperkirakan mencapai 15% dari seluruh persediaan perumahan yang berjumlah 260.000. Akan tetapi akhir-akhir ini persediaan perumahan oleh NHA untuk pasar di Bangkok meningkat hampir 20%.

Di Pilipina, National Economic and development (NEDA) Badan Usaha ini mirip dengan badan usaha di Bangkok.

Di Singapura dikenal suatu badan usaha Singapore Improvement Trust (SIT) yang didirikan berdasarkan ordonansi perbaikan Singapura. Dan bertugas mengadakan perbaikan kota dan pulau Singapura.

Tugas-tugas dari SIT adalah:

a. Rencana perbaikan umum.

Berisikan perencanaan jalan-jalan dan lapangan-lapangan terbuka, pelebaran jalan yang sudah ada baik di daerah perkotaan maupun di daerah pedesaan.

b. Gedung-gedung tidak sehat.

Ordonansi ini dimaksudkan untuk memberikan kekuasaan kepada SIT untuk melarang dipakai ge-

- dung-gedung yang sudah tidak cocok agar tidak didiami manusia.
- c. Rencana-rencana perbaikan.
SIT diberi kekuasaan untuk membuat rencana tentang tanah yang akan diperoleh, diratakan, ditimbun dan disiapkan untuk jalan dan lapangan terbuka.
 - d. Perumahan.
Kekuasaan SIT di bidang perumahan terbatas sekali tetapi berdasarkan rencana perbaikan SIT diberi wewenang untuk menyediakan perumahan bagi mereka yang sesungguhnya kehilangan rumah akibat rencana perbaikan kampung.
 - e. SIT menjadi pemilik sejumlah tanah yang sebagian diserahkan oleh pemerintah ketika SIT dibentuk dan sisanya lambat laun diperoleh berdasarkan berbagai rencana perbaikan.
 - f. SIT berwenang untuk melaksanakan program pembukaan jalan setapak di perkampungan miskin. Di Australia untuk pengelolaan rumah susun dikenal dua sistem yaitu:
 - a. Company Share Holding System (CSH), di mana pemilik utama satu-satunya yang memiliki saham perseroan yang dibagi menjadi paket tertentu. Dan setiap pemegang paket mempunyai hak untuk menggunakan tanah yang luasnya sebanding dengan banyaknya saham atau paket dalam perseroan tersebut.
 - b. Stratum Title System (STS), memberikan hak kepada pembeli suatu hak atas unit dari bagian tertentu dari ruang yang batas-batasnya ditetapkan dengan suatu perjanjian. Ruang di bawah tingkat dasar atau dengan kata lain ruang yang di bawah kamar dan langit-langit tingkat atas dan dinding luar ditetapkan sebagai hak induk yang menjadi hak milik bersama para pemegang saham perseroan tersebut.

Penyediaan perumahan dengan harga yang terjangkau oleh sebahagian besar dari masyarakat merupakan salah satu program pemerintah yang kini semakin digalakkan.

Khususnya di daerah perkotaan di mana terjadi pertambahan penduduk yang relatif tinggi, pembangunan perumahan dalam lingkungan yang sehat dan lengkap prasarananya mendapat perhatian dan dukungan pemerintah, baik yang dilak-

sanakan oleh perusahaan swasta maupun oleh perum perumnas.

Perum ini merupakan Badan Usaha Milik Negara di bawah naungan Departemen Pekerjaan Umum, didirikan dengan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974.

Biaya untuk membangun perumahan ditanggung oleh berbagai sumber dana yaitu:

a. Dari pemerintah sebagai penyerahan modal pada perum perumnas.

b. Dari Bank Tabungan Negara yang diberikan oleh Bank Indonesia sebagai bantuan likuiditas yang diberikan kepada Bank Tabungan Negara.

Sejak Repelita I sampai sekarang ini membangun perumahan terus ditingkatkan. Sehingga hal ini tercermin dalam setiap program repelita pemerintah sebagai berikut:

Repelita I . Kegiatan pemerintah baru berupa kegiatan mengenai teknologi pembangunan rumah murah yang terjangkau daya beli masyarakat dengan memanfaatkan bahan-bahan bangunan yang terdapat disekitar proyek perumahan yang direncanakan.

Repelita II. Membentuk lembaga-lembaga yang diperlukan anatar lain:

a. Badan kebijaksanaan perumahan nasional yang terdiri dari beberapa departemen antara lain: Departemen Pekerjaan Umum, Departemen Dalam Negeri, Departemen Keuangan dan seterusnya yang bertugas sebagai perumus kebijaksanaan nasional dalam bidang perumahan.

b. Perusahaan umum pembangunan nasional yang merupakan badan usaha milik negara yang bernaung di bawah Departemen Pekerjaan Umum dan bertugas membangun rumah-rumah dengan skala besar terutama di perkotaan.

c. Bank Tabungan Negara sebagai bank jaminan hipotik yang menjadi wadah pembiayaan dalam program perumahan sesuai dengan surat Menteri Keuangan Republik Indonesia No. B-49 /MK/IV/I/1974 tanggal 19 Januari 1974. Di samping pembentukan lembaga-lembaga baru maka Dirjen Cipta Karya, Dirjen Kesehatan Sosial dan Pemerintah Daerah diberi tugas-tugas antara lain berupa penyuluhan, bimbingan dan fasilitas dalam hal keterampilan, memberikan percontohan alat produksi bahan bangunan dan seterusnya.

Repelita III. Mulai ada target pengadaan perumahan murah atau sederhana yang pembiayaannya dilakukan oleh Bank Tabungan Negara dengan jumlah 150.000 unit yang terdiri atas 120.000 unit rumah dibangun oleh developer swasta dan 30.000 unit rumah dibangun oleh perum perumnas.

Repelita IV. Dalam repelita ini ditargetkan akan dibangun 300.000 unit perumahan diserahkan pembangunannya oleh perum perumnas. Sedangkan pembiayaan pembangunan perumahan tersebut di atas disediakan oleh Bank Tabungan Negara.

Apabila diperbandingkan antara badan usaha pengelola perumahan di luar negeri dengan badan usaha perumahan di Indonesia, khususnya perum perumnas yang bekerja sama de-

ngan Bank Tabungan Negara, maka perum perumnas yang didirikan dengan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974 dikelola langsung oleh pemerintah, sedangkan badan usaha perumahan yang di luar negeri seperti State Development Corporation, Improvement Trust dan lain sebagainya, ini tidak dikelola langsung oleh pemerintah setempat, sehingga telah memberikan gambaran tentang tipe rumah susun yang sangat berkembang.

Mariam Darus.Badrulzaman (1985:2) memberikan gambaran tentang tipe rumah susun sebagai berikut:

- a. Tipe Condominium, adalah rumah atau gedung bertingkat yang terdiri atas sataun - satuan yang diperlengkapi dengan peralatan lengkap dan yang dapat diperuntukkan dengan hak milik secara terpisah (dalam jurusan vertikal maupun horisontal) dan mempunyai bagian - bagian yang dapat dipergunakan bersama.
- b. Tipe koperasi adalah rumah susun di mana seluruh bangunan beserta tanahnya adalah milik dari perhimpunan pemilik koperasi. Koperasi ini menyewakan setiap rumah kepada penghuni atau anggota koperasi yang nilainya merupakan bagian masing-masing untuk menutupi biaya yang dikeluarkan oleh koperasi, untuk perawatan rumah susun itu dan juga cicilan dari harga pembelian unit rumah susun.
- c. Tipe pemilikan tunggal adalah rumah susun (gedung bertingkat) yang dibangun oleh seseorang atau badan hukum. Tipe ini menyerahkan kepada pihak lain pemamfaatannya dalam bentuk hak sewa atau hak pakai.
- d. Tipe pemilikan tunggal yang kemudian dapat di pisahkan melalui penyerahan yang dapat diperuntukkan dengan hak milik terikat (Gebonden medeeigendom)".

Dari tipe-tipe tersebut di atas, Indonesia menganut tipe Condominium. Hak pemilikan bersama atas bagian bersama, atau dengan kata lain bangunan satuan rumah susun

tersebut dapat dimiliki secara terpisah oleh perseorangan atau badan hukum, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

3.3 Prosedur dan Syarat Pemilikan Rumah Susun

Pemilikan satuan rumah susun merupakan pemilikan menurut sistem kondominium yang dapat dimiliki secara individu dan tidak terpisah yang meliputi hak bersama serta hak atas tanah kepunyaan bersama yang kesemuanya merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan.

Bagian yang dapat dimiliki secara individual disebut satuan rumah susun yang ditegaskan dalam pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Rumah Susun yang menyatakan bahwa:

- "1. Satuan rumah susun 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 rumah susun yang bersifat perseorangan dan terpisah".

Jadi yang dimaksud bagian rumah penghuni adalah ruangan yang terdiri dari ruang tidur, ruang tamu, ruang makan, dapur, ruang jemuran, kamar mandi dan WC yang kesemuanya ini terdapat dalam rumah, sedangkan ruang yang tersedia di luar rumah adalah fasilitas bersama seperti tangga, teras tempat parkir dan halaman.

Pemilikan satuan rumah susun juga meliputi hak bersama, menurut pasal 8 Undang-Undang Rumah Susun ini hanya dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang bersangkutan.



Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah No. 33/1963 dapat mempunyai hak milik atas tanah juga Hak Guna Bangunan, dapat dimiliki oleh perorangan WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, sedangkan Warga negara asing (WNA) tidak dapat memiliki satuan rumah susun sebagaimana yang ditentukan dalam syarat untuk memperoleh kesempatan menghuni rumah susun.

Pengertian kredit pemilikan rumah (KPR) secara umum adalah perjanjian pinjam meminjam uang antara seseorang dengan pihak Bank Tabungan negara (BTN) untuk membeli rumah berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh pihak bank, sedangkan peminjam berkewajiban untuk mengembalikan secara angsuran menurut waktu yang telah ditentukan.

Kredit pemilikan rumah merupakan suatu kredit yang diberikan oleh BTN, dalam rangka membantu para pembeli rumah yang bermaksud untuk membeli rumah secara tersendiri dan akan ditempati sendiri. Agar para debitur merasa telah memiliki rumah yang dibelinya maka pada setiap kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh BTN, maka pihak debitur diharuskan menyertakan dana awal yang lazim disebut uang muka KPR.

Besarnya uang muka ini tergantung pada jenis rumah yang akan dibeli, Ini disebabkan karena target KPR. BTN, yaitu dalam rangka membantu masyarakat yang berpenghasilan

rendah dan menengah dalam usahanya untuk rumah yang benar-benar akan dibutuhkan dan ditempati sendiri.

Hal yang perlu ditekankan dalam memberi penjelasan tentang KPR BTN kepada calon debitur atau pemohon KPR yaitu bahwa mereka itu sebenarnya tidak membeli dengan angsuran dari BTN akan tetapi mereka itu membeli rumah dari developer dengan meminjam uang dari BTN dan sebagai konsekwensinya pinjaman yang diberikan oleh BTN tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sebagai jaminan atas pinjaman dari debitur BTN tersebut adalah rumah yang mereka beli dengan dana mereka dan pinjaman dari BTN, jadi salah apabila dikatakan bahwa debitur BTN membeli rumah dengan cara kredit dari BTN yang membeli secara kontan dari pihak developer dengan dana mereka sendiri, ditambah dengan pinjaman yang mereka terima dari BTN, jadi yang mereka bayar adalah cicilan pinjamannya bukan cicilan pembelian rumahnya.

Untuk memperoleh kesempatan menghuni rumah susun perum perumnas maka calon penghuni harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. WNI yang berpenghasilan tetap.
- b. Pemohon adalah suami atau isteri pemohon yang belum memiliki rumah dan belum pernah mendapat fasilitas perumahan baik dari instansinya maupun dari perum perumnas.
- c. Pemohon yang memperoleh fasilitas tempat tinggal dari instansi yang tidak dapat dimiliki (Mess, asrama, ru-

mah dinas) harus meninggalkan fasilitas tersebut.

d. Sanggup memenuhi dan mematuhi ketentuan penghunian dan pembayaran yang ditetapkan oleh perum perumnas dan BTN.

e. Pemohon adalah pegawai negeri sipil, ABRI, karyawan perusahaan swasta atau negara, diprioritaskan mereka yang sudah mempunyai masa kerja 10 tahun keatas.

f. Pensiunan janda atau duda.

g. Masyarakat yang tempat tinggalnya terkena pembongkaran atau gusuran pembangunan proyek pemerintah.

h. Yang boleh mengajukan permohonan ini ialah salah seorang dari suami atau isteri, apabila keduanya memajukan permohonan maka kedua permohonan tersebut akan batal.

i. Permohonan yang telah mendapat penunjukan wajib menempati sendiri rumah tersebut.

Setelah calon penghuni memenuhi syarat-syarat tersebut di atas maka calon penghuni harus mengisi dulu surat pengantar yang diberikan oleh perum perumnas yang mana dilampirkan pula surat keterangan yang berupa:

1. Kartu tanda penduduk atau tanda pengenal lainnya yang masih berlaku.

2. Kartu keluarga.

3. Surat keterangan mengenai status tempat tinggal, apakah sewa, numpang atau kontrak yang harus disahkan sekurang-kurangnya oleh kepala desa setempat.

4. Surat keterangan pengangkatan kerja pertama dan terakhir atau surat pensiun atau keterangan khusus yang

disahkan oleh pejabat yang berwenang sehingga diketahui berapa lama masa penjamin.

5. Daftar penghasilan bulan terakhir yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.

Setelah dilampiri hal-hal yang diperlukan maka formulir tersebut dikembalikan kepada perum perumnas untuk diseleksi. Penyeleksian ini dilakukan dengan dua tahap yaitu:

a. Pra seleksi (seleksi pendahuluan) yang dilakukan oleh perum perumnas.

b. Seleksi kedua dilakukan oleh panitia yang dibentuk dengan SK. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jakarta.

Seleksi ini dilakukan untuk menetapkan calon penghuni yang memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

Adapun syarat yang diberikan oleh BTN dalam pemberian kredit adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Belum memiliki rumah sendiri.
- c. Memiliki penghasilan (tetap atau tidak tetap).
- d. Diutamakan yang telah berkeluarga.
- e. Usia minimum 21 tahun dan telah kawin, maksimum 60 tahun serta berwenang melakukan hubungan hukum.
- f. Pemohon KPR termasuk berpenghasilan rendah atau menengah yaitu setiap bulan tidak lebih dari Rp. 300.000,-
- g. Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan

usahanya selama masa satu tahun.

h. Bagi pegawai negeri atau ABRI sudah mempunyai NIP, atau NRP.

Dalam hal ini golongan yang tidak berpenghasilan tetap diharuskan memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Mereka yang mempunyai usaha sendiri (pengusaha kecil), misalnya pemilik kios, warung, tukang cukur dan lain sebagainya.

2. Mereka yang bekerja pada majikan misalnya pelayan toko, buruh pada proyek bangunan, pengemudi taxi dan lain-lain.

1. Jumlah anggaran perbulan atau kredit yang diberikan tidak melebihi $\frac{1}{3}$ dari jumlah penghasilan yang diperhitungkan dan maksimal 75 % dari penghasilan pokok pemohon.

j. Penghasilan yang diperhitungkan adalah jumlah keseluruhan penghasilan pokok ditambah dengan penghasilan tambahan yang menurut penilaian dapat dipertimbangkan berupa:

1. Penghasilan pokok bagi yang berpenghasilan tetap adalah gaji bulanan tetap pemohon di instansi yang bersangkutan, dan bagi yang berpenghasilan tidak tetap adalah jumlah penghasilan yang diterima kepala keluarga sebagai mata pencaharian utama yang menunjang kehidupan keluarga.

2. Penghasilan tambahan adalah penghasilan yang secara tetap diterima oleh pemohon suami atau isteri dari

instansi di mana diperoleh penghasilan pokok atau dari penghasilan lain.

k. Pemohon telah memiliki tabungan uang muka KPR, BTN, sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat mengajukan permohonan.

1. Besarnya uang muka tersebut ditentukan berdasarkan tipe rumah yang akan dibeli.

Apabila calon penghuni rumah susun tersebut telah memenuhi persyaratan baik persyaratan dari perum perumnas maupun persyaratan yang dikeluarkan oleh BTN maka pihak perum perumnas mengeluarkan surat izin penghunian yang mana sebelumnya telah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan dan pihak BTN akan mengeluarkan surat penegasan persetujuan penyediaan kredit (SP-3K).

Adapun prosedur dan cara mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah pada BTN dilakukan sebagai berikut:

1. Pihak calon debitur harus menabung terlebih dahulu yaitu berupa tabungan uang muka KPR, yang telah berjalan minimal satu tahun dengan besarnya tabungan yaitu $\frac{1}{3}$ dari pendapatan keluarga yang dapat dipakai sebagai dasar penilaian kemampuan membayar cicilan KPR, dalam keadaan terpaksa besarnya tabungan diizinkan sampai 20 % dari pendapatan keluarga.

Adapun tujuan tabungan uang muka ini adalah:

1. Untuk meringankan penyediaan uang muka KPR beserta

biaya lainnya seperti pembayaran premi asuransi 3 tahun, pertama biaya provisi bank, biaya notaris dan lain-lain.

2. Untuk membiasakan diri hidup dengan tanggungan membayar cicilan bank, karena apabila sudah terbiasa dengan biaya hidup sebesar sisa pendapatan maka debiturpun akan terbiasa hidup dengan kewajiban tersebut di atas.

3. Untuk dapat menjadi peserta penabung uang muka KPR para calon dapat langsung datang ke kantor cabang BTN kantor proyek BTN atau kantor pos yang telah ditentukan untuk meminta keterangan pada kantor tersebut, maka dengan demikian calon penabung dapat mulai menabung. Khusus bagi peserta tabungan uang muka KPR, disediakan buku tabungan uang muka KPR. Setelah menjadi peserta tabungan uang muka KPR diusahakanlah peserta tersebut dapat menabung secara tetap tiap bulan dengan jumlah yang tetap pula sampai jumlahnya mencapai kebutuhan dan apabila tabungan uang muka KPR-nya tidak tetap maka dinyatakan batal dalam perjanjian kreditnya.

2. Apabila tabungan uang muka KPR, telah mencapai keperluan yaitu biasanya sekitar 2 tahun maka tiap penabung dapat datang ke kantor cabang BTN, untuk minta surat keterangan bahwa ia telah memenuhi kewajibannya menabung ditabung uang muka KPR dan meminta daftar developer yang masih berlaku surat persetujuan proyeknya untuk kemudian mendatangi developer dalam rangka memilih rumah yang didiamkannya sesuai dengan kemampuannya.

3. Setelah mendapat rumah yang menjadi idamannya maka penabung tersebut menghubungi pihak developer untuk meminta bahwa ia akan membeli rumah yang dijual/dibangun oleh developer yang bersangkutan.

Setelah ada kesepakatan biasanya developer meminta data-data tersebut yang berupa penghasilan keluarga perbulan, keterangan bahwa ia belum memiliki rumah sendiri, alamat, tinggal tetap, alamat instansi di mana ia bekerja dan termasuk kewajiban penabung untuk membuat permohonan KPR. BTN, sesuai dengan formulir yang telah disediakan oleh BTN.

4. Setelah data tersebut dianggap cukup maka pihak developer akan menghubungi dan menyerahkan berkas-berkas calon debitur tersebut kepada BTN untuk diadakan penjelasan umum dan wawancara. Khusus bagi penabung yang datanya kurang lengkap maka diwawancarai langsung secara perseorangan.

5. Berdasarkan berkas para calon debitur yang masuk maka pihak BTN akan melakukan penelitian dan penilaian, apabila berkas para calon dianggap cukup dan memenuhi syarat maka BTN akan menerbitkan SP3K, kepada calon debitur yang biasanya melalui developer.

6. Setelah SP3K tersebut diterima maka calon debitur harus menandatangani bahwa ia setuju dengan isi dari SP3K tersebut.

SP3K berisi antara lain:

1. Besarnya kredit yang akan diberikan.
2. Besarnya pembayaran cicilan perbulan.
3. Lamanya pembayaran perbulan.
4. Biaya notaris.
5. Besarnya provisi bagi yang harus dibayar.
6. Lamanya berlaku SP3K tersebut.

7. Apabila calon debitur telah menandatangani SP3K tersebut selanjutnya dikembalikan kepada BTN dan SP3K ini akan menjadi suatu rangkaian dengan surat perjanjian yang ditandatangani kemudian.

8. Apabila SP3K tersebut telah diterima oleh BTN, maka BTN akan meneliti apakah rumah dan tanah yang akan dibeli oleh calon debitur tersebut telah siap dan dokumentasinya telah lengkap, kemudian BTN akan menunjuk notaris, yang akan menjadi saksi dalam perjanjian jual beli tanah tersebut.

9. Apabila telah siap perjanjiannya maka bersama notaris developer BTN akan segera menetapkan tanggal penandatanganan, naskah perjanjian kredit tersebut.

Setelah syarat-syarat tersebut telah terpenuhi maka untuk penentuan waktu realisasi dari KPR tersebut maka diperlukan lagi beberapa syarat antara lain:

a. Keadaan calon debitur

1. Telah mengambil SP3K dan diterima oleh BTN.
2. Uang yang ada dalam buku tabungan uang muka KPR telah cukup pembayaran seperti uang muka pembayaran rumah,

biaya pengesahan surat perjanjian KPR oleh notaris, biaya asuransi, tahun pertama dan biaya provisi bank yang besarnya 0,5% dari harga jual rumah berikut tanahnya.

3. Telah memilih rumah yang akan dibeli dan membuat surat pernyataan bahwa ia telah menerima keadaan rumah seperti adanya.

b. Keadaan rumahnya:

1. Telah layak dihuni yaitu telah diterbitkannya laporan pemeriksaan oleh teknis BTN.

2. Telah ada IMB-nya.

c. Dukumen tanah kaplingnya.

Telah memiliki sertifikat induk perblok kapling atau keseluruhan dan telah diserahkan kepada notaris yang telah mengurus pemecahannya.

d. Telah terjadi jual beli secara akte notaris atau telah disiapkan akte jual beli oleh notaris yang akan menanganinya.

e. Telah disiapkan surat perjanjian kredit yang akan ditandatangani oleh BTN dengan calon debitur.

Apabila data-data tersebut telah siap maka BTN akan memberitahukan kepada notaris yang akan menanganinya dan menanyakan kapan pihak notaris akan menyediakan waktunya untuk menandatangani akad kredit.

Setelah BTN mendapat kepastian dari penandatanganan akad kredit pada notaris, barulah BTN memberitahukan kepada calon debitur untuk berkumpul pada suatu tempat yang



telah ditetapkan oleh pihak notaris, biasanya penandatanganan biasanya akad kredit dilakukan di lokasi perumahan tersebut, oleh karena BTN dapat menyuruh debitur untuk memeriksa rumahnya sebelum akad kredit bersamaan waktunya dengan penandatanganan akta jual beli dan akta kuasa untuk menjual, akta ini adalah berupa surat kuasa di mana BTN diberi kuasa untuk menjual atau mengalihkan obyek tersebut apabila debitur wanprestasi.

Kemudian untuk menentukan letak rumah yang akan ditempati oleh calon penghuni, dilakukan dengan undian secara terbuka. Proses penempatan alokasinya ditentukan sebagai berikut:

a. Permohonan yang diajukan oleh pemohon setelah diseleksi oleh panitia seleksi dan dinyatakan lulus atau tidak berdasarkan usulan panitia yang mana penunjukan penghuninya ditetapkan dengan keputusan direksi.

b. Pemberitahuan tentang siapa yang lulus atau tidak lulus seleksi dilakukan dengan cara terbuka melalui edaran perum perumnas dan surat kepada masing-masing pemohon.

c. Pemohon yang telah ditunjuk dan telah mendapatkan surat penunjukan penghunian wajib datang ke kantor unit pengelola rumah susun tersebut untuk pemeriksaan berkas persyaratan yang asli, dan selanjutnya mengikuti undian letak rumah.

d. Sebelum undian dilakukan, diadakan pengarahan penghunian dan selanjutnya calon penghuni menandatangani

surat perjanjian penghunian dan penyerahan kunci rumah oleh pihak perum perumnas.

Untuk dapat memenuhi rumah susun tersebut dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

1. Dengan membeli kontan.
2. Membeli dengan dukungan KPR,BTN.

Membeli secara kontan maksudnya adalah pembelian rumah susun yang pembayarannya dilakukan secara tunai.

Membeli dengan dukungan KPR,BTN hampir sama dengan sewa beli yang dalam bahasa Belanda disebut : "HUURKOOP". Sewa beli ini tidak diatur dalam BW dan Undang-undang tetapi sering dipakai untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di mana sipembeli sementara berstatus sebagai penyewa terhadap barang yang dibelinya selama sejumlah uang sewa beli yang diperjanjikan sebelum dibayar sepenuhnya.

Apabila telah lunas maka si penyewa beli akan menjadi pemilik barang tersebut dan bagi si penjual sewa selama barangnya belum dilunasi oleh si pembeli maka ia masih tetap sebagai pemegang hak atas benda tersebut. Apabila si pembeli suatu saat lalai dalam membayar angsuran maka si penjual sewa berhak untuk menarik barang tersebut dari si pembeli.

Untuk lebih jelasnya penulis mencoba memberikan beberapa pengertian tentang sewa beli ini dari beberapa orang sarjana hukum yaitu antara lain:

1. K.R.T Tirtodiningrat (1985;16) :

"Sewa beli adalah suatu persetujuan di mana sebuah benda disewakan dalam masa tertentu dengan janji sewa setelah pembayaran uang sewa terakhir maka hak milik atas benda tadi beralih ketangan si penyewa".

2. Ahmad Ihsan (1986:79) :

"Bahwa huurkoop adalah merupakan suatu pembelian dengan pemindahan hak milik yang ditanggihkan dan termasuk jual beli dengan angsuran, hak milik baru berpindah setelah harga dibayar lunas".

3. Hartono Surjopratiknyo (1986:19) :

"Bahwa perjanjian sewa beli adalah suatu bentuk khusus dari perjanjian jual beli dengan pembayaran yang diangsur yaitu pada mana penjual setelah menyerahkan barangnya kepada pembeli sampai seluruh harga barangnya lunas".

Dari beberapa pendapat tersebut di atas jelas bahwa tidak terdapat kesatuan pendapat mengenai pengertian sewa beli di mana ada yang menganggap bahwa sewa beli itu sebagai jual beli dan ada juga yang menganggap sebagai suatu bentuk khusus dari jual beli. Namun demikian penulis lebih cenderung pada pendapat yang menganggap bahwa perjanjian sewa beli itu sebagai bentuk khusus dari perjanjian jual beli. Pada prinsipnya tujuan utama atau terakhir dari si penjual dan si pembeli adalah untuk memindahkan hak milik setelah harga pembayaran lunas atau dengan kata lain hak milik baru berpindah tangan kepada si pembeli setelah angsuran terakhir dibayar lunas. Jadi selama barang belum lunas maka pihak pembeli hanya bertindak sebagai orang yang berkuasa saja.

Setelah melihat penjelasan tentang sewa beli di atas maka sewa beli ini mirip dengan cara membeli dengan du-

kungan KPR.BTN, hanya saja pada dukungan KPR.BTN harus ada uang muka atau biasa disebut tabungan uang muka (TUM). Uang muka ini diperhitungkan dalam harga jual rumah dan walaupun harga rumah tersebut telah dilunasi dan apabila akan dialihkan kepada orang lain maka harus mendapat persetujuan dari developer dan BTN.

Pada umumnya sewa beli perumahan yang terjadi dalam praktek penuh dengan syarat-syarat baku. Di mana syarat tersebut ditetapkan sendiri secara sepihak oleh pihak developer. Syarat baku tersebut pada umumnya mengecualikan kewajiban si pembuat perjanjian dan menambah beban lainnya misalnya tidak ada klausula tentang ganti rugi apabila developer terlambat melaksanakan isi kontrak atau tidak melaksanakan janji-janji yang semula disepakati dan sebaliknya apabila debitur terlambat membayar angsuran sewa rumahnya maka ada kewajiban untuk mengosongkan rumah tersebut atau apabila debitur mengundurkan diri dalam perjanjian itu maka uang angsuran yang telah dibayar dipotong dengan berbagai alasan, bahkan ada debitur yang sudah hampir melunasi hutangnya dengan sisa beberapa kali cicilan lagi, namun karena debitur menunggak maka rumahnya dapat diminta kembali sesuai dengan perjanjian tersebut.

PP No.55/1981 tentang perubahan PP No. 49 tahun 1963 tentang sewa menyewa perumahan menyamakan sewa menyewa dengan sewa beli perumahan.

Apabila dilihat amar sewa menyewa tidak sama dengan

sewa beli, oleh karena pada sewa menyewa tidak ada pemilikan benda (rumah) yang disewakan sedangkan pada sewa beli pemilikan memang merupakan tujuan pokok dari tujuan tersebut, hanya saja saatnya untuk memiliki rumah tersebut ditunda sampai dengan seluruh harga rumah habis dibayarkan, dan perbedaannya juga dapat dilihat pada besarnya pembayaran di mana pembayaran harga sewa lebih kecil dibanding dengan harga pembayaran sewa beli.

Perjanjian jual beli satuan rumah susun dengan perseorangan dilakukan dengan akte PPAT sebagaimana telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun yang dibuat dihadapan notaris yang mana dapat pula bertindak sebagai PPAT jika ia ditunjuk.

3.4 Dasar Hukum Pembangunan Rumah Susun.

Dasar hukum pembangunan rumah susun adalah Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun Lembaran Negara nomor 75 tahun 1985.

Selain Undang-Undang Rumah Susun nomor 16 tahun 1985 terdapat pula beberapa peraturan menteri dalam negeri yang menunjang pembangunan rumah susun ini sebagai berikut :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 4 tahun 1977 tentang penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah yang dipunyai Bersama dan Pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya.

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1977 tentang pendaftaran hak atas tanah kepunyaan bersama dan

pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya serta penerbitan sertifikatnya.

3. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 10 tahun 1983 tentang tata cara permohonan dan pemberian izin penerbitan sertifikat hak atas tanah kepemilikan bersama yang disertai dengan pemilikan secara terpisah bagian-bagian pada bangunan bertingkat.

4. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 2 tahun 1984 tentang penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan perusahaan pembangunan perumahan sederhana atau perumahan murah yang diselenggarakan dengan fasilitas kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara.

Kemudia dari pada itu untuk terselenggaranya ketertiban dan keselarasan dalam penghunian rumah susun serta penggunaan dan pengelolaan bagian bersama, maka Undang-Undang Rumah Susun mewajibkan para penghuninya untuk membentuk perhimpunan yang mana perhimpunan penghuni rumah susun ini merupakan kewajiban yang dibebankan kepada para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghunianya.

BAB 4

MASALAH-MASALAH YANG BERKAITAN DENGAN RUMAH SUSUN

4.1 Pandangan Masyarakat Tentang Rumah Susun

Akibat pertambahan penduduk di kota-kota besar menjadi suatu masalah yang membawa suatu penyelesaian secara kompleks. Pertambahan penduduk dapat berupa pertambahan secara alami, migrasi, urbanisasi dan lain sebagainya.

Disisi lain dari kendala pertambahan penduduk, maka muncul pula masalah tanah, yang mana tanah tersebut tidak pernah bertambah, bahkan rasanya semakin hari dirasa semakin sempit. Semua ini diakibatkan oleh semakin pesatnya perkembangan pembangunan dan semakin padatnya arus pertambahan penduduk.

Olehnya itu pemerintah mengambil langkah kebijaksanaan dalam mengantisipasi hal tersebut sebagaimana yang dikemukakan oleh Komar Andasmita (1986:313) sebagai berikut :

"Berbagai kebijaksanaan dan langkah telah ditempuh oleh pemerintah antara lain dengan membangun rumah susun/gedung bertingkat untuk dapat dimiliki dan dihuni bersama-sama sebagai tempat perkantoran dan pertokoan. Sejalan dengan itu, untuk mengantisipasi masalah-masalah yuridis yang menyangkut hukum pertanahan, pemerintah Cq. Menteri Dalam Negeri telah mengeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1975, No.4 tahun 1977 dan No. 10 tahun 1983".

Langkah pemerintah dalam membangun rumah susun ini adalah merupakan suatu kebijaksanaan yang sangat tepat dalam mengantisipasi krisis perumahan di kota-kota besar dan

kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat golongan yang berpendapatan rendah, serta efektifikasi penggunaan tanah yang sehemat mungkin.

Hal pemilikan bersama atas tanah serta bangunan rumah susun membawa suatu konsekwensi sosial budaya bagi masyarakat, baik masyarakat luar maupun masyarakat penghuni rumah susun itu sendiri.

Menyangkut penggunaan rumah susun bukan hanya dapat digunakan sebagai tempat tinggal atau perumahan tetapi juga dapat digunakan sebagai perkantoran dan pertokoan.

Tujuan utama didirikannya rumah susun menurut Komar Andasasmita (1986:314-315) sebagai berikut :

"Tujuan mendirikan rumah susun adalah menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu agar terpenuhi kebutuhan akan keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta pelestarian hidup lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi".

Jadi tujuan utama didirikannya rumah susun adalah bukan hanya semata-mata sebagai tempat tinggal atau tempat beristerahat namun juga diutamakan untuk tujuan keamanan perlindungan, ketenangan, pengembangan diri (baik diri pribadi maupun keluarga), kesehatan dan keindahan serta pelestarian hidup lainnya dan pelestarian hidup manusiawi termasuk pelestarian lingkungan hidup dan pelestarian nilai-nilai kehidupan lainnya termasuk nilai keagamaan dan nilai-nilai kehidupan sosial lainnya.

Dibalik segi-segi positif dari usaha pembangunan rumah susun, tersembunyi sejumlah persoalan sosial budaya yang sewaktu-waktu dapat muncul kepermukaan untuk menjadi masalah sosial budaya. Jika tidak segera diatasi, atau setidaknya tidaknya diantisipasi kemungkinan terjadinya, persoalan sosial budaya itu dapat menjadi ancaman terhadap keberhasilan usaha pembangunan rumah susun.

Masyarakat Indonesia sudah terbiasa dengan menempati rumah di lingkungan alam yang lapang dan longgar. Seorang yang memiliki rumah cenderung memiliki wewenang atas tanah tempat rumah itu berdiri termasuk tumbuh-tumbuhan yang hidup disitu.

Kebiasaan ini dimana-mana dalam masyarakat Indonesia menjadi budaya yang berurat akar, sehingga susah untuk diubah karena perasaan masyarakat seakan sudah menyatu dengan lingkungan alam tempat tinggalnya itu. Mereka tidak mau pindah lagi.

Dalam rumah susun kebiasaan-kebiasaan seperti ini benar-benar hilang dan terjadi suatu nilai kehidupan baru yang serba dibatasi dan serba teratur. Penilaian masyarakat tentang rumah susun sangat negatif bahkan mereka yang baru saja melihat rumah susun itu kadang berbertyastanya untuk apa hidup dirumah susun itu apa untungnya dan apa mamfaatnya.

Pendapat-pendapat seperti ini banyak dilontarkan oleh masyarakat luar diluar lingkungan rumah susun tersebut.

karena mereka melihat lingkungan kehidupan rumah susun sangat lain dari lingkungan kehidupan rumah biasa, dan memang kehidupan dalam rumah susun sangat jauh berbeda dengan kehidupan pada rumah biasa.

Dalam rumah susun para penghuni seolah-olah harus kembali ke gaya hidup kehidupan pedesaan dimana satu keluarga tinggal bersama-sama keluarga lain dibawah satu atap akan tetapi dilingkungan sosial dan budaya yang berbeda.

Terlebih lagi bahwa keluarga lain itu bukan sanak atau kerabat dekat seperti disaman nenek moyang dahulu, melainkan sungguh-sungguh keluarga lain yang memiliki latar belakang sosial budaya yang berbeda.

Tingginya tingkat kemajemukan penghuni rumah susun bukan hanya menyangkut usia, suku dan adat istiadat, tetapi juga meliputi perbedaan pendidikan, pekerjaan, minat, pandangan hidup, status sosial dan lain-lain.

Oleh karena itu kehidupan masyarakat dalam rumah susun dituntut adanya penyesuaian diri sedemikian rupa sehingga terwujud perasaan aman, tenteram dan kerasan hidup bersama dalam lingkungan itu. Dalam rangka penyesuaian diri ini diperlukan suatu norma atau aturan, baik yang tertulis maupun kesepakatan yang dapat dijadikan patokan bagi usaha penyesuaian diri masing-masing warga.

Dalam kehidupan rumah susun terdapat suatu aturan yang merupakan tata tertib bagi para penghuni yakni :

1. Penghuni dilarang merubah dan atau menambah fasi-



litas-fasilitas yang tersedia tanpa sepengetahuan petugas yang bersangkutan, seperti menambah ruang kamar yang telah ada, merubah instalasi listrik, air, gas dan fasilitas lain yang telah tersedia.

2. Para penghuni dilarang membunyikan bunyi-bunyian yang dapat mengganggu ketentraman penghuni lainnya termasuk pada waktu larut malam.

3. Penghuni tidak diperkenankan membuang kotoran/sampah pada bukan tempat yang telah ditentukan/ disediakan.

4. Penghuni tidak boleh membiarkan lantai miliknya atau bagian dari miliknya kotor.

5. Dilarang meminum minuman-minuman yang memabukkan dan berakibat dapat mengganggu ketentraman umum.

6. Dilarang berpakaian yang kurang sopan yang dapat memuat/ mengundang penilaian negatif terhadap para penghuni lainnya.

7. Dilarang mengubah bentuk bangunan satuan rumah susun tanpa sepengetahuan petugas (ketua blok atau ketua perhimpunan penghuni).

8. Penghuni dilarang membawa tamu bermalam tanpa sepengetahuan Ketua Perhimpunan Penghuni atau Ketua Blok.

9. Tidak diperkenankan membawa barang-barang yang berlebihan kedalam satuan rumah susun yang dihuni melebihi kapasitas tempat atau ruang yang telah ada.

Selain larangan diatas yang merupakan kewajiban bagi para penghuni terdapat pula hak antara lain :

1. Penghuni berhak melaporkan bila ada kerusakan pada instalasi listrik air dan gas.

2. Penghuni wajib melaporkan bila terjadi gangguan keamanan dan ketertiban.

3. Penghuni berhak menggunakan bagian-bagian bersama, benda bersama, sepanjang benda bersama tersebut tidak digunakan untuk kepentingan bersama.

4. Penghuni wajib melaporkan jika terjadi kebakaran dan lain-lain.

Ketentuan inilah yang sangat prinsipil memisahkan antara kehidupan di rumah susun dengan perumahan biasa. Sehingga membutuhkan penyesuaian pola perilaku bagi para penghuni.

Menurut para penghuni, rumah susun dinilai lebih baik dari pada rumah biasa tempat tinggal mereka sebelumnya, yang berarti bahwa dari segi kualitas lingkungannya, para penghuni merasa bahwa pada rumah susun, kehidupan mereka lebih baik dari pada kehidupan sebelumnya.

Hal yang dikeluhkan para penghuni rumah susun kemayoran adalah kelelahan naik turun tangga, terjadinya kebakaran, kemungkinan anak jatuh dari tangga dan hilangnya rasa " Privacy " (rasa percaya diri).

dan kebebasan bagi para penghuni R.S. t28. pribadi kehidupan

Keluhan-keluhan ini dalam pembangunan rumah susun khususnya rumah susun Kemayoran diusahakan agar pihak developer berusaha semakin meningkatkan pelayanan termasuk pelayanan fasilitas yang banyak dikeluhkan oleh para penghuni

kebutuhan individualnya.

3. Sebagai tugas makhluk religius yang ingin terus menerus bertakwa kepada penciptanya.

Untuk itu tata tertib yang menyangkut hak dan kewajiban yang diciptakan untuk mengatur kehidupan sosial dari warga rumah susun di kota besar, hendaknya disusun sedemikian rupa sehingga disatu pihak dapat mendorong warga sebagai makhluk sosial dilain pihak agar dapat melindungi kebutuhan seseorang untuk "privacy" dan menegakkan identitas pribadinya. Hukum harus bertindak waspada agar jangan sampai warga rumah susun mengembangkan sikap menyimpang dari norma-norma yang berlaku karena ketiadaan patokan yang relatif mapan. Jadi dari segi hukum ! hendaknya dapat diciptakan :

1. Aturan yang dapat mengatur hubungan dan kepentingan warga rumah susun sesamanya.
2. Aturan yang mengatur persyaratan dan ketentuan lingkungan.
3. Aturan yang mengatur hubungan warga dengan lingkungannya, yang dapat memberi mereka patokan hidup pribadi dan bermasyarakat".

Kehidupan dalam rumah susun adalah kehidupan yang terkontrol yaitu dengan adanya tata tertib. Tata tertib ini dimaksudkan agar para penghuni senantiasa dapat menjadi manusia sosial yang manpu menghargai sesamanya dengan senantiasa berpatokan pada aturan-aturan yang ada, dengan tetap memperhatikan kebutuhan-kebutuhan individualnya sebagai tugas untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan juga tetap konsisten pada agamanya sebagai makhluk religius yang ingin terus-menerus bertakwa kepada penciptanya. Sedangkan mengenai ketentuan hukum para penghuni rumah susun itu dimanifestasikan ke dalam tata tertib penghuni termasuk hak dan kewajibannya.

Sebagaimana masyarakat juga berpandangan bahwa dari segi lingkungan dan arsitektur rumah susun ternyata bahwa

rumah susun di Jakarta menyuguhkan pengamatan suatu bangunan yang terbagi atas ruang-ruang sempit yang kurang mementingkan segi estetika. Di dalam ruang kecil itu tinggal berdesakan anggota-anggota keluarga hingga dapat menimbulkan kesan "Overcrowding" yakni ratio ruang dengan manusia terlalu kecil.

Namun pandangan masyarakat seperti ini tidak selamanya benar oleh karena kehidupan dalam rumah susun, terutama rumah susun Kemayoran para penghuni disediakan ruangan atau kamar sesuai dengan kebutuhan penghuni rumah susun tersebut berdasarkan kemampuan ekonomi masing-masing.

Rumah susun Kemayoran dibangun dengan berbagai tipe antara lain: tipe 21, tipe 36, tipe 42, tipe 51, dan tipe 54. Tipe-tipe tersebut disediakan guna sesuai dengan kapasitas jumlah penghuni yang telah ditentukan.

Untuk tipe 21 diperuntukkan bagi mereka yang berpenghuni 3 (tiga) sampai empat orang. Tipe 36 dengan penghuni lima orang, tipe 42 dengan penghuni tujuh orang, tipe 51 dengan penghuni sembilan orang, tipe 54 dengan total penghuni 12 (dua belas) orang.

Dari tipe-tipe yang tersedia ini para penghuni rumah susun tidak boleh melanggar ketentuan penghunian. Jika mereka kedatangan tamu untuk menginap harus melaporkan terlebih dahulu kepada ketua perhimpunan penghuni.

Kehidupan baru di rumah susun sangat disambut baik oleh para penghuni. Mereka mengakui bahwa kehidupan pada

rumah susun ini kehidupan terasa lebih baik dari sebelumnya, karena selain penyediaan fasilitas yang juga lokasi pembangunan rumah susun ini tidak jauh dari pusat kota sehingga tidak menyulitkan pengadaan transportasi.

Dalam pembangunan rumah susun Kemayoran ini pihak Developer mengakui bahwa pelaksanaan pengadaan pembangunan rumah susun yang masih sangat muda usianya itu di sana-sini masih dirasakan ada kekurangan. Namun berangkat dari kekurangan-kekurangan yang ada pada pembangunan rumah susun itu akan diusahakan lebih memperbaiki dan meningkatkan upaya-upaya perbaikan kekurangan tersebut.

Sehingga khusus untuk pembangunan rumah susun Kemayoran kekurangan-kekurangan tersebut semakin berkurang. Dan keluhan-keluhan para penghuni tidak terlalu banyak lagi bahkan jarang diterima laporan oleh pihak pelayanan pengaduan selain pada pengaduan gangguan instalasi listrik dan gas.

4.2 Status Pemilikan Tanah Serta Bangunan Rumah Susun

Berbagai usaha dan langkah-langkah yang ditempuh selama ini untuk mengendalikan penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pengalihan hak atas tanah, telah menunjang berbagai kegiatan pembangunan.

Dengan semakin pesatnya kegiatan pembangunan maka persoalan tanah semakin kompleks juga, sebagai mana dikemukakan oleh S.R. Nur (1986:2) sebagai berikut:

*apakah
sudah pernah
kennal/
Referensi?
apa?*

"Adalah merupakan kenyataan dengan semakin meluasnya kegiatan pembangunan, dan makin banyaknya keperluan tanah untuk menunjang proyek-proyek pembangunan, banyak pula timbul masalah-masalah yang menyangkut pertanahan belum dapat diatasi dengan tuntas, mengingat bahwa masalah tanah banyak menyangkut kepentingan kehidupan masyarakat. Meningkatnya keperluan tanah untuk pembangunan dan meningkatnya jumlah penduduk disatu pihak menyebabkan kedudukan tanah dalam kehidupan sosial ekonomi semakin penting".

Kegiatan pembangunan yang berjalan terus-menerus membawa konsekwensi bahwa persoalan tanah pasti akan terkait pula. Karena bagaimanapun setiap kegiatan pembangunan yang dilaksanakan pasti mengikutkan tanah sebagai obyek pembangunan tersebut (pembangunan yang berbentuk fisik).

Masalah penyediaan tanah yang terbatas jumlahnya dan penggunaan tanah tersebut untuk kepentingan masyarakat juga dikemukakan S.R. Nur dan A. Parenrengi serta Syamsuddin Pasamai, (1989:25) sebagai berikut:

"Pada satu pihak persediaan tanah adalah terbatas, jumlah dan luas tanah tidak bertambah, sedangkan pada pihak lain kebutuhan akan tanah semakin bertambah.

Manusia membutuhkan tanah untuk perumahan, pekarangan, persawahan dan lain sebagainya. Selain dari pada itu karena perkembangan dan kemajuan di bidang teknologi, ekonomi dan sosial budaya, kebutuhan akan tanahpun semakin bertambah, sarana perhubungan, olah raga, tempat-tempat hiburan, sarana peribadatan untuk keperluan-keperluan sosial lainnya".

Terbatasnya tanah membuat kita harus memperhitungkan penggunaan tanah semaksimal mungkin. Karena tanah bukan hanya berfungsi sebagai lokasi perumahan, akan tetapi masih banyak fungsi lain yang sama pentingnya dengan fungsi lokasi perumahan tersebut.

Mengenai pemilikan tanah diatur dalam UUPA pada pasal 16 ayat (1) tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan

h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang dan hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Pembangunan rumah susun berpatokan pada pasal 7 ayat

(1) Undang-Undang No. 16 tahun 1985 sebagai berikut:

"Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Jadi rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sedangkan mengenai hak atas tanah pada lokasi rumah susun itu didirikan dijelaskan pada pasal 38 dari Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun pada ayat (1) sebagai berikut:

"(1) Hak atas tanah dari suatu lingkungan di mana

rumah susun akan dibangun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan".

Jadi pada pembangunan rumah susun Kemayoran lokasi atau tanah tempat dibangunnya rumah susun itu berstatus milik bersama dalam bentuk Hak Guna Bangunan. Jadi kepada para penghuni satuan-satuan rumah susun dapat diberikan sertifikat milik bersama atas tanah rumah susun itu dalam bentuk Hak Guna Bangunan.

Sebagai mana yang dijelaskan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1975 Tentang Pendaftaran atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan yang ada di atasnya Serta Penerbitan Sertifikatnya yang termuat pada pasal 1 ayat (1) sebagai berikut:

"(1) Kepada setiap pemegang hak atas tanah kepunyaan bersama dapat diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya masing-masing".

Sedangkan yang dimaksud "Hak atas tanah kepunyaan bersama", dijelaskan pula pada Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut di atas yang termuat dalam pasal 1 ayat (2) sebagai berikut:

"(2) Yang dimaksud dengan "Hak atas tanah kepunyaan bersama" dalam ayat 1 pasal ini, adalah hak atas tanah yang dipunyai bersama oleh dua orang/badan hukum atau lebih, baik yang masing-masing bagiannya sudah ditetapkan maupun belum ditetapkan secara pasti".

Jadi pengertian hak atas tanah kepunyaan bersama dalam pasal tersebut di atas adalah tanah yang dipunyai oleh dua orang atau lebih. Mereka sama-sama berhak atas tanah tersebut dan kedudukan hak-hak mereka sama kuatnya.

Pada rumah susun Kemoyoran tidak ditetapkan bagian-bagian pemilikan tanah secara pasti, oleh karena tanah yang ditempati rumah susun itu berdiri tidak dapat dipisah secara sendiri-sendiri, karena di atas tanah tersebut berdiri bangunan dengan beberapa lantai yang dimiliki secara terpisah dalam bentuk bagian-bagian atau satuan-satuan.

Yang diberikan kepada masing-masing pemilik satuan rumah susun adalah salinan buku tanah dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang mereka miliki. Mengenai contoh salinan buku tanah dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun terlampir.

Tentang pemberian sertifikat atas tanah milik bersama dijelaskan dalam Boedi Harsono (1989:266) sebagai berikut:

"Menurut peraturan yang berlaku sekarang ini mengenai hak-hak atas tanah yang dipunyai bersama oleh dua orang pemegang hak atau lebih hanya dapat diterbitkan satu sertifikat saja sebagai tanda bukti hak tersebut.

Di dalam buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan disebutkan nama-nama dari semua pemegang hak bersama itu. Ada yang menyebutkan berupa bagian mereka masing-masing dan ada pula yang tidak atau belum memuat penyebutan bagian-bagiannya".

Jadi pemberian sertifikat atas tanah milik bersama yaitu diterbitkan hanya satu sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Dalam sertifikat itulah dicantumkan nama-nama dari pemegang hak atas tanah kepunyaan bersama. Namun pada tanah rumah susun ini tidak disebutkan bagian-bagian mereka oleh karena batas-batas milik bersama antara yang satu dengan yang lain tidak ada, maka sulit untuk menentukan

secara tersendiri.

Yang biasa menyebutkan bagian mereka masing-masing itu ditetapkan menurut hukum materil yang berlaku terhadap hak bersama tersebut. Sertifikat haknya diberikan kepada salah satu dari pemegang hak bersama yang ditunjuk oleh mereka, atau yang dianggap dapat mewakili sebagai pemegang sertifikat milik bersama tersebut.

Dalam peraturan hukum materil dimungkinkan pemberian sertifikat kepada pemegang hak bersama itu, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti haknya masing-masing. Sertifikat itu dapat dipergunakan juga untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai bagiannya masing-masing dalam hak bersama tersebut, jika untuk diperlukan pencatatannya pada buku tanah dan sertifikatnya.

Pemilikan satuan rumah susun diatur dalam pasal 39 ayat (5) Undang-Undang Rumah Susun No.16 tahun 1985 disebutkan sebagai berikut:

"(5) Hak milik atas satuan rumah susun terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya buku tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan".

Jadi hak milik atas satuan rumah susun dimulai sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya buku tanah oleh Badan Pertanahan Nasional setempat untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan.

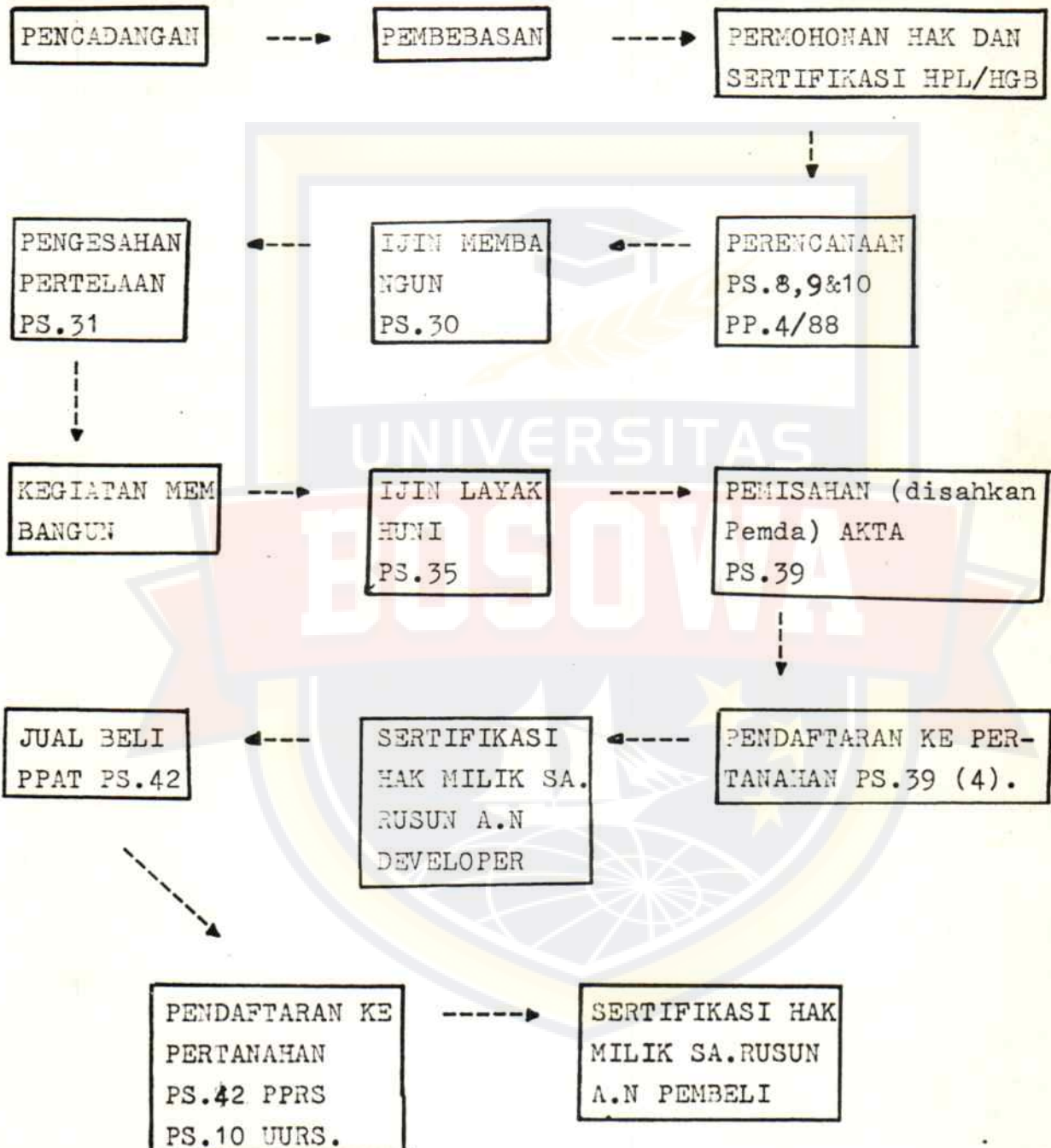
Urutan kegiatan dan mekanisme pensertifikatan hak milik satuan rumah susun berdasarkan Undang-Undang No.16 tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1988 sebagai



berikut: (lihat pada gambar di sebelah halaman 57).



PROSEDUR/CARA MENDAPATKAN SERTIFIKAT HAK MILIK
ATAS SATUAN RUMAH SUSUN.



Dari uraian tersebut di atas dapat ditarik beberapa pandangan sementara dari berbagai pihak yaitu:

1. Perum Perumnas sebagai badan atau penyelenggara pembangunan yang bertanggungjawab baik secara fisik maupun administrasi untuk mewujudkan pembangunan pemukiman yang layak dan mempunyai landasan hukum yang sah demi kepentingan masyarakat.

2. Peran serta pemerintah daerah setempat dalam ikut terlibat langsung sejak pembebasan tanah sampai selesainya pengurusan sertifikat.

3. Badan Pertanahan adalah suatu wadah tunggal yang diberi suatu kewenangan.

4. Penghuni perum perumnas merupakan andil besar dalam terwujudnya sertifikat termasuk membentuk perhimpunan penghuni melalui rapat umum dihadiri dari wakil-wakil Blok dan menyusun Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga sesuai dengan pasal 19 Undang-Undang Rumah Susun.

Uraian Kegiatan:

A. Pencadangan Lahan

Lokasi yang menjadi sasaran untuk penataan lingkungan baik dibangun di lokasi setempat maupun dipindahkan ketempat lain dengan sasaran:

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian.

2. Mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, se-

suai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

3. Mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan usaha membangun perkotaan kearah vertikal dan sekaligus meremajakan daerah-daerah kumuh.

4. Meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan.

5. Mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi.

B. Pembebasan Tanah

Dalam pelaksanaan pembebasan tanah dilakukan beberapa hal yang harus ditempuh baik melalui administrasi maupun fisik berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.: BK 12/ 108 /12/75 tanggal 3 Desember 1985. antara lain:

1. Administrasi:

1. Memohon isin lokasi pembebasan tanah.
2. Rekomendasi dari wali kota/bupati setempat.
3. Isin Prinsip dari gubernur.
4. Rapat pembebasan tanah.
5. Inventarisasi dan penyuluhan.
6. Musyawarah harga ganti rugi.
7. SK. Harga ganti rugi.
8. Berita acara ganti rugi.
9. Realisasi ganti rugi.

2. F i s i k :

1. Pendataan pemilik/inventarisasi.

2. Pengukuran dan batas-batas pemilikan.

3. Penggambaran peta lokasi yang dibebaskan.

C. Perencanaan

Sesuai dengan studi kelayakan dibuatlah suatu perencanaan baik tata ruang ataupun konstruksi. Untuk diketahui bahwa bangunan bertingkat bagi rumah inti dan rumah sewa di Indonesia semula hanya empat tingkat namun demikian mulai tahun 1990 direncanakan lima tingkat dengan ketentuan bahwa untuk lantai dasar dipakai kegiatan sosial. Bagi rumah sederhana sampai dengan tipe 70 atau lebih dapat dibangun lebih dari lima tingkat yang dilengkapi dengan berbagai sarana.

Dalam perencanaan rumah susun tetap berpegang pada Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1988 yang ditegaskan hal-hal sebagai berikut:

1. Di dalam perencanaan khusus dapat dengan jelas ditentukan dan dipersiapkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai untuk perbandingan proporsional (ps. 8).

2. Rencana yang menunjuk satuan rumah susun harus berisi rencana tapak denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari satuan rumah susun yang dimaksud.

3. Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian yang terperinci.

4. Mengurus sertifikat hak pengelolaan (HPL) atas

~~nama~~ Perum Perumnas.

Perum Perumnas sebagai badan usaha milik negara dapat diberikan hak pengelolaan atas tanah-tanah yang telah dibebaskan sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 tahun 1974 dan atas tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Pengurusan HPL diproses setelah pembebasan tanah selesai dan yang dipersiapkan antara lain:

1. Formulir permohonan HPL.
2. Bukti pelepasan hak dari pemilik lama dan sertifikat ex. pemilik diserahkan ke BTN.
3. Peta land use sesuai rencana yang sudah disahkan Pemda Tingkat II.
4. Data pendukung/administratif saat pembebasan tanah.
5. SK. BPN tentang Pemberian HPL.
6. Pembayaran administrasi baik untuk dana landreform maupun untuk kantor insfeksi pajak setempat.
7. Pengukuran ulang untuk gambar situasi.
8. Sertifikasi HPL.

D. Isin Membangun

Perisinan sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988 pasal 30 ditentukan untuk melampirkan persyaratan-persyaratan, antara lain:

1. Sertifikat hak atas tanah Perum Perumnas (HPL).
2. Fatwa peruntukan tanah.

3. Rencana tapak.

4. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan serta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan hirizontal dari satuan rumah susun.

5. Gambar rencana struktur dan perhitungannya.

6. Gambar rencana tentang bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

7. Gambar rencana jaringan instalasi beserta perlengkapannya.

E. Pengesahan Pertelaan

Dari hasil perencanaan Perum Perumnas atau penyelenggara pembangunan diwajibkan untuk meminta pengesahan dari pemerintah daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, yaitu bagian bersama, benda bersama, beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya setelah memperoleh izin pembangunan.

F. Kegiatan Pembangunan Perumahan

Berdasarkan isin-isin dari hasil perencanaan yang sudah detail termasuk persiapan-persiapan di lapangan maka dilaksanakanlah pelaksanaan pembangunan perumahan untuk wilayah cabang III di Jakarta jumlah rumah susun yang dibangun 2.776 unit terdiri dari:

- | | | |
|----------|---|-------------|
| 1. F. 21 | = | 240 unit. |
| 2. F. 36 | = | 2.176 unit. |
| 3. F. 42 | = | 230 unit. |

4. F. 51 = 66 unit.

5. F. 54 = 64 unit.

G. Izin Layak Huni

Setelah terselesaikannya penyelenggaraan pembangunan tersebut di atas maka penyelenggara pembangunan wajib meminta izin layak huni kepada pemerintah daerah memeriksa hasil pembangunan sesuai izin yang telah dikeluarkan dan berdasarkan persyaratan/ketentuan yang berlaku. Disisi lain penyelenggara pembangunan nantinya juga menyerahkan berkas-berkas perizinan dan gambar rencana pada perhimpunan penghuni setelah dibentuk guna pengelolaan selanjutnya.

H. Akta Pemisahan

Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan perincian yang jelas dalam bentuk gambar uraian dan batasan-batasannya dalam arah vertikal dan horison-tal dengan membuat akta pemisahan. Akta pemisahan tersebut di atas disyahkan pemda setempat dan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat.

I. Alokasi dan Penghunian Rumah Susun

Dengan telah selesainya pembangunan dan izin layak huni tersebut di atas maka di alokasikan sejumlah rumah-rumah dimaksud kepada pemohon yang memenuhi syarat untuk mendapatkan rumah dengan kriteria kemampuan masing-masing pemohon untuk membeli dengan KPR atau klasifikasi sewa.

J. Pendaftaran Akta Pemisahan

Sebagai kelanjutan akta pemisahan yang sudah disyahkan ke penda maka penyelenggara pembangunan diwajibkan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin layak huni, beserta warkah lainnya.

K. Perhimpunan Penghuni

Penyelenggara pembangunan maupun penghuni yang sudah menempati diwajibkan segera untuk membentuk perhimpunan penghuni sesuai yang diatur dalam Undang-Undang No.16 tahun 1985 pasal 19 antara lain:

- " (1) Penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni.
- (2) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang-undang ini.
- (3) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya.
- (4) Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap bangunan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan pemeliharaan serta perbaikannya.
- (5) Ketentuan tentang perhimpunan penghuni dan badan pengelola sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Dalam pembentukan perhimpunan penghuni dilaksanakan dengan rapat umum yang diwakili dari masing-masing Blok penghunian rumah susun yang hasilnya dituangkan dalam akta perhimpunan penghuni.

Berdasarkan Undang-undang perhimpunan penghuni berkedudukan sebagai badan hukum yang susunan organisasinya di

dalam hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

Sebagai badan hukum pengurus perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni atau pemilik rumah susun baik di dalam ataupun di luar pengadilan. Perhimpunan penghuni berkedudukan sebagai badan hukum berlaku syah setelah disahkan oleh Bupati/Walikota dan untuk DKI Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah atas dasar rekomendasi walikota setempat.

L. Sertifikat HGB Induk Atas Nama Penyelenggara Pembangunan.

Dilandasi berbagai pendukung penyelenggara pembangunan mengajukan sertifikat rincik atas nama perseorangan atau penghuni yang menempati tetapi untuk rumah yang masih kosong dapat dibuat sertifikat rincik atas nama perum perumahan yang nantinya dapat dipindah-namakan setelah KPR.

Data pendukung permohonan meliputi:

1. Sertifikat HPL.
2. Gambar situasi.
3. Izin membangun.
4. Pengesahan pertelaan.
5. Izin layak huni.
6. Akta pemisahan.
7. Pendaftaran tanah.
8. Akta perhimpunan penghuni.
9. Akta jual/beli PPAT.



10. Blangko permohonan.

11. Biaya administrasi.

M. Jual/Beli Rumah dengan Dukungan KPR-BTN atau Tunai
Guna menunjang proses pensertifikatan telah diatur dalam pasal 42 Peraturan Pemerintah tentang Pemindahan Hak Milik atas satuan rumah susun yang pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan akte PPAT, yang dilakukan dihadapan Notaris.

N. Pendaftaran Ke Badan Pertanahan untuk mendapatkan HGB Rincik.

Berdasarkan data penghuni yang sudah transaksi jual beli dengan akta PPAT dan sekaligus Perum Perumnas mengajukan rincik yang belum terjual maka secara bersama-sama diajukan ke Kantor Pertanahan TK.II setempat seperti yang diatur dalam pasal 10 Undang-Undang Rumah Susun No.16/1985 dan pasal 42 Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1988 tentang Rumah Susun yang dilakukan dengan:

1. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau berita acara lelang.

2. Sertifikat Hak Milik satuan rumah susun bila sudah ada (untuk peralihan berikutnya).

3. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni.

4. Surat permohonan perum perumnas secara kolektif.

O. Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun

Dengan telah diterbitkannya sertifikat hak milik satuan rumah susun yang merupakan jaminan kepastian hukum atas suatu pemilikan yang nantinya dapat dipakai untuk:

1. Dimiliki secara syah.
2. Dipindah-tanggalkan atau dibalik nama.
3. Digunakan sebagai jaminan suatu kegiatan.
4. Diwariskan.

Dengan dimilikinya sertifikat hak milik satuan rumah susun oleh para penghuni di sini selesailah pengurusannya dan kita boleh mengamati bahwa dari rangkaian proses ini sangat tergantung dan terkait satu sama lain dan bila salah satu tidak terpenuhi sasaran tidak dapat dicapai.

P. Tamabahan

Dalam terjadinya pemoebanan atas rumah susun pendaftaran hipotik atau fidusia yang bersangkutan dilakukan dengan:

1. Sertifikat hak milik satuan rumah susun yang bersangkutan.
2. Akta pembebanan hipotik dan fidusia.
3. Surat-surat pendukung lain yang dipandang perlu.

4.3 Jaminan Perolehan Kredit Atas Rumah Susun

Jaminan yang dapat dibebani pada rumah susun menurut bab VI pasal 12 Undang-Undang Rumah Susun adalah sebagai berikut:

" Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- a. Dibebeani hipotik jika tanahnya hak milik atau hak guna bangunan.
- b. Dibebeani fidusia jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara ".

Dengan melihat ketentuan di atas untuk lebih jelasnya penulis akan menguraikan lebih mendetail mengenai jaminan hipotik dan fidusia sebagai berikut:

1. Jaminan Hipotik pada Rumah Susun

Pengertian hipotik pada rumah susun sama halnya dengan pengertian hipotik pada pasal 1162 Kita Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi:

" Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya untuk pelunasan suatu perikatan/perikatan ".

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hipotik adalah merupakan hak kebendaan yang dengan sendirinya mengandung ciri-ciri hak kebendaan yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga serta dapat diperalihkan. Dari ketentuan pasal 1162 sampai dengan pasal 1232 dapat disimpulkan bahwa hipotik mengandung ciri-ciri sebagai berikut:

1. Merupakan perjanjian aksesoir di samping adanya perjanjian pokok yang berwujud pinjam meminjam uang, karena merupakan perjanjian aksesoir maka adanya tergantung pada perjanjian pokok dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok itu.

2. Mempunyai sifat *zaakssgevolg* yaitu hak hipotik itu senantiasa mengikuti bendanya dalam tangan siapapun benda itu berada (*droit de preference*).

3. Obyeknya adalah benda-benda tetap yaitu yang dapat dipakai sebagai jaminan adalah benda-benda tetap baik yang berwujud maupun yang berupa hak-hak atas tanah.

4. Hak hipotik bersifat hak untuk pelunasan hutang dan tidak mengandung hak untuk menguasai/memiliki bendanya, namun diberi hak untuk memperjanjikan, menjual atas kekuasaan sendiri manakala debitur wanprestasi.

Di dalam Undang-Undang No.16 tahun 1985 juga tersirat hak-hak atas tanah terhadap rumah susun yaitu hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara, hak ini bertentangan dengan UUPA yang didasarkan pada hukum adat tidak mengenal perbedaan antara hak kebendaan dan hak perorangan sehingga UUPA tidak mengatur sifat kebendaan dari hak-hak atas tanah tersebut. Namun demikian Sudargo Gautama (1986:29) menyimpulkan bahwa:

" Dalam UUPA yang akhirnya diterima baik secara jelas terdapat pengertian-pengertian sifat kebendaan. Hal ini dapat disimpulkan dari pasal 20 (hak milik), pasal 28 (hak guna usaha), pasal 33 (hak guna bangunan) dan pasal 25 (ketentuan bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan)".

Dari ketentuan ini jelas maksud pembuat Undang-undang untuk memberikan sifat kebendaan kepada hak-hak kebendaan tersebut. Hak-hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dan hak-hak ini juga dapat dibebani hak tanggungan dan dapat dijadikan jaminan hutang.

Jaminan yang diberikan oleh hak tanggungan baru sempurna jika kreditur berwenang untuk menjual benda ter-

sebut. Demikian pula halnya dalam praktek pemilikan rumah susun di mana perjanjian kreditnya dipasang dengan surat kuasa memasang hipotik yang dibuat dengan suatu akta pemberian kreditnya dengan pengakuan hutang dan kuasa untuk menjual sebagaimana yang diperbolehkan dalam pasal 1171 KUHPerd.

Dalam pasal 13 Undang-Undang Rumah Susun dinyatakan bahwa hak milik atas suatu rumah susun dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hipotik apabila tanahnya di mana rumah susun yang bersangkutan berdiri berstatus hak milik atau hak guna bangunan sedang apabila tanahnya adalah hak pakai yang diberikan oleh negara, maka rumah susun tersebut akan dapat difidusiakan.

Mengenai penegasan benda jaminan untuk hipotik yang dibebankan kepada hak milik atas satuan rumah susun memiliki ciri tersendiri. Untuk satuan rumah susun yang bersifat perseorangan dan terpisah pertelaan dapat dilakukan secara jelas lagi pula dapat dijadikan secara tersendiri, misalnya tentang letak atau luas tanah seseorang.

Atas bagian bersama dan benda bersama serta tanah bersama yang dibebani hipotik tidak dapat ditunjukkan batas-batasnya tersendiri sehingga terhadapnya hanya dapat dikatakan sebagai sekian bagian tertentu dari bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang telah ditentukan secara jelas.

Dalam praktek penyebutan benda jaminan yang berupa

suatu rumah susun yang bersifat perorangan dan meliputi hal-hal seperti blok, tipe, nomor dan nama kompleks rumah susun yang bersangkutan. Terhadap benda jaminan yang berwujud, tanah bersama penyebutannya hanya menggunakan kata-kata beserta segala urutannya.

Dalam hubungan pemberian KPR, dengan satuan rumah susun yang dibeli dengan kredit sebagai jaminan maka Undang-Undang Rumah Susun menciptakan lembaga yang baru dalam pasal 16 yang memungkinkan penghapusan hipotik secara sebagian demi sebagian atau biasa disebut "Roya Partial".

Mengenai pembebasan bagian-bagian rumah susun dari hipotik dan fidusia yang menyimpang dari pasal 1163 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana pada dasarnya, hipoti tidak dapat dibagi-bagi dan terletak di atas semua benda yang tak bergerak yang diikatkan dalam keseluruhannya. Dengan ketentuan ini berarti bahwa jika sebagian dari hutang yang dibayar maka pembayaran tersebut tidak membebaskan sebagian dari benda yang dihipotikkan, tetapi dengan adanya ketentuan pasal 12 dan 13 Undang-Undang Rumah Susun sebagai ketentuan khusus yang menyimpang dari pasal 1163 KUHPerd, maka ini merupakan ketentuan hukum yang baru dan khusus, maka ketentuan pasal 1163 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan lainnya diisyaratkan harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang baru ini sehingga sesuai dengan azas "Lex specialis Derogat Legi Generali" yang artinya Undang-undang yang khusus dapat menge-

nyampingkan Undang-undang yang terdahulu.

Adapun pengertian hak milik dalam pasal 20 UUPA berbunyi sebagai berikut:

" Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA".

Sedang pengertian hak milik dalam Undang-Undang Rumah Susun adalah merupakan hak milik atas satuan rumah susun dan hak atas tanahnya, oleh karena dalam kenyataannya bahwa hak-hak atas tanah terhadap rumah susun adalah hanya merupakan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Menurut pasal 35 UUPA, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memepunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu yang paling lama 30 tahun. Sedang hak guna bangunan terhadap rumah susun diberikan dalam jangka waktu 20 tahun, hal ini sesuai dengan realisasi pembayaran kredit terhadap rumah susun dan apabila jangka waktu telah habis maka dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Terjadinya hak guna bangunan terhadap rumah susun disebabkan karena hak atas yang dikuasai langsung oleh negara yang diberikan kepada perum perumnas sebagai pengelola.

Hak guna bangunan ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain namun dengan syarat lain yang telah ditentukan dalam peralihan hak guna bangunan bahwa setiap pemindahan hak atau peralihan hak guna bangunan wajib disampaikan kepada perum perumnas dan BTN, sebagai badan pengelola rumah

susun.

Dalam UUPA ditentukan bahwa hipotik atau kreditverband hanya dapat dibebankan atas hak tanah misalnya rumah bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah tersebut. Namun dalam hukum pertanahan Indonesia yang didasarkan pada azas pemisahan Horizontal sehingga dimungkinkan pada semua bangunan dapat dimiliki secara terpisah tanpa harus memiliki tanah di mana bangunan itu berdiri. Ini disebabkan oleh karena UUPA berdasarkan kepada hukum adat yang berlaku atas pemisahan horizontal dan juga hukum adat tidak mengenal azas accesie atau azas perlekatan. Hal ini dapat dibandingkan dengan pasal 8 Undang-Undang Rumah Susun yang berbunyi;

1. Satuan rumah susun 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.

3. Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian bersama benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan rumah susun yang bersangkutan.

4. Hak atas bagian bersama, benda bersama dan hak atas tanah bersama, sebagaimana yang dimaksudkan dalam ayat (3) didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu satuan tersebut diperoleh pemilik-

nya yang pertama.

Dengan melihat ketentuan tersebut di atas maka azas pemisahan horisontal yang dianut dalam hukum adat tidak dapat dipertahankan, namun menurut pendapat penulis azas pemisahan horisontal ini hendaknya diperlakukan secara kasuistis dan apabila pemisahan horisontal ini diperlakukan terhadap rumah susun maka akan terjadi kesulitan dalam hal pemasaran rumah susun tersebut debitur yang wanprestasi atau menunggak pembayaran rumahnya tetapi tidak dilaksanakan eksekusi terhadap pemilik tersebut maka untuk mencari jalan keluarnya dilaksanakanlah pengalihan nasabah yang artinya bahwa seorang pemilik rumah wanprestasi atau tidak dapat melunasi hutangnya maka pemilik rumah tersebut dapat mencari orang lain sebagai pengganti dengan ketentuan bahwa debitur pengganti harus membayar debitur pertama sejumlah uang yang telah dibayarkannya kepada bank sebesar cicilan yang telah dibayar sampai dengan penunggakan tersebut. Debitur pengganti ini harus memenuhi syarat-syarat seperti yang berlaku terhadap debitur pertama sebelum penanda tangnanan akad kredit.

Adapun sisa pembayaran yang tidak dapat dilunasi oleh debitur pertama akan dilanjutkan oleh debitur pengganti yang mana syarat dan keuntungannya sama dengan ketentuan yang berlaku terhadap debitur pertama.

Dengan adanya pendaftaran hipotik pada kantor Badan Pertanahan, maka hipotik yang dibebankan pada hak milik

atas satuan rumah susun memenuhi azas publisitas, sehingga hipotik dapat dipertahankan terhadap siapapun namun demikian dalam penghipotikkan satuan rumah susun terdapat perbedaan-perbedaan jika dibandingkan dengan hipotik pada umumnya, yang mana perbedaan tersebut timbul sehubungan dengan kekhususan obyeknya.

Menurut ketentuan pasal. 16 Undang-undang Rumah Susun dalam pemberian hipotik oleh penyelenggara pembangunan (developer) kepada BTN sebagai pemberian kredit konstruksi, itu dapat dilakukan dengan cara angsuran sesuai dengan tahap penjualan satuan rumah susun yang sebanding dengan nilai satuan rumah susun yang terjual dalam hal uang kredit pemilikan rumah yang dibayarkan oleh pembeli.

Satuan rumah susun yang harganya telah dilunasi maka terbebas dari hipotik yang membebaninya. Rumah susun tersebut hanya dibebani hipotik pada bagian yang belum terjual untuk menjamin sisa hutang dari penyelenggara pembangunan (developer) yang belum dilunasi.

2. Jaminan Fidusia Terhadap Rumah Susun

Dalam hukum positif Indonesia dikenal beberapa bentuk lembaga jaminan untuk suatu perjanjian kredit yang bersifat kebendaan yaitu adanya suatu hak yang dipakai sebagai jaminan seperti: hipotik, gadai, kreditverband maupun yang bersifat perorangan dalam arti adanya seseorang yang akan menanggung atau yang dapat ditagih manakala si berutang tidak dapat membayar hutangnya seperti borgtocht.

Di luar lembaga-lembaga tersebut di atas baik bersifat kebendaan maupun perorangan terdapat juga lembaga jaminan lain yang dikenal dengan nama jaminan fidusia.

Adapun pengertian fidusia adalah hak jaminan berupa penyerahan hak atas suatu benda tertentu di mana penyerahan tersebut dimaksudkan semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur, bukan untuk benar-benar membuat kreditur menjadi pemiliknya yang baru.

Lembaga fidusia ini timbul atas dasar kebutuhan masyarakat akan kredit dengan jaminan benda-benda bergerak namun masih memerlukan benda-benda yang dijaminan tersebut untuk dapat dipakai sehari-hari, walaupun fidusia ini tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan lembaga ini dibenarkan dan dikukuhkan oleh yurisprudensi hoogerrechtshof tanggal 18 Agustus 1932 pada baatafshe petroleum maatshappij arrest.

Dalam Undang-Undang Rumah Susun fidusia ini merupakan lembaga hukum yang hidup dan dalam kenyataannya diperlukan oleh masyarakat, dikukuhkan menjadi hukum positif dan dinyatakan dapat digunakan untuk hak milik atas satuan rumah susun jika tanahnya berstatus hak pakai yang diberikan oleh negara.

Tidak kala pentingnya dari lembaga jaminan ini adalah mengenai sifat perjanjiannya yang mana merupakan perjanjian aksesoir, di samping adanya perjanjian pokok pinjaman uang, sehingga dalam perjanjian penyerahan hak milik tidak

perlu disyaratkan dengan syarat batal karena perjanjian ini bersifat aksesoir, dengan dibayarkannya hutang pada saat itu juga benda jaminan kembali kepada debitur.

Dalam hal debitur wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya maka kreditur dapat melaksanakan eksekusi di bawah tangan artinya tidak perlu dilelang secara umum, asalkan hal ini telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam akta jaminan fidusia, ini dimaksudkan untuk memperoleh dari kedua belah pihak sehingga tidak ada yang dirugikan. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan ini menurut ketentuan pasal 17 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun, sebagai berikut:

" Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) baru dapat dilaksanakan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis kepada pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa cetak setempat tanpa ada pihak yang menyatakan keberatan!"

Apabila dilihat perkembangan fidusia ini yang mana mula-mula obyeknya hanya terbatas pada benda-benda bergerak seperti mesin-mesin, kendaraan bermotor, alat-alat rumah tangga, saham-saham namun sekarang obyek fidusia dapat juga benda-benda tidak bergerak seperti rumah, toko, gudang, yang mana hak-hak tersebut terletak di atas tanah milik orang yang hanya merupakan hak sewa atau tanah hak pakai.

Lembaga fidusia ini merupakan suatu bentuk jaminan atas benda-benda bergerak di samping gadai yang dikembangkan oleh yurisprudensi bierbrowerij yang melalui keputusan Hoge raad pada tanggal 25 Januari 1929 yang amat dikenal di

negeri Belanda. Dan sebelum adanya yurisprudensi ini menimbulkan pertentangan pendapat di negeri Belanda.

Lembaga jaminan fidusia tidak sama dengan gadai oleh karena salah satu syarat dalam pemberian gadai yaitu bahwa benda yang dijaminkan harus berada dalam kekuasaan pemegang gadai (pasa 1152 KUHPerd), sedangkan pada fidusia benda yang dijaminkan masih tetap berada dalam kekuasaan debitur.

Pengertian fidusia sesuai ketentuan pasal 1 No. 8 Undang-Undang Rumah Susun tidak menyebutkan mengenai sifat benda bergerak atau tetap, hanya dikatakan bahwa fidusia dapat diberikan apabila rumah susun tersebut berdiri di atas tanah yang merupakan hak pakai atas tanah negara. Dengan diakuinya penyerahan hak milik secara fidusia ini dalam Undang-Undang Rumah Susun maka akan menjadi hukum positif di Indonesia yang diatur dalam pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun.

BAB 5

P E N U T U P

5.1 Simpulan

1. Untuk mendukung kegiatan pembangunan perumahan di daerah yang kepadatan penduduknya sangat tinggi maka telah diupayakan suatu bentuk perumahan yang dapat menampung banyak penghuni namun memerlukan tanah yang tidak terlalu luas. Pemerintah melalui pihak perum perumnas membangun rumah susun yang mana ketentuannya diatur dalam Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 serta penjelasannya yang dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara RI.No 3317.

2. Rumah susun dibandingkan dengan rumah biasa mempunyai beberapa perbedaan baik dari segi pemilikannya, penjaminannya, pengalihannya maupun masalah-masalah sosial lainnya.

3. Banyak masyarakat yang menganggap bahwa hidup dalam rumah susun sangat menyusahkan dan merepotkan, karena serba keterbatasan juga masih banyak faktor sosial lain yang sangat berpengaruh terhadap kehidupan baru dalam rumah susun itu.

Sebagian masyarakat menganggap hidup dalam rumah susun itu ibarat suatu penjara kehidupan karena serba dibatasi. Namun kenyataan yang dihadapi oleh orang yang telah tinggal pada rumah susun menganggap kehidupan dalam rumah susun sangat baik dari pada kehidupan mereka sebelumnya.

4. Rumah susun dibangun di atas tanah milik bersama yang mana pemilikan atas tanah rumah susun itu dalam bentuk perseorangan diberikan dalam bentuk Hak Guna Bangunan, sedangkan pemilikan atas bangunan diberikan dalam bentuk Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

5. Rumah susun berikutan tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hipotik jika tanahnya Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, dibebani Fidusia jika tanahnya Tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara, ketentuan ini diatur dalam pasal 12 ayat 1 (a,b) Undang-Undang Rumah Susun.

5.2 S a r a n

1. Pemerintah hendaknya mengusahakan pula pembangunan rumah susun untuk golongan menengah, karena dalam kenyataannya masih banyak masyarakat golongan menengah yang belum memiliki tempat tinggal tetap atau rumah milik sendiri.

2. Hendaknya azas pemisahan horizontal yang dianut dalam hukum adat diperlakukan secara kasuistis agar tidak terjadi kesulitan dalam hal hak atas tanah terutama bagi pemilikan rumah susun.

3. Hendaknya syarat-syarat yang diberikan kepada calon penghuni rumah susun tidak terlalu berbelit-belit dan memberatkan serta diharapkan pula sebelum calon penghuni menghuni rumah susun tersebut hendaknya semua fasilitas-

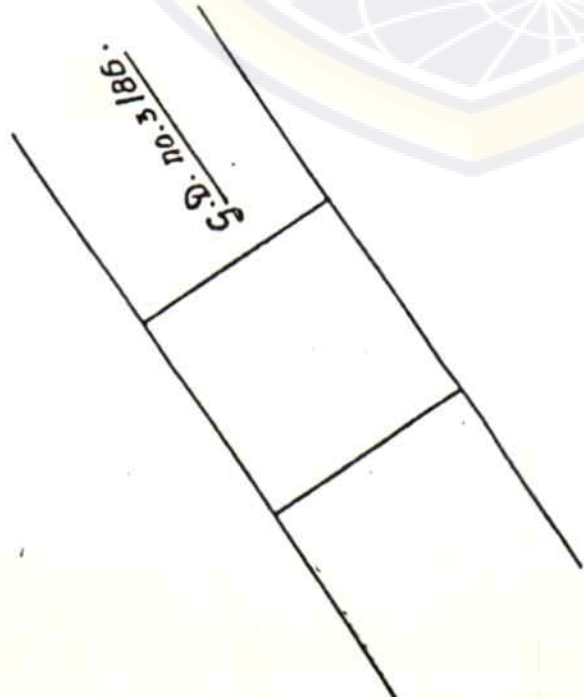
fasilitas yang telah diperjanjikan sudah tersedia.



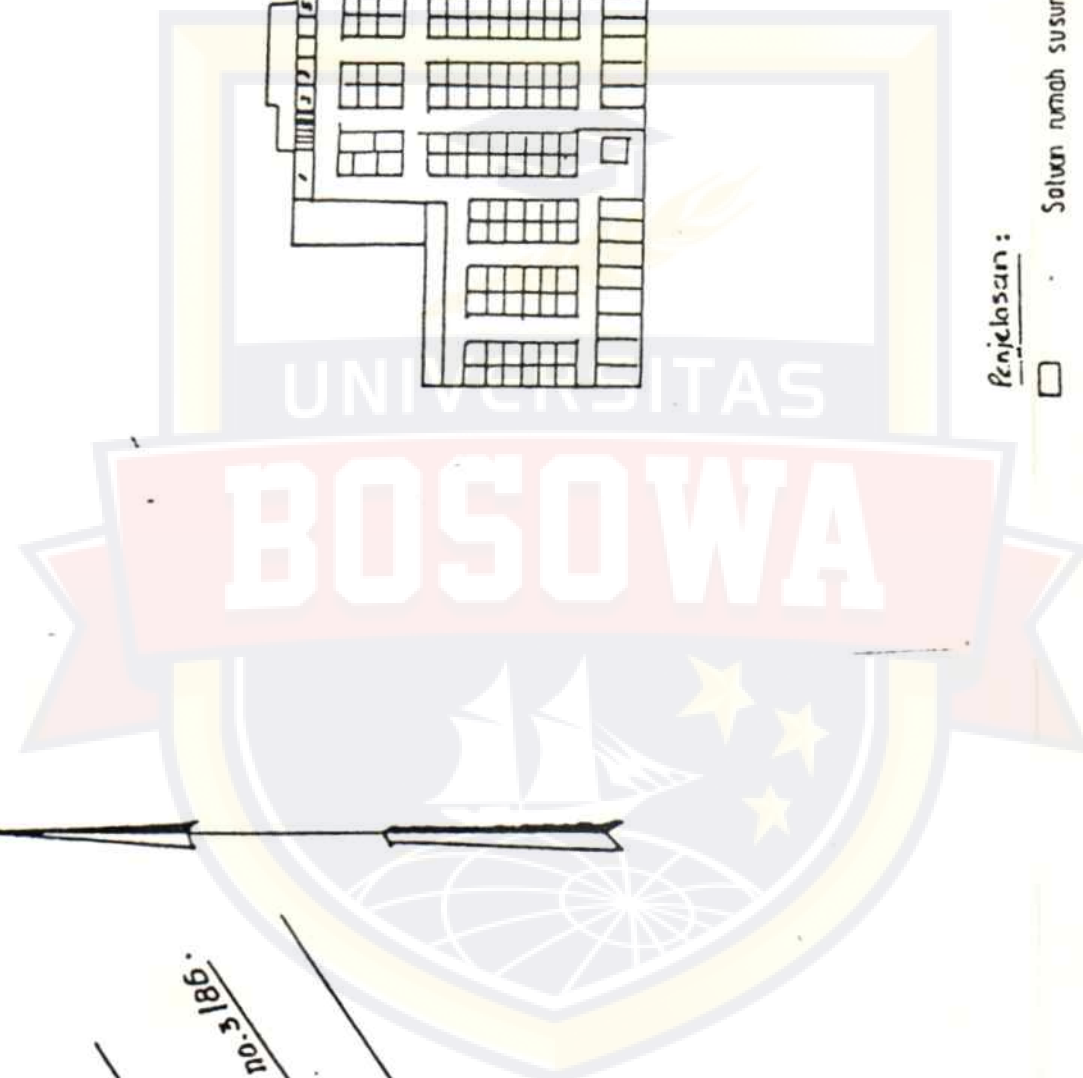
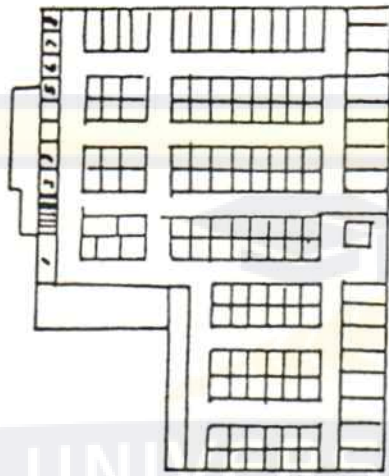
DAFTAR PUSTAKA

- Andasasmita Komar, Hukum Apartemen, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jawa Barat, Cetakan Ke 2 Bandung, 1986.
- Andi Hamzah, I Wayang suandra, B.A Manulu, Dasar-Dasar Hukum Perumahan, Rineka Cipta, Jakarta, 1990.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (sejauh penyusunan isi dan pelaksanaan), Bagian I, Jilid I, II Djambatan, 1970, 1971.
- Blang C.Djemabut, Perumahan dan pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986.
- Nur S.R.,. Parenrengi, A.Pasamai, Syamsuddin, Hukum Agraria I (seri I), Ujung pandang 1989.
- _____, Beberapa Masalah Agraria, Lepas, 1986.
- Parlindungan A.P., Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah, Alumni Bandung, 1986.
- _____, Serba Serbi Hukum Agraria, Alumni Bandung, 1986
- Perangin Effendi, Praktek penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit, Rajawali Pers, Jakarta 1987.
- Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, Alumni Bandung, 1986.
- Soejono Soesabdo Marmo, Peraturan Perundangan Perumahan, Bina Aksara, Jakarta, 1981.
- Sri Soedewi Masjchoen, Sofwan, Hak Jaminan Atas Tanah, Liberty Yogyakarta, 1974.
- Subekti R, Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Alumni Bandung, 1986.

PERBANDINGAN 1 : 400



PERBANDINGAN 1 : 1000



Penjelasan

Batas luar / kotling

Penjelasan :

Saluran rumah susun dimaksud

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



**BUKU TANAH
HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
NOMOR : 6/II/MAJAR**

PERUBAHAN NO. 19
NO. _____ / 19 ____
SIFAT PERUBAHAN NO. 19
NO. _____ / 19 ____

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
JAKARTA TIMUR

<p>a). HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN. Nomor : 6/II/MAJAR Desain/Real : PD-100K KOFI</p>	<p>b). NAMA PEMEGANG HAK. APRILIUS M. S.H. APRILIUS M. S.H.</p>
<p>b). NAMA LOKASI RUMAH SUSUN KLEMDEK BLOK MAJAR, LANTAI II No 51</p>	<p>i). PENDAFTARAN. JAKARTA, tanggal 1 APRIL 1992 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tk. II JAKARTA TIMUR <i>Emubary</i> (APRILIUS M. S.H.) NIP. 01071915</p>
<p>c). HAK ATAS TANAH BERSAMA GUNA BANGUNAN 671 / PD100K KOFI Nomor : 1-4-2008 Sertifikat No. : 561/1957 Tanggal : 16 - OKTOBER 1987</p>	<p>ii). PENERBITAN SERTIFIKAT. JAKARTA, tanggal 7 APRIL 1992 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tk. II JAKARTA TIMUR <i>Emubary</i> (APRILIUS M. S.H.) NIP. 01071915</p>
<p>d). UIN LAYAK HUKUM : Tanggal : 11 - JANUARI - 1992 Nomor : 01 - 53 / JKT / 5 / 1992</p> <p>e). AKTA PEMISAHAN. 20 FEBRUARI 1992 01 / PDN - RS / 19.92</p> <p>WALIKOTA JAWA BARU 28 FEBRUARI 1992 19 / 16 / 305 / 1992</p>	<p>iii). PENUNJUK : Wajah No. : 1887 / 1992</p>
<p>f). NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL. 1/100 (Kapasitas)</p>	<p>iv). CATATAN. Rumah Susun Blok Majar No. 51 Pl. 18 Lantai</p>
<p>g). GAMBAR DENAH Tanggal : 15 MARET 1992 Nomor : 2 / 1454 Lembar/Type : 50 / 50</p>	

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



**BUKU TANAH
HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
NOMOR :**

PROBESUM (DL 204)
No. _____ / 19 ____

DAFTAR PROBESUM (DL 207)
No. _____ / 19 ____

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN KOTAMadya DEWA

<p>a). HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN. Nomor Desa/Kel.</p>	<p>b). NAMA PEMEGANG HAK.</p>	
<p>b). NAMA LOKASI</p>	<p>d). PENDAFTARAN. ... tanggal ... Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tk. II</p>	
<p>c). HAK ATAS TANAH BERSAMA. Hak Nomor Berakhir Surat Ukur No. Mo. Tanggal</p>	<p>f). PENERBITAN SERTIFIKAT. ... tanggal ... Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tk. II</p>	
<p>4). UIN LAYAK HUNI. Tanggal () Nomor</p>	<p>g). NILAI PERBANDINGAN PROFESIONAL.</p>	
<p>e). AKTA PERSESUJUAN. Tanggal Nomor Dibuat <u>DISAIBKAN.</u> Oleh Tanggal Nomor</p>	<p>h). CATATAN.</p>	
<p>5). GAMBAR DENAH Tanggal Nomor Luas/Type (m²)</p>		