



UNIVERSITAS INDONESIA

**ASPEK-ASPEK HUKUM PERJANJIAN PADA KERJASAMA
ANTARA PERUMNAS DENGAN PERUSAHAAN
PENGEMBANG (*DEVELOPER*) DALAM PEMBANGUNAN
RUMAH SUSUN BERSUBSIDI *CITY PARK***

SKRIPSI

**CHOKY RISDA RAMADHAN
0606079061**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN I
(HUKUM TENTANG HUBUNGAN ANTARA SESAMA
ANGGOTA MASYARAKAT)**

**DEPOK
JANUARI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ASPEK-ASPEK HUKUM PERJANJIAN PADA KERJASAMA
ANTARA PERUMNAS DENGAN PERUSAHAAN
PENGEMBANG (*DEVELOPER*) DALAM PEMBANGUNAN
RUMAH SUSUN BERSUBSIDI *City Park***

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

CHOKY RISDA RAMADHAN

0606079061

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN I
(HUKUM TENTANG HUBUNGAN ANTARA SESAMA
ANGGOTA MASYARAKAT)**

**DEPOK
JANUARI 2010**

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sebenarnya menyatakan bahwa skripsi ini saya susun tanpa tindakan plagiarisme sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Indonesia.

Jika di kemudian hari ternyata saya melakukan tindakan plagiarisme, saya akan bertanggung jawab sepenuhnya dan menerima sanksi yang dijatuhkan oleh

Universitas Indonesia kepada saya.

Depok, Januari 2011

Choky Risda Ramadhan

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Choky Risda Ramadhan

NPM : 0606079061

Tanda Tangan :

Tanggal : 4 Januari 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Choky Risda Ramadhan
NPM : 0606079061
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum tentang Hubungan Antar Sesama Masyarakat
Judul : Aspek-Aspek Hukum Perjanjian pada Kerjasama antara Perumnas dengan Perusahaan Pengembang (developer) dalam Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi *City Park*

ini telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing I : Prof. Arie S. Huragalung SH. MLI. ()
Pembimbing II: Surini Ahhlan Syarif, SH. MH. ()
Penguji : Henny Marlyna SH., MH., MLI. ()
Penguji : Suharnoko SH., MLI. ()
Penguji : Abdul Salam SH. ()

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : Januari 2011

oleh

Dekan
Fakultas Hukum
Universitas Indonesia

Prof. Safri Nugraha

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah AWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“Aspek-Aspek Hukum Perjanjian pada Kerjasama antara Perumnas dengan Perusahaan Pengembang (developer) dalam Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi *City Park*”**. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Program Kekhususan I (Hukum tentang Hubungan Antara Sesama Anggota Masyarakat) pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

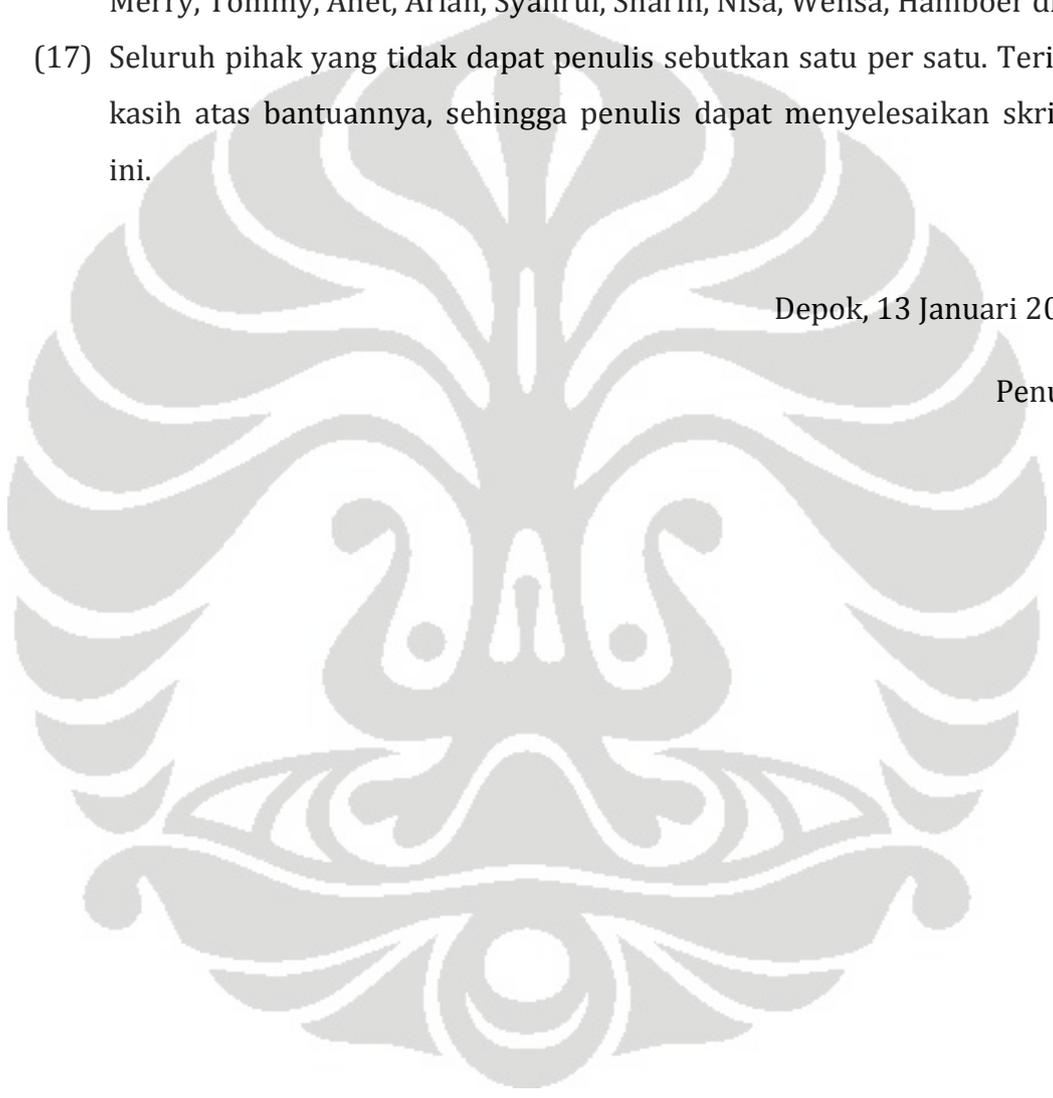
- (1) Eko Heri Rustam Haji dan Esti Pudiastuti Dwi Atminingsih, S.H. selaku ayah dan ibu penulis yang senantiasa memberikan doa dan tak kenal lelah memberikan dorongan semangat serta moral sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat menjadi kebanggaan bagi kalian;
- (2) Kedua eyang saya Rusmiati dan Endang Isngadi, serta Chika Rimira, Farida T, Wirasmo, dan seluruh keluarga besar yang memberikan nasihat dan dukungan kepada penulis
- (3) Profesor Arie Sukanti Hutagalung, S.H. sebagai pembimbing pertama penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Terima kasih Prof, atas saran dan bimbingannya;
- (4) Surini Ahlan Sjarief S.H. M.H. atas kesediannya sebagai pembimbing kedua bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
- (5) Bapak Novrizal, S.H. L.L.M. selaku pembimbing akademik penulis selama menyelesaikan studi sarjana S1 di Fakultas Hukum Universitas Indonesia;

- (6) Dr. Kamarudin Msi., Arman Nefi S.H., M.H., dan Parulian Aritonang selaku pihak yang mengurus kegiatan kemahasiswaan sehingga penulis sering berhubungan.
- (7) Ir. Berdnaldy CES, selaku Kepala Bidang Rumah Susun Sederhana Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) yang menjadi narasumber untuk penulisan skripsi ini.
- (8) Tuti Sugiharti, Irwan, Irsan selaku pihak Perum Perumnas yang membantu penulis dalam data-data pendukung dalam penyusunan skripsi.
- (9) Anggun Piputri Sasongko yang telah menemani hari-hari penulis, dan memberikan dorongan semangat serta bantuan-bantuannya bagi penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi;
- (10) Teman-teman bermain FHUI 2006 Bimo, Biondi, Panji, Firman, Ega, David, Fernandes, Indra, Harza, Adri, Risman, Grey, Nico, Ray, Bashkara, Dimas Triandanu, Ilham Wahyu, Gugum, Bashkara dll
- (11) Pengurus BEM FHUI tahun 2009, Ilham, Fika, Mita, Alvin, Dea, Dita, Cesar, Ayu, dan teman-teman. Semoga BEM FH di tahun kita menjadi BEM yang bermanfaat dan memiliki kebersamaan hingga tua nanti.
- (12) Pengurus BEM UI tahun 2010, Imad, Hafiz, Sakti, Fazri, Hesty, Mario, Dinar, Budhi, Ridha, Amal, Januardi, Gilang, Hendar, Abi, Nila, Mige, Romi, Uji, Rieka, dan teman-teman pengurus lainnya. Semoga BEM UI 2010 dapat dikenang sebagai BEM UI yang paling progresif dan inklusif dan menjadi BEM yang melegenda di UI.
- (13) Pengurus BEM FHUI Tahun 2008, Fakhrido, Kris Wijoyo, Titis L, Nancy, Akmal T, yang membawa dan mengajarkan saya untuk masuk berorganisasi di Badan Eksekutif Mahasiswa
- (14) Teman-teman di Recht Basketball Club (RBC) dan UKOR Basket UI Bobby Baskoro, Andy Revianto, Rizky Dwianda, Agantaranansa J., M. Idham Akbar, Bob, Murie, Ahmad Radinal, Egaputra N. Arthur Nelson, John Engelen, Umar B., Irfan, Gede yang berjuang bersama penulis untuk meraih prestasi di olahraga Basket.

- (15) Teman-teman di MaPPI Arya, Iwa, Daeng, Imam, Panji, Risdie, Tiwi dan terutama Bang Hasril selaku ketua yang memberikan kesempatan buat saya untuk belajar, bekerja, dan mencari pengalaman di Pemantaquan Peradilan.
- (16) Teman-teman yang berjuang menyelesaikan skripsi bersama penulis Fisella, R. Ichsan, Adi Lazuardi, Anggun Kusumastuti, Haris, Natalie, Merry, Tommy, Anet, Arlan, Syahrul, Sharin, Nisa, Wensa, Hamboer dll
- (17) Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Terima kasih atas bantuannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Depok, 13 Januari 2011

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIRUNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Choky Risda Ramadhan
NPM : 060607961
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum tentang Hubungan Antara Sesama Anggota Masyarakat
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Aspek-Aspek Hukum Perjanjian pada Kerjasama antara Perumnas dengan Perusahaan Pengembang (developer) dalam Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi *City Park*

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : Januari 2011

Yang menyatakan

(Choky Risda Ramadhan)

ABSTRAK

Nama : Choky Risda Ramadhan
Program Studi : Hukum Tentang Hubungan Antara Sesama Anggota Masyarakat
Judul : Aspek-Aspek Hukum Perjanjian pada Kerjasama antara Perumnas dengan Perusahaan Pengembang (*developer*) dalam pembangunan Rumah Susun Bersubsidi *City Park*

Rumah susun bersubsidi merupakan program pemerintah dalam menyediakan 1000 menara rumah susun untuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Keterbatasan tanah dan biaya membuat pemerintah tidak dapat memenuhi kebutuhan rumah tanpa dukungan pihak swasta. Kerjasama dengan pihak swasta dalam menjalankan program pemerintah seringkali dikenal dengan istilah *Public Private Partnership* (PPP). Kerjasama tersebut terjadi karena semakin tingginya kewajiban pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat namun tidak didukung oleh Sumber daya, baik manusia ataupun pendanaan yang dimiliki oleh pemerintah. Skripsi ini membahas bentuk perjanjian kerjasama antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi selaku pengembang dalam pembangunan rumah susun bersubsidi *City Park* di Cengkareng. Perum Perumnas selaku BUMN yang menjalankan kebijakan pemerintah dalam penyediaan tempat tinggal memiliki Hak Pengelolaan atas Tanah Negara yang dapat digunakan untuk menyediakan tempat tinggal, namun kekurangan sumber daya membuat Perum Perumnas bekerjasama dengan perusahaan pengembang (*developer*) selaku pihak swasta. Peran pemerintah dalam pembangunan rumah susun sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan masyarakat tidak sepenuhnya dilepaskan kepada BUMN atau pihak swasta yang membangun. Hasil penelitian ini menyebutkan bagaimana peran pemerintah dengan memberikan berbagai macam subsidi dalam pembangunan rumah susun bersubsidi.

Kata Kunci : Perjanjian Kerjasama, Rumah Susun, BUMN

ABSTRACT

Name : Choky Risda Ramadhan
Study Program : Law
Title : Contract Legal Aspects on Cooperation between Perum Perumnas (Public Housing Corporation) and Developer in the Development of Subsidized Flats *City Park*

Subsidized flats are the government program to provide a thousand flats in order to fulfill the needs of proper residence for low-income communities. Land and cost limitations make the government unable to meet the needs of home without the support of private sector. Cooperation with private sector in running the government program is known as *Public Private Partnership* (PPP). Such cooperation is made due to the higher government's obligations to meet the people needs yet it is not supported by human resources as well as government funding. This thesis discusses the cooperation agreement between *Perum Perumnas* (Public Housing Corporation) and *PT. Reka Rumanda Agung Abadi* as developer in the development of subsidized flats *City Park* in Cengkareng. *Perum Perumnas* as a state-owned enterprise that runs the government policy in houses' provision owns the Right of State-Owned Land's Management that can be used to provide shelter. However, the lack of resources makes *Perum Perumnas* (Public Housing Corporation) cooperates with the developer as a private sector. The government role on flats' development as a form of people needs' fulfillment is not fully released neither to BUMN (State-Owned Enterprise) nor to public sector. This research mentions the government roles in providing various kinds of subsidies in the subsidized flats' development.

Key Words : Cooperation Agreement, Flats, State-Owned Enterprise

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	viii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Pokok Permasalahan	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Kerangka Teoritis.....	8
1.5. Kerangka Konsepsional	12
1.6. Metode Penelitian.....	14
1.7. Sistematika Penulisan.....	15
2. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN BADAN HUKUM	18
2.1. Perjanjian dan Perikatan secara Umum.....	18
2.1.1. Pengertian Perikatan dan Sumber Perikatan.....	18
2.1.2. Macam-Macam Perikatan.....	20
2.1.3. Pengertian Perjanjian.....	23
2.1.4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	25
2.1.4.1. Syarat Subyektif.....	26
2.1.4.2. Syarat Obyektif.....	28
2.1.5. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	29
2.1.6. Macam-Macam Perjanjian.....	33
2.1.7. Hapusnya Perikatan.....	39
2.2. Badan Hukum	44
2.2.1. Jenis-Jenis Badan Hukum	46
3. TINJAUAN UMUM TERHADAP PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN	53
BERSUBSIDI.....	53
3.1. Berbagai Pengertian Terkait Rumah Susun	53
3.1.1. Pengertian Rumah Susun	53
3.1.2. Satuan Rumah Susun	54
3.1.3. Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama	54
3.1.4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	55
3.1.5. Pertelaan	56

3.1.6.	Izin Layak Huni	56
3.1.7.	Perhimpunan Penghuni	56
3.2.	Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi	57
3.2.1.	Status Hak Atas Tanah Dimana Rumah Susun Dibangun	57
3.2.2.	Tata Cara Perolahan Tanah Untuk Pembangunan	59
3.2.3.	Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah	63
3.3.	Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi.....	66
3.3.1.	Landasan Hukum Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi	66
3.3.2.	Persyaratan Teknis dan Administratif Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi.....	78
3.3.3.	Tata Cara Perolehan Izin Mendirikan Bangunan, Penggunaan Bangunan, dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Rumah Susun.....	87
4.	ANALISIS ASEPEK HUKUM PERJANJIAN DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN BERSUBSIDI CITY PARK.....	96
4.1.	Analisis Bentuk Perjanjian antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi (<i>developer</i>).....	96
4.1.1.	Lahir dan Berakhirnya Perjanjian	96
4.1.2.	Subyek Perjanjian	97
4.1.3.	Obyek Perjanjian	101
4.1.4.	Hak dan Kewajiban Para Pihak	105
4.1.5.	Analisis Bentuk Perjanjian.....	108
4.2.	Peran Pemerintah dalam Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi	114
5.	KESIMPULAN.....	120
5.1.	Kesimpulan	120
5.2.	Saran.....	121
	DAFTAR PUSTAKA	122

BAB I

Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk Indonesia tumbuh sangat pesat. Pada Tahun 2000, berdasarkan Sensus Penduduk 2000 penduduk Indonesia 205,1 juta jiwa. Angka tersebut merupakan hasil peningkatan sebesar 1,49 persen per tahun dalam dekade 1990-2000, dan diproyeksikan akan meningkat hingga 273,2 juta jiwa pada tahun 2025¹. Besarnya jumlah penduduk Indonesia, membuat Indonesia menempati urutan keempat sebagai negara berpenduduk terbesar di dunia.

Kepadatan penduduk terjadi di kota-kota besar mengakibatkan masyarakat kesulitan mendapatkan tanah untuk tempat tinggal. Masyarakat seringkali mendapatkan tanah yang kurang layak untuk dijadikan tempat tinggal misalnya karena terlalu padat, di sekitar Daerah Aliran sungai, atau di tempat-tempat kumuh. Buruknya kualitas tempat tinggal masyarakat Indonesia akan berakibat pada kualitas kesehatan masyarakat Indonesia.

Tempat tinggal yang dimaksud ialah rumah yang pada dasarnya memiliki fungsi sebagai tempat berlindung dari panas, hujan, serta gangguan alam dan binatang buas. Seiring dengan perkembangannya, rumah juga dijadikan sebagai sarana dalam hidup keluarga, bermasyarakat dan bernegara. Tidak hanya fungsinya yang berkembang, melainkan bentuk dan modelnya juga mengalami perubahan.

Selain terbatasnya tanah perumahan untuk penduduk Indonesia di kota-kota besar, masalah lainnya adalah terbatasnya kemampuan masyarakat untuk membangun dan membeli rumah. Penduduk Indonesia yang tergolong miskin sebanyak 32 juta jiwa.² Sebagian besar dari penduduk miskin tersebut kesulitan untuk membangun dan memiliki rumah.

¹ <http://www.datastatistik-indonesia.com/content/view/919/934/>, akses tanggal 23 April 2010

² <http://www.menkokesra.go.id/content/view/14264/39/>, 12 Maret 2010.

Pemerintah memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk menyediakan perumahan yang layak. Yang dimaksudkan dengan perumahan yang layak adalah perumahan yang memenuhi syarat-syarat teknik, kesehatan, keamanan, keselamatan, dan norma-norma sosial budaya.³ Dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang Undang Dasar (UUD) 1945 menyebutkan hak seseorang untuk mendapatkan tempat tinggal bahwa: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan.”

Pembangunan Rumah susun di Indonesia dijadikan solusi untuk mengatasi terbatasnya tanah. Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang (UU) No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun menyebutkan bahwa pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya, serta meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang.

Rumah Susun merupakan suatu bangunan bertingkat dengan sistem kondominium. Secara fisik, rumah susun merupakan bentuk hunian pada bangunan yang bertingkat dimana ada bagian yang secara struktural dapat dimanfaatkan secara perorangan dan terpisah yang dilengkapi dengan bagian/benda yang sifatnya digunakan bersama.⁴

Rumah susun telah berkembang pesat di Indonesia, khususnya di kota besar sejak tahun 1979. Pada tahun tersebut pembangunan rumah susun dilakukan oleh penyelenggara pembangun Rumah Perumnas, perusahaan pengembang (*developer*) Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang dibentuk pemerintah.⁵ Pendirian Perumnas dapat dikatakan sebagai salah satu upaya pemerintah untuk

³ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 16, LN No. 75 tahun 1985, TLN No, 3318, Penjelasan Ps 3 ayat (1) huruf a

⁴ Arie S. Hutagalung, *Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Wilayah DKI Jakarta*, dalam Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan ekonomi, edisi ke-1, (Depok: Badan Penerbit FHUI, 1999), Hlm. 156 (a.)

⁵ Perumnas, *Pengembangan Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana Perum Perumnas*, dalam *Ibid*. Hlm 17

menyediakan rumah yang layak bagi masyarakat, khususnya masyarakat perkotaan yang kesulitan mendapatkan rumah yang layak. Pemerintah berkewajiban guna mewujudkan kesejahteraan dan meningkatkan taraf hidup serta kehidupan masyarakat secara utuh melalui pemerataan penyediaan perumahan yang layak huni dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat.

Meskipun rumah susun telah berkembang pada tahun 1979, namun peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan hukumnya baru berlaku pada tanggal 31 Desember 1985. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun merupakan dasar pengaturan Rumah Susun yang kemudian dilengkapi dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun untuk melaksanakan UU tersebut.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 53 Peraturan Pemerintah (PP) RI No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, bahwa golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah apabila hendak memiliki satuan rumah susun sederhana akan diberikan kemudahan baik langsung maupun tidak langsung. Dalam penjelasannya disebutkan bahwa kemudahan-kemudahan yang dapat diberikan adalah dalam hal yang berkaitan dengan pertanahan, prasarana lingkungan, perizinan, perpajakan, fasilitas ekonomi, sosial dan budaya serta dalam hal perkreditan.

Pemerintah, melalui Menteri Perumahan Rakyat mengeluarkan program 1000 menara (*tower*) rumah susun yang diperuntukan penduduk menengah kebawah. Pengesahan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.7/Permen/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Sarusun Bersubsidi merupakan bukti komitmen pemerintah untuk membantu masyarakat yang kesulitan untuk membeli rumah. Pemerintah pun melihat bahwa solusi dengan membangun rumah susun dapat memecahkan permasalahan kesulitan memiliki rumah dan terbatasnya tanah bagi masyarakat menengah kebawah dengan memberikan insentif.

Inisiatif pemerintah tersebut berawal dari pelaksanaan visi dan misi presiden dalam Pemilu tahun 2004. Pemerintah mengeluarkan Peraturan Presiden

(Perpres) No. 7 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) 2004-2009, dan kemudian penerbitan Keputusan Presiden (Keppres) No.22 Tahun 2006 Tentang percepatan pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan khususnya Rusunawa dan Rusunami murah. Subsidi dan insentif diberikan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah (Pemda) di kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk diatas 1,5 juta jiwa.⁶

Perkembangan rumah susun yang pesat membuat pemerintah, baik Pusat maupun Daerah mengeluarkan beberapa peraturan untuk mengatur pembangunan rumah susun. Surat Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 92/HK/01/M/3/89 tertanggal 20 Maret 1989 telah mengingatkan kepada pemerintah daerah yang berkepentingan untuk menyiapkan peraturan daerah dan lain-lain, sehubungan dengan telah berlakunya UURS dan PP No. 4 Tahun 1988 tentang rumah susun.⁷ Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.7/Permen/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Sarusun Bersubsidi termasuk sebagai salah satu peraturan pemerintah pusat untuk mendukung pembangunan rumah susun bagi masyarakat menengah kebawah yang kesulitan memiliki rumah. Kemudian di Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta untuk mendukung langkah pemerintah pusat tersebut, dikeluarkannya Peraturan Gubernur (Pergub) DKI Jakarta No. 136 Tahun 2007 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana.

Pelaksanaan dan perealisasi program pemerintah untuk membangun 1000 menara rumah susun ternyata tidak dapat berjalan tanpa bantuan pihak swasta. Anggaran pemerintah baik pusat, maupun daerah sangat terbatas sehingga hanya dapat memberikan subsidi atau intensif. Intensif yang diberikan oleh pemerintah hanya sebatas subsidi *Interest Only-Ballon Payment* (IO-BP), selisih bunga, serta uang muka Kredit Pemilikan Rumah Ssusun (KPRS)/ Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Pemberian subsidi tersebut dapat menurunkan harga rumah susun yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara

⁶ M. Rizal Alif, *Analisi Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Benda*, (Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009), Hlm.14

⁷ Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), Hlm 7 (b.)

Perumahan Rakyat No.7/Permen/M/2007 maksimal Rp. 144 juta. Rumah Susun yang diberikan insentif dan subsidi tersebut hanya dijual kepada masyarakat menengah kebawah dengan penghasilan maksimal perbulan Rp. 4,5 juta.

Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) 2004-2009 yang tertera dalam Perpres No. 7 Tahun 2005 tersebut mencantumkan pembangunan rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah melalui peran serta Swasta atau kerjasama Pemerintah dan Swasta (*Public Private Partnership*).⁸ Pembangunan rumah susun di kota-kota besar guna menyelesaikan permasalahan pemukiman masyarakatnya dilakukan oleh pemerintah daerah kota yang bersangkutan.

Pemerintah Daerah menguasai modal/aset dalam rangka pembangunan rumah susun. Pemerintah daerah (Pemda) menguasai tanah-tanah dengan Hak Pakai, Hak Pengelolaan ataupun tanpa hak sama sekali. Akibat dari terbatasnya anggaran pemerintah daerah, terdapat banyak tanah-tanah tersebut yang terlantar dan digunakan oleh beberapa penggarap liar.⁹ Tanah aset Pemda tersebut tidak dapat dijadikan obyek jual beli dengan pihak swasta, walaupun terjadi maka haknya batal.¹⁰ Hak menguasai dari negara ini diperoleh dari Pasal 2 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria (UUPA). Negara selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat, diberikan kewenangan pada Pasal 2 ayat (2) huruf a UUPA untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, pembangunan, persediaan dan pemeliharaan tanah. Pelaksanaan kewenangan dapat dikuasakan kepada Daerah dalam rangka “medebewind” sesuai dengan ayat (4) dari pasal tersebut.

Negara yang diwakili oleh Pemerintah baik Pemerintah pusat maupun daerah, ataupun membentuk suatu badan hukum dapat melakukan kerjasama dengan membuat perjanjian dengan pihak swasta (privat).¹¹ Suatu badan hukum yang dapat di bentuk pemerintah pusat yaitu Badan Usaha Milik Negara (BUMN)

⁸ Rizal, *Op. Cit.*, Hlm 14.

⁹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), Hlm 301 (c.)

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Negara dapat bertindak sebagai badan hukum publik dan badan hukum perdata, Chidir Ali, *Badan Hukum*, (Bandung: PT. Alumni, 1987) Hlm. 57-63

atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Dalam Pasal 12 UUPA menyatakan bahwa: “Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha-usaha dalam lapangan agraria”. Dalam penjelasan ayat tersebut yang dimaksud dengan pihak lain adalah pemerintah Daerah, BUMN/BUMD, pengusaha swasta yang bermodal nasional. BUMN yang membidangi pembangunan pemukiman baik rumah atau rumah susun di Indonesia adalah Perum Perumnas. Perum Perumnas juga merupakan salah satu badan hukum yang dapat diberikan hak pengelolaan atas suatu tanah.

Salah satu upaya untuk memanfaatkan tanah tersebut ialah bekerjasama dengan pihak swasta untuk pembangunan rumah susun. Pihak swasta umumnya memiliki modal atau kemampuan untuk membangun suatu rumah susun. Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi di beberapa kota besar dilakukan dengan kerjasama pihak swasta. Pihak swasta tersebut biasanya selaku pengembang (*developer*) atau membantu pembiayaan pembangunan rumah susun. Khusus di Ibukota DKI Jakarta telah diadakan perjanjian kepada 28 pengembang yang tergabung dalam Real Estat Indonesia (REI) untuk menyelesaikan 250 menara di Tahun 2010.¹² Hal tersebut dilakukan untuk mengantisipasi dan menyelesaikan permasalahan pemukiman bagi masyarakat Jakarta menengah kebawah. Di pihak lain pengembang selaku pihak swasta bertujuan untuk memperoleh keuntungan dengan diberikannya intensif atau subsidi oleh pemerintah.

Penulis memilih menjadikan pembangunan rumah susun bersubsidi yang dilakukan oleh Perum Perumnas dengan Pengembang sebagai topik pembahasan. Kerjasama antara Perum Perumnas dengan pengembang yang lebih khusus akan diteliti yaitu kerjasama dalam pembangunan rumah susun City Park Cengkareng. Perum Perumnas bekerjasama dengan PT Reka Rumanda untuk membangun rumah susun City Park Cengkareng. Beberapa kemudahan berupa subsidi serta perizinan diperlukan dalam membangun proyek bersama antara pemerintah, dalam hal ini dilakukan oleh BUMN Perum Perumnas, dengan swasta (*Public Private Partnership*).

¹² <http://www.reindonesia.org/favicon.ico>, akses 14 April 2010

1.2. Pokok Permasalahan

Penulis memandang perlu untuk membatasi pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini mengingat banyaknya hubungan hukum yang terjadi dalam pembangunan rumah susun bersubsidi. Hubungan hukum tersebut antara Perumnas dengan pengembang. Dalam pembangunan rumah susun bersubsidi Perumnas mewakili pemerintah memiliki kepentingan untuk menyediakan tempat tinggal bagi rakyatnya, sedangkan pengembang selaku pihak swasta mencari keuntungan dari proyek pembangunan yang direncanakan pemerintah.

Beberapa hal yang merupakan pokok permasalahan dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimana bentuk perjanjian antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda (*developer*) dalam kerjasama membangun rumah susun bersubsidi City Park?
2. Bagaimana peran pemerintah terhadap pembangunan Rumah Susun Bersubsidi City Park?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pembatasan pokok permasalahan diatas yang diungkapkan dengan berbagai pertanyaan, maka Penulisan secara umum bertujuan mengkaji aspek hukum perjanjian dalam pembangunan rumah susun bersubsidi.

Adapun beberapa tujuan khusus yang hendak dicapai dengan adanya penulisan ini:

1. Menjelaskan bentuk kerjasama atau perjanjian antara Perum Perumnas selaku BUMN pemerintah yang bertanggungjawab menyediakan tempat tinggal, dengan pihak swasta dalam pembangunan rumah susun bersubsidi.

2. Mengetahui seberapa besar peran pemerintah, baik pusat ataupun daerah, terhadap pembangunan rumah susun bersubsidi mulai dari pembiayaan, penyediaan tanah, ataupun subsidi dan kemudahan perizinan.

1.4. Kerangka Teoritis

Salah satu prinsip dasar yang diletakkan oleh UUPA dalam rangka pemanfaatan sektor agraria untuk kemakmuran rakyat adalah dengan cara meletakkan kepentingan Nasional diatas kepentingan individu, sekalipun tidak berarti kepentingan individu dan golongan tertentu dapat dikorbankan begitu saja untuk kepentingan umum.¹³

Maria S.W. Soemardjono menyatakan kategori kepentingan umum adalah dilakukan pemerintah untuk masyarakat dan tidak bertujuan untuk mencari keuntungan. Bagir Manan menyatakan kepentingan umum adalah kepentingan orang banyak yang untuk mengaksesnya tidak mensyaratkan beban tertentu.¹⁴

UUPA menganut asas Nasionalitas, hal ini berbeda dengan sistem *Domein Verklaring* pemerintah Hindia Belanda yang menganut asas terbuka, yaitu setiap orang saja di dunia ini dapat mempunyai hak atas tanah di Hindia Belanda asal mau menundukan diri kepada hukum (B.W) di Hindia Belanda. Prinsip tersebut terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa, “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang telah bersatu sebagai bangsa Indonesia”. dan ayat (2) UUPA menyatakan bahwa, “Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah Bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”. Dari Pasal tersebut secara implisit menyatakan hak bangsa Indonesia sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi.

¹³ Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia II*, (Bandung: Alumni, 1978), Hlm.30

¹⁴ Gunanegara, S., *Rakyat dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: PT. Tatanusa, 2008), Hlm. 79

Tanah merupakan benda dalam hukum perdata, yang menurut Prof Soebekti *segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang*.¹⁵ Tanah bersama dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA dinyatakan sebagai “kepunyaan nasional” menunjukkan adanya unsur keperdataan, yaitu hubungan “kepunyaan” atau kepemilikan antara Bangsa Indonesia dan tanah bersama tersebut.¹⁶ Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 diterangkan bahwa Negara yang menguasai tanah bersama tersebut.

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Pasal 2 ayat (1) UUPA juga menerangkan bahwa:

“Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam pasal 1. Bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Istilah “dikuasai” dalam pasal 2 ayat (1) tersebut menegaskan bahwa sifat hubungan hukum negara adalah hubungan hukum publik. Di Indonesia terdapat **perbedaan** makna antara “**dikuasai**” dan “**dimiliki**” oleh negara. Istilah dimiliki dimaknai dalam UU No.1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara yang menyatakan:

“Barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah” sedangkan barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah”¹⁷

Negara ataupun daerah dapat memiliki barang, khususnya tanah untuk memenuhi tanah guna penyelenggaraan pembangunan dan kepentingan umum yaitu dengan pengadaan tanah. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak

¹⁵ R. Soebekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermessa, 2003). Hlm. 60 (a.)

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007). Hlm. 231.

¹⁷ Pasal 1 angka 10 dan angka 11. UU Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara.

atas tanah.¹⁸ Istilah pengadaaan tanah pada prinsipnya hanya dikenal dalam perolehan tanah yang sudah dikuasai seseorang atau badan hukum dengan suatu hak.

Hak menguasai negara merupakan konsep pengelolaan dari kekuasaan rakyat yang tertinggi.¹⁹ Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA diberikan pengaturan yang memberikan kewenangan Hak Menguasai Negara , yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan *peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.*
2. Menentukan dan mengatur *hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.*
3. Menentukan dan mengatur *hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.*

Bedasarkan berlakunya Pasal 2 ayat (2) UUPA, hukum Agraria/Tanah membagi secara garis besar kedalam 2 bidang:²⁰

1. Hukum Agraria Perdata (Keperdataan)
Adalah Keseluruhan dari ketentuan hukum yang bersumber pada hak perseorangan dan badan hukum yang memperbolehkan, mewajibkan, melarang diperlakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah (obyeknya).
2. Hukum Agraria Administrasi (Administratif)
Adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang memberi wewenang kepada pejabat dalam menjalankan praktek hukum negara dan mengambil tindakan dari masalah-masalah agraria yang timbul.

Negara, sebagai pihak yang dikuasakan terhadap tanah bersama bangsa Indonesia menjalankan hubungan hukum dikedua bidang hukum agraria yang terbagi dalam UUPA tersebut. Hubungan hukum antara negara dengan tanah

¹⁸ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. 2004), Hlm.5

¹⁹ Gunanegara, *Op.Cit*, Hlm.82

²⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2005), Hlm.7

bersama bangsa Indonesia semata-mata beraspek hukum publik artinya untuk kepentingan publik.

Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi *para pihak*. Dalam kaitannya dengan hukum perikatan²¹ maka kaidah hukum tersebut mengatur tentang hubungan hukum antara para pihak yang melahirkan hak dan kewajiban.²² Para pihak tersebut dalam istilah hukum disebut *subyek hukum*. Subyek hukum ialah orang dalam pengertian manusia (*Naturlijk Persoon*) maupun badan hukum (*Recht Persoon*) yang memiliki hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum.²³

Menurut Hans Kelsen Negara dapat diletakkan dalam kerangka pembawa hak dan kewajiban, dan Negara tidak hanya sebagai subjek hukum tetapi juga pemilik kekuasaan kenegaraan (*staatsgewalt*).²⁴ Menurut landasan atau dasar hukum di Indonesia, Negara termasuk dalam badan hukum orisinil. Sedangkan menurut penggolongannya negara termasuk dalam badan hukum publik. Sebagai badan hukum orisinil perlu diingat bahwa:

- a. Negara Republik Indonesia itu adalah badan hukum publik dan merupakan negara itu bukan karena diadakan (*ingesteld*) berdasar Pasal 1653 KUHPerdara
- b. Negara Republik Indonesia sebagai badan hukum itu bukan karena penyerahan kedaulatan tanggal 27 Desember 1949, hukum itu sejalan berdiri sendiri dengan proklamasi 17 Agustus 1945.²⁵

Hans Kelsen mengatakan “*The State acts only through its organs*”.²⁶ Negara sebagai badan hukum publik tidak mungkin melaksanakan kewenangan-kewenangan publiknya tanpa melalui organ-organnya. Negara dapat membentuk badan hukum, baik berbentuk badan hukum publik seperti Bank Indonesia yang

²¹ Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi karena perjanjian ataupun Undang-Undang (Pasal 1233 KUHPerdara).

²² Sri Soesilowati Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, (Jakarta: Gitama Jaya, 2005), Hlm.129

²³ *Ibid.* Hlm. 21

²⁴ Gunanegara, *Op.Cit.*, Hlm. 87

²⁵ Chidir Ali, *Op.Cit.*, Hlm. 57

²⁶ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, Russel and Russel, New York, 1973, Hlm. 195

bertujuan untuk memenuhi kebutuhan publik. Selain itu, negara selaku badan hukum publik dalam rangka mewujudkan tujuannya yang tercantum dalam UUD 1945, dapat juga mendirikan suatu badan hukum keperdataan, misalnya negara Republik Indonesia mendirikan yayasan-yayasan atau PT-PT negara.²⁷ PT-PT Negara tersebut dapat berbentuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).

Hak Menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain. Namun yang dapat dilimpahkan adalah **pelaksanaannya**.²⁸ Wewenang untuk melaksanakan tersebut dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah, masyarakat hukum adat, ataupun kepada suatu badan hukum keperdataan yang dibentuk Negara, misalnya berupa Badan-badan otorita, BUMN, atau BUMD. Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Negara terhadap badan hukum keperdataan tersebut dengan pemberian penguasaan tanah-tanah tertentu dengan *Hak Pengelolaan*. Pasal 1 PP No. 40 Tahun 1996 tentang menyatakan bahwa *Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya*. Pemegang hak pengelolaan mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki untuk keperluan usahanya yang merupakan sebagian dari kewenangan Negara.

1.5. Kerangka Konseptual

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal ataupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.²⁹

²⁷ *Ibid.*, Hlm. 63

²⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, Hlm. 274-275

²⁹ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun, Op. Cit.*, ps 1 ayat(1)

Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.³⁰

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah hak pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun, meliputi hak bersama atas bangunan, benda dan tanahnya.

Pengembang adalah penyelenggara pembangunan rumah susun yang dapat berupa BUMN/BUMD, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun, serta swadaya masyarakat.³¹

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.³²

Kredit Pemilikan Satuan Rumah Susun/Apartemen (KPRS/KPA) adalah kredit yang diberikan untuk membayar lunas harga satuan Rumah Susun/Apartemen yang dibeli yang pengembaliannya dapat dilakukan secara angsuran.

Kredit Pemilikan Satuan Rumah Susun Bersubsidi, selanjutnya disebut KPR Sarusun Bersubsidi, adalah kredit yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan sarusun sederhana yang dibeli dari pengembang atau investor.³³

Lembaga Penerbit Kredit, selanjutnya disebut LPK, adalah bank atau lembaga keuangan non bank atau koperasi yang bersedia dan telah menyampaikan

³⁰ *Ibid*, ps. 1 ayat (2)

³¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988, TLN No. 3372, ps. 1 ayat (1)

³² Indonesia, Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, UU No. 10 Tahun 1998, LN 182 Tahun 1998, TLN No. 3472, ps 1 ayat (11)

³³ Kementerian Negara Perumahan Rakyat, *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Sarusun Bersubsidi*, Permenpera No.7/Permen/M/2007, ps 1 ayat (3)

Surat Pernyataan Kesanggupan untuk melaksanakan Program Bantuan Perumahan serta mampu menyediakan pokok kredit yang dibutuhkan untuk pemilikan sarusun sederhana sebagaimana dituangkan didalam Memorandum Kesepahaman (MoU) dan atau Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat.³⁴

Kelompok Sasaran adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki sarusun sederhana, belum pernah menerima subsidi sarusun sederhana dan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah dengan penghasilan sampai dengan Rp. 4.500.000,- per bulan.³⁵

1.6. Metode Penelitian

Penelitian dalam karya tulis ini merupakan penelitian normatif, karena yang diteliti adalah bahan pustaka dan data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tertier. Dalam penelitian ini, pengumpulan data yaitu dari data yang diperoleh dari kepustakaan yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis dan atau wawancara informan serta narasumber yang berpraktik di bidang rumah susun. Data yang diperoleh dari kepustakaan dinamakan data sekunder.³⁶ Adapun pengumpulan dan pengolahan data sekunder menggunakan metode Kualitatif untuk menghasilkan data deskriptif. Data sekunder yang digunakan sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat dalam pembuatan karya tulis ini, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dan Undang-Undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, PP No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, dan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.7/Permen/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Sarusun Bersubsidi.

³⁴ *Ibid.*, ps 1 ayat (7)

³⁵ *Ibid.*, ps 1 ayat (4)

³⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), Hlm. 12

2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu, bahan hukum yang berupa buku-buku teks, penelusuran Internet, artikel ilmiah, jurnal, Majalah, Surat Kabar, dan juga Skripsi

3. Bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan gramatikal atau makna dari bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus.

1.7. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

- 1.1. Latar Belakang
- 1.2. Permasalahan
- 1.3. Tujuan
- 1.4. Kerangka Teoritis dan Konseptual
- 1.5. Metodologi Penulisan
- 1.6. Sistematika Penulisan

BAB II Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Badan Hukum

2.1. Perjanjian dan Perikatan secara Umum

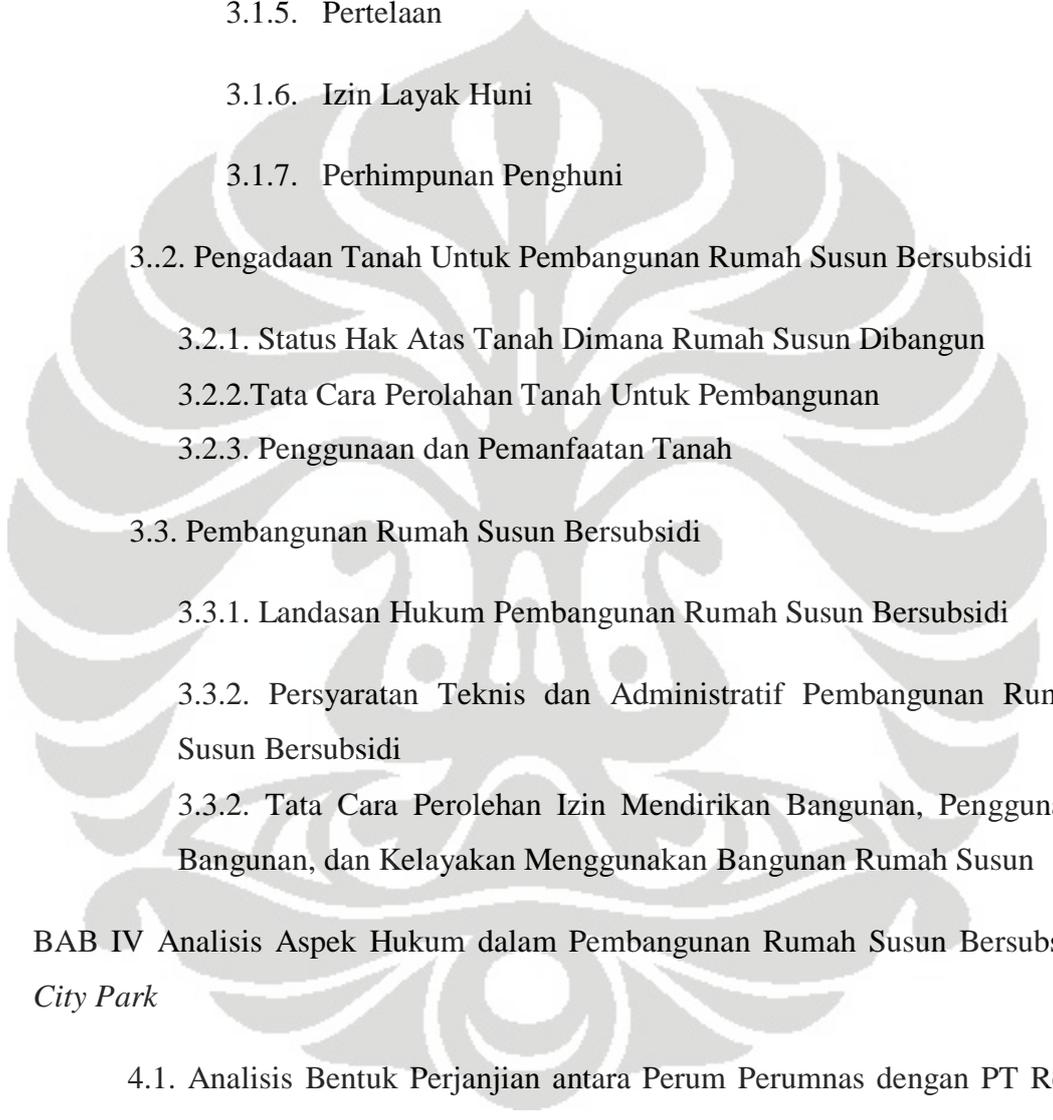
- 2.1.1. Pengertian Perikatan dan Sumber Perikatan
- 2.1.2. Macam-Macam Perikatan
- 2.1.3. Pengertian Perjanjian
- 2.1.4. Syarat Sahnya Perjanjian
 - 2.1.4.1. Syarat Subyektif
 - 2.1.4.2. Syarat Obyektif
- 2.1.5. Asas-Asas Hukum Perjanjian
- 2.1.6. Macam-Macam Perjanjian
- 2.1.7. Hapusnya Perikatan

2.2. Badan Hukum

- 2.2.1. Jenis-Jenis Badan Hukum

BAB III Tinjauan Umum Terhadap Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi

3.1. Berbagai Pengertian Terkait Rumah Susun

- 
- 3.1.1. Pengertian Rumah Susun
 - 3.1.2. Satuan Rumah Susun
 - 3.1.3. Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama
 - 3.1.4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
 - 3.1.5. Pertelaan
 - 3.1.6. Izin Layak Huni
 - 3.1.7. Perhimpunan Penghuni
 - 3.2. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi
 - 3.2.1. Status Hak Atas Tanah Dimana Rumah Susun Dibangun
 - 3.2.2. Tata Cara Perolahan Tanah Untuk Pembangunan
 - 3.2.3. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah
 - 3.3. Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi
 - 3.3.1. Landasan Hukum Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi
 - 3.3.2. Persyaratan Teknis dan Administratif Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi
 - 3.3.2. Tata Cara Perolehan Izin Mendirikan Bangunan, Penggunaan Bangunan, dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Rumah Susun

BAB IV Analisis Aspek Hukum dalam Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi *City Park*

- 4.1. Analisis Bentuk Perjanjian antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi (*developer*)
 - 4.1.1. Lahir dan Berakhirnya Perjanjian
 - 4.1.2. Subyek Perjanjian
 - 4.1.3. Obyek Perjanjian

4.1.4. Hak dan Kewajiban Para Pihak

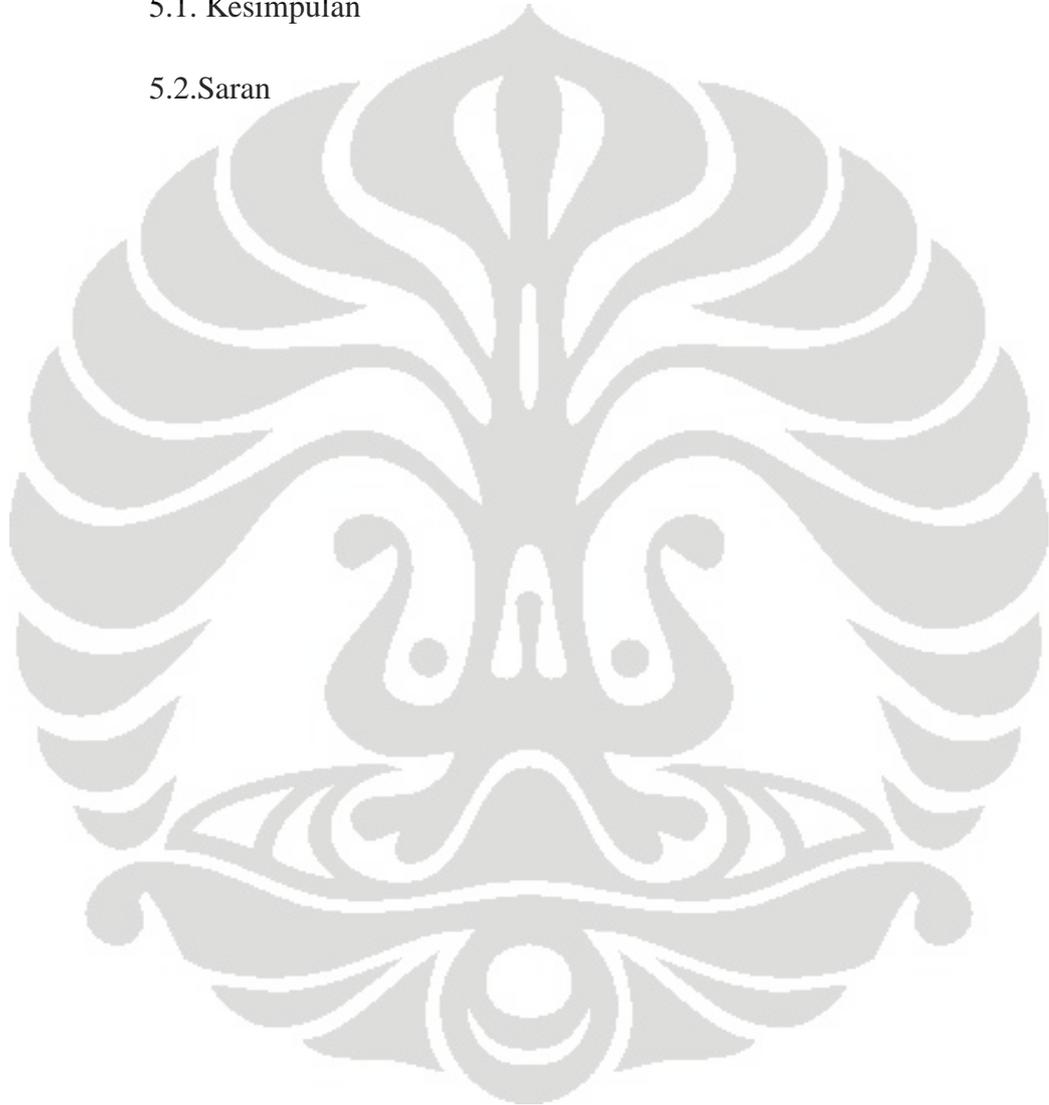
4.1.5. Analisis Bentuk Perjanjian

4.2. Peran Pemerintah dalam Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi

BAB V Penutup

5.1. Kesimpulan

5.2. Saran



Bab II

Perjanjian Sebagai Sumber Perikatan

2.1. Perjanjian dan Perikatan Secara Umum

2.1. 1. Pengertian Perikatan dan Sumber Perikatan

Perikatan diatur di dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). KUHPerdata tidak memberikan definisi atau pengertian mengenai istilah “perikatan”. Prof. Soebekti kemudian memberikan pengertian mengenai perikatan, yaitu:

”Suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”³⁷

Perikatan sangat berkaitan dengan hubungan hukum. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, dalam kaitannya dengan hukum perikatan maka kaidah hukum tersebut mengatur tentang hubungan hukum antara para pihak yang melahirkan hak dan kewajiban.³⁸

Pihak yang memiliki hak menuntut sesuatu dinamakan **Kreditur** atau si berpiutang, sedangkan pihak yang memiliki kewajiban memenuhi tuntutan dinamakan **Debitur** atau si berutang.

Sesuatu hal yang dapat dituntut dalam istilah keperdataan disebut **Prestasi**. Prestasi adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh debitur yang merupakan hak dari kreditur untuk melakukan penuntutan terhadap prestasi tersebut.³⁹ Prestasi ada yang bersifat sepihak atau *unilateral* hanya ada pada satu pihak dan ada yang bersifat timbal-balik atau *bilateral (or reciprocal) agreement*, dimana ada suatu kontraprestasi atau masing-masing pihak memiliki prestasi.⁴⁰ Bentuk prestasi

³⁷ R. Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 18, (Jakarta: PT Intermassa, 2001), Hlm.1. (b).

³⁸ Sri Soesilowati Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, (Jakarta: Gitama Jaya, 2005., Hlm.129

³⁹ *Ibid.*, Hlm. 150

⁴⁰ *Ibid.*

secara umum diterangkan pada pasal 1234 KUHPerdara, yaitu dapat dibagi menjadi:

1. Menyerahkan suatu barang
2. Melakukan suatu perbuatan
3. Tidak melakukan suatu perbuatan

Adapun para pihak tidak dapat memenuhi prestasi maka disebut **wanprestasi**. Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitor. Bentuk ketiadalaksanaan ini dapat berupa:⁴¹

1. Debitor sama sekali tidak melakukan kewajibannya
2. Debitor tidak melakukan sebagaimana mestinya
3. Debitor tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya
4. Debitor melakukan sesuatu yang dilarang.

Dalam membahas suatu perikatan perlu diketahui macam-macam sumber perikatan. Berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdara menyebutkan bahwa ada dua sumber perikatan, yaitu:

1. Perikatan yang dilahirkan dari adanya perjanjian.

Perikatan ini timbul karena janji dari dua pihak untuk melaksanakan suatu hal tertentu, sehingga kedua pihak itu sepakat untuk saling mengikatkan diri melaksanakan apa yang diperjanjikan.

2. Perikatan yang dilahirkan karena undang-undang.

Perikatan dilahirkan karena undang-undang dibagi atas :

- a. Perikatan yang lahir dari ketentuan Undang-undang saja.

Perikatan tersebut telah ada dan mengikat para pihak sejak diundangkannya ketentuan yang mengikat para pihak sejak diundangkannya ketentuan Undang-undang yang mengikat tersebut, misalnya hak dan kewajiban antara para pihak yang mempunyai tanah bersebelahan (Pasal 625, 627 KUHPerdara)

⁴¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), Hlm. 70, (a).

- b. Perikatan yang lahir dari ketentuan Undang-undang yang didahului oleh adanya perbuatan manusia yang dibagi lagi menjadi perbuatan yang halal dan perbuatan melawan hukum (PMH). (Pasal 1352 KUHPerdara).

Perikatan ini baru ada dan mengikat sesuai dengan ketentuan Undang-undang tersebut baik perbuatan itu merupakan perbuatan yang halal atau diperbolehkan menurut ketentuan Undang-undang maupun perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang dilarang oleh ketentuan Undang-undang.

2.1.2. Macam-Macam Perikatan

2.1.2. Macam-Macam Perikatan

a. Perikatan Bersyarat (*voorwaardelijk*)

Perikatan bersyarat adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu kejadian di kemudian hari, yang masih belum tentu akan atau tidak terjadi.⁴² Syarat dalam teori-kausalitet berarti suatu peristiwa atau keadaan yang memungkinkan terjadinya peristiwa tertentu dikemudian hari.⁴³ Lahirnya perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak digantungkan pada syaratnya. Perikatan bersyarat terbagi atas perikatan dengan syarat tangguh dan perikatan dengan syarat batal. Perikatan dengan syarat tangguh berarti bahwa suatu perikatan itu baru akan berlaku, apabila kejadian yang belum tentu itu terjadi. Pada perikatan dengan syarat tangguh adanya suatu perikatan digantungkan pada suatu syarat yang menunda atau mempertangguhkan (*opschortende voorwaarde*). Misalnya perjanjian kredit, Bank telah menyetujui mengadakan perjanjian kredit kepada salah satu pengusaha tetapi Bank baru akan memberikan pinjaman/kredit apabila pengusaha telah mendapatkan segala macam perizinan yang berkaitan dengan usahanya

⁴² R. Soebekti, *Op.Cit, (a.)*, Hlm. 128.

⁴³ J.Z. Loude, S. Riwoe-Loupatty, *Ajaran Umum Perikatan dan Persetujuan menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Surabaya: Kasnendra Suminar, 1983), Hlm. 9

Perikatan dengan syarat batal bertolak belakang dengan perikatan syarat tangguh. Perikatan dengan syarat batal telah lahir ketika pihak memperjanjikannya, dan menjadi batal ketika peristiwa yang dimaksud terjadi. Perikatan tersebut digantungkan pada syarat pembatalan (*ontbindende voorwaarde*). Misalnya perjanjian pemberian garansi kepada barang elektronik, perjanjian pemberian garansi tersebut berakhir apabila kerusakan yang dialami barang elektronik akibat kesalahan pengguna.

b. Perikatan dengan Ketetapan Waktu (*tijdsbepaling*)

Perikatan dengan ketetapan, adalah perikatan yang sudah ada tetapi pelaksanaannya ditangguhkan sampai waktu tertentu.⁴⁴ Perikatan dengan ketetapan waktu misalnya seseorang memiliki hak mengambil uangnya dengan menggunakan cek atau wesel pada waktu atau tanggal yang ditentukan. Perikatan dengan suatu ketetapan waktu dapat pula suatu perikatan yang sudah ada tetapi jangka waktu pelaksanaannya atau berakhir sampai dengan jangka waktu tertentu. Bentuk perikatan ini biasanya terjadi pada perjanjian perburuhan yang memperjanjikan dalam jangka waktu tertentu, misalnya seseorang bekerja selama dua tahun.

Menurut Prof. Soebekti ada perbedaan antara **suatu syarat** dengan suatu **ketetapan waktu**, ialah yang pertama suatu kejadian atau peristiwa yang belum tentu atau tidak akan terlaksana, yang kedua suatu hal yang pasti akan datang, meskipun mungkin belum dapat ditentukan kapan datangnya.⁴⁵

c. Perikatan Alternatif (*alternatief*)

Perikatan alternatif, yaitu perikatan dimana si debitur atau orang yang mempunyai kewajiban atau yang seharusnya berprestasi dalam perjanjian mempunyai kebebasan memilih untuk memenuhi salah satu prestasi yang diperjanjikan.⁴⁶

⁴⁴ Sri Soesilowati Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; Akhmad Budi Cahyono, *Op.Cit.*, Hlm. 138

⁴⁵ R. Soebekti, *Op.Cit (a)*, Hlm.129

⁴⁶ *Ibid.*

Dalam perikatan tersebut terdapat pilihan antara dua prestasi atau lebih, dan apabila telah terpenuhi salah satu maka berakhirilah perikatan. Contoh perikatan alternatif terjadi pada pembelian rumah susun dengan Kredit Pemilikan Apartemen/Rumah Susun (KPA/KPRS), yang memberikan alternatif pilihan kepada pembeli untuk memilih jangka waktu cicilan. Dalam perikatan alternatif hak memilih ada pada si debitur, kecuali jika diperjanjikan dengan tegas bahwa hak memilih ada pada kreditur.

d. Perikatan Tanggung Menanggung (*hoofdelijk* atau *solidair*)

Suatu perikatan dimana beberapa orang bersama-sama sebagai pihak yang berhutang berhadapan dengan satu orang yang menghutangkan, atau sebaliknya.⁴⁷ Perikatan tanggung menanggung, dalam hal terdapat beberapa kreditur maka pembayaran kepada seorang kreditur atas seluruh hutang akan membebaskan hutang debitur kepada kreditur lainnya. Selain itu, dalam hal terdapat beberapa debitur maka tiap debitur dapat dituntut untuk membayar seluruh hutang dan pembayaran seluruh hutang, dan pembayaran seluruh hutang oleh seorang debitur dapat membebaskan debitur lainnya dari hutang kepada kreditur. Perikatan tanggung menanggung dilihat dari sudut si berpiutang/kreditur diciptakan untuk menjamin piutangnya karena jika tidak suka atau tidak mampu membayar hutangnya, ia selalu dapat menuntut pembayaran dari debitur yang lain.⁴⁸

Perikatan tanggung menanggung harus dengan diperjanjikan oleh para pihak, kecuali jika Undang-undang mengatur bahwa perikatan tersebut adalah tanggung menanggung, seperti disebutkan dalam Pasal-pasal 1749, 1811, 1836 KUHPerduta dan pasal 18 KUHD.⁴⁹

e. Perikatan yang Dapat Dibagi dan yang Tidak Dapat Dibagi

Perikatan ini sangat tergantung pada prestasi yang diperjanjikan apakah dapat dibagi atau tidak. Prestasi yang dimaksud misalnya berupa prestasi seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau barang yang diserahkan, apabila prestasi tersebut

⁴⁷ *Ibid*, Hlm. 130

⁴⁸ *Ibid*, Hlm.130

⁴⁹ Sri Soesilowati Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; Akhmad Budi Cahyono, *Op.Cit.*, Hlm.139

berkaitan dengan keahlian seseorang maka tidak dapat dibagi seperti menyanyi, melukis. Akan tetapi apabila berupa perjanjian suatu pembangunan, yang dapat dibagi kepada beberapa kontraktor asalkan tujuan akhirnya berupa suatu bangunan yang diinginkan dapat terlaksana. Selain itu, dapat dibedakan pula dari sifat barang yang menjadi obyek perikatan tersebut. Prestasi menyerahkan ayam tidak dapat dibagi perbagian, karena ayam akan kehilangan hakekatnya sebagai seekor ayam.

f. Perikatan dengan Penetapan Hukuman (*strafbeding*)

Perikatan yang menetapkan suatu ancaman hukuman bagi debitur, jika tidak melaksanakan kewajibannya.⁵⁰ Perikatan ini ditujukan untuk mencegah debitur tidak melalaikan kewajibannya atau wanprestasi. Wanprestasi tersebut terjadi apabila debitur “tidak memenuhi sama sekali”, “tidak memenuhi tepat pada waktunya”, dan “tidak memenuhi sebagaimana mestinya” prestasi yang diperjanjikan dalam perikatan. Hukuman tersebut biasanya ditetapkan dalam suatu jumlah uang tertentu sebagai ganti rugi yang ditetapkan sendiri oleh para pihak yang membuat perikatan tersebut. Misalnya apabila seorang pembeli mobil secara kredit terlambat membayar cicilannya kepada bank, maka akan dibebankan denda terhadap pembayaran yang terlambat tersebut.

2.1.3. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian terdapat di dalam KUHPdata, berbeda seperti perikatan yang tidak ditentukan. Pengertian perjanjian terdapat pada pasal 1313 KUHPdata, yaitu:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain”.

Prof. Soebekti, merumuskan pengertian perjanjian yaitu suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan suatu hal.⁵¹

⁵⁰ *Ibid*, Hlm. 140

⁵¹ R. Soebekti, *Op. Cit. (a)*, Hlm. 1

Kemudian R. Setiawan, SH memberikan perbaikan mengenai definisi yang ada dalam Pasal 1313 KUHPerdara yakni:⁵²

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara

Sehingga perumusannya menurut R. Setiawan menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Ahli hukum M. Yahya Harahap juga memberikan definisi mengenai perjanjian, sebagai berikut:

“Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi”⁵³

Berdasarkan pengertian perjanjian tersebut, maka perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang kongkrit berbeda dengan perikatan yang merupakan konsep yang abstrak. Pada perjanjian penentuan hak dan kewajiban antara debitur dan kreditur lebih jelas, misalnya pada perjanjian kerja yang menentukan hak antara pemberi kerja dan penerima kerja. Ciri khas dari perjanjian adalah persesuaian-kehendak dari beberapa orang (*duorum vel plurium in idem placitum consensus*).⁵⁴ Oleh karena itu akibat hukum dari suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak sesuai dengan apa yang mereka kehendaki/sepakati. Setelah para pihak menyepakati maka para pihak dapat membuat perjanjian secara lisan maupun tertulis. Prof. Soebekti menyatakan bahwa lebih tepat untuk mengatakan perjanjian daripada kontrak, karena kontrak lebih sempit ditujukan pada perjanjian yang tertulis.⁵⁵

⁵² R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, cet. ke-2, (Bandung : Binacipta, 1979), hal. 49.

⁵³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), Hlm.6

⁵⁴ J.Z Loude, *Loc. Cit.*, Hm 58

⁵⁵ R. Soebekti, *Op.Cit.(a)*, Hlm.1

Berlakunya suatu perjanjian tidak semuanya sama, terdapat beberapa perbedaan, yaitu adanya perjanjian konsensual, perjanjian formil, dan perjanjian riil.⁵⁶

Perjanjian konsensual berlaku seketika setelah kesepakatan yang dicapai oleh para pihak secara lisan, dan mulai pada saat itu maka telah lahir hak dan kewajiban masing-masing pihak. Misalnya perjanjian jual beli yang diterangkan pada pasal 1458 KUHPerdara dianggap telah terjadi/timbul akibat hukumnya segera setelah para pihak menyepakati.

Perjanjian formil belum berlaku meskipun telah dicapai kesepakatan para pihak, melainkan perjanjian tersebut memerlukan bentuk tertentu untuk keberlakuannya. Misalnya perjanjian perdamaian dalam pasal 1851 KUHPerdara harus dibuat dalam bentuk tertulis.

Perjanjian riil yaitu suatu perjanjian yang baru melahirkan akibat hukum setelah adanya perbuatan nyata yang dilakukan. Misalnya perjanjian penitipan barang baru lahir akibat hukumnya setelah penyerahan barang dilakukan, berdasarkan pasal 1697 KUHPerdara.

2.1.4. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dianggap sah dan melahirkan akibat hukum diantara para pihak apabila terpenuhinya persyaratan, apabila tidak terpenuhi maka suatu perjanjian dapat batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Pasal 1320 KUHPerdara menentukan syarat yang harus dipenuhi oleh suatu perjanjian, yaitu:

1. Kata Sepakat
2. Kecakapan
3. Hal tertentu
4. Sebab yang halal

Keempat syarat menurut Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, kemudian dibedakan menjadi dua jenis yaitu **Syarat Subyektif** dan **Syarat Obyektif**.

⁵⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), Hlm.8.(b).

2.1.4.1. Syarat subyektif

Syarat Subyektif yaitu syarat-syarat yang berkaitan dengan subyek yang membuat perjanjian, yakni para pihak. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi, maka akibat hukum yang akan terjadi dengan tidak dipenuhinya syarat tersebut perjanjian dapat dibatalkan (*Voidable*). Artinya, perjanjian ini dapat sewaktu-waktu dibatalkan jika para pihak keberatan terhadap pelanggaran kedua syarat tersebut, dan kemudian melakukan upaya pembatalan perjanjian melalui Pengadilan. Perjanjian ini secara hukum sah selama pembatalan melalui pengadilan tersebut belum dilakukan. Hakim, atas permintaan pihak selain dapat melakukan pembatalan juga dapat menguatkan perjanjian tersebut. Adapun syarat subyektif suatu perjanjian adalah:

A. Sepakat

Dalam mengadakan suatu perjanjian, para pihak memiliki kehendak yang berbeda. Kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian berarti terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak yang terjadi diantara para pihak, dan kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas.⁵⁷

Kemauan yang bebas sebagai syarat sah pertama untuk suatu perjanjian dianggap tidak ada jika kesepakatan tersebut dibuat karena adanya **paksaan** (*dwang*), **kekhilafan** (*dwaling*), atau **penipuan** (*bedrog*).

Paksaan dalam perjanjian terjadi apabila dalam membuat kesepakatan tersebut terdapat suatu ancaman terhadap suatu pihak. Paksaan dapat berupa paksaan batin maupun fisik.

Kekhilafan dalam perjanjian terjadi apabila dalam membuat kesepakatan tersebut terdapat kelalaian atau khilaf tentang hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut, yang berkaitan mengenai orang atau barang yang menjadi tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian.

Penipuan dalam perjanjian terjadi apabila dalam membuat kesepakatan tersebut terdapat keterangan-keterangan tidak benar yang dilakukan oleh salah satu pihak secara sengaja.

⁵⁷ Sri Soesilowati Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; Akhmad Budi Cahyono, *Op.Cit.*, Hlm. 141

B. Cakap

Cakap yang dimaksud ialah para pihak yang mengadakan perjanjian memiliki kewenangan secara hukum untuk melakukan perbuatan hukum, baik untuk kepentingan sendiri maupun orang lain yang diwakili.

KUHPerdata tidak mengatur mengenai segala pihak yang dianggap cakap menurut hukum. Pasal 1319 KUHPerdata menyatakan:

“Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”

Akan tetapi, KUHPerdata membatasi pihak-pihak yang cakap untuk mengadakan perjanjian. Dalam pasal 1130 KUHPerdata kemudian mengatur pihak-pihak yang tidak cakap menurut hukum untuk melakukan suatu perjanjian, yaitu:

“Tidak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.”

Dengan berlakunya UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka istri adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk perjanjian. Sedangkan kewenangan untuk mewakili sebuah badan hukum harus dilihat anggaran dasarnya atau berdasarkan surat kuasa yang diberikan kepadanya.⁵⁸ Tidak dipenuhinya syarat kecakapan ini, dalam pasal 1331 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian dapat dibatalkan. Pasal 1331 KUHPerdata menjelaskan:

“Karena itu orang-orang yang di dalam pasal yang dinyatakan tak cakap boleh menuntut pembatalan perikatan-perikatan yang mereka telah perbuat dalam hal-hal dimana kekuasaan itu tidak dikecualikan oleh undang-undang.

Orang-orang yang cakap untuk mengikatkan diri tidak sekali-kali diperkenankan mengemukakan ketidakcakapan orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan dan perempuan-perempuan yang bersuami dengan siapa mereka telah membuat suatu persetujuan.”

⁵⁸ *Ibid*, Hlm. 142

2.1.4.2. Syarat Obyektif

Para pihak pada dasarnya bebas untuk menentukan apa yang mereka kehendaki untuk diperjanjikan, namun KUHPerdara menentukan beberapa obyek perjanjian sebagai syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat Obyektif menyangkut obyek yang diperjanjikan. Apabila syarat obyektif ini dilanggar maka sejak semula perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat para pihak yang memperjanjikan. Perjanjian yang tidak terpenuhi syarat obyektifnya batal demi hukum (*null and void*). Adapun yang termasuk dalam syarat obyektif perjanjian ialah:

A. Hal Tertentu

Hal tertentu maksudnya adalah obyek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya.⁵⁹ Pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa obyek atau barang yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian adalah barang-barang yang diperdagangkan, dan diatur lebih rinci dalam Pasal 1333 KUHPerdara bahwa barang tersebut dapat ditentukan jenisnya. Barang tersebut tidaklah harus ada pada saat perjanjian dibuat, berdasarkan pasal 1334 KUHPerdara maka dapat memperjanjikan suatu barang yang baru akan ada dikemudian hari. Namun pasal tersebut melarang untuk memperjanjikan suatu warisan yang belum terbuka.

B. Sebab yang Halal

Pasal 1337 KUHPerdara membatasi suatu rumusan mengenai sebab yang halal, yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. KUHPerdara memberikan batasan mengenai arti “sebab yang tidak dilarang”. Sebab yang halal ini tidaklah harus dinyatakan secara jelas dalam perjanjiannya. Kemudian apabila ada sebab lain daripada yang dinyatakan di dalam persetujuan, dan suatu sebab yang halal, maka perjanjian demikian tetap sah sesuai dengan bunyi pada Pasal 1336 KUHPerdara. Akan tetapi dapat disimpangi ketentuan Undang-undang yang mengatur hubungan hukum tertentu diantara para pihak yang membuat perjanjian, misalnya tentang resiko dalam jual beli yang yang

⁵⁹ *Ibid*, Hlm. 143

menurut Pasal 1460 KUHPerdata ada di tangan pembeli dapat disimpangi berdasarkan kesepakatan para pihak untuk bahwa resiko ditanggung penjual.

2.1.5. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian, seperti pada ilmu hukum lainnya memiliki asas-asas atau prinsip yang menjadi pegangan dan pedoman bagi para pihak yang akan melakukan perjanjian. Asas-asas tersebut secara implisit maupun eksplisit tercantum dalam KUHPerdata. Pola pengaturan Buku III KUHPerdata berbeda dengan pola pengaturan pada Buku I dan II KUHPerdata. Pada prinsipnya pengaturan yang terdapat dalam Buku III KUHPerdata memiliki sistem yang terbuka dan sifatnya adalah pelengkap (*aanvullend recht*). Artinya sistem terbuka memungkinkan bagi para pihak untuk membuat dan memperjanjikan hak dan kewajiban baru yang tidak diatur dalam Buku III KUHPerdata.

Para pihak yang akan melakukan perjanjian patut untuk memperhatikan asas-asas hukum perjanjian baik dalam proses dan pelaksanaan perjanjian. Asas-asas dalam hukum perjanjian, yang disepakati dalam semyaitu:⁶⁰

1. Asas Kebebasan mengadakan perjanjian (Berkontrak)
2. Asas Konsensualisme
3. Asas Kekuatan Mengikat
4. Asas Kepercayaan
5. Asas Persamaan Hukum
6. Asas Keseimbangan
7. Asas Kepastian Hukum
8. Asas Moral
9. Asas Kepatutan
10. Asas Kebiasaan

Asas kebebasan mengadakan perjanjian

Berdasarkan sistem terbuka yang dianut Buku III KUHPerdata, maka ada kebebasan para pihak dalam perjanjian yang berisi hak dan kewajiban baru yang

⁶⁰ Mariam Darus Badruzaman, K.U.H.Perdata Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan, (Bandung: Alumni, 1993), hl,. 108-115

tidak diatur dalam KUHPerduta, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-undang, Ketertiban, dan kesusilaan. Pasal 1338 menerangkan secara implisit mengenai asas kebebasan mengadakan perjanjian, yaitu semua perjanjian dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pasal tersebut tidak secara jelas menyebutkan asas kebebasan mengadakan perjanjian (berkontrak), namun Prof Soebekti menekankan pada perkataan **semua** yang seolah memberikan pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat suatu perjanjian yang berupa dan berisi apa saja.⁶¹ “Berupa apa” menandakan bentuk perjanjian bisa apa saja, secara lisan, tertulis ataupun elektronik seperti yang berkembang saat ini. Sedangkan “Berisi apa” menandakan perjanjian dapat berisi apa saja yang berkaitan dengan obyek perjanjian, dan dengan siapa para pihak tersebut mengadakan perjanjian.

Meskipun pada dasarnya kebebasan dalam mengadakan perjanjian, ketentuan yang dapat disimpangi adalah ketentuan yang bersifat optional atau pilihan, sedangkan ketentuan yang sifatnya memaksa seperti syarat sahnya perjanjian adalah ketentuan yang tidak dapat disimpangi oleh para pihak. Selain itu dalam dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur mengenai pemberlakuan hukum tak tertulis yang dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1339 KUHPerduta yang menyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

Maka disini nilai-nilai kepatutan, nilai-nilai kebiasaan dalam bermasyarakat, maupun isi pasal-pasal dalam undang-undang, adalah tetap mengikat dengan sendirinya terhadap para-pihak yang terkandung dalam perjanjian tersebut. Meskipun tidak dengan tegas diatur dalam perjanjian, apabila melanggar nilai-nilai kepatutan, kebiasaan dan aturan yang terdapat dalam Undang-undang maka perjanjian tersebut maka melanggar syarat obyektif suatu sebab yang halal. Tidak terpenuhinya syarat obyektif maka perjanjian tersebut

⁶¹ R. Soebekti, *Op.Cit. (b)*, Hlm.14

batal demi hukum. Dengan adanya kebebasan mengadakan perjanjian ini, maka hukum perjanjian dapat mengikuti perkembangan zaman yang selalu berkembang.

Asas konsensualisme

Asas konsensualisme menurut Prof. Soebekti memiliki arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya kesepakatan yang mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat tercapainya konsesus. Bahwa arti kata konsensualitas berasal dari bahasa latin *consensus* yang artinya adalah sepakat atau timbulnya persesuaian kehendak.⁶² Sepakat merupakan syarat sah perjanjian pertama yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Perjanjian telah sah apabila para pihak telah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian dan tidaklah diperlukan suatu formalitas. Namun, terdapat pengecualian terhadap perjanjian formil, yaitu perjanjian yang disamping memenuhi syarat sepakat juga harus memenuhi formalitas tertentu untuk keberlakuannya. Sebagai contoh perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang dilakukan di depan Notars/PPAT, perjanjian perdamaian yang harus dalam bentuk tertulis. Selama formalitas atau bentuk perjanjian tersebut tidak terpenuhi, meskipun para pihak telah sepakat belum melahirkan suatu akibat hukum. Selain perjanjian formil juga ada perjanjian riil, yaitu perjanjian yang memerlukan perbuatan tertentu selain kata sepakat.

Asas kekuatan hukum mengikat

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta menyatakan secara jelas (eksplisit) mengenai mengikatnya suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan pada Pasal 1320 KUHPerduta, dengan asas konsensualisme mengikat para pihak yang terikat pada suatu perjanjian. Terikatnya para pihak tidak hanya apa yang

⁶² I. G. Rai Wijaya, Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting) : Teori dan Praktek, cet. ke-1, (Bekasi : Megapoin, 2004), hal. 35

tercantum dalam perjanjian tersebut, akan tetapi juga berkaitan dengan kebiasaan, kesucilaan, dan ketertiban umum.

Asas kepercayaan

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, ketika para pihak menyepakati hal-hal pokok suatu perjanjian maka terdapat kepercayaan antar para pihak bahwa masing-masing pihak akan memenuhi prestasinya. Kepercayaan tersebut yang membuat para pihak mau mengikatkan diri, jika tidak ada kepercayaan maka perjanjian tidak akan diadakan. Dalam meningkatkan unsur kepercayaan kreditur terhadap debitur, kreditur dapat meminta jaminan terhadap harta kebendaan milik debitur. Asas kepercayaan ini penting dalam perjanjian, terutama dalam suatu perjanjian kredit.

Asas persamaan hukum

Asas ini pada dasarnya menempatkan para pihak sebagai subyek hukum didalam persamaan derajat. Hal ini dikarenakan adanya kebebasan berkehendak dalam membuat perjanjian. Dalam pembuatan perjanjian para pihak bebas dan memiliki kesamaan didepan hukum dan tidak menghendaki adanya paksaan, kekhilafan, ataupun penipuan yang dilakukan pihak dalam perjanjian.

Asas keseimbangan

Asas keseimbangan mendasari prinsip bahwa kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Dalam suatu perjanjian kreditur memiliki hak untuk menagih pemenuhan prestasi oleh debitur dan debitur wajib untuk melaksanakan prestasi, begitu juga sebaliknya prestasi yang harus dilakukan kreditur. Demikian Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menunjukkan kekuatan kedudukan kreditur dan sebagai konsekuensinya perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Namun kedudukan kreditur dibebani dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, karena umumnya dalam praktik kreditur memiliki kedudukan lebih kuat dibandingkan debitur, maka Pasal 1338 (3) KUHPerdara tersebut memberi perlindungan lebih kepada debitur. Pasal ini sebenarnya ingin menyeimbangkan kedudukan antara kreditur dan debitur.

Asas kepastian hukum

Asas kepastian hukum ini tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak yang memperjanjian. Perjanjian menjadi wajib dipatuhi oleh para pihak, dan tidak dipenuhinya perjanjian tersebut maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Asas moral

Asas ini pada dasarnya menjadi prinsip yang melatar belakangi pihak yang bersangkutan dalam mengadakan perjanjian sukarela (moral), yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Hal ini terdapat dalam pasal 1339 KUHPerdara Faktor-faktor motivasi pihak yang mengadakan perjanjian itu berdasarkan pada kesusilaan (moral).

Asas kepatutan

Asas kepatutan berkaitan dengan obyek perjanjian. Asas kepatutan menempatkan penentuan rasa keadilan dalam masyarakat sebagai ukuran tentang hubungan antar pihak dalam perjanjian. Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara

Asas kebiasaan

Perjanjian dibuat karena adanya kesesuaian kehendak, dan kemudian para pihak mengatur apa saja yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing. Dengan asas ini, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal apa saja yang diperjanjikan, melainkan juga suatu kebiasaan yang lazim dilakukan. Asas ini terdapat dalam pasal 1339 jo. 1347 KUHPerdara.

2.1.6. Macam-Macam Perjanjian

2.1.6.1. Perjanjian Nominat

Istilah perjanjian nominat adalah perjanjian khusus yang diatur dalam KUHPerdara, yaitu:

a. Perjanjian Jual-Beli

Perjanjian Jual Beli menurut KUHPerdara adalah suatu perjanjian bertimbang balik dimana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Pada pasal 1458 mengatur sifat *konsensualisme* dari perjanjian jual beli yang menyatakan:

“Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan”

Perjanjian jual-beli telah lahir pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Persetujuan antara kedua belah pihak tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

b. Perjanjian Tukar Menukar

Pasal 1541 KUHPerdara memberikan definisi mengenai tukar menukar, yaitu:

“Tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai gantinya suatu barang lain.”

Perjanjian tukar menukar juga merupakan suatu perjanjian *konsensual*, artinya perjanjian tersebut sudah lahir dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai barang yang menjadi obyek perjanjian. Seperti halnya perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar dapat dilihat sebagai perjanjian “obligatoir” yaitu belum memindahkan hak milik tetapi memberikan hak dan kewajiban. Untuk memindahkan hak milik atas suatu barang perlu ada perbuatan hukum yang dinamakan *levering* atau penyerahan secara yuridis.⁶³

c. Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 1548 KUHPerdara mendefinisikan sewa menyewa yaitu:

⁶³ R. Soebekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), Hlm. 36 (c.)

“Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu, sedangkan pihak yang lain menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.”

Dalam sewa menyewa barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai serta dinikmati kegunaannya sesuai dengan jangka waktu yang disepakati. Penyerahan tersebut hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang.

d. Perjanjian Persekutuan

Pasal 1618 KUHPerdara menyatakan bahwa

“Persekutuan adalah suatu perjanjian dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu dalam kekayaan bersama, dengan maksud untuk membagi keuntungan yang diperoleh karenanya.”

Prof. R. Soebekti menyatakan bahwa persekutuan adalah suatu perjanjian dimana beberapa orang bermufakat untuk bekerjasama dalam lapangan ekonomi, dengan tujuan membagi keuntungan yang akan diperoleh.⁶⁴ Berdasarkan ketentuan Pasal 1623 KUHPerdara menyatakan bentuk persekutuan, yaitu:⁶⁵

1. Persekutuan dengan harta bersama yang terdiri dari benda-benda tertentu, yang akan dipergunakan untuk memperoleh keuntungan melaluinya;
2. Persekutuan mengenai pemanfaatan bersama dari suatu benda atau benda-benda tertentu, untuk memperoleh keuntungan yang akan dibagikan untuk kepentingan bersama;
3. Persekutuan mengenai pemanfaatan bersama dari hasil-hasil yang diperoleh dari benda-benda tertentu;
4. Persekutuan sebagai suatu perusahaan (dengan pengertian bahwa jenis persekutuan ini adalah persekutuan yang dilaksanakan secara terus menerus, tanpa suatu jangka waktu tertentu);

⁶⁴ R. Soebekti, *Ibid*, Hlm. 166

⁶⁵ Gunawan Widjaja, *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis: Persekutuan Perdata, Persukutan Firma, dan Persekutuan Komanditer*, (Jakarta: Kencana, 2004), Hlm.12-13

5. Persekutuan untuk menjalankan suatu kegiatan usaha tertentu (yang akan berakhir dengan sendirinya setelah usaha tersebut selesai);
6. Persekutuan dari beberapa orang, untuk melaksanakan suatu pekerjaan tetap tertentu (yang didasarkan pada keahlian yang dimiliki oleh para pihak yang menjadi sekutu dalam persekutuan tersebut).

e. Perjanjian Perkumpulan

Perkumpulan adalah suatu kerjasama antara beberapa orang untuk mencapai suatu tujuan dalam bidang non-ekonomis yang bentuk dan caranya diletakkan dalam Anggaran Dasar.⁶⁶ Suatu perkumpulan dapat meminta pengakuan sebagai badan hukum dari Menteri Kehakiman (Menteri Hukum dan HAM) berdasarkan Lembaran Negara 1870 No. 64. Apabila sudah mendapat pengakuan sebagai badan hukum, maka perkumpulan tersebut diperlakukan sebagai subyek hukum.

f. Perjanjian Penghibahan

Pasal 1666 KUHPerdara menjelaskan apa yang dimaksud dengan penghibahan:

“Penghibahan adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.”

Perjanjian Penghibahan hanya mengakibatkan prestasi pada satu pihak saja, sedangkan pihak yang lain tidak perlu memberikan kontraprestasi sebagai imbalan. Perjanjian ini dinamakan juga perjanjian “sepihak” (unilateral).

g. Perjanjian Penitipan Barang

Pasal 1694 KUHPerdara menjelaskan definisi penitipan:

⁶⁶ R. Soebekti, *Op.Cit (c)*, Hlm. 89

“Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya.”

Penitipan adalah suatu perjanjian “riil” yang berarti bahwa ia baru terjadi dengan dilakukannya suatu perbuatan yang nyata, yaitu diserahkannya barang yang dititipkan.

h. Perjanjian Pinjam Pakai

Pasal 1740 KUHPerdara memberikan definisi mengenai pinjam pakai:

“Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan Cuma-Cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewat waktu tertentu, akan mengembalikannya.”

i. Perjanjian untung-untungan

Definisi mengenai perjanjian untung-untungan diatur dalam Pasal 1774 KUHPerdara, yaitu:

“Suatu perjanjian untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya, mengenai untung-ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung kepada suatu kejadian yang belum tentu.”

j. Perjanjian Pemberian Kuasa

Pasal 1792 KUHPerdara menjelaskan mengenai pemberian kuasa:

“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seseorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Pemberian kuasa bebas dari sesuatu bentuk (formalitas) tertentu, dapat dalam suatu akte umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, atau dalam sepucuk surat ataupun lisan. Selain itu Pasal 1793 KUHPerdara menyatakan bahwa penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.

k. Perjanjian Penanggungan Utang

Pasal 1820 KUHPerdara menjelaskan mengenai perjanjian penanggungan, yaitu:

“Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya”.

Seorang penanggung tidak dapat mengikatkan diri untuk lebih, maupun dengan syarat-syarat yang lebih berat dari pada perikatannya si berutang/debitor. Akan tetapi penanggungan dapat dilakukan untuk hanya sebagian saja dari utangnya. Menurut Pasal 1822 KUHPerdara apabila penanggungan diadakan lebih dari utangnya, atau dengan syarat-syarat yang lebih berat, maka perikatan tersebut tidak batal sama sekali, melainkan sah hanya untuk apa yang diliputi perikatan pokoknya.

l. Perjanjian Perdamaian

Definisi mengenai perjanjian perdamaian terdapat pada Pasal 1851 KUHPerdara:

“Perjanjian perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah-pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara. Perjanjian ini tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis.”

Perjanjian perdamaian adalah perjanjian “formal” karena ia tidak sah kalau tidak dilakukan menurut suatu formalitas tertentu, yaitu secara tertulis.

2.1.6.2. Perjanjian Inominat

Perjanjian Inominat ialah suatu perjanjian yang tidak terdapat pengaturannya dalam KUHPerdara. Perjanjian-perjanjian ini lahir karena praktek sehari-hari dalam kehidupan bermasyarakat. Perjanjian tersebut diantaranya:

a. Sewa Beli

Sewa-beli mendekati jual-beli daripada sewa-menyewa. Perjanjian sewa-beli adalah suatu ciptaan praktek yang sudah diakui sah oleh yurisprudensi, bahkan di Belanda sudah dimasukkan dalam KUHPerdatanya sedangkan di Inggris telah diatur dalam Undang-undang tersendiri yaitu *Hire-purchase Act*. Dalam *Hire-purchase Act* 1965, sewa beli dikonstruksikan sebagai suatu perjanjian sewa menyewa dengan hak opsi dari si penyewa untuk membeli barang yang disewanya.

b. Pengangkutan

Perjanjian pengangkutan adalah suatu perjanjian dimana satu pihak menyanggupi untuk dengan aman membawa orang atau barang dari satu tempat ketempat lain, sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar ongkos.⁶⁷ Dalam perjanjian pengangkutan, pihak pengangkut dapat dikatakan sudah mengakui menerima barang-barang dan menyanggupi untuk membawanya ketempat lain dan menyerahkan barang tersebut kepada orang yang dialamatkan.

c. Perjanjian Arbitrase

Perjanjian Arbitrase adalah suatu persetujuan antara dua pihak yang terlibat dalam sengketa untuk mengajukan sengketa itu kepada keputusan seorang atau tim arbiter. Perjanjian arbitrase juga sering dicantumkan dalam suatu perjanjian, yang dalam salah satu pasalnya menyepakati bahwa sengketa yang timbul atas perjanjian tersebut diajukan kepada arbiter. Ketentuan atau pasal tersebut dinamakan “klausula arbitrase”.

2.1.7. Hapusnya Perikatan

Perikatan baik yang lahir karena Undang-undang ataupun perjanjian mengikat para pihak dengan suatu prestasi. Para pihak tidak selamanya terikat terhadap prestasi tersebut, ada beberapa hal yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan. Pasal 1381 KUHPerdato menjabarkan beberapa hal yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan, yaitu:

⁶⁷ *Ibid.* Hlm.69

1. Pembayaran

Pembayaran ialah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara seukarela, tanpa melalui eksekusi oleh pengadilan.⁶⁸ Pembayaran yang dimaksud tidak hanya pembayaran dalam bentuk uang, tetapi pembayaran mengenai prestasi yang dijanjikan seperti penyerahan barang atau melakukan suatu pekerjaan.

Pada dasarnya suatu perikatan akan hapus apabila dilaksanakan sendiri oleh pihak-pihak yang terikat didalamnya. Barang yang dibayarkan juga harus milik orang yang melakukan pembayaran dan berhak memindahkan barang-barang itu ke tangan orang lain. Pembayaran atau pelaksanaan itu harus dilakukan sendiri atau dapat dikuasakan olehnya atau undang-undang. Selain itu pasal 1382 dan 1383 KUHPerdataa berbicara mengenai pemenuhan perikatan yang lebih luas, dalam hal ini dilakukan oleh debitor sendiri maupun oleh pihak ketiga diluar para pihak yang terikat dalam perikatan. Pihak ketiga yang dimaksud adalah:⁶⁹

1. Seorang yang turut berhutang;
2. Seorang penanggung hutang (*borg*);
3. Seorang pihak ketiga yang tidak berkepentingan, dengan syarat bahwa:
 - a. Bertindak untuk dan atas nama debitor dan untuk melunasi utang debitor;
 - b. Bertindak untuk dan atas namanya sendiri tetapi tidak dengan tujuan untuk menggantikan hak-hak kreditor.

Dalam pembayaran prestasi atau hutang oleh debitor terdapat hal yang harus dibedakan antara *subrogatie* dan *cessie*. Pada prinsipnya baik *subrogatie* maupun *cessie* menimbulkan akibat hukum penggantian kreditor.

Subrogatie pemindahan piutang akibat pemenuhan perikatan oleh seseorang penanggung (pihak ketiga) yang telah membayar utang debitor kepada keditornya, dimana penanggung tersebut dapat menuntut kembali dari debitor tersebut, tanpa memperhatikan apakah penganggungan itu telah diadakan dengan

⁶⁸ Sri Soesilowati Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; Akhmad Budi Cahyono, *Op.Cit*, Hlm. 157

⁶⁹ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *Hapusnya Perikatan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hlm.15, (c).

maupun tanpa sepengetahuan debitor.⁷⁰ *Subrogatie* dapat terjadi karena persetujuan atau undang-undang.

Cessie ialah suatu pemindahan piutang kepada seseorang yang telah membeli piutang tersebut, dan harus dilakukan dengan suatu akte, yang harus diberitahukan secara resmi kepada si berpiutang.⁷¹

2. Pembayaran diikuti dengan penitipan

Hapusnya perikatan karena penawaran pembayaran tunai yang diikuti oleh penyimpanan atau penitipan hanya dapat terjadi terhadap perikatan untuk menyerahkan atau memberikan sesuatu, baik itu berupa kebendaan dalam arti luas maupun dalam bentuk uang sebagai pemenuhan utang dalam arti sempit.⁷² Undang-undang secara terbatas tidak mengatur dalam hal benda yang diserahkan adalah benda tak bergerak. Makna “penitipan” lebih tepat diartikan untuk benda bergerak yang menurut Pasal 613 KUHPerdara penyerahannya cukup dengan penyerahan fisik saja.

Pembayaran diikuti dengan penitipan biasanya dilakukan apabila kreditur tidak bersedia menerima pembayaran dari debitor. Penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan harus dilakukan secara resmi oleh seorang Notaris atau jurusita dan penitipan dapat dilakukan di kepaniteraan Pengadilan Negeri dengan diberitahukan kepada kreditur.⁷³

3. Pembaruan Utang (*Novasi*)

Pembaruan utang adalah pembuatan perjanjian baru yang menghapuskan suatu perikatan lama, sambil meletakkan suatu perikatan baru. Dengan adanya suatu pembaruan utang, dianggap utang yang lama telah hapus dengan segala akibatnya. Dalam novasi tidak terjadi penggantian kreditur (semata-mata) seperti pada *subrogatie* dan *cessie*. Pasal 1413 KUHPerdara, novasi dapat terjadi:⁷⁴

- a. Penggantian perikatan lama dengan perikatan baru dengan kreditur dan debitor yang sama (novasi obyektif)

⁷⁰ *Ibid.* Hlm.28.

⁷¹ R. Soebekti, *Op.Cit. (a)*, Hlm.154

⁷² Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *Op.Cit. (c)*, Hlm. 88

⁷³ Sri Soesilowati Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; Akhmad Budi Cahyono, *Op.Cit.*, Hlm.159

⁷⁴ Kartini Mujadi & Gunawan Widjaja, *Op.Cit. (c)*, Hlm. 85

- b. Penggantian debitor dengan perikatan baru yang menghapuskan kewajiban debitor lama berdasarkan perikatan yang lama (novasi pasif)
- c. Penggantian kreditor dengan perikatan baru yang menghapuskan kewajiban debitor lama berdasarkan perikatan yang lama (novasi aktif).

Novasi aktif dan novasi pasif disebut novasi subyektif, karena terjadi pembaruan subyek atau pihak di dalam perikatan. Sedangkan novasi obyektif terjadi pembaruan isi dari perikatannya. Dalam novasi seluruh hak-hak istimewa, hak-hak jaminan kebendaan, serta hak-hak lain yang melekat pada perikatan pokok tidaklah demi hukum turut beralih kepada kreditor baru kecuali diperjanjikan seperti diatur dalam pasal 1421 KUHPerduta.

4. Kompensasi atau Perjumpaan Utang

Kompensasi terjadi pada suatu keadaan dimana dua orang saling memiliki kewajiban atau utang satu terhadap lainnya.⁷⁵ Apabila seseorang mempunyai piutang kepada orang lain tetapi pada saat yang sama orang tersebut juga berhutang kepada orang yang sama, maka menurut undang-undang utang-piutang mereka dapat diperhitungkan atas suatu jumlah yang sama. Dalam keadaan demikian terjadilah penghapusan utang-utang mereka satu terhadap yang lainnya.

Terdapat 3 syarat dalam kompensasi atau perjumpaan utang:⁷⁶

- a. Utang tersebut telah ada dan telah jatuh tempo pada waktu perjumpaan dilakukan, yang dapat diperjumpakan secara timbal balik;
- b. Utang yang diperjumpakan haruslah bertimbal balik;
- c. Utang yang diperjumpakan tersebut haruslah dengan wujud prestasi yang sama, atau objek yang sama, atau jumlah yang sama.

5. Percampuran Utang

Percampuran utang terjadi apabila kedudukan sebagai kreditor dan debitor berkumpul pada satu orang.⁷⁷ Utang dan piutang berkumpul pada satu pihak, terjadi suatu percampuran dimana utang dan piutang dihapuskan. Misalnya jika si

⁷⁵ *Ibid.*, Hlm. 103

⁷⁶ *Ibid.*, Hlm 103-104

⁷⁷ Sri Soesilowati Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; Akhmad Budi Cahyono, *Op.Cit.*, Hlm. 160

debitur menikah dengan kreditur dan bersepakat untuk mengadakan percampuran kekayaan.

6. Pembebasan Utang

Pembebasan utang ialah suatu perbuatan yang dilakukan oleh kreditur yang membebaskan debitur dari kewajibannya untuk memenuhi prestasi, atau utang berdasarkan pada perikatannya kepada kreditur tersebut.⁷⁸ Pembebasan utang ini harus dilakukan dengan persetujuan debitur.

7. Hapusnya Barang yang Menjadi Obyek Perikatan

Pasal 1444 KUHPerdara menerangkan terkait hapusnya perikatan akibat musnahnya barang obyek perikatan:

“Jika barang tertentu yang menjadi obyek perjanjian musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang, hingga sama sekali tak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang tadi musnah atau hilang di luar kesalahan si berutang dan sebelum ia lalai menyerahkannya.”

8. Pembatalan

Pembatalan suatu perikatan sangat berkaitan dengan syarat subyektif suatu perjanjian. Pembatalan dapat dilakukan apabila tidak terpenuhinya syarat subyektif perjanjian seperti diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:⁷⁹

- a. Jika telah terjadi kesepakatan bebas dari para pihak yang membuat perjanjian, baik karena telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan.
- b. Salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, atau tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum tertentu.

Pembatalan berakibat mengembalikan keadaan kedua belah pihak seperti pada waktu perjanjian belum dibuat. Penuntutan pembatalan dapat dilakukan oleh pihak yang hendak dilindungi oleh undang-undang atau oleh siapa saja yang mempunyai kepentingan, apabila undang-undang melindungi kepentingan umum.⁸⁰ Pembatalan dapat dimintakan ke muka hakim atau pengadilan.

⁷⁸ *Ibid.*, Hlm.171

⁷⁹ *Ibid.*, Hlm. 186

⁸⁰ R. Soebekti, *Op.Cit. (a)*, Hlm.161

9. Berlakunya suatu Syarat Batal

Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian berakhir. Dengan berakhirnya perjanjian, keadaan para pihak kembali seperti keadaan sebelum perjanjian dilakukan, sehingga prestasi yang sudah dilakukan salah satu pihak harus dikembalikan sehingga kembali ke dalam keadaan semula. Batalnya suatu perjanjian tidak serta merta terjadi ketika syarat batal yang ditentukan dalam perjanjian terpenuhi, tetapi perlu dimintakan pembatalan kepada Hakim berdasarkan Pasal 1266 KUHPerduta.

10. Lewat Waktu

Lewat waktu menurut pasal 1946 KUHPerduta dapat menimbulkan suatu hak dan yang menghapuskan suatu hak dan kewajiban. Akibat dari lewat waktu yang menghapuskan hak dan kewajiban merupakan hapusnya suatu perikatan. Prestasi yang wajib dilakukan debitor menjadi hilang, hak kreditor untuk menuntut suatu pembayaran pun hilang.

2.2. Badan Hukum

Suatu badan hukum lahir dalam pergaulan hukum dikarenakan manusia menganggap perlu dalam suatu kerja sama semua anggota-anggotanya bersama dalam suatu kesatuan yang baru. Suatu kesatuan yang memiliki hak-hak dan kewajiban tersendiri yang terpisah dari hak-hak anggotanya yang dapat bertindak hukum sendiri. Dengan demikian perlu adanya suatu subyek hukum baru yang bertindak kemuka, terlepas dari manusia-manusia yang merupakan anggota dari kesatuan tersebut.⁸¹

Badan hukum merupakan terjemahan dalam istilah hukum Belanda *rechtspersoon*, dan juga merupakan terjemahan istilah Latin *persona moralis*, atau dalam istilah Inggris *legal person*. Badan Hukum adalah setiap pendukung hak yang tidak berjiwa, atau lebih tepat yang bukan manusia.⁸² Dalam doktrin badan hukum atau *rechtspersoon (corpus habere)* mempunyai hak dan kewajiban yang sama dengan subjek lainnya seperti manusia *natuurlijke persoon*.

⁸¹ Ali Rido, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroaan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*, (Bandung: PT Alumni, 1986), Hlm. 5

⁸² *Ibid.*, Hlm. 94

Badan hukum sama seperti manusia sebab badan hukum dapat pula melakukan perbuatan hukum yang bersifat keperdataan terhadap orang lain atau badan hukum lain. Dalam melakukan perbuatan hukum, badan hukum diwakili oleh pengurus atau organ badan hukum yang bersangkutan. Badan hukum juga dapat menggugat pihak lain (manusia atau badan hukum) jika mengalami kerugian akibat perbuatan pihak lain, serta dapat pula digugat pihak lain karena perbuatan badan hukum yang melawan hukum. Perbuatan tersebut yang dapat dilakukan badan hukum sama seperti manusia, terkecuali perbuatan hukum manusia seperti menikah, memiliki anak, dan mewaris yang tidak dapat dilakukan oleh badan hukum.

Suatu badan hukum dapat dikatakan mampu bertanggungjawab (*rechtsbevoegheid*) secara hukum,⁸³ haruslah memiliki empat unsur pokok, yaitu:

1. Mempunyai Kekayaan yang Terpisah

Pemisahan kekayaan antara badan hukum dengan subyek hukum lain merupakan unsur paling pokok dalam suatu badan hukum (*legal entity*) yang berdiri sendiri. Tujuan dari pemisahan kekayaan antara badan hukum dengan para anggotanya atau pendirinya ialah untuk memperjelas bahwa harta kekayaan yang terpisah ini diadakan dan memang diperlukan sebagai **alat untuk mengejar tujuan tertentu** dalam hubungan hukum, dan dapat menjadi **objek tuntutan** tersendiri dari pihak ketiga yang mengadakan hukum dengan badan hukum sekaligus **menjadi jaminan** baginya.⁸⁴

2. Mempunyai tujuan ideal tertentu

Suatu badan hukum dibentuk untuk memperoleh tujuan tertentu. Tujuan tersebut dapat berupa tujuan yang ideal tertentu atau yang komersial, *profit* atau *non-profit*.⁸⁵ Badan hukum sebagai *legal entity* terpisah dengan organ-organ yang menjalankannya, tidak hanya dalam hal kekayaan tapi termasuk tujuan. Tujuan-tujuan badan hukum haruslah

⁸³ Arifin P. Soeria Atmadja, *Keuangan Publik dalam Perspektif Hukum: Teori, Praktek, dan Kritik*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2009), Hlm. 124

⁸⁴ *Ibid.*,

⁸⁵ A.G Lubbers, *Vereniging en Stichting, Gewon in Praktijk* (Zwolle 1986), Hlm. 15-dst dalam Arifin P. Soeria Atmadja, *Op.Cit*, Hlm. 125

terpisah dari tujuan dari seseorang atau beberapa orang anggota badan hukum. Perumusan tujuan badan hukum harus dilakukan dengan tegas dan jelas, mengingat dalam bertindak mewujudkan tujuan badan hukum harus melalui perantaraan organnya. Dengan adanya kejelasan dan ketegasan tujuan, maka akan memudahkan untuk menafsirkan serta membedakan perbuatan yang bersifat pribadi dari pengurusnya dan perbuatan yang merupakan perbuatan badan hukum itu sebagai subyek hukum (*rechtspersoon*). Badan hukum tidak bertanggung jawab atas tindakan anggota organ badan hukum yang bersifat pribadi.

3. Mempunyai kepentingan sendiri dalam lalu lintas hukum

Kepentingan tersendiri suatu badan hukum dimiliki untuk dapat memenuhi tujuan badan hukum. Kepentingan tersendiri suatu badan hukum merupakan hak-hak subyektif sebagai akibat dan peristiwa hukum yang dilindungi oleh hukum. Oleh karena itu, badan hukum dapat menuntut dan mempertahankan kepentingannya terhadap pihak ketiga dalam lalu lintas hukum. Kepentingan badan hukum menurut Meijers menghendaki adanya **suatu kestabilan**, berbeda dengan perkumpulan kepantiaan yang bersifat temporer tidak dapat dikatakan sebagai badan hukum.⁸⁶

4. Ada organisasi kepengurusannya yang teratur

Dalam menjalankan kegiatannya, badan hukum dilakukan oleh organ-organ didalamnya. Organ tersebut bekerja sesuai dengan organisasi yang teratur dengan pembagian tugas dan tanggung jawab yang jelas agar tidak menimbulkan permasalahan. Hal ini juga bertujuan untuk menciptakan proses kerja yang efektif dan efisien dalam badan hukum mencapai tujuannya.

2.2.1. Jenis-Jenis Badan Hukum

Dalam praktiknya di Indonesia saat ini dikenal beberapa jenis badan hukum, yaitu:

⁸⁶ E.M Meijers, *De algemene Begrippen van het Burgerlijkrecht*, (Leiden: 1948 Hlm. 192-dst dalam Arofon P. Soreia Atmadja, *Op. Cit*, Hlm. 126

a. Perseroan terbatas (PT)

Perseroan Terbatas diatur dalam UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Pasal 1 angka 1 UU tersebut menjelaskan apa yang dimaksud dengan Perseroan Terbatas, yaitu:

“Badan Hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya”

Sebelum ditetapkan Undang-Undang mengenai perseroan terbatas pengaturan mengenai perseroan terbatas terdapat dalam Buku Kesatu Titel Ketiga Bagian Ketiga Pasal 36 sampai dengan Pasal 56 KUH Dagang. UUPT maupun KUH Dagang ciri utama suatu perseroan terbatas adalah (i) harta kekayaan yang dipisahkan antara harta kekayaan perseroan dan harta kekayaan pribadi para pemegang saham (persero), dan (ii) persero tidak bertanggung jawab secara pribadi atas segala perikatan yang dibuat atas nama persero dan juga tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi nilai saham yang telah dimasukkan.⁸⁷

Berdasarkan Pasal 7 UUPT, syarat untuk mendirikan PT adalah:

1. Didirikan oleh 2 orang atau lebih
2. Dibuat dengan akta notaris yang dibuat dalam bahasa Indonesia
3. Pendiri wajib mengambil bagian saham (pemisahan ssebagian kekayaan)

Dalam Pasal 7 ayat (4) UUPT, perseroan baru memperoleh status badan hukum pada tanggal diterbitkannya Keputusan Menteri mengenai pengesahan Badan Hukum Perseroan.

Ketentuan mengenai suatu PT dibuat oleh 2 orang atau lebih, tidak berlaku untuk persero yang sahamnya dikuasai oleh Negara (BUMN), serta persero yang mengelola bursa efek, kliring dan lembaga lain yang diatur dalam Undang-undang tentang Pasar Modal.

b. Koperasi

Koperasi merupakan suatu badan hukum yang dibentuk sebagai gerakan ekonomi rakyat. Koperasi diatur dalam UU No. 25 tahun 1992 Tentang

⁸⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perorangan dan Kekeluargaan Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), Hlm 121

Perkoperasian. Definisi Koperasi menurut Pasal 1 angka 1 UU Perkoperasian adalah:

”Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum Koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip Koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.”

Berdasarkan definisi tersebut, bahwa berdirinya suatu koperasi harus berdasarkan atas kekeluargaan dan prinsip-prinsip koperasi. Adapun prinsip-prinsip Koperasi adalah:

- i). Keanggotaan bersifat sukarela dan terbuka;
- ii). Pengelolaan dilakukan secara demokratis;
- ii). Pembagian sisa hasil usaha dilakukan secara adil sebanding dengan besarnya jasa usaha masing-masing anggotanya;
- iv). Pemberian balas jasa yang terbatas terhadap modal;
- v). Kemandirian

c. Yayasan

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Yayasan baru ada pada tahun 2001 dengan ditetapkannya UU No. 16 tahun 2001 tentang Yayasan, yang kemudian diubah setelah ditetapkannya UU No. 28 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 16 Tahun 2001 tentang Yayasan. Sebelum undang-undang tersebut berlaku, tidak ada satu pengertian menurut peraturan perundang-undangan mengenai yayasan secara spesifik. Pengertian yayasan dijelaskan oleh seorang ahli hukum Paul Scholten, yang mengatakan:⁸⁸

“Yayasan adalah suatu badan hukum, yang dilahirkan oleh suatu pernyataan sepihak. Pernyataan itu harus berisikan pemisahan suatu kekayaan untuk mencapai tujuan tertentu, dengan penunjukkan bagaimanakah kekayaan itu diurus”

Dalam UU Yayasan, pengertian yayasan dijelaskan lebih terperinci dengan pengertian yayasan menurut Paul Scholten. Pengertian Yayasan diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU Yayasan yang menyatakan:

⁸⁸ Ali Rido, *Op.Cit*, Hlm. 112

“Yayasan adalah suatu badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu dibidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota”

Yayasan sebagai badan hukum dapat melakukan perbuatan hukum keluar kepada pihak ketiga. Berbeda dengan perseroan terbatas, dalam yayasan yang dianggap badan hukum adalah sejumlah kekayaan. Dalam yayasan lazimnya tidak memiliki anggota, berbeda dengan organisasi lain yang mengatur hak dan kewajiban anggota, syarat menjadi anggota perkumpulan dan sebagainya. Anggota yang dimaksud bagian atau orang didalam yayasan dikenal sebagai pengurus.⁸⁹

d. Badan Usaha Milik Negara (BUMN)

Negara memiliki kewajiban konstitusional berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 untuk memajukan kesejahteraan rakyat. Dalam memajukan kesejahteraan rakyat, Pasal 33 UUD 1945 mengatur bahwa negara menguasai sumber-sumber ekonomi yang penting untuk kepentingan rakyat. Untuk melaksanakan usaha dalam mengelola sumber-sumber ekonomi tersebut agar menghasilkan barang dan jasa yang berguna bagi kepentingan umum dalam rangka mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka dibentuk suatu unit usaha yaitu Badan Usaha Milik Negara yang menjalankan tugas pemerintah tersebut. Selain itu BUMN memiliki fungsi strategis:⁹⁰

- a. Sebagai pelaksana pelayanan publik
- b. Sebagai penyeimbang kekuatan-kekuatan swasta besar
- c. Turut membantu pengembangan usaha kecil/koperasi

Definisi BUMN menurut Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara adalah”

“Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan”

Arifin P. Soeria Atmadja menyatakan bahwa pemisahan kekayaan negara memiliki arti pemerintah menyisihkan kekayaan negara untuk dijadikan

⁸⁹ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, Hlm. 150

⁹⁰ *Ibid.*, Hlm 133

modal penyertaan guna dijadikan modal pendirian BUMN atau untuk menambah dan memperkuat struktur permodalan BUMN terbatas dalam meningkatkan kegiatan usahanya.⁹¹ Berdasarkan Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UU No. 19 Tahun 2003 tentang BUMN, kekayaan negara yang dipisahkan untuk BUMN berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. Pengertian pemisahan kekayaan negara berdasarkan Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UU BUMN memiliki arti sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan dipisahkan adalah pemisahan kekayaan negara dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk dijadikan penyertaan modal pada BUMN untuk selanjutnya pembinaan dan pengelolaan tidak lagi didasarkan pada sistem Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, namun pembinaan dan pengelolannya didasarkan prinsip-prinsip perusahaan yang sehat”

Sebelum diberlakukannya UU No. 19 Tahun 2003 tentang BUMN, pengaturan mengenai BUMN terdapat dalam Undang-Undang No. 19 Prp Tahun 1960 tentang Perusahaan Negara yang kemudian diubah setelah ditetapkannya Undang-Undang No. 9 Tahun 1969 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 tahun 1969 tentang Bentuk-Bentuk Usaha Negara Menjadi Undang-Undang. Dalam peraturan tersebut terdapat tiga (3) jenis BUMN di Indonesia yaitu Perusahaan Jawatan (Perjan), Perusahaan Umum (Perum), serta Perusahaan Perseroan (Persero). Namun saat ini berdasarkan Pasal 9 UU No. 19 Tahun 2003 tentang BUMN disederhanakan menjadi dua bentuk, yaitu:

1. Perusahaan Perseroan (Persero)

Persero adalah BUMN yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51% sahamnya dimiliki oleh Negara yang bertujuan untuk memupuk keuntungan. Perseroa, sesuai bentuknya sebagai PT maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Selain mengejar keuntungan, persero dapat diberikan tugas khusus untuk memberikan dan melakukan pelayanan umum dengan memperhatikan prinsip pengelolaan perusahaan yang sehat.

⁹¹ Arifin P. Soeria Atmadja., *Op. Cit.*, Hlm. 115

2. Perusahaan Umum (Perum)

Perusahaan Umum adalah BUMN yang seluruh modalnya dimiliki negara dan tidak terbagi atas saham, yang bertujuan untuk kemanfaatan umum dengan menyediakan barang dan /atau jasa untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan kepentingan umum, sekaligus mengejar keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan.

Selain pemerintah pusat, pemerintah daerah juga dapat mendirikan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Seperti halnya BUMN yang modalnya berasal dari organ negara, namun dalam BUMD seluruh atau sebagian modalnya dimiliki oleh Daerah berasal dari kekayaan daerah yang dipisahkan (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD)). Pembentukan atau pendirian suatu BUMD dituangkan dalam Peraturan Daerah menurut Pasal 177 Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan daerah. Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pemerintah Daerah dapat memiliki BUMD yang pembentukan, penggabungan, pelepasan kepemilikan, dan/atau pembubarannya dengan Perda yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan”

Pengaturan terkait sumber modal dari perusahaan daerah, diatur dalam Pasal 1 Angka 6 Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 berbunyi sebagai berikut:

“Perusahaan Daerah adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian modalnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah.”

Selain keempat jenis badan hukum yang lazim dalam praktik di Indonesia, dikenal pembedaan antara badan hukum publik dan badan hukum perdata (privat). Suatu badan hukum merupakan badan hukum publik atau privat, dalam stelsel hukum Indonesia didasarkan pada kriteria:

- a. Dilihat dari cara pendiriannya atau terjadinya badan hukum itu diadakan dengan konstruksi hukum publik yaitu didirikan oleh penguasa (Negara) dengan undang-undang atau peraturan lainnya;
- b. Lingkungan kerjanya, apakah dalam melaksanakan tugasnya khususnya dalam hubungan keperdataan, badan hukum itu pada umumnya dengan

- publik/umum memiliki kedudukan yang sama dengan publik/umum atau tidak. Jika tidak, maka badan hukum itu merupakan badan hukum publik.
- c. Mengenai wewenangnya, yaitu apakah badan hukum yang didirikan oleh penguasa (Negara) itu diberi wewenang untuk membuat keputusan, ketetapan atau peraturan yang mengikat umum. Jika ada wewenang publik, maka ia adalah badan hukum publik.⁹²

Pembedaan mengenai badan hukum publik itu meliputi:

a. Badan hukum yang mempunyai teritorial

Suatu badan hukum itu pada umumnya menyelenggarakan kepentingan mereka yang tinggal di dalam daerah atau wilayahnya. Misalnya Negara Indonesia, dan untuk lingkup yang lebih kecil misalnya Propinsi Jawa Barat.

b. Badan hukum yang tidak mempunyai teritorial

Suatu badan hukum yang dibentuk oleh penguasa untuk tujuan tertentu saja. Misalnya Bank Indonesia adalah badan hukum yang dibentuk yang hanya untuk tujuan tertentu saja. Badan hukum ini tidak mempunyai teritorial, atau teritorialnya sama dengan negara.⁹³

Disamping itu badan hukum publik pun dapat mendirikan suatu badan hukum keperdataan.⁹⁴ Dalam badan hukum keperdataan, badan hukum tersebut terjadi atau didirikan atas kehendak dari orang-perorangan. Selain orang-perorangan tersebut, badan hukum publik termasuk subyek hukum yang dapat mendirikan suatu badan hukum keperdataan seperti BUMN atau BUMD, serta bank-bank daerah.

⁹² Chidir Ali, *Badan Hukum*, (Bandung: Alumni, 1991), Hlm. 62

⁹³ *Ibid.*

⁹⁴ *Ibid.*, Hlm. 63

BAB III

Tinjauan Umum Terhadap Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi

3.1. Berbagai Pengertian terkait Rumah Susun

3.1.1. Pengertian Rumah Susun

Rumah Susun diatur dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Pengertian mengenai rumah susun diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU tersebut yaitu:

“Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, terutama bentuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”

Dalam Penjelasan terhadap pasal tersebut di UURS menjelaskan pengertian mengenai Rumah Susun, sebagai berikut:

“Pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal dan vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, yang dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, ada bagian bersama dari bangunan tersebut serta benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersamadan tidak dapat dimiliki perorangan.”

Rumah susun dalam hukum Indonesia dibentuk dengan sistem *Condominium*. Istilah tersebut berasal dari hukum Romawi yang termasuk bentuk pemilikan bersama yang bebas, artinya antara para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda.⁹⁵ Dalam sistem *Condominium* terdapat pemilikan individual atas satuan rumah susun yang merupakan hak penghuni, dan terdapat pemilikan bersama atas tanah, bangunan dan bendanya.

⁹⁵ Arie S. Hutagalung, *Loc.Cit (b.)*, Hlm.10

3.1.2. Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Setiap satuan rumah susun harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun milik orang lain. Satuan Rumah Susun merupakan bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah.

Penggunaan satuan rumah susun tidak dapat lepas dari hubungan antara satuan-satuan rumah susun dengan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Besarnya hak atas bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama dihitung berdasarkan **Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)**. NPP dihitung berdasarkan luas bangunan atau nilai satuan rumah susun secara keseluruhan pada saat pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya. NPP tersebut menentukan juga besaran kewajiban masing-masing pemilik SRS dalam membiayai pengelolaan dan pengoperasian apa yang merupakan milik bersama.

3.1.3. Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama

Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun, misalnya antara lain: pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi, serta ruang untuk umum.

Bagian bersama ini tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan link bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun.

Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, misalnya antara lain: tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana

sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.

Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan. Tanah bersama yang jelas batas-batasnya dimana berdiri rumah susun dan prasarana serta fasilitasnya membentuk Lingkungan Rumah Susun. Tanah bersama ini, dalam UU No. 16/1985 mengingatkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana ditentukan oleh pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

3.1.4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak Milik Atas satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah hak milik atas satuan dari rumah susun yang bersifat perorangan dan terpisah, dan sekaligus meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

HMSRS dinyatakan lahir sejak didaftarkannya Akta Pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah atas setiap satuan rumah susun yang bersangkutan (Pasal 39 ayat 5 PP No.4 Tahun 1988). **Akta Pemisahan** ini wajib dibuat penyelenggara rumah susun untuk memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dalam pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya (Pasal 7 ayat 3 UURS jo. PP No. 4 Tahun 1988).

Pemerintah, melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat menerbitkan *Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* untuk menjamin kepastian hak bagi pemilikan satuan rumah susun. Pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut juga berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat bagi para pemegang haknya.

3.1.5. Pertelaan

Pertelaan berisi uraian dalam bentuk tulisan dan gambar yang memperjelas Batas-Batas masing-masing satuan rumah susun, baik Batas-Batas horisontal maupun vertikal, bagian bersamanya, benda bersamanya, dan tanah bersamanya serta uraian Nilai Perbandingan Proporsional masing-masing satuan rumah susun. Pertelaan ini digunakan untuk melihat keseluruhan sistem rumah susun dari segi hak dan kewajiban dari pemegang hak atas satuan rumah susun. Dari pertelaan ini akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui proses pembuatan Akta Pemisahan, dan kemudian lahir hak pemilik setelah akta pemisahan didaftarkan dengan dibuatnya buku tanah.

3.1.6. Izin Layak Huni

Izin layak huni diterbitkan lebih dahulu sebelum diterbitkannya sertipikat atau sebelum diperjualbelikan. Hal ini diperlukan untuk melindungi keselamatan penghuninya. Izin Layak Huni dikeluarkan apabila pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam IMB yang bersangkutan (penjelasan pasal 35 PP No. 4 Tahun 1988).

3.1.7. Perhimpunan Penghuni

Satuan Rumah Susun merupakan milik perorangan yang dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan bersama. Pengelolaan milik bersama tersebut diatur dan dilakukan oleh suatu **Perhimpunan Penghuni**. Ketentuan mengenai Perhimpunan Penghuni juga diatur dalam UURS dengan kedudukan sebagai Badan Hukum yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga. Perhimpunan Penghuni dapat bertindak keluar dan kedalam atas nama perhimpunan para pemilik dan penghuni. Perhimpunan Penghuni juga berwenang untuk menjaga ketertiban,

keamanan, dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun serta menjamin kelestarian penggunaan fungsi hak bersama.⁹⁶

3..2. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi

3.2.1. Status Hak Atas Tanah Dimana Rumah Susun Dibangun

Status tanah yang dapat digunakan untuk membangun rumah susun diatur dalam Pasal 7 UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, yaitu tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, dan Hak Pengelolaan.⁹⁷ Penting untuk mengetahui status tanah dimana suatu rumah susun dibangun, karena nantinya yang dapat membeli dan menjadi pemegang HMSRS adalah mereka yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang Hak Atas Tanah dimana Rumah Susun.

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu yang ditunjuk dalam PP Nomor 38 Tahun 1963, yaitu Bank-bank pemerintah; Koperasi Pertanian; Badan-badan Keagamaan; Badan-badan Sosial. Rumah susun diatas tanah berstatus Hak milik ha.nya dapat dimiliki terbatas pada Warga Negara Indonesia, dan atau bandan-badan hukum yang diatur oleh PP 38 Tahun 1963 tersebut.

b. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahu kemudian dapat diperbaharui lagi dalam jangka waktu yang sama. Rumah susun diatas tanah bertatus Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

⁹⁶ *Ibid.*, Hlm. 76-77

⁹⁷ *Ibid.*, Hlm.21

c. Hak Pakai atas Tanah Negara

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa mmenyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Jangka waktu hak pakai paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang 30 tahun dan kemudian dapat diperbaharui lagi. Hal ini membuat jangka waktu Hak pakai lebih lama dibandingkan Hak Guna Bangunan.

Pihak yang dapat memiliki tanah dengan hak pakai adalah:

- Warga Negara Indonesia
- Warga Negara Asing yang bertempat tinggal di Indonesia
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia

d. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan Tanah adalah hak yang berisikan wewenang untuk:

- Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah
- Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri
- Menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh Pemerintah yang memegang hak itu yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

Hak Pengelolaan tidak dapat diperjualbelikan. Yang dapat diperjualbelikan adalah tanah dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Oleh karena itu sebelum dijual kepada pembeli selaku pemilik satuan rumah susun, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status tanah bersama menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas tanah Hak pengelolaan. Hal ini nantinya akan berkaitan dengan siapa saja subyek yang dapat memiliki satuan rumah susun dan berapa lama jangka waktunya. Hak pengelolaan hanya dapat dimiliki oleh instansi pemerintah, namun terdapat pengecualian dalam pembangunan rumah susun hak pengelolaan juga diberikan kepada Perum Perumnas selaku BUMN.

3.2.2. Tata Cara Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

Pembangunan Rusuna di Indonesia merupakan pembangunan yang bertujuan untuk kepentingan umum. Dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Rusuna yang menitikberatkan kepada kepentingan umum masyarakat untuk memperoleh tempat tinggal, maka berlaku Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Perpres tersebut merupakan aturan hukum yang menggantikan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah. Perubahan aturan tersebut dilandasi alasan bahwa Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tidak dapat lagi sebagai dasar hukum yang memadai untuk melakukan percepatan dan kelancaran pengadaan tanah untuk kepentingan umum.⁹⁸

Dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, pengadaan tanah bagi kepentingan umum dilaksanakan dengan cara: (1) Pelepasan atau Penyerahan Hak (2) Pencabutan Hak Atas Tanah . Sedangkan untuk selain kepentingan umum dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Ketentuan mengenai cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum kemudian diubah berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2006 hanya dengan cara Pelepasan atau Penyerahan Hak atas tanah saja.

⁹⁸ Gunanegara, *Op.Cit*, Hlm. 168

Menurut Lieke Lianadevi Tukgali, didalam disertasinya dengan judul “Fungsi Sosial Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum” menjelaskan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum terdiri dari 2 (dua) cara, yaitu:⁹⁹

- A. Cara Sukarela (*voluntary method*)
- B. Cara Wajib (*compulsory method*)

A. Cara Sukarela

A.1. Pelepasan Hak/Penyerahan Hak Atas Tanah

Pelepasan Hak Atas Tanah atau Penyerahan Hak Atas Tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.¹⁰⁰ Penggunaan istilah hukum pelepasan atau penyerahan hak atas tanah merupakan wujud sikap konsisten dengan UUPA. Di dalam UUPA dikenal istilah “penyerahan sukarela” dan “dilepaskan” oleh pemiliknya sebagai salah satu sebab hapusnya hak atas tanah.¹⁰¹ Tegasnya cara pengadaan tanah Pelepasan Hak atau Penyerahan Hak Atas Tanah ini memerlukan adanya kemufakatan atau persetujuan dari pemegang hak. Persetujuan antara pihak yang memerlukan tanah dan pihak pemilik tanah harus melalui musyawarah. Oleh karena adanya persetujuan, maka perbuatan ini haruslah didasarkan atas kesukarelaan (*voluntary*) karena masing-masing pihak sudah setuju untuk melakukan Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah.

Persetujuan Pelepasan Hak atau Penyerahan Hak Atas Tanah tentunya ada kesepakatan yang disepakati oleh para pihak. Kesepakatan tersebut diatur dalam Hukum Perdata yang merupakan salah satu syarat sah perjanjian. Kesepakatan ini sama halnya dalam jual-beli yang

⁹⁹ Lieke Lianadavi Tukgali, *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Disertasi Doktor Universitas Indonesia, Jakarta, 2010)

¹⁰⁰ *Ibid.*

¹⁰¹ Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Op.Cit.*, Hlm. 18

merupakan hal-hal apa saja yang disepakati oleh para pihak sebagai hak dan kewajiban untuk dipenuhi. Lazimnya inti kesepakatan tersebut berupa Pelepasan Hak atau Penyerahan Hak Atas Tanah atau imbalan yang harus dibayarkan kepada pemegang Hak Atas Tanah. Imbalan tersebut biasa disebut ganti-kerugian. Dalam membuat kesepakatan, kedudukan para pihak adalah sederajat

A.2. Pemindahan Hak

Pemindahan hak dalam rangka Pengadaan Tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan hak dilakukan oleh pihak yang memegang hak atas tanah tersebut bersedia memindahkan, dan pihak yang akan menerima tanah memiliki memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak. Menurut Boedi Harsono dalam pemindahan, hak atas tanah yang bersangkutan “sengaja dialihkan kepada pihak lain”¹⁰². Oleh karena itu perbuatan pemindahan hak atas tanah merupakan cara pengadaan tanah sukarela karena pemiliknya “bersedia” dan “sengaja” mengalihkannya kepada pihak lain.

Bentuk pemindahan hak secara sukarela dalam rangka pengadaan tanah untuk pembangunan adalah: (a) jual-beli; (b) tukar-menukar; (c) pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya yang dinyatakan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.. Jenis hak atas tanah yang dapat dipindahkan diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, yaitu : (a) Hak Milik; (b) Hak Guna Usaha; (c) Hak Guna Bangunan; (d) Hak Pakai atas Tanah Negara (Hak Pakai yang primer).¹⁰³

B. Cara Paksa (*compulsory method*)

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan cara paksa, dilakukan dengan Pencabutan Hak. Pencabutan Hak Atas Tanah dan

¹⁰² Boedi Harsono. *Loc.Cit.*, Hlm.330

¹⁰³ Arie S. Hutagalung, *Loc.Cit (c.)*, Hlm. 177

Benda-Benda yang ada di atasnya diatur dalam Pasal 18 UUPA yang menyatakan:

“Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah dapat **dicabut**, dengan memberikan ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”

Pencabutan hak menurut UUPA adalah pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh Negara secara paksa, untuk kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi sesuatu kewajiban hukum.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum perlu didahulukan dengan persetujuan empunya tanah. Hal ini dijelaskan dalam Penjelasan Umum UUPA. Oleh karena itu Pencabutan tanah haruslah tidak digunakan pertama kali dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, melainkan dengan persetujuan pemegang hak atas tanah, misalnya atas dasar jual-beli, tukar menukar dan lain sebagainya. Jika tidak proses musyawarah tidak dapat mencapai persetujuan maka Negara baru dapat menggunakan instrumen UU Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di atasnya yang mengatur tentang Pencabutan Hak.

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, maka pencabutan hak dapat dilakukan hanya dapat dilakukan untuk kepentingan umum, kepentingan bangsa dan negara, kepentingan bersama dari rakyat, kepentingan pembangunan serta dalam keadaan memaksa. Penyelenggara pembangunan untuk kepentingan umum ini lazimnya dilakukan oleh Negara, namun dalam penjelasan UU Nomor 20 Tahun 1961 pada angka (4) huruf b dimungkinkan guna pelaksanaa usaha swasta yang berdampak kepada kepentingan umum.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Gunanegara, *Op.Cit*, Hlm.146

Pihak yang berwenang mewa mewakili Negara untuk melakukan Pencabutan Hak adalah Presiden. Presiden sebagai pejabat eksekutif tertinggi melakukan Pencabutan Hak setelah mendengar Menteri Dalam Negeri, Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan Menteri yang bersangkutan, yaitu Menteri yang bidang tugasnya meliputi usaha yang diminta dilakukannya Pencabutan Hak. Penguasaan suatu tanah dengan Pencabutan Hak, dalam UU Nomor 20 Tahun 1961 dilakukan setelah ada Surat Keputusan Pencabutan Hak dari Presiden dan setelah dilakukan pembayaran ganti rugi.

Pengaturan mengenai Pencabutan Hak dalam UU Nomor 20 Tahun 1961, perlu diatur hal-hal yang sifatnya teknis dan operasional. Oleh karena itu pemerintah kemudian menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada Diatasnya. Selain itu, ditetapkan pula Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

3.2.3. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah

Tanah berdasarkan konsepsi hukum tanah nasional merupakan milik bangsa Indonesia. Hak bangsa sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 1 ayat (2) UUPA.¹⁰⁵ Konsepsi tanah nasional selain memiliki unsur keperdataan juga memiliki unsur publik terhadap hak bangsa. Unsur publik yang dimaksud dalam hal tugas kewajiban mengelola, mengatur dan memimpin penguasaan, pemeliharaan, peruntukan dan penggunaannya.¹⁰⁶ Penyelenggaraan unsur publik tersebut **dikuasakan** kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) UUPA). Istilah “dikuasai” ditegaskan sifatnya sebagai hubungan hukum publik dalam Pasal 2 UUPA. Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA diberikan rincian kewenangan Hak Menguasai Negara, yaitu:

¹⁰⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, Hlm. 228

¹⁰⁶ *Ibid*, Hlm. 182

1. Mengatur dan menyelenggarakan *peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.*
2. Menentukan dan mengatur *hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.*
3. Menentukan dan mengatur *hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.*

Selain diatur dalam UUPA, tanah diatur pula dalam UU No. 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara. Dalam Undang-undang tersebut, tanah dikategorikan sebagai “Barang Milik Negara”. Pasal 49 ayat (1) UU No.1 Tahun 2004 menjelaskan bahwa

“Barang milik negara/daerah yang berupa tanah dan yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan.”

Hal tersebut berbeda dengan konsepsi tanah Nasional berdasarkan UUPA yang menyatakan negara sebagai pihak yang dikuasakan atas tanah, bukan sebagai pemilik atas tanah. Oleh karena konsepsi pada UU No. 1 Tahun 2004 tanah merupakan barang milik negara, kemudian diatur mengenai pelaksanaannya pada PP No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah serta dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, Pemindahtanganan Barang Milik Negara yang didalamnya termasuk mengatur tanah.

Tanah sebagai barang milik negara/daerah dapat dimanfaatkan. Pemanfaatan tersebut dapat dilakukan oleh pengelola, dalam hal ini instansi yang telah memiliki Hak Pengelolaan atas tanah tersebut. Pasal 20 PP No. 6 Tahun 2006 menjelaskan terdapat 4 (empat) bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah, yaitu:

1. Sewa
2. Pinjam pakai
3. Kerjasama pemanfaatan
4. Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna

Dalam pembangunan rumah susun bersubsidi, pemanfaatan terhadap tanah dapat dilakukan dengan bentuk Bangun Serah Guna dan Bangun Guna Serah. Lampiran V Permenkeu Nomor 96/PMK.06/2007 menyatakan tanah adalah satu-satunya barang milik negara yang dapat dijadikan obyek Bangun Guna Serah dan Bangun serah Guna. Tanah yang dapat dijadikan obyek merupakan tanah yang ada pada Pengelola Barang atau Pengguna Barang. Adapun syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 27 ayat (1) PP No. 6 Tahun 2006 untuk dapat melakukan hak tersebut:

- a. Pengguna barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan negara/daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi.
- b. Tidak tersedianya dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah (APBN/D) untuk penyediaan bangunan dan fasilitas dimaksud.

Persyaratan tersebut sesuai dengan keadaan dan alasan pembangunan rumah susun bersubsidi yaitu untuk kepentingan pelayanan umum dengan bekerja sama pihak swasta karena tidak tersedianya dana dalam APBN/D untuk membangun.

Perbedaan antara Bangun Guna Serah dengan Bangun Serah Guna adalah waktu penyerahan obyek tanah serta bangunan tersebut. Dalam Bangun Guna Serah, Mitra bangun guna serah barang milik negara harus menyerahkan objek bangun guna serah kepada pengelola barang pada akhir jangka waktu pengoperasian. (Pasal 30 ayat (1) PP No. 6 Tahun 2006). Jangka waktu pengoperasian maksimal 30 tahun. (Lampiran V Permenkeu Nomor 96/PMK.06/2007).

Sedangkan dalam Bangun Serah Guna, mitra bangun serah guna harus menyerahkan objek bangun serah guna kepada pengelola barang segera setelah selesainya pembangunan. Mitra bangun serah guna dapat mendayagunakan barang milik negara tersebut sesuai jangka waktu yang ditetapkan dalam surat perjanjian. (Pasal 30 ayat (3) PP No. 6 Tahun 2006).

Adapun kewenangan “guna” yang dimiliki pihak swasta dalam Bangun Guna Serah adalah:¹⁰⁷

- a. Mengelola, memanfaatkan, menyewakan sisa tanah yang tidak dibangun tetapi termasuk luas lahan yang diberikan sesuai dengan kegunaan pembangunannya;
- b. Mengurus surat-surat perizinan pembangunan, IMB, Izin lokasi dan sebagainya;
- c. Memakai bagian dari bangunan tersebut;
- d. Mengelola, dan menyewakan bagian bangunan kepada pihak swasta
- e. Selama masa konsesi mewakili pihak pemilik HPL dalam berbagai urusan dan perbuatan serta tindakan yang berkaitan dengan pengelolaan

Sedangkan kewajiban yang harus dipenuhi pihak swasta antara lain:

- a. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan;
- b. Selama masa konsesi pihak swasta bertanggung jawab atas pengelolaan, pengaturan dan penerimaan uang sewa gedung tersebut beserta fasilitasnya;
- c. Setelah jangka waktu yang diperjanjikan, pihak swasta wajib menyerahkan tanah dan bangunan kepada pihak pengelola dalam keadaan baik, utuh, dan bebas dari segala tuntutan hukum.

3.3.Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi

3.3.1. Landasan Hukum Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi di DKI Jakarta

Pembangunan Rumah susun sederhana (rusuna) ini ditujukan khusus kepada masyarakat golongan menengah kebawah. Pemerintah mengatur regulasi dan memberikan berbagai insentif agar memudahkan baik pengembang untuk membangun, atau masyarakat untuk memiliki Rusunami. UURS dan PPRS juga mengatur berbagai macam kemudahan bagi masyarakat golongan menengah kebawah yang ingin memiliki rumah susun dengan harga terjangkau. Oleh

¹⁰⁷ Arie S. Hutagalung, *Op. Cit (b.)*, Hlm. 48-49

pemerintah DKI Jakarta konsep Rusuna telah diatur dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 924 Tahun 1991 dimana bentuk kemudahan dalam pembangunan Rusuna yang diberikan adalah dalam penerbitan perizinan dan pembangunan prasarana lingkungan, sarana dan utilitas.¹⁰⁸

Pembangunan rumah susun bersubsidi mulai sering dilakukan sejak tahun 2007. Pembangunan rumah susun tersebut masuk kedalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJM) 2004-2009. Sejak tahun 2004 baik pemerintah pusat maupun daerah menyiapkan instrumen hukum untuk mengatur dan menjadi landasan hukum pembangunan rumah susun bersubsidi. Rumah susun bersubsidi atau dikenal dengan Rumah Susun Sederhana (Rusuna) atau Rumah susun sederhana milik (Rusunami). Aturan khusus mengenai Rusuna terdapat dalam:

- a. UU No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2007 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2001 Tentang Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu Yang Bersifat Strategis Yang Dibeaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai
- c. Peraturan Presiden Nomor 7 tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2004-2009 (ditetapkan pada tanggal 19 Januari 2005)
- d. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2006 tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan (ditetapkan pada tanggal 14 Maret 2007)
- e. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi (ditetapkan pada tanggal 14 Maret 2007)
- f. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif Dalam

¹⁰⁸ Indonesia, *Keputusan Gubernur DKI Jakarta tentang Peraturan Pelaksana Rumah Susun Di DKI Jakarta*, Kepgub. No. 924 Tahun 1991, Pasal 13 ayat 1

Pembangunan Rumah Susun Sederhana Di Kawasan Perkotaan (ditetapkan pada tanggal 13 Desember 2007)

- g. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun 2005 Tentang Penagaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Bersubsidi
- h. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Melalui KPR SARUSUN Bersubsidi.
- i. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 19/KPTS/M/2008 Tentang Pembentukan Kelompok Kerja Percepatan Pembangunan Rumah Susun Di Kawasan Perkotaan
- j. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 20/KPTS/M/2008 tentang pembentukan Sekretariat Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan (ditetapkan 11 Maret 2008)

Pembangunan Rusuna atau Rumah Susun Bersubsidi di kawasan perkotaan, beberapa dilakukan di kota DKI Jakarta. Hal ini mengingat tingginya tingkat kepadatan penduduk di kota tersebut, dan semakin sempitnya tanah untuk tempat tinggal. Pemerintah DKI Jakarta juga mengeluarkan aturan pelaksana, berupa:

- a. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 924 Tahun 2001 tentang Peraturan Pelaksana Rumah Susun di DKI Jakarta (ditetapkan pada tanggal 25 Juni 1991), menggantikan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 224 Tahun 1990 tentang Peraturan Pelaksana Rumah Susun di DKI Jakarta (ditetapkan pada tanggal 9 Februari 1990)
- b. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 136 tahun 2007 tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana (diundangkan pada tanggal 11 Oktober 2007) yang kemudian diganti dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 27 tahun 2009 (diundangkan pada tanggal 18 Maret 2009)

- c. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 71 Tahun 2008 tentang Keringanan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana (diundangkan pada tanggal 26 Agustus 2008)
- d. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 tentang Peluncuran Dalam Rangka Pemasaran Property (diundangkan pada tanggal 13 Oktober 2008)

Awal permulaan pembangunan secara massal Rusuna sejumlah 25.000 unit untuk masyarakat golongan menengah kebawah dilakukan setelah Peraturan Presiden nomor 7 tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2004-2009. Pembangunan Rusuna dengan nama program 1000 menara ditergetkan selesai pada tahun 2011. Target pembangunan rumah susun tersebut kemudian diatur prioritasnya oleh Presiden dalam Keputusan Presiden Nomor 22 tahun 2006. Prioritas pembangunan Rusuna dalam Keppres tersebut yaitu wilayah perkotaan dengan jumlah penduduk diatas 1,5 juta jiwa. Dalam Keppres tersebut juga diatur mengenai bagaimana memecahkan permasalahan mengenai pertanahan, perizinan, infrastruktur dan pajak dalam pembangunan Rusuna. Tim koordinasi di tingkat pusat dan daerah juga dibentuk atas dasar Keppres ini untuk memulai kerja pemerintah dalam menyelesaikan program 1000 menara. Undang-undang No. 26 Tahun 2006 Tentang Penataan Ruang kemudian disahkan guna mendukung pemanfaatan ruang skala nasional untuk pembangunan nasional. Pemanfaatan ruang tersebut termasuk pemanfaatan ruang untuk membangun Rusuna. Dalam pemanfaatan ruang agar sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah dan pemerintah daerah. Insentif yang dapat diberikan berupa:

- a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
- b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
- c. kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
- d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah

Pemerintah kemudian menindaklanjuti tersebut dengan menetapkan PP No. 31 Tahun 2007 dengan memberikan perlakuan perpajakan yang bersifat khusus di bidang Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Hal ini bertujuan untuk mendukung penyediaan/pembangunan rumah susun sederhana milik (Rusunami) di kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Keppres No. 22 Tahun 2006, serta untuk mendorong pembangunan nasional, maka Rusunami digolongkan sebagai Barang Kena Pajak Tertentu yang Bersifat Strategis yang Dibebeaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai. Selain itu, khusus di DKI Jakarta diberlakukan keringan retribusi semenjak diberlakukannya Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 71 Tahun 2008 tentang Keringan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana. Dalam Pergub No.71 Tahun 2008, keringanan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana sebesar 50% (lima puluh persen) dari Retribusi terhutang, dan keringan tersebut diberikan untuk jenis retribusi:¹⁰⁹

- a. Pelayanan Tata Kota;
- b. Pelayanan Pekerjaan Umum;
- c. Pelayanan Penataan dan Pengawasan Bangunan;
- d. Pelayanan Penerangan Jalan Umum dan Sarana Jalan Umum; dan
- e. Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah.

Selain itu pemerintah, melalui Menteri Dalam Negeri mengeluarkan aturan mengenai kemudahan perizinan dan insentif yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif Dalam Pembangunan Rasuna di Kawasan Perkotaan. Jenis kemudahan perizinan yang diberikan diantaranya:

- a. Izin status hak atas tanah dan pemanfaatannya
- b. IMB dan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) Rusuna
- c. Izin prinsip dan/atau izin lokasi pembangunan Rusuna
- d. Penyederhanaan dan percepatan persetujuan arsitektur
- e. Penyederhanaan dan percepatan prosedur izin uji beban (*loading test*) dan IP

¹⁰⁹ Indonesia, *Peraturan Gubernur DKI Jakarta tentang Keringan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana*, Pergub No. 71 Tahun 2008, Pasal 1.

- f. Penyederhanaan dan percepatan prosedur pengesahan pertelaan dan akte pemisahan
- g. Penyederhanaan dan percepatan sertifikasi Rusuna
- h. Penyederhanaan prosedur penetapan lokasi konsolidasi tanah bagi penyediaan tanah bersama melalui konsolidasi tanah.¹¹⁰

Sedangkan untuk jenis insentif yang dapat diberikan oleh pemerintah daerah adalah:

- a. Keringanan biaya retribusi atas IMB untuk pembangunan Rusuna
- b. Pemberian izin secara cepat, tepat, dan murah
- c. Penyediaan lokasi atau tanah negara berupa tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan (HGB) dan tanah-tanah terlantar yang dikuasai pemerintah daerah.
- d. Membantu penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk Rusuna
- e. Pemberian izin Koefisien Luas Bangunan (KLB) sampai dengan 6.0 (enam koma nol) sepanjang memenuhi keserasian lingkungan dan ketentuan teknis lainnya, khususnya pada kawasan yang memerlukan penempatan kembali (*resettlement*).¹¹¹

Untuk mendapatkan kemudahan perizinan dan insentif tersebut ada kriteria yang harus dipenuhi oleh pengembang, yaitu:

- a. Rusuna yang dibangun dengan harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah yang ditetapkan bersama antara pengembang dan pemerintah daerah.
- b. Rusuna yang dibangun sesuai dengan keserasian lingkungan yang terintegrasi dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP)

¹¹⁰ Kementrian Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan*, Permendagri No. 74 Tahun 2007., Pasal 1 angka 16

¹¹¹ *Ibid.*, Pasal 5

c. Pada lokasi Rusuna disediakan fasilitas usaha dan perbelanjaan.¹¹²

Pemerintah juga mengatur hal-hal yang berkaitan dengan teknis pembangunan Rusuna. Pemerintah melalui Menteri Pekerjaan Umum mengeluarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi. Pedoman teknis yang diatur dalam peraturan ini bertujuan untuk:

- a. Terwujudnya gedung bangunan Rusuna betingkat tinggi yang sesuai dengan fungsi, persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan serta serasi dan selaras dengan lingkungannya
- b. Rusuna bertingkat tinggi diselenggarakan dengan tertib, efisien dalam penggunaan sumber daya dan terjangkau, efektif dengan mempertimbangkan aspek budaya dan pola hidup calon penghuni, serta berkelanjutan

Pedoman teknis yang diatur dalam lingkup Peraturan Menteri Pekerjaan Umum meliputi kriteria perencanaan, ketentuan administratif, ketentuan teknis tata bangunan, ketentuan teknis kendalan bangunan, dan ketentuan pembiayaan bangunan Rusuna bertingkat.

Pembangunan Rusuna ini ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah, melalui Menteri Perumahan Rakyat menerbitkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/Permen/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi. Ketentuan ini mengatur golongan masyarakat yang berhak memiliki Rusuna tersebut. Hal ini ditujukan agar pembangunan Rusuna ini tepat sasaran dimiliki masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam aturan tersebut, Pasal 1 angka 4 dijelaskan mengenai kelompok sasaran yaitu:¹¹³

“Kelompok Sasaran adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak pernah, belum pernah memiliki sarusun sederhana, belum pernah menerima subsidi sarusun

¹¹² *Ibid.*, Pasal 6

¹¹³ Kementerian Perumahan Rakyat, *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi*, Permenpera No. 7 Tahun 2007, Pasal 1 angka 4.

sederhana dan termasuk dalam kelompok masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah dengan penghasilan sampai dengan Rp. 4.500.0000,- per bulan.”

Kelompok sasaran tersebut, dalam Pasal 2 Permenpera No. 7 Tahun 2007 digolongkan kembali menjadi 3 kelompok sasaran:

1. Kelompok I dengan batasan penghasilan antara Rp. 3.500.000 hingga sampai dengan Rp.4.500.000
2. Kelompok II dengan batasan penghasilan antara Rp. 2.500.000 hingga sampai dengan Rp.3.500.000
3. Kelompok III dengan batasan penghasilan antara Rp. 1.500.000 hingga sampai dengan Rp.2.500.000

Pasal 1 angka 5 Permenpera tersebut menjelaskan bantuan subsidi perumahan yang diberikan kepada kelompok sasaran dalam bentuk :

- a. Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu (subsidi Interest Only–Balloon Payment), yang selanjutnya disebut subsidi IO-BP;
- b. Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pengurangan suku bunga angsuran dalam kurun waktu tertentu, yang selanjutnya disebut subsidi selisih bunga;
- c. Subsidi untuk membantu meringankan debitur dalam memenuhi kewajiban menyediakan uang muka KPR Sarusun.

Tiga (3) kelompok sasaran tersebut mendapatkan pengaturan yang berbeda mengenai besaran subsidi uang muka, harga maksimal Sarusun yang dapat dibeli melalui KPR Sarusun Bersubsidi, serta persyaratan minimum uang muka dan batas maksimum KPR.¹¹⁴

¹¹⁴ *Ibid.*, Pasal 2 ayat (1), Pasal 5 ayat (3), Pasal 6 ayat (2).

Tabel A. Subsidi Uang Muka

Kelompok Sasaran	Skim Subsidi KPR Sarusun Bersubsidi	
	Maksimum Selisih Bunga Bersubsidi terhadap Bunga Pasar (%)	Bantuan Uang Muka (Rp)
I	2,5	5.000.000
II	3,5	6.000.000
III	5	7.000.000

Tabel B. Persyaratan Minimum uang muka dan Maksimum KPR

Kelompok Sasaran	Minimum uang muka (%)	Maksimum KPR (Rp)	Maksimum Tenor (Tahun)
I	12,5	126.000.000	-
II	12,5	92.250.000	-
III	10	67.500.000	-

Tabel C. Harga maksimal harga Sarusun yang dapat dibeli tiap Kelompok Sasaran

Kelompok Sasaran	Batas Maksimum Harga Sarusun (Rp)
I	144.000.000
II	110.000.000
III	75.000.000

Pembangunan Rasuna untuk di DKI Jakarta, selain Permen PU tersebut diatas juga berlaku Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 136 tahun 2007 Tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana. Pergub ini mengatur mengenai penetapan lokasi, peruntukan, penerbitan perizinan dan pemberian insentif. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 136 Tahun 2007 Tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana kemudian diganti dengan

Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 27 Tahun 2009, namun untuk perizinan yang masih dalam proses, tetap berpedoman pada Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 136 Tahun 2007. Pemberian insentif yang diatur dalam Pergub tersebut yaitu:

- a. Insentif intensitas, berupa pelampauan KLB sampai dengan 6 sepanjang memenuhi keserasian lingkungan dan ketentuan teknis lainnya, khususnya pada kawasan yang memerlukan penempatan kembali (*resettlement*). Aturan ini oleh Pergub No. 27 Tahun 2009 diubah KLB maksimal hanya 4 itupun berlaku hanya untuk PSL padat yang terletak dekat terminal/stasiun/halte, dengan kepadatan penduduk paling tinggi 4000 jiwa per hektar (Pasal 5 angka 5.a.3)
- b. Insentif pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur dan fasilitas umum/fasilitas sosial (berupa sarana pendidikan mulai dari tingkat sekolah dasar) guna mendukung pembangunan serta penyelenggaraan kehidupan bermasyarakat. Ketentuan mengenai hal ini disempurnakan di Pergub No. 27 Tahun 2009 yaitu wajib menyediakan pembangunan fasum/fasos paling sedikit 50 % dari standar sebagaimana diatur dalam Perda Nomor 6 Tahun 1999, atau dengan mempertimbangkan ketersediaan fasum/fasos pada lingkungan sekitarnya, kecuali perbelanjaan niaga untuk melayani kebutuhan lingkungannya diberikan tambahan luas sampai seratus persen dari standar yang ditetapkan (Pasal 3 angka 6)
- c. Insentif pemanfaatan ruang komersial dan ruang sosial sebagai fasilitas penunjang Rasuna diperkenankan sampai maksimal 3 lantai mulai dari lantai dasar dengan luas maksimal 10% dari luas seluruh lantai bangunan yang direncanakan.¹¹⁵

Sedangkan untuk aturan lokasi dan peruntukan adalah:

¹¹⁵ Indonesia, *Peraturan Gubernur DKI Jakarta tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana*, Pergub No. 136 Tahun 2007, Pasal 6.

- a. Penetapan lokasi Rusuna dapat diusulkan oleh Pemerintah, masyarakat maupun pengembang.¹¹⁶
- b. Ketentuan luas tanah efektif sebagai berikut:
 - 1) Untuk Pola Sifat Lingkungan (PSL) padat adalah 3000 m² (tiga ribu meter persegi)
 - 2) Untuk Pola Sifat Lingkungan (PSL) kurang padat adalah 6000 m² (enam ribu meter persegi)
 - 3) Untuk Pola Sifat Lingkungan (PSL) tidak padat adalah 12000m² (dua belas ribu meter persegi)
- c. Tersedianya sarana dan prasarana berupa
 - 1) Jalan eksisting (ruang manfaat jalan) minimum 6 meter yang kemudian diubah ketentuan baru mengatur rencana jalan paling sedikit 12 meter dan lebar badan jalan eksisting paling sedikit 8 meter (Pasal 3 angka 1.a)
 - 2) Jalur angkutan umum menuju lokasi
 - 3) Terjangkaunya pelayanan jaringan utilitas umum antara lain listrik dan air bersih
 1. Berada pada kawasan peremajaan lingkungan dan pembangunan baru
 2. Terdapat pembangunan Rusuna pada kawasan peremajaan, makan masyarakat yang tinggal pada kawasan tersebut mendapat prioritas untuk menempati Rusuna yang akan dibangun dan dikembangkan
 3. Pola pengembangan dan pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf d dilaksanakan berdasarkan konsep penataan kawasan yang kemudian diubah oleh aturan baru menyatakan bahwa pola pengembangan dan pembangunan Rusuna dibatasi sampai luas 3 hektar namun pada daerah yang memiliki potensi strategis dapat lebih dari itu dengan persetujuan dari Gubernur dan dikenakan kewajiban tambahan berupa sarana dan

¹¹⁶ *Ibid*, Pasal 3 ayat 1

prasarana kota sebagai bentuk kontribusi terhadap kota yang besarnya ditetapkan kemudian (Pasal 3 angka 4 dan 5)

4. Terhadap pembangunan Rusuna yang dilakukan dalam skala kecil pembangunannya harus menjadi bagian dari pengembangan kawasan yang diarahkan secara terpadu
5. Diwajibkan menyediakan ruang terbuka/lapangan terbuka minimal 20% dari luas daerah perencanaan untuk penyelamatan bencana (evakuasi), sedangkan ketentuan baru mewajibkan penyediaan ruang terbuka sebesar 2 meter persegi per jiwa (Pasal 3 angka 7), yang memberikan manfaat optimal terhadap unsur keamanan dan perlindungan sesuai dengan ketentuan teknis penanggulangan bencana, yang diperhitungkan dalam kewajiban penyediaan Koefisien Dasar Hijau (KDH)
6. Berada di luar kawasan operasi penerbang, yang kemudian diubah oleh ketentuan baru yang **memperbolehkan** berada pada lokasi yang termasuk Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP) diperlukan rekomendasi dari instansi berwenang (Pasal 13 angka 13)

Selain itu terdapat beberapa ketentuan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 136 Tahun 2007 yang **tidak terdapat** dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 27 Tahun 2009. Ketentuan tersebut bertujuan untuk melengkapi aturan mengenai Pembangunan rumah susun di DKI Jakarta yaitu:

- 1) Saluran air dengan sistim drainase yang baik (Pasal 3 angka 1.b)
- 2) Penyediaan sarana dan prasarana bagi penyandang cacat (Pasal 3 angka 8)
- 3) Perencanaan pada lantai dasar bangunan hanya untuk fungsi sarana penunjang dan fasum/fasos dengan luas paling banyak 50% dan sisanya sebagai ruang terbuka tanpa dinding (Pasal 3 angka 9)
- 4) Setiap 10 (sepuluh) unit hunian menyediakan lokasi parkir1 (satu) mobil dan 5 (lima) motor dalam halaman persil dan/atau bangunan

- 5) Perhitungan jumlah penghuni berdasarkan luas lantai (Pasal 3 angka 10)
- 6) Setiap luas lantai hunian 45 meter persegi gross adalah 4 jiwa (Pasal 3 angka 11)
- 7) Permukaan atap bangunan dibangun sebagai taman (*roof garden*) dan difungsikan sebagai ruang publik (Pasal 3 angka 12)

3.3.2. Persyaratan Teknis dan Administratif Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi

Persyaratan-persyaratan Teknis

Menurut Pasal 6 UURS bahwa Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan (Pasal 1 angka 4 PP 4 Tahun 1988). Sedangkan persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya perizinan mendirikan bangunan (IMB), serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan (Pasal 1 angka 5 PP 4 Tahun 1988). Persyaratan teknis dan administratif tersebut merupakan persyaratan umum untuk membangun segala macam bentuk Rumah Susun. Aturan tersebut tidak hanya mengikat pada pembangunan Rusuna untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah tetapi juga semua jenis Rumah Susun.

Persyaratan teknis diatur dalam PP No. 4/1988. persyaratan teknis pembangunan rumah susun diuraikan dalam pasal 11 sampai dengan pasal 29. Persyaratan teknis yang wajib dipatuhi pengembang dalam pembangunan rumah susun adalah antara lain sebagai berikut:

- Persyaratan teknis mengenai ruang,

- Bahwa ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami dalam jumlah yang cukup. Dalam hal hubungan langsung atau tidak langsung tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan digunakan. (Pasal 11)
- Persyaratan teknis mengenai struktur, komponen, dan bahan bangunan,
 - Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku dengan memperhitungkan kekuatan dan ketahanan terhadap:
 - a. Beban mati
 - b. Benda Bergerak
 - c. Gempa, hujan, angin, banjir
 - d. Kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan
 - e. Daya dukung tanah
 - f. Kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horisontal
 - g. Gangguan/perusak lainnya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Pasal 12)
- Persyaratan teknis mengenai kelengkapan rumah susun,
 - Bahwa rumah susun harus dilengkapi:
 - a. Jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas
 - b. Saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah
 - c. Saluran dan/atau tempat pembuangan sampah
 - d. Tempat pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya
 - e. Alat transportasi yang berupa tangga, lift, atau escalator, pintu dan tangga darurat kebakaran

- f. Tempat jemuran
 - g. alat pemadam kebakaran
 - h. Penangkal petir
 - i. Alat/sistem alarm
 - j. Pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu
 - k. Serta tersedianya generator listrik untuk rumah susun yang menggunakan lift.
- Persyaratan teknis mengenai satuan rumah susun,
 - Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggung-jawabkan, dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya serta harus disusun, diatur, dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-harinya (Pasal 16).
 - Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah, merupakan dimensi dan volume ruang tertentu sesuai yang telah direncanakan (Pasal 17).
 - Persyaratan teknis mengenai bagian bersama dan benda bersama,
 - Bahwa bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari, baik dalam hubungan dengan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan (Pasal 20)
 - Bahwa benda bersama harus mempunyai dimensi lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan yang diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni, maupun pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan, dan keterpaduan (Pasal 21)

- Persyaratan teknis mengenai kepadatan dan tata letak bangunan,
 - Bahwa kepadatan bangunan dalam lingkungan harus diperhitungkan supaya dicapai optimasi daya guna dan hasil guna tanah, sesuai dengan fungsinya, dan dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya (Pasal 23).
 - Bahwa tata letak bangunan harus diatur sedemikian rupa, sehingga menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari, dan dengan tetap keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan serta tata letak bangunan harus memperhatikan penetapan batas pemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara, serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan, dan lingkungannya (Pasal 24)
- Persyaratan teknis mengenai prasarana lingkungan,
 - Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni, baik ke dalam maupun ke luar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan, dan tempat parkir (Pasal 25)
 - Prasarana lingkungan rumah susun harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi kejadian yang membahayakan, serta struktur, ukuran dan kekuatan yang cukup;
- Lingkungan rumah susun harus dilengkapi juga dengan prasarana utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun, yang meliputi:
 - a. Jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya, termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik,
 - b. Saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota,

- c. Saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah ke dalam septik dalam lingkungan,
 - d. Tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan harus memperhatikan faktor faktor kemudahan pengangkutannya, kesehatan, kebersihan, dan keindahan,
 - e. Kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran,
 - f. Tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya,
 - g. Jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluan (Pasal 26).
- Persyaratan teknis mengenai fasilitas lingkungan,
 - Harus disediakan ruangan atau bangunan untuk tempat berkumpul melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain anak-anak dan kontak sosial lainnya (Pasal 27).
 - Bahwa untuk suatu jumlah tertentu satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian di dalam lingkungan rumah susun harus disediakan ruangan atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari

Pengaturan lebih diatur detail oleh Menteri Pekerjaan Umum yang dijadikan Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung dituangkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006. Persyaratan teknis bangunan gedung yang diatur dalam peraturan tersebut meliputi:

- a. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri dari:

- 1) Peruntukan lokasi dan intensitas bangunan gedung;
- 2) Arsitektur bangunan gedung;
- 3) Pengendalian dampak lingkungan;
- 4) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL); dan
- 5) Pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum.

b. Persyaratan keandalan bangunan gedung yang terdiri dari:

- 1) Persyaratan keselamatan bangunan gedung;
- 2) Persyaratan kesehatan bangunan gedung;
- 3) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung; dan
- 4) Persyaratan kemudahan bangunan gedung.

Persyaratan teknis juga diatur oleh Peraturan Daerah. Ketentuan dalam peraturan daerah, mengikat pada bangunan dimana lingkup Peraturan Daerah itu berlaku. Khusus di DKI Jakarta, berlaku Peraturan Daerah Khusus Ibukota Nomor 7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Perda tersebut ada lebih dahulu dibandingkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006. Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Permen PU Nomor 29/PRT/M/2006 tersebut menyatakan bahwa ketentuan di dalam Perda harus menyesuaikan dengan ketentuan yang ada di Permen PU Nomor 29/PRT/M/2006.

Persyaratan administratif

Persyaratan administratif pembangunan rumah susun berkaitan erat dengan perizinan. Perizinan dalam rangka pembangunan rumah susun adalah pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha/ pengembang di bidang pembangunan rumah susun sederhana, baik dalam bentuk izin maupun tanda daftar usaha dan hal lain yang terkait.¹¹⁷ Pemberi izin dalam hal pembangunan rumah susun tersebut menjadi kewenangan dan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

¹¹⁷ Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan*, Permendagri No. 74 Tahun 2007, Pasal 1 angka 14.

Beberapa hal yang wajib dipatuhi untuk dimohonkan dan diperoleh pengembang dalam pembangunan rumah susun menurut UU No. 16/1985 dan PP No. 4/1988 adalah antara lain sebagai berikut:

- Izin Lokasi dan/atau peruntukannya, untuk DKI Jakarta Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dan Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan (SP3L) seringkali disebut sebagai “izin” yang digunakan sebagai alat pengendali, namun menurut Prof. Arie S. Hutagalung penggunaan izin sebagai alat pengendali sebaiknya hanya cukup satu, yaitu Izin Lokasi.
- IMB, yang wajib diajukan permohonannya oleh Pengembang yang akan membangun rumah susun dan lingkungannya kepada Pemerintah Daerah, dan pada saat mengajukan permohonan tersebut, pengembang harus menyertakan lampiran-lampiran:
 - Sertipikat hak atas tanah;
 - Fatwa peruntukan tanah (advice planning), yaitu suatu keterangan yang memuat lokasi yang dimaksud terhadap lingkungan sekitarnya beserta penjelasan peruntukan tanah dengan perincian mengenai kepadatan dan garis sepadan bangunan;
 - Rencana tapak (site plan), yaitu rencana tata letak bangunan;
 - Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisontal dari satuan rumah susun;
 - Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; serta
 - Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.
- Pertelaan, yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya harus dimintakan pengesahannya dari Pemerintah Daerah.

- Dalam hal terjadi perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun, maka perubahan tersebut harus mendapat izin dan pengesahan kembali terlebih dahulu dari Pemerintah Daerah.
- **Izin Layak Huni** apabila telah menyelesaikan pembangunan sesuai perizinan yang telah diberikan, pengembang wajib mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah, dan Pemerintah Daerah akan memberikan Izin Layak Huni setelah mengadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan. Izin Layak Huni akan dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah bila pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi, dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam Izin Mendirikan Bangunan.

Selain beberapa persyaratan administratif dan izin tersebut diatas, pengembang perlu memperhatikan persyaratan administratif lain diluar peraturan mengenai rumah susun namun berkaitan dengan pembangunan rumah susun. Persyaratan yang perlu diperhatikan dalam pembangunan rumah susun diantaranya **Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Amdal)**. Amdal menjadi salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam mendapatkan izin usaha dan/atau kegiatan termasuk IMB.¹¹⁸ Amdal adalah “kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan”.¹¹⁹ Hal tersebut dikarenakan pembangunan, termasuk pembangunan rumah susun, merupakan kegiatan yang dapat menimbulkan dampak yang besar terhadap lingkungan.

Dalam penjelasan UU No. 26 Tahun 2006 tentang Pemanfaatan Ruang, diperlukan pula suatu **izin pemanfaatan ruang**. Izin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan

¹¹⁸ Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*, UU No. 32 Tahun 2009, LN 109 Tahun 200, TLN No. 5059. Pasal 1 angka 35.

¹¹⁹ *Ibid.* Pasal 1 angka 11

sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda.

Pemberi izin menurut pasal 30 PPRS adalah Pemerintah Daerah. Oleh karena itu Pemerintah Daerah, Tata cara penerbitan izin pun dalam pasal 33 PPRS diatur dalam peraturan daerah. DKI Jakarta mengeluarkan aturan mengenai penerbitan perizinan bangunan yaitu Pergub No. 85 Tahun 2006 tentang Pelayanan Penebitan Perizinan Bangunan. Dalam Pergub tersebut Bidang perizinan bangunan meliputi:

- a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- b. Izin Penggunaan Bangunan (IPB)
- c. Kelayakan Menggunakan Bangunan (KMB)
- d. Izin Khusus

Setelah pembangunan rumah susun selesai dikerjakan, dan sebelum mendapatkan Kelayakan Menggunakan Bangunan (KMB), untuk bangunan rumah susun tersebut dapat digunakan terlebih dahulu harus diperoleh Izin Penggunaan Bangunan (untuk selanjutnya akan disebut “IPB”), yang diterbitkan oleh Dinas Pengawasan dan Penataan Bangunan. IPB adalah izin yang diterbitkan untuk menggunakan bangunan, setelah bangunan dimaksud selesai dilaksanakan dan telah dinilai layak dari segi teknis dan sesuai ketentuan dalam klausul-klausul IMB. IPB harus diperoleh pengembang sebelum bangunan tersebut digunakan. Untuk rumah susun, IPB diterbitkan dengan masa berlaku 5 Tahun.

Bangunan yang telah memiliki IPB secara periodik, Pergub no. 85 Tahun 2006 mengharuskan untuk memiliki Kelayakan Menggunakan Bangunan (KMB), yaitu ialah keterangan tentang kelayakan menggunakan bangunan setelah kondisi dan penggunaan bangunannya dinilai layak dari segi teknis. KMB diberikan kepada seseorang atau badan untuk menggunakan bangunan setelah habis masa berlaku IPB atau KMB (untuk bangunan non rumah tinggal 5 tahun dan untuk bangunan rumah tinggal 10 tahun), setelah bangunan dikaji dan dinilai masih

memenuhi kelayakan penggunaan bangunan dari aspek teknis bangunan dan berfungsinya perlengkapannya.

Dalam pembangunan rumah susun, berlaku pula ketentuan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan PP No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Persyaratan administratif bangunan gedung dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan gedung. Hal tersebut bertujuan agar tidak menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari terkait kepemilikan dan keabsahan pembangunan rumah susun. Sedangkan, persyaratan teknis bangunan gedung dimaksudkan agar masyarakat mengetahui dengan jelas persyaratan teknis yang harus dipenuhinya di dalam mendirikan bangunan gedung, sehingga dari bangunan gedung tersebut dapat dijamin keselamatan pengguna dan lingkungannya; dapat ditempati dengan aman, sehat, dan nyaman. Tidak terpenuhinya persyaratan teknis dapat mengakibatkan rumah susun yang dibangun memiliki potensi yang besar untuk mengalami kerusakan yang dapat membahayakan penghuninya.

3.3.3. Tata Cara Perolehan Izin Mendirikan Bangunan, Penggunaan Bangunan, dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Rumah Susun

Tata cara permohonan dan pemberian perizinan serta pengesahan yang diperlukan dalam pembangunan Rumah Susun diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah. Di Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta berlaku ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 (selanjutnya akan disebut “Perda DKI Jakarta No. 1/1991”) serta Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 85 Tahun 2006 tentang Pelayanan Penerbitan Perizinan Bangunan, yang mencabut Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 76 Tahun 2000 tentang Tatacara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, IPB dan Kelayakan Menggunakan Bangunan di Propinsi DKI Jakarta.

Perda DKI Jakarta No. 1/1991 mengatur permasalahan tentang rumah susun yang dibangun dan berlokasi di DKI Jakarta. Pokok-pokok pengaturan yang terdapat di dalamnya meliputi mengenai kebijaksanaan pengaturan dan pembinaan rumah susun, wewenang dan tanggung jawab penyusunan program pembangunan rumah susun, jenis-jenis penggunaan rumah susun, persyaratan administratif dan teknis pembangunan rumah susun, pemilikan satuan rumah susun, penghunian dan pengelolaan satuan rumah susun, serta pengawasan atas pelaksanaan Perda ini. Di dalam Perda DKI Jakarta No. 1/1991 ini ditegaskan bahwa tatacara pengaturan dan pembinaan rumah susun yang meliputi aspek-aspek rencana kota, IMB, izin layak huni, pengesahan pertelaan, pengesahan akta pemisahan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan dan pengawasannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta. Oleh karena itu selanjutnya Gubernur DKI Jakarta menetapkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 85 Tahun 2006 tentang Pelayanan Penerbitan Perizinan Bangunan. Pembangunan rumah susun di DKI Jakarta, dalam proses perizinannya mengikuti aturan yang terdapat dalam Pergub tersebut.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Untuk mendapatkan IMB Rumah Tinggal pemohon wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Gubernur dalam hal ini Kepala Dinas melalui Suku Dinas/Seksi PPK Kecamatan dengan mengisi formulir yang tersedia dan melampirkan persyaratan :¹²⁰

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (1 lembar);
2. Fotokopi surat-surat tanah (1 set), dapat berupa salah satu surat sebagai berikut :
 - Sertifikat tanah.
 - Surat keputusan pemberian Hak Penggunaan Atas Tanah oleh pejabat yang berwenang dari instansi pemerintah yang menguasai tanah tersebut.

¹²⁰ <http://www.izinbangunan.com/perizinan.php?sid=1>, diakses 2 Desember 2010.

- Surat kavling dari Pemerintah Daerah c.q. Walikotamadya atau instansi lain yang ditunjuk Gubernur.
 - Fatwa tanah atau rekomendasi dari Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta atau Kantor Pertanahan setempat.
 - Surat keputusan Walikotamadya untuk penampungan sementara.
 - Rekomendasi dari Kantor Pertanahan dengan peta bukti pembebasan tanah.
 - Surat pernyataan dari instansi Pemerintah atau pemimpin proyek Tim Pembebasan Tanah, khusus untuk Bangunan Pemerintah.
 - Hasil Sidang Panitia A yang dikeluarkan Kantor Pertanahan disertai Surat Pernyataan Pemilik bahwa tanah dikuasai dan tidak dalam sengketa yang diketahui oleh Lurah setempat.
 - Surat girik, disertai surat pernyataan Pemilik bahwa tanah dikuasai dan tidak dalam sengketa yang diketahui oleh Lurah setempat.
 - Surat Kohir Verponding Indonesia, disertai pernyataan bahwa Pemilik sudah menempati, menguasai tanah Verponding tersebut selama 10 tahun atau lebih, baik sebagian atau seluruhnya dan tidak dalam sengketa yang diketahui oleh Lurah setempat.
4. Surat pernyataan bahwa tanah yang dikuasai dan atau dimiliki tidak dalam sengketa dari pemohon;
 5. Fotocopy SPT dan Bukti pembayaran PBB tahun berjalan.
 6. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur, bagi yang disyaratkan; Keterangan dan Peta Rencana Kota dari Dinas/Suku Dinas Tata Kota sebanyak minimal tujuh lembar;
 7. Peta Kutipan Rencana Kota dari Dinas/Suku Dinas untuk Bangunan rumah tinggal pada lokasi yang telah dikeluarkan IMB sebagai pengganti Keterangan dan Peta Rencana Kota sebanyak minimal tujuh set;
 8. Gambar rancangan Arsitektur Bangunan minimal tujuh set;

9. Fotokopi surat izin bekerja sebagai penanggung jawab rancangan arsitektur, kecuali untuk bangunan Wisma Kecil dan Wisma Sedang di daerah bukan Real Estat dan bukan daerah pemugaran (1 lembar);
10. Gambar rancangan arsitektur bangunan harus dilengkapi hasil penilaian/penelitian dari Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPAK), untuk bangunan rumah tinggal di daerah pemugaran golongan A dan B;
11. Perhitungan dan gambar struktur bangunan untuk rumah tinggal dengan bentangan struktur yang dominan lebih besar dari enam meter serta fotokopi surat izin bekerja Perencana Struktur (1 lembar);
12. Data hasil penyelidikan tanah bagi yang disyaratkan (3 set).
13. Perhitungan dan Gambar Rencana Struktur yang ditanda tangani oleh Perencana Struktur pemegang SIBP,
14. Persetujuan Hasil Sidang TPKB, apabila ketinggian bangunan 8 lantai atau lebih dan atau bangunan dengan basement, atau bangunan dengan struktur khusus.
15. Gambar Rencana Instalasi dan Perlengkapan Bangunan, yang ditanda tangani oleh Perencana Instalasi dan Perlengkapan Bangunan pemegang SIBP, yang meliputi bidang-bidang:
 - Instalasi Listrik Arus Kuat,
 - Instalasi Listrik Arus Lemah,
 - Instalasi Proteksi thd Kebakaran,
 - Instalasi Pemipaan (plumbing),
 - Instalasi Transportasi dalam Gedung (Elevator/ Lift),
 - Design Report.
16. Persetujuan Hasil Sidang TPIB, apabila luas bangunan 800 M2 atau lebih atau bangunan tertentu yang memerlukan penilaian instalasi khusus.
17. Rekomendasi UKL/UPL dari BPLHD apabila luas bangunan 2.000 sampai dengan 15.000 M2, atau Rekomendasi AMDAL apabila luas bangunan lebih dari 15.000 M2.
18. Surat Penunjukan Pemborong dan Direksi Pengawas Pelaksanaan Bangunan dari Pemilik Bangunan.

Izin Penggunaan Bangunan (IPB)

Tatacara Pengajuan IPB (Izin Penggunaan Bangunan):¹²¹

1. Pengajuan IPB dapat dilakukan setelah pelaksanaan bangunan selesai keseluruhan (atau sebagian bangunan yang akan digunakan) dengan dilengkapi data-data kelengkapan persyaratan. Berkas data-data tersebut, yaitu:¹²²

- Berita acara telah selesainya pelaksanaan bangunan dan sesuai IMB;
- Laporan Direksi Pengawas lengkap (1 set) yang terdiri dari:
 - Fotokopi Surat Penunjukan Pemborong dan Direksi Pengawas berikut Koordinator Direksi Pengawasnya,
 - Fotokopi Tanda Daftar Rekanan Pemborong dan surat izin bekerja Direksi Pengawas,
 - Laporan lengkap Direksi Pengawas sesuai tahapan kegiatan,
 - Surat pernyataan dari Koordinator Direksi Pengawas bahwa bangunan telah selesai dilaksanakan dan sesuai IMB;
- Fotocopy IMB (1 set) yang terdiri dari:
 - Surat Keputusan IMB,
 - Keterangan dan Peta Rencana Kota lampiran IMB,
 - Gambar arsitektur lampiran IMB;
- Rekomendasi dan Berita Acara dari instansi terkait tentang hasil uji coba instalasi dan perlengkapan bangunan, yang meliputi:
 - Instalasi listrik arus kuat dan pembangkit listrik cadangan/genset, dari Departemen Pertambangan,
 - Instalasi kebakaran (sistem alarm, instalasi pemadaman api, hidran, dan sebagainya), dari Dinas Pemadam Kebakaran,
 - Instalasi transportasi dalam gedung (*lift*), dari Departemen Tenaga Kerja,
- Instalasi Air Bersih (termasuk Sumur Dalam) dan Buangan Air Kotor, dari Departemen Pertambangan;
- Foto bangunan;

¹²¹ <http://www.izinbangunan.com/perizinan.php?sid=2>, diakses 2 Desember 2010

¹²² Fatini Justini Omas, *Aspek Hukum Pembangunan Rumah Susun Dan Jual-Beli Satuan Rumah Susun Pada Rumah Susun Yanjg Dikembangkan Oleh Pengembang "A"*, (Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2009), Hlm. 64

- Foto perkuatan utk keamanan bangunan parkir (penahan ban mobil, railing dan atau parapet;
 - Foto sumur resapan air hujan yang telah dilaksanakan disertai gambar sumur resapan air hujan, ukuran dan perhitungan kebutuhan dan pelaksanaannya
2. Berkas yang telah lengkap diajukan ke Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan wilayah Kotamadya setempat.
 3. Setelah dinilai berkas lengkap, maka Suku Dinas akan membuat laporan dan rekomendasi kepada Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Provinsi untuk penerbitan IPB.
 4. Petugas Dinas bersama petugas Suku Dinas akan melakukan survai/pemeriksaan bangunan sesuai dengan data2 yang telah diajukan, dan dibuatkan Berita Acara Pemeriksaan.
 5. Selanjutnya berkas diproses lanjut untuk penerbitan IPB.
 6. IPB yang sudah diterbitkan akan dikirim ke Suku Dinas, dan Suku Dinas mengirim pemberitahuan kepada Pemilik untuk pengambilan IPB.
 7. Pemilik atau kuasanya (dengan mkenunjukkan Surat Kuasa dari Pemilik) dapat mengambil IPB di kantor Suku Dinas PPB Kotamadya setempat.

Kelayakan Menggunakan Bangunan (KMB)

Persyaratan Pengajuan KMB:¹²³

1. Berita acara telah selesainya pelaksanaan bangunan dan sesuai IMB.
2. Laporan Direksi Pengawas lengkap (1 set) yang terdiri dari :
 - a. Fotokopi Surat Penunjukan Pemborong dan Direksi Pengawas berikut Koordinator Direksi Pengawasnya ;
 - b. Fotokopi TDR Pemborong dan surat izin bekerja Direksi Pengawas ;
 - c. Laporan lengkap Direksi Pengawas sesuai tahapan kegiatan ;
 - d. Surat Pernyataan dari Koordinator Direksi Pengawas bahwa bangunan telah selesai dilaksanakan dan sesuai IMB.
3. Fotocopy IMB (1 set) yang terdiri dari :
 - a. Surat Keputusan IMB ;

¹²³ <http://www.izinbangunan.com/perizinan.php?sid=3>, diakses 2 Desember 2010.

- b. Keterangan dan Peta Rencana Kota lampiran IMB ;
- c. Gambar arsitektur lampiran IMB.

4. Untuk bangunan tinggi, selain dilengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 s/d 3, harus dilengkapi juga dengan Rekomendasi dan Berita Acara dari Instansi terkait tentang hasil uji coba instalasi dan perlengkapan bangunan, yang meliputi :

- 4.1. Instalasi Listrik Arus Kuat dan Pembangkit Listrik Cadangan/ Genset,
- 4.2. Instalasi Kebakaran (system alarm, instalasi pemadaman api, hydran, dsb.)
- 4.3. Instalasi Transportasi Dalam Gedung (Lift),
- 4.4. Instalasi Air Bersih (+Sumur Dalam) dan Buangan Air Kotor.

- 5. Foto bangunan,
- 6. Foto perkuatan utk keamanan bangunan parkir (Penahan ban mobil, railing dan atau parapet.
- 7. Foto Sumur Resapan Air Hujan yang telah dilaksanakan disertai gambar SRAH, ukuran dan perhitungan kebutuhan dan pelaksanaannya.

Tatacara Pengajuan KMB (Kelayakan Menggunakan Bangunan):

- 1. Untuk mendapatkan KMB, Pemilik / Pengelola bangunan wajib mengajukan permohonan secara tertulis dengan mengisi formulir permohonan yang tersedia, selambat-lambatnya 30 hari sebelum batas waktu KMB (yang berlaku 5 tahun).
- 2. Kelengkapan persyaratan untuk pengajuan KMB adalah sbb:
 - a. Fotocopy KTP Pemohon, sebanyak 1 lembar;
 - b. Fotocopy bukti kepemilikan tanah/ sertifikat tanah, sebanyak 1 set
 - c. Fotocopy IMB dan IPB (atau KMB terakhir) sebanyak 1 set, yang terdiri dari:
 - SK IMB dan IPB atau KMB;
 - Peta Ketetapan Rencana Kota (KRR) dan Blok Plan (PetaTata Letak Bangunan);
 - Gambar Arsitektur bangunan lampiran IMB.

- d. Gambar Arsitektur Bangunan (As Build Drawing) kondisi terakhir / sesuai keadaan lapangan), sebanyak 4 set,
- e. Gambar Struktur Utama Bangunan, sebanyak 4 set,
- f. Gambar dan Kajian Pengaman Bangunan Parkir (bila ada bangunan parkir),
- g. Instalasi dan Perlengkapan Bangunan berupa diagram satu garis sesuai keadaan lapangan;
- h. Foto bangunan dan bagian-bagian penting bangunan dan foto letak Sumur Resapan Air Hujan sesuai keadaan lapangan;
- i. Laporan hasil pemeliharaan bangunan sebanyak 3 set, yang dibuat oleh tenaga ahli (pemegang SIBP/ Surat Izin Bekerja Perencana) dari unit/divisi pemeliharaan bangunan yang bersangkutan, atau;
- j. Laporan pengkajian teknis bangunan, sebanyak 3 set, yang dibuat oleh tenaga ahli (yang memiliki SIBP) yang ditunjuk oleh Pemilik/Pengelola bangunan.
- k. Laporan Pengkajian / Unit Pemelihara bangunan tersebut harus memuat:
 - 1) Data Administrasi dan teknis bangunan;
 - 2) Kelayakan bangunan dari bidang arsitektur, struktur dan instalasi / perlengkapan bangunan ;
 - 3) Hasil uji coba instalasi dan perlengkapannya bagi instalasi tertentu yang disyaratkan (spt. pemadam kebakaran, lift, dsb) ;
 - 4) Kesimpulan tentang tingkat kelayakan bangunan;
 - 5) Usul perbaikan dan penyempurnaan yang diperlukan untuk kelayakan bangunan.
 - 6) Tambahan bagi laporan yang dibuat oleh unit/divisi pemelihara bangunan sendiri (butir g), perlu dilengkapi :
 - Jadwal pemeliharaan yang telah dilaksanakan terhadap fisik bangunan, instalasi dan perlengkapan bangunan ;
 - Laporan Hasil pemeliharaan terhadap fisik bangunan, instalasi dan perlengkapan bangunan (termasuk hasil perbaikan dan penggantian

- Penggantian yang pernah dilakukan);

4. Rumus perhitungan Retribusi KMB adalah:

Retribusi KMB bangunan = Luas bangunan x Harga Satuan Jenis Bangunan (sesuai tabel Retribusi IMB dalam Perda No.1 Th 2006) x15%

5. Setelah semua kelengkapan persyaratan diatas lengkap dan diajukan permohonan KMB, maka jangka waktu penyelesaian proses KMB, dihitung sejak pembayaran retribusi. Paling lama 25 (dua puluh lima) hari.

6. Proses / tahap pengurusan KMB adalah:

Pertama : Mengumpulkan data-data administrasi yang telah dimiliki (KTP, Sertifikat tanah, IMB, KMB, dsb),

Kedua : Menunjuk pengkaji teknis (pemegang SIBP), meliputi bidang arsitektur, struktur dan instalasi) untuk melaksanakan kegiatan pengkajian sesuai bidangnya masing2 dan menyusun dalam 1 laporan kajian

Ketiga : Mengajukan permohonan KMB ke Suku Dinas/Dinas Perizinan Bangunan

Keempat : Berkas diproses oleh Suku/Dinas dengan

- a. Pemeriksaan lapangan,
- b. Penilaian Teknis dan administratif,
- c. Perhitungan retribusi KMB dan dibuat Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD)
- d. Pemilik membayar retribusi KMB di Kas Daerah
- e. Proses penerbitan KMB melalui proses verbal

Setelah semua kelengkapan terpenuhi maka diterbitkan KMB baru untuk jangka waktu 5 tahun.

BAB IV

Analisis Aspek Hukum dalam Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi *City Park*

4.1. Analisis Bentuk Perjanjian antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi

4.1.1. Lahir dan Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian antara Perum Perumnas dengan Perusahaan Pengembang dalam Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi dimulai pada tahun 2005. Perum Perumnas mengadakan perjanjian kerjasama awal dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi selaku Perusahaan pengembang dalam membangun dan memasarkan rumah, ruko dan kaveling tanah matang di Lokasi Bumi Citra Idaman Cengkareng. Jangka waktu perjanjian selama 54 bulan dan/atau berakhir setelah Maksud dan Tujuan Perjanjian telah tercapai. Mengenai jangka waktu perjanjian, para pihak sepakat untuk dapat meninjau setiap tahun sesuai dengan kemajuan atau hambatan dalam pelaksanaan pekerjaan. Peninjauan perjanjian tersebut harus dituangkan dalam rapat *Management Committee*. Dalam Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi *City Park*.

Perjanjian kerjasama antara Perum Perumnas dengan P.T Reka Rumanda Agung Abadi dalam pembangunan dan pemasaran rumah, ruko, dan Kaveling Tanah Matang pada tahun 2005 merupakan perjanjian awal kerjasama antara kedua pihak dalam suatu kawasan Bumi Citra Idaman. Perjanjian kerjasama tersebut belum secara spesifik mengatur mengenai kerjasama dalam pembangunan Rusunami Bersubsidi, karena pada tahun tersebut Program 1000 menara Rumah Susun baru saja direncanakan oleh Pemerintah. Dalam kawasan tersebut, sebagaimana digunakan untuk membangun Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) yang mendapatkan subsidi dari pemerintah. Dalam hal pembangunan Rusunami bersubsidi tersebut, Perum Perumnas dan PT Reka Rumanda Agung Abadi mengikatkan diri berdasarkan Akta Adendum II Terhadap Perjanjian

Kerjasama Usaha Teknis Antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi, Nomor 05, tertanggal 12 Maret 2008 dihadapan Notaris Mastuti Betta S.H yang kemudian diikuti dengan Perjanjian Penyerahan Penggunaan Sebidang Tanah Hak Pengelolaan Cluster A7 Di Cengkareng. Cluster A7 merupakan sebidang tanah yang menjadi bagian dari tanah Hak Pengelolaan Perum Perumnas di Cengkareng, dan diperuntukan untuk membangun Rumah Susun Bersubsidi.

Dalam perjanjian pembangunan Rumah Susun Bersubsidi, Perum Perumnas dapat mengakhiri perjanjian apabila PT Reka Rumanda tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penyerahan Penggunaan Sebidang Tanah Hak Pengelolaan Cluster A7 Di Cengkareng. Perum Perumnas dapat membatalkan perjanjian secara sepihak apabila Perum Perumnas memberikan 3 (tiga) kali peringatan secara tertulis dan atau PT Reka Rumanda tidak mengindahkan hal tersebut.

4.1.2. Subyek Perjanjian

Perjanjian kerjasama awal tersebut dibuat dihadapan Notaris Edi Priyono S.H. dengan pihak pertama yaitu **Perum Perumnas** yang diwakili Harry Ahmad Jasa Slawat selaku Direktur Umum Perum Perumnas, pihak kedua yaitu **PT Reka Rumanda agung Abadi** yang diwakili Hermanto Susanto selaku Direktur dan Bambang Purnomo selaku Komisaris yang memberikan persetujuan kepada Direksi Perseroan untuk mengadakan perjanjian.

Sedangkan perjanjian penyerahan penggunaan sebidang tanah hak pengelolaan cluster A7 di Cengkareng, Pihak Pertama (Perum Perumnas) yang dilakukan oleh Teddy Robinson Siahaan Direktur Pemasaran Perum Perumnas dengan Pihak Kedua (PT Reka Rumanda Agung Abadi) yang diwakili Untung Sampurno dan Effendi Widjaja bertindak mewakili Direksi dan Komisaris PT Reka Rumanda Agung Abadi berkedudukan di Jakarta, suatu PT yang pendirian dan Anggaran Dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal enam belas Agustus Tahun dua ribu empat Nomor: 66

Tambahan nomor: 8056, Akta tersebut dibuat dihadapan Wisnu Sardjono S.H Notaris di Jakarta.

Para pihak dalam perjanjian kerjasama ini disebut juga subyek perjanjian. Subyek Perjanjian harus memenuhi syarat-syarat subyektif Perjanjian yaitu Sepakat dan Cakap. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi, maka akibat hukum yang akan terjadi dengan tidak dipenuhinya syarat tersebut perjanjian dapat dibatalkan (*Voidable*). Artinya, perjanjian ini dapat sewaktu-waktu dibatalkan jika para pihak keberatan terhadap pelanggaran kedua syarat tersebut, dan kemudian melakukan upaya pembatalan perjanjian melalui Pengadilan.

Peran Perum Perumnas

Perum Perumnas didirikan berdasarkan Peraturan Permerintah Nomor 29 Tahun 1974, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1988, dan disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2004 tanggal 10 Mei 2004. Perum Perumnas merupakan BUMN yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum). Perumnas sebagai BUMN berbentuk Perum, maka pembentukannya dilakukan oleh pemerintah dan bertujuan untuk melaksanakan usaha sebagai implementasi kewajiban pemerintah guna menyediakan barang dan jasa tertentu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atau kepentingan umum.¹²⁴ Perum Perumnas dalam mengimplementasikan kewajiban pemerintah tersebut, memiliki tugas melaksanakan pengadaan perumahan dan pemukiman dengan biaya yang terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Kewajiban pemerintah dalam menyediakan tempat tinggal merupakan amanah UUD 1945. Pasal 28 H UUD 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, **bertempat tinggal**, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan

Dalam memenuhi kebutuhan masyarakat atau kepentingan umum, khususnya penyediaan tempat tinggal yang layak, Negara memiliki Hak Menguasai Negara. Negara menguasai tanah yang merupakan hak bangsa Indonesia. Hak menguasai negara merupakan konsep pengelolaan dari kekuasaan

¹²⁴ Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, Hlm. 135

rakyat yang tertinggi.¹²⁵ Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA diberikan pengaturan yang memberikan kewenangan Hak Menguasai Negara, yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan *peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.*
2. Menentukan dan mengatur *hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.*
3. Menentukan dan mengatur *hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.*

Dalam melakukan kewenangan tersebut, Negara membutuhkan suatu badan yang bertindak mewakili Negara. Hal ini seperti yang dikatakan Hans Kelsen bahwa "*The State acts only through its organs*".¹²⁶ Pelaksanaan kewenangan Negara dalam menguasai tanah dan mengusahakan tanah tersebut untuk kepentingan rakyat, maka Negara membentuk suatu badan hukum selaku subyek hukum dalam hubungan keperdataan berbentuk Perusahaan Umum (Perum) yang bernama Perumnas. Perumnas selain menjalankan implementasi kewajiban pemerintah untuk memenuhi kebutuhan atas tempat tinggal bagi masyarakat, juga dilimpahkan pelaksanaan atas suatu tanah yang dikuasai Negara dengan diberikan Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan Tanah adalah hak yang berisikan wewenang untuk:

- Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah
- Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri
- Menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh Pemerintah \yang memegang hak itu yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang

¹²⁵ Gunanegara, *Op.Cit*, Hlm.82

¹²⁶ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, Russel and Russel, New York, 1973, Hlm. 195

Dalam perjanjian kerjasama antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda, Perumnas melaksanakan wewenang untuk menyerahkan bagian-bagian tanah HPL yang dimilikinya kepada PT Reka Rumanda Agung Abadi selaku pihak ketiga. Akan tetapi penyerahan sebagian tanah tersebut haruslah memenuhi persyaratan yang ditentukan pemerintah.

Perum Perumnas sebagai BUMN harus dapat menjadi stabilisator dan dinamisator dalam menyelenggarakan pembangunan perumahan dan pemukiman.¹²⁷ Adapun lingkup kegiatan Perum Perumnas:¹²⁸

1. Pengadaan Tanah

Hak Tanah yang diperoleh Perum Perumnas adalah Hak Pengelolaan. Dalam pemilihan lokasi dan pengadaan tanah memprioritaskan skala besar dan mengacu pada RUTR, RDTR dan infrastruktur dari Ditjen Cipta Karya dan selalu bekerjasama serta koordinasi dengan Pemda dan Badan Pertanahan Nasional.

2. Perencanaan dan Pembangunan Rumah

Dalam melaksanakan kegiatan pembangunan, Perum Perumnas pada umumnya dibantu rekanan/*developer* (jasa kontraktor). Kegiatan pembangunan yang dilakukan Perum Perumnas di beberapa lokasi dilaksanakan juga dengan cara swakelola dan kerjasama operasi. Kegiatan perencanaan Perum Perumnas dapat pula melaksanakan sendiri ataupun memakai jasa Konsultan.

3. Peremajaan Lingkungan Kumuh (PLK)

Pelaksanaan kegiatan ini berlangsung sebagai realisasi Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990, Perum Perumnas telah mengadakan kerjasama dengan Departemen Sosial dan Pemda DKI Jakarta untuk melaksanakan pembangunan peremajaan permukiman kumuh dengan rumah susun di Jakarta dengan kesepakatan bahwa dana disediakan oleh Dept.sosial, tanah oleh Pemda DKI Jakarta, dan Perum Perumnas melaksanakan pembangunan dan pengelolaannya.

¹²⁷ Dra Erni Ilyas, *Kebijakan Perum Perumnas dalam Pembangunan Perumahan & Permukiman*, (Jakarta: Perum Perumnas, 1996), Hlm. 10

¹²⁸ *Ibid.* Hlm. 14-17

4. Penjualan dan Pengelolaan

Perum Perumnas juga membangun rumah yang kemudian dijual dan dikelolanya. Pengelolaan rumah menjadi kewajiban Perum Perumnas sampai rumah dihuni, sedangkan kewajiban pengelolaan lingkungannya hanya sampai waktu diserahkan kepada Pemerintah Daerah (Pemda setempat).

5. Pembinaan Pengusaha Kecil dan Koperasi (PKK) dan Kerjasama Operasi dengan Mitra Usaha.

Pembinaan ini sebagai realisasi SK Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 1232/KMK-03/1989 tanggal 11 November 1989 perihal pembinaan pengusaha kecil dan operasi dan surat Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 04.04-MN/500 tanggal 30 Oktober 1992 perihal petunjuk pelaksanaan pembinaan pengusaha kecil dan koperasi oleh BUM di lingkungan Dept. Pekerjaan Umum.

6. Mengelola Kawasan Siap Bangun (KASIBA) di Lingkungan Siap Bangun (Lisiba).

Pengelolaan Kasiba di Lisiba ini bertujuan untuk terciptanya pemukiman baru yang lengkap dengan prasarana dan sarana lingkungan yang memadai, terjadinya subsidi bidang serta terkendalinya harga tanah.

4.1.3. Obyek Perjanjian

Obyek perjanjian kerjasama antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi adalah kerjasama pembangunan dan pemasaran rumah, ruko, kaveling Tanah Matang sebanyak 1.230 (seribu dua ratus tiga puluh) unit yang terdiri dari : 620 (enam ratus dua puluh) unit rumah, 590 (lima ratus sembilan puluh) unit ruko, dan 20 (dua puluh) unit kaveling Tanah Matang. Pembangunan tersebut dilakukan diatas tanah Perum Perumnas seluas 416.877 M2 (empat ratus enam belas ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) pada tanah yang terletak di:

Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Kotamadya : Jakarta Barat

Kecamatan : Cengkareng

Kelurahan : Cengkareng Timur

Tanah tersebut dikuasai Perum Perumnas dengan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2/ Cengkareng Timur, yang dikenal sebagai Kawasan Bumi Citra Idaman. Kawasan Bumi Citra Idaman ini awalnya tanah PTB DKI Jakarta, yang diserahkan kepada Perum Perumnas dengan ganti rugi sebesar Rp. 3000 per M2 pada tahun 1974.¹²⁹ Bumi Citra Idaman sebagai kawasan yang akan dikembangkan sebagai kawasan setingkat sentra sekunder di Jakarta Barat dalam mengisi Tata Ruang Kota Jakarta Barat. Perum Perumnas bersama dengan Pemerintah DKI menyiapkan hunian yang layak di pusat kota untuk mengantisipasi pertumbuhan perumahan kumuh/liar yang tidak terkendali.

Riwayat perolehan tanah Kawasan Bumi Citra Idaman:¹³⁰

- Pembebasan tanah cengkareng seluas +- 113 Hektar oleh Perusahaan Daerah PTB DKI Jakarta pada tahun 1974-1975
- Pemda DKI menyerahkan kepada Perum Perumnas pada tanggal 3 Februari 1978 sesuai berita acara serah terima KDKI berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 232/MK/IV/75 tanggal 4 Juni 1975 sebagai Penyertaan Modal Pemerintah Kepada Perum Perumnas.
- Pemda DKI menerbitkan Izin Lokasi seluas 334 Hektar kepada Perum Perumnas untuk pembulatan areal agar mudah direncanakan, karena pada saat itu tanah berpencar-pencar.

Sedangkan pembangunan Rusunami Bersubsidi *City Park* yang akan dibangun dalam kerjasama antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi sebanyak 3532 (tiga ribu lima ratus lima puluh dua) unit di 10 (sepuluh) tower dengan 12 (dua belas) lantai. Pembangunan Rusunami Bersubsidi *City Park* dilakukan ditinjau seluas +- 29.087,60 M2 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah hak pengelolaan yang luas seluruhnya +- 416.877 M2.

¹²⁹ Divisi Usaha Rumah Sewa, *Pengembangan Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana Perum Perumnas*, (Jakarta: Perum Perumnas, 2002), Hlm. 47

¹³⁰ Eddy D. Soain, SE, *Strategi Pengelolaan Lingkungan Kawasan BCI Cengkareng dalam Rangka Peningkatan Harga Jual Tanah*, makalah pada Program pembekalan kenaikan golongan III Perum Perumnas. 2004 Hlm.4-5

Tanah pada Kawasan Bumi Citra Idaman merupakan tanah yang dikuasai Perum Perumnas dengan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2/ Cengkareng Timur. Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Selama dibebani hak-hak atas tanah tersebut Hak Penglolaan yang bersangkutan tetap berlangsung dan dimiliki oleh Perum Perumnas.¹³¹ Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi *City Park* dibangun dengan status tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan. Status Hak Guna Bangunan dimiliki oleh PT Reka Rumanda Agung Abadi yang memberikan kewenangan kepada PT Reka Rumanda Agung Abadi untuk membangun sesuatu diatas tanah tersebut, meskipun tanah tersebut bukan miliknya. Tanah tersebut tetap dikuasai oleh Perum Perumnas dengan memiliki HPL, dan kewenangan yang diberikan kepada PT Reka Rumanda hanya sebatas “membangun” di atas tanas tersebut. Dalam penyerahan sebagian tanah tersebut haruslah memenuhi persyaratan yang ditentukan pemerintah.

Hak Guna Bangunan memiliki tenggang waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun, namun untuk memperpanjang HGB diatas HPL perlu persetujuan pemilik HPL. Apabila setelah HGB berakhir Perum Perumnas selaku pemilik HPL memiliki kebijakan lain atas peruntukkan tanah tersebut, misalnya akan digunakan untuk Rumah Sakit Umum Daerah, maka dapat saja bangunan yang telah ada digunakkan untuk kepentingan lain selain rumah susun. Kebijakan tersebut dapat dirumuskan oleh Perumnas sendiri atau kebijakan dari Pemerintah Pusat.

Apabila telah berakhir masa HGB atas tanah dimana Rumah Susun berdiri, maka yang akan mengurus perpanjangan bukan PT Reka Rumanda Agung Abadi. HGB atas rumah susun diatas HPL merupakan hak bersama pemilik dan pengguna rumah susun. Pengelolaan hak bersama harus dilakukan secara bersama untuk kepentingan bersama, maka perlu dibentuk suatu Perhimpunan Penghuni. Pembentukan Perhimpunan Penghuni dalam suatu lingkundan rumah susun diwajibkan oleh Pasal 54 ayat (1) PP No.4 Tahun 1988. Perhimpunan Penghuni memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang

¹³¹ Boedi Harsono, *Loc.Cit*, Hlm. 277

bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya. Oleh karena itu sudah menjadi kewajiban dari Perhimpunan Penghuni untuk memperpanjang HGB diatas HPL karena merupakan kepentingan bersama.

Perhimpunan Penghuni oleh peraturan perundang-undangan diberi kedudukan sebagai badan hukum yang susunan organisasi, hak, dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.¹³² Sebagai badan hukum, Perhimpunan Penghuni dapat bertindak keluar dan kedalam atas nama perhimpunan para pemilik dan penghuni, termasuk dalam hal pengurusan perpanjangan HGB. Untuk memperpanjang masa berlaku HGB diatas HPL diperlukan izin dari Perum Perumnas selaku pemilik HPL.

Dalam mengelola rumah susun, Perhimpunan Penghuni dapat membentuk atau menunjuk suatu badan pengelola yang berbentuk badan hukum dan profesional. Badan Pengelola harus dilengkapi unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun. Penunjukan badan pengelola dapat dilakukan dengan:¹³³

1. Pengurus perhimpunan penghuni dapat menunjuk badan pengelola yang berstatus badan hukum dan profesional yang sesuai dengan tingkat kebutuhannya yang bertugas menyelenggarakan pengelolaan rumah susun;
2. Jika badan pengelola yang ditunjuk tersebut tidak dapat menjalankan tugasnya secara profesional dapat mengganti badan pengelolatersebut dan menunjuk badan pengelola lain yang lebih profesional;
3. Dalam hal jumlah satuan-satuan rumah susun masih dalam batas-batas yang dapat ditangani sendiri, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola yang dilengkapi unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

¹³² Arie S. Hutagalung, *Op.Cit (b.)*, Hlm. 76

¹³³ *Ibid*, Hlm. 83

4.1.4. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian kerjasama antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi mengatur beberapa hak dan kewajiban. Beberapa hak dan kewajiban yang diatur yaitu:

Kewajiban Perum Perumnas:

- a. Menyerahkan penggunaan sebagian tanah diatas Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 2/Cengkareng Timur seluas kurang lebih 29.087,60 M2
- b. Membantu pengurusan ijin pendahuluan dan perijinan lain guna terlaksananya proyek ini termasuk memberikan rekomendasi pengurusan:
 1. Advis planning
 2. Fatwa tata guna tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN)
 3. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT)
 4. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
 5. Izin Penggunaan Bangunan (IPB)
 6. Izin Layak Huni (ILH)
 7. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) diatas Tanah Hak Pengelolaan (HPL)
 8. Pertelaan
 9. Pemecahan HGB Induk untuk dimohonkan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun

Hak Perum Perumnas

- a. Menerima Pembayaran Nilai Pengganti (Penerimaan Profit Sharing dan Pengembalian Equity) Atas Tanah terhadap penyerahan penggunaan tanah dari pihak Pengembang.
- b. Menunjuk wakil untuk membantu dan memonitor pembangunan Rusunami

Kewajiban PT Reka Rumanda:

- a. Membayar Nilai Pengganti Atas Tanah
- b. Menyelesaikan pengurusan Hak Guna Bangunan atas nama PT Reka Rumanda selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak perjanjian ini
- c. Mengurus, menyelesaikan semua perizinan dan melaksanakan kewajiban dalam rangka pembangunan Rusunami
- d. Mengurus Penerbitan Hak Milik Satuan Rumah susun serta membayar segala biaya yang timbul
- e. Membiayai dan melaksanakan pembangunan rusunami.
- f. Melaksanakan dan membiayai pembangunan sarana dan prasarana, termasuk di dalamnya pengurusan penyerahan kepada Pemprov DKI.

Hak PT Reka Rumanda:

- a. Menerima tanah Hak Pengelolaan Nomor 2/Cengkareng Timur atas nama Perum Perumnas seluas +/- 29.087,60
- b. Dapat menggunakan Hak Guna Bangunan atas nama PT Reka Rumanda diatas Hak Pengelolaan Nomor 2/ Cengkareng Timur.

Pihak Perum Perumnas maupun pihak PT Reka Rumanda memiliki kewajiban bersama dalam hal:

- a. Melaksanakan penjualan atas unit-unit rumah susun yang dibangun
- b. Memelihara dan/atau merawat bangunan yang sudah siap dihuni untuk jangka waktu sampai dengan masa pemeliharaan berakhir.

Penjualan dan pemeliharaan rumah susun oleh kedua belah pihak berakhir setelah dibentuknya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS). PPRS nantinya yang bertanggung jawab memelihara dan mengelola Rumah Susun. Pelaksanaan penjualan dan pemeliharaan secara bersama oleh kedua belah pihak dengan membentuk Manajemen Kerjasama yang terdiri dari:

a. Management Committee

Management Committee memiliki tugas dan wewenang untuk menggariskan kebijakan dalam mengambil keputusan semua pokok

persoalan yang timbul dalam kerjasama ini. Management comitee merupakan badan tertinggi dari kerjasama ini yang terdiri dari dua orang pejabat dari masing-masing pihak. Keputusan yang diambil Managemen commitee merupakan keputusan bersama yang mengikat kedua belah pihak dan dibuat secara tertulis.

b. Project Management

Project Management bertugas melaksanakan kegiatan yang tercantum dalam perjanjian dan atau atas petunjuk Management Commitee. Dalam melaksanakan kegiatan tersebut, Project Management diketuai oleh seorang Project Manager yang ditunjuk dan diangkat oleh Management Commitee. Project manager dapat mengusulkan beberapa orang untuk membantunya sepanjang diperlukan, dan pengangkatannya dilaksanakan setelah memperoleh persetujuan Management Commitee.

Selain Manajemen bersama, antara Perum Perumnas dan PT Reka Rumanda juga menyepakati untuk membuka rekening bersama (*joint account*) untuk menampung hasil bersih (setelah dikurangi pajak dan biaya) dari semua jenis penerimaan sehubungan dengan penjualan.

Obyek perjanjian serta **Hak dan Kewajiban** dalam perjanjian merupakan suatu Syarat Obyektif perjanjian. Syarat Obyektif menyangkut obyek yang diperjanjikan. Apabila syarat obyektif ini dilanggar maka sejak semula perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat para pihak yang memperjanjikan. Perjanjian yang tidak terpenuhi syarat obyektifnya batal demi hukum (*null and void*). Syarat Obyektif tersebut adalah Hal Tertentu dan Sebab yang Halal. Hal tertentu yaitu apa saja yang diatur dan disepakati dalam perjanjian, dalam hal ini apa yang menjadi obyek perjanjian seta pengaturan hak dan kewajiban para pihak. Segala sesuatu yang diperjanjikan tersebut haruslah memenuhi aturan yang berlaku, khususnya aturan mengenai pembangunan rumah susun bersubsidi, untuk memenuhi syarat Sebab yang Halal.

4.1.5. Analisis Bentuk Perjanjian

Perjanjian kerjasama antara Perum Perumnas dengan Perusahaan Pengembang (*developer*) dalam pembangunan rumah susun bersubsidi *City Park* termasuk dalam judul perjanjiannya merupakan “Perjanjian penyerahan pemanfaatan tanah”. Tanah HPL yang dimiliki Perum Perumnas diserahkan pemanfaatannya kepada PT Reka Rumanda Agung Abadi untuk membangun suatu rumah susun diatas tanah tersebut. Setelah rumah susun tersebut selesai dibangun, PT Reka Rumanda bersama-sama dengan Perum Perumnas memasarkan dan menjual Rumah susun tersebut. Selama proses penjualan tersebut Perum Perumnas bertanggung jawab untuk merawat dan memelihara rumah susun sebelum diserahkan tanggung jawab tersebut kepada Perhimpunan Penghuni. Setelah rumah susun terjual maka keuntungan yang dihasilkan dibagi sesuai dengan kesepakatan kepada Perum Perumnas dan PT Reka Rumanda Agung Abadi.

Apabila dilihat dari pola kerjasamanya dalam memanfaatkan tanah HPL berdasarkan PP No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah serta dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, Pemindahtanganan Barang Milik Negara maka kerjasama pemanfaatan tanah yang terjadi dengan pola Bagun Guna Serah. Pihak PT Reka Rumanda membangun rumah susun, yang kemudian digunakan/dioperasikan untuk pemasaran dan penjualan bersama-sama Perum Perumnas, dan setelah itu diserahkan kepada Perum Perumnas selaku pemegang HPL diatas tanah tersebut.

Konsekuensi atas dibangunnya suatu rumah susun dengan alas hak HGB diatas HPL, maka tanah tersebut tidak dapat diperjualbelikan namun dalam hal ini yang diperjualbelikan hanya Satuan Rumah Susun sedangkan tanahnya tetap dikuasai oleh pemilik HPL. Sehingga setelah pembangunan dan penggunaan selesai sesuai perjanjian, maka kemudian pemanfaatan dan penggunaan tanah beserta bangunannya diserahkan kepada pemegang HPL yaitu Perum Perumnas. Setelah lewat masa berlaku HGB yang digunakan sebagai alas hak Rumah Susun, maka pengguna atau pemilik rumah susun haru mengajukan perpanjangan HGB

tersebut, dan perpanjangannya harus dengan persetujuan Perum Perumnas selaku pemegang HPL dimana bangunan rumah susun tersebut berdiri.

Adapun kewenangan PT Reka Rumanda dalam memanfaatkan tanah sebeleum menyerahkannya termasuk pula dalam hal:

- a. Menyelesaikan pengurusan Hak Guna Bangunan atas nama PT Reka Rumanda selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak perjanjian ini
- b. Mengurus, menyelesaikan semua perizinan dan melaksanakan kewajiban dalam rangka pembangunan Rusunami
- c. Mengurus Penerbitan Hak Milik Satuan Rumah susun serta membayar segala biaya yang timbul

Ketiga kewenangan dan kewajiban terhadap pemanfaatan tanah tersebut termasuk dalam macam-macam kewenangan pihak swasta dalam perjanjian Bangun Guna Serah.¹³⁴

Berdasarkan KUHPerdata, maka perjanjian Bangun Guna Serah dalam kerjasama antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi termasuk dalam bentuk Perjanjian Persekutuan. Perkembangan bentuk-bentuk perjanjian dalam praktik ini terjadi karena adanya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, asalkan yang diperjanjikan tidak melanggar Undang-undang, Kesusilaan, dan Ketertiban umum seperti diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdata. Dalam Bahasa Belanda persekutuan disebut *maatschap*. Persekutuan atau *Maatschap* menurut Prof. Soebekti memiliki makna yang sama terkandung dalam bahasa Inggris *Partnership* yang memiliki arti “kerjasama”. Hal tersebut sesuai dengan judul Perjanjian kedua belah pihak yaitu “Perjanjian Kerjasama”, yang apabila dalam KUHPerdata termasuk dalam “Perjanjian Persekutuan”. Persekutuan adalah suatu perjanjian antara dua orang atau lebih untuk berusaha bersama-sama mencari keuntungan yang akan dicapai dengan jalan masing-masing memasukkan sesuatu dalam suatu kekayaan bersama.¹³⁵

¹³⁴ Arie S. Hutagalung, *Loc. Cit. (b)*, Hlm. 48-49

¹³⁵ R. Soebekti, *Op,Cit., (c)*, Hlm.75

Pengertian persekutuan juga dijelaskan dalam Pasal 1618 KUHPerdara

“Persekutuan adalah suatu perjanjian dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu dalam kekayaan bersama, dengan maksud untuk membagi keuntungan yang diperoleh karenanya”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1623 KUHPerdara menyatakan bentuk persekutuan, yaitu:¹³⁶

- a. Persekutuan dengan harta bersama yang terdiri dari benda-benda tertentu, yang akan dipergunakan untuk memperoleh keuntungan melaluinya;
- b. Persekutuan mengenai pemanfaatan bersama dari suatu benda atau benda-benda tertentu, untuk memperoleh keuntungan yang akan dibagikan untuk kepentingan bersama;
- c. Persekutuan mengenai pemanfaatan bersama dari hasil-hasil yang diperoleh dari benda-benda tertentu;
- d. Persekutuan sebagai suatu perusahaan (dengan pengertian bahwa jenis persekutuan ini adalah persekutuan yang dilaksanakan secara terus menerus, tanpa suatu jangka waktu tertentu);
- e. Persekutuan untuk menjalankan suatu kegiatan usaha tertentu (yang akan berakhir dengan sendirinya setelah usaha tersebut selesai);
- f. Persekutuan dari beberapa orang, untuk melaksanakan suatu pekerjaan tetap tertentu (yang didasarkan pada keahlian yang dimiliki oleh para pihak yang menjadi sekutu dalam persekutuan tersebut).

Bentuk persekutuan yang tepat untuk kerjasama antara Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi ialah **Persekutuan untuk menjalankan suatu kegiatan usaha tertentu**. Dalam bentuk ini persekutuan akan berakhir dengan sendirinya setelah usaha tersebut selesai. Persekutuan antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi merupakan suatu persekutuan untuk menjalankan suatu kegiatan usaha tertentu, yaitu membangun, memasarkan, dan menjual rumah susun bersubsidi. Persekutuan ini lahir karena perjanjian dan masa berlakunya mengikuti perjanjian tersebut. Dalam perjanjian kerjasama disepakati jangka waktu perjanjian selama 54 bulan dan/atau berakhir setelah

¹³⁶ Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, (Jakarta: Kencana, 2004), Hlm.12-13

Maksud dan Tujuan Perjanjian telah tercapai. Maksud dan tujuan perjanjian yang dimaksud ialah pembangunan, pemasaran, dan penjualan rumah susun telah tercapai. Oleh karena itu persekutuan antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi akan berakhir setelah kegiatan usaha, yaitu pembangunan, pemasaran dan penjualan rumah susun telah berakhir.

Persekutuan untuk menjalankan suatu kegiatan usaha tertentu dapat dijumpai misalnya dalam suatu *joint-operation*. Apa yang dilakukan antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi dapat dikatakan sebagai *joint-operation* yang akan bubar dengan berakhirnya proyek yang dikerjakann bersama. Menurut Gunawan Widjaja, kerjasama dalam bentuk *joint-operation* ini pada dasarnya adalah perjanjian persekutuan dengan tujuan untuk menjalankan suatu kegiatan usaha tertentu.¹³⁷ Kerjasama *joint-operation* merupakan suatu bentuk kerja sama yang diatur menurut Permendagri No. 1 Tahun 1983.

Dalam perjanjian antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi, dibentuk suatu manajemen dan rekening bersama untuk menjalankan perjanjian tersebut. Manajemen bersama terbagi dalam *Management Commitee* dan *Project Commitee* yang bertugas untuk menggariskan suatu kebijakan dan menjalankan kebijakan tersebut. Manajemen bersama ini hanya ada saat perjanjian kerjasama ini berlaku, yaitu selama pembangunan. Apabila hal-hal yang mengakhiri perjanjian seperti lewatnya waktu atau selesainya pembangunan, maka manajemen bersama tersebut selesai. Begitupula rekening bersama (*joint account*) untuk menampung hasil bersih (setelah dikurangi pajak dan biaya) dari semua jenis penerimaan sehubungan dengan penjualan. Sekilas konsep adanya manajemen bersama dengan memiliki rekening bersama seperti persekutuan yang berupa perkumpulan (CV, Firma, atau PT) yang juga memilikinya. Namun hubungan hukum antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi merupakan perjanjian persekutuan, yang berbeda dengan CV, Firma, atau PT. Hubungan hukum antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi hanya berlangsung selama perjanjian tersebut berlaku, begitupula Manajemen bersama dan rekening bersamanya lahir karena perjanjian dan hanya

¹³⁷ Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, Hlm. 116.

berlaku pada saat perjanjian berlaku. Berbeda dengan CV, Firma dan PT yang berakhir karena jangka waktu lamanya perkumpulan berdiri telah tercapai dan karena tidak ada lagi tujuan perkumpulan yang akan tercapai.¹³⁸

Persekutuan merupakan bentuk kerjasama yang paling sederhana untuk bersama-sama mencari keuntungan. Dalam Persekutuan antar pihak tidak ditetapkan berapa besarnya modal atau “kekayaan bersama”. Persekutuan ini berbeda dengan bentuk kerja sama yang diatur dalam KUHD seperti Firma, CV, atau Perseroan Terbatas. Perbedaan tersebut menurut Prof Soebekti dikarenakan Persekutuan dalam suatu badan hukum atau perkumpulan memiliki kehidupan tersendiri yang terlepas dari para pendiri atau persero itu.¹³⁹ Sedangkan dalam persekutuan perdata yang lahir karena perjanjian kerjasama antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi masing-masing pihak tidak terlepas dari usaha masing-masing diluar perjanjian persekutuan ini.

Para pihak dalam perjanjian persekutuan dapat memasukkan berupa uang, barang atau tenaganya saja asal disepakati oleh para pihak. Dalam Perjanjian kerjasama ini, Perum Perumnas memasukkan tanah untuk dijadikan tempat pembangunan rumah susun bersubsidi *City Park*, sedangkan PT Reka Rumanda memasukkan modal dan tenaganya untuk membangun rumah susun tersebut. Namun Perum Perumnas dalam memasukkan kekayaan berupa tanah dalam perjanjian ini berhak mendapatkan Pembayaran Nilai Pengganti (*Profit Sharing* dan *Pengembalian Equity*) Atas Tanah. PT Reka Rumanda berkewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu kepada Perum Perumnas terkait penggunaan tanah HPL Perum Perumnas. Namun persekutuan yang lahir bukanlah bentuk persekutuan dengan harta bersama, meskipun masing-masing pihak memasukkan harta yang dimilikinya untuk persekutuan ini. Hal tersebut karena harta yang digunakan dalam persekutuan ini tidaklah menjadi harta bersama, tetapi merupakan bagian dari prestasi para pihak yang perlu dimasukkan dalam persekutuan ini.

¹³⁸ Chidir Ali, *Op. Cit.*, Hlm.159

¹³⁹ R. Soebekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1988), Hlm.42-43 (d)

Akibat hukum dari adanya perjanjian kerjasama adalah lahirnya perikatan. Apabila menganalisis dari macam-macam perikatan, maka dalam perjanjian kerjasama antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi lahir perikatan yang termasuk dalam jenis perikatan yang tidak dapat dibagi. Suatu perikatan, menurut Pasal 1296 dan 1297 KUHPerdara dikatakan tidak dapat dibagi jika perikatan tersebut pelaksanaannya tidak mungkin dibagi-bagi karena:¹⁴⁰

1. Sifat dari perikatan itu sendiri. Obyek dari perikatan tersebut tidak dapat dibagi.
2. Tidak dikehendaki oleh para pihak.

Obyek perjanjian kerjasama antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi secara garis besar:

- a. PT Reka Rumanda Agung Abadi berkewajiban membiayai dan melaksanakan pembangunan rusunami serta melaksanakan dan membiayai pembangunan sarana dan prasarana, termasuk di dalamnya pengurusan penyerahan kepada Pemprov DKI
- b. Perum Perumnas berkewajiban menyerahkan penggunaan sebagian tanah diatas Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 2/Cengkareng Timur seluas kurang lebih 29.087,60 M2
- c. PT Reka Rumanda berkewajiban Membayar Nilai Pengganti Atas Tanah

Apabila dilihat dari obyek yang diperjanjikan ada hal yang menurut sifatnya dapat dibagi, yaitu pelaksanaan dan pembiayaan pembangunan rumah susun. Pembangunan rumah susun dapat dibagi atau disubkontrakkan ke beberapa perusahaan pengembang lain asalkan prestasi untuk membangun rumah susun terpenuhi pada waktu yang telah ditentukan. Dalam hal pembiayaan pun dapat dibagi dengan mengikutsertakan lembaga pembiayaan Bank atau Non-Bank.

Akan tetapi, perjanjian kerjasama antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi, tidak memperjanjikan pembagian pemenuhan prestasi yang dapat dibagi. Dalam perjanjian tersebut tidak diatur dan disepakati

¹⁴⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit (a)*, Hlm.179

apakah perikatan yang lahir dapat dibagi atau tidak dapat dibagi. Menurut Prof. R. Soebekti pada dasarnya tidak boleh dibagi-bagi, kecuali diperjanjikan lain. Hal ini dikarenakan pihak berpiutang selalu berhak menuntut pemenuhan prestasi untuk sepenuhnya, bukan sebagian demi sebagian.¹⁴¹ Pada pasal 1299 KUHPerdara, menjelaskan bahwa sesungguhnya setiap perikatan meskipun ia dapat dibagi haruslah dilaksanakan secara tidak dapat dibagi.¹⁴² Sehingga perjanjian kerjasama antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi, meskipun obyek yang diperjanjikan dapat dibagi, tetapi sesungguhnya harus dilaksanakan sebagai perikatan tidak dapat dibagi. Hal tersebut dikarenakan tidak diperjanjikan perikatan yang lahir dapat dibagi. Berdasarkan asas perikatan menurut Prof. R. Soebekti, bahwa setiap perikatan pada dasarnya tidak boleh dibagi, meskipun obyeknya secara sifat dapat dibagi, maka haruslah dilaksanakan tidak dapat dibagi.

Pada pembiayaan pembangunan rumah susun bersubsidi *City Park*, PT Reka Rumanda Agung Abadi memperoleh kredit konstruksi dari Bank Tabungan Negara (BTN). Perjanjian kredit konstruksi dari BTN kepada PT Reka Rumanda untuk membangun Rumah susun bersubsidi *City Park* bukanlah pembagian atau subkontrak prestasi pembiayaan pembangunan. Dalam hal ini perjanjian kredit konstruksi tersebut merupakan perjanjian utang/kredit antara PT Reka Rumanda Agung Abadi dengan pihak BTN. Oleh karena rumah susun bersubsidi ini merupakan program pemerintah, maka BTN selaku Bank berstatus BUMN ikut berperan dalam memberikan baik kredit konstruksi atau Kredit Pemilikan Rumah Susun Sederhana (KPRS).

4.2. Peran Pemerintah dalam Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi

Pembangunan rumah susun bersubsidi merupakan suatu program kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah. Pembangunan rumah susun tersebut masuk kedalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJM) 2004-2009. Selaku pemegang kekuasaan di bidang eksekutif, pemerintah memiliki kewenangan yang besar sehingga dapat berperan sangat penting dalam

¹⁴¹ R. Soebekti, *Op.Cit.(a)*, Hlm. 131

¹⁴² Kartini Mujadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.(a)*, Hlm. 182

melaksanakan kebijakan pembangunan 1000 menara. Menurut Ir. Bernaldy CES, Kepala Bidang Rumah Susun Sederhana Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) Peran pemerintah tersebut diantaranya:¹⁴³

1. Regulator

Pemerintah memiliki kewenangan untuk membuat kebijakan yang bersifat *beschikking* atau *regelling*. Kebijakan yang bersifat *regelling* dapat mengatur umum dan berlaku terus-menerus. Peraturan tersebut memberikan dasar/payung hukum bagi pembangunan rumah susun bersubsidi. Peraturan-peraturan yang dibuat pemerintah tersebut diberlakukan untuk mempermudah pembangunan rumah susun bersubsidi. Sebagai regulator, pemerintah juga membuat aturan yang melindungi kepentingan masyarakat. Aturan tersebut harus dipatuhi oleh para pihak yang berkaitan dengan pembangunan rumah susun bersubsidi. Hal ini bertujuan untuk terbentuknya rumah susun yang berkualitas dan nyaman serta terjangkau dan tepat sasaran untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Peraturan yang dikeluarkan pemerintah berkaitan dengan pembangunan rumah susun bersubsidi beberapa diantaranya:

- a. UU No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2007 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2001 Tentang Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu Yang Bersifat Strategis Yang Dibeaskan Dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai
- c. Peraturan Presiden Nomor 7 tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2004-2009 (ditetapkan pada tanggal 19 Januari 2005)
- d. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2006 tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan (ditetapkan pada tanggal 14 Maret 2007)

¹⁴³ Wawancara dengan Ir. Bernaldy CES, Kepala Bidang Rumah Susun Sederhana Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera), di Kantor Kemenpera, pada tanggal 20 Oktober 2010, pukul 09.00

- e. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi (ditetapkan pada tanggal 14 Maret 2007)
- f. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana Di Kawasan Perkotaan (ditetapkan pada tanggal 13 Desember 2007)
- g. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun 2005 Tentang Penagaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Bersubsidi
- h. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Melalui KPR SARUSUN Bersubsidi.
- i. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 19/KPTS/M/2008 Tentang Pembentukan Kelompok Kerja Percepatan Pembangunan Rumah Susun Di Kawasan Perkotaan
- j. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 20/KPTS/M/2008 tentang pembentukan Sekretariat Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan (ditetapkan 11 Maret 2008)

Peraturan di DKI Jakarta yang dikeluarkan oleh Pemda DKI:

- e. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 924 Tahun 2001 tentang Peraturan Pelaksana Rumah Susun di DKI Jakarta (ditetapkan pada tanggal 25 Juni 1991), menggantikan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 224 Tahun 1990 tentang Peraturan Pelaksana Rumah Susun di DKI Jakarta (ditetapkan pada tanggal 9 Februari 1990)
- f. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 136 tahun 2007 tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana (diundangkan pada tanggal 11 Oktober 2007) yang kemudaian diganti dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 27 tahun 2009 (diundangkan pada tanggal 18 Maret 2009)

- g. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 71 Tahun 2008 tentang Keringanan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana (diundagkan pada tanggal 26 Agustus 2008)
- h. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 tentang Peluncuran Dalam Rangka Pemasaran Property (diundangkan pada tanggal 13 Oktober 2008)

2. Akselerator

Pemerintah berperan sebagai akselerator, artinya pemerintah memiliki peran untuk mengakselerasi/mempercepat proses pembangunan rumah susun bersubsidi. Upaya-upaya untuk mempercepat pembangunan rumah susun bersubsidi. Percepatan tersebut dengan memberikan bantuan subsidi dan/atau sebagai penyedia tanah untuk membangun rumah susun bersubsidi. Tanah-tanah yang dimiliki Kementerian atau BUMN, beberapa dialihkan kepada Perum Perumnas selaku BUMN yang diberikan kewenangan untuk membangun rumah susun bersubsidi. Sedangkan untuk subsidi yang diberikan pemerintah yaitu:

- a. Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pembayaran komponen bunga saja dalam kurun waktu tertentu (subsidi Interest Only–Balloon Payment)
- b. Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pengurangan suku bunga angsuran dalam kurun waktu tertentu
- c. Subsidi untuk membantu meringankan debitur dalam memenuhi kewajiban menyediakan uang muka KPR Sarusun.
- d. keringanan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana sebesar 50% (lima puluh persen) dari Retribusi terhutang, dan keringan tersebut diberikan untuk jenis retribusi:¹⁴⁴ (Untuk Wilayah DKI Jakarta)
 - 1. Pelayanan Tata Kota;
 - 2. Pelayanan Pekerjaan Umum;

¹⁴⁴ Indonesia, *Peraturan Gubernur DKI Jakarta tentang Keringan Retribusi Perizinan Pembangunan Rumah Susun Sederhana*, Pergub No. 71 Tahun 2008, Pasal 1.

3. Pelayanan Penataan dan Pengawasan Bangunan;
4. Pelayanan Penerangan Jalan Umum dan Sarana Jalan Umum; dan
5. Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah.

3. Koordinator

Pemerintah pusat sebagai pemegang kekuasaan tertinggi, memiliki kedudukan yang tinggi dalam suatu Negara. Dalam menjalankan kebijakan atau program yang dirumuskannya, pemerintah harus berperan sebagai koordinator yang memimpin jalannya kebijakan atau program tersebut. Pembangunan rumah susun bersubsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah ini, pemerintah pusat mengkoordinasikan pihak-pihak yang terkait, memfasilitasinya, serta menghubungkan satu sama lain. Pihak-pihak yang dimaksud adalah Pemerintah Daerah/Provinsi yang berperan membuat aturan teknis yang berlaku di daerahnya, pihak pengembang (*developer*) sebagai pihak swasta yang turut serta dalam melaksanakan kebijakan pembangunan 1000 menara, serta BUMN-BUMN yang berada dibawah Kementerian BUMN untuk menyediakan tanahnya, membangun rumah susun seperti Perum Perumnas, dan membantu menyalurkan kredit oleh Bank-Bank BUMN seperti BTN atau bank BUMD seperti Bank DKI. Pemerintah selaku koordinator juga bertugas untuk mengawasi jalannya kerjasama pembangunan rumah susun bersubsidi.

Selain ketiga peran tersebut, pemerintah juga memiliki peranan yang besar dalam menentukan arah kebijakan Perum Perumnas. Sebagai Badan Usaha Milik Negara dengan bentuk Perusahaan Umum atau Perum, yang seluruh modalnya dimiliki dan berasal dari Negara, maka peranan Negara/Pemerintah terhadap Perum Perumnas besar. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2004 tentang Perum Perumnas, Pasal 14 ayat (1) mengatur bahwa Menteri Keuangan bertindak selaku pembina Perum Perumnas. Menteri Keuangan memiliki kewenangan untuk menetapkan kebijakan pengembangan usaha sesuai dengan maksud dan tujuan Perusahaan. Penetapan yang dilakukan oleh Menteri Keuangan berdasarkan usulan Direksi setelah mendapat persetujuan Dewan Pengawas. (Pasal 14 ayat (2) jo ayat (3) PP No. 15 Tahun 2004).

Peran Menteri Keuangan dalam usaha Perum Perumnas juga terdapat apabila Perum Perumnas akan melakukan kerjasama. Pasal 22 ayat (1) huruf k PP No. 15 Tahun 2004 menyatakan bahwa Direksi dapat melakukan kerjasama usaha, membentuk anak Perusahaan dan melakukan penyertaan modal dalam badan usaha lain dengan persetujuan Menteri Keuangan. Kewenangan direksi untuk bertindak keluar dalam mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga tidaklah seeluasa Perusahaan pada umumnya, karena sebagai BUMN dengan bentuk Perum yang diatur dalam PP No. 15 Tahun 2004, Perumnas terikat dengan Menteri Keuangan dalam menentukan kebijakan usaha serta dalam melakukan kerjasama usaha. Dalam mengadakan suatu kerjasama usaha, Pihak Perum Perumnas tidak sepenuhnya “bebas” dalam mengadakan perjanjian, karena beberapa kebijakan dan keputusan harus mendapatkan persetujuan Menteri Keuangan selaku pembina.

Menteri Keuangan juga memiliki peran yang besar dalam menentukan laba perusahaan. Dalam Pasal 61 ayat (1) menyatakan bahwa Laba bersih Perusahaan dalam suatu tahun buku seperti tercantum dalam neraca dan perhitungan laba rugi yang telah disahkan oleh Menteri Keuangan, dibagi menurut cara penggunaannya yang ditentukan oleh Menteri Keuangan. Meskipun diperjanjikan antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda mengenai suatu pembayaran nilai pengganti atas tanah, penerimaan atas pembayaran nilai pengganti tanah dari kerjasama pemanfaatan tanah pada akhirnya akan masuk ke kas umum negara. Hal tersebut diatur dalam Lampiran V Permenkeu Nomor 96/PMK.06/2007 yang mewajibkan mitra/swasta untuk membayar kontribusi ke kas umum negara. Karena dalam hal ini yang bekerjasama adalah Perum Perumnas yang diberikan kuasa atas tanah HPL oleh Negara, maka penerimaan yang diterima Perum Perumnas yang nantinya akan masuk sebagian ke kas Negara setelah ditentukan penggunaannya oleh Menteri Keuangan.

BAB V

Penutup

5.1. Kesimpulan

1. Pemanfaatan tanah milik negara dapat melakukan kerjasama dengan pihak swasta seperti diatur dalam PP No. 6 Tahun 2006 dan Permenkeu Nomor 96/PMK.06/2007. Berdasarkan peraturan tersebut kerjasama antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda dilakukan dengan bentuk Bangun Guna Serah. Beberapa ketentuan di dalam peraturan tersebut menngikat kedua pihak karena menyangkut pemanfaatan tanah yang termasuk dalam Barang Milik Negara berdasarkan UU No. 1 Tahun 2004. Hal tersebut merupakan perkembangan bentuk kerjasama akibat adanya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian. Apabila dilihat secara sederhana dalam KUHPerdota, maka Bentuk Perjanjian antara Perum Perumnas dengan PT Reka Rumanda Agung Abadi termasuk dalam Perjanjian persekutuan. Persekutuan antara Perum Perumnas dan PT Reka Rumanda Agung Abadi lahir dan terbentuk pada saat lahirnya perjanjian tersebut dan akan berakhir dengan berakhirnya perjanjian tersebut. Persekutuan perdata yang terjadi membentuk *Joint-Operation* antara kedua belah pihak. Perum Perumnas selaku BUMN merupakan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah untuk menjalankan kebijakan dalam pembangunan rumah susun bersubsidi sebagai bentuk pemenuhan kewajiban negara untuk menyediakan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat.
2. Dalam pembangunan rumah susun bersubsidi, Pemerintah berperan dalam membuat peraturan (PP, Perpres, Perda) untuk memberikan dasar hukum (regulator), percepatan pembangunan rumah susun dengan menyediakan subsidi dan tanah (akselerator), dan penghubung antara Pemerintah Daerah/Provinsi, BUMN, serta swasta (koordinator) dalam pembangunan rumah susun bersubsidi. Pemerintah juga berperan dalam hal mengawasi

dan mengontrol kerjasama. Menteri Keuangan dalam hal ini memiliki kewenangan yang besar untuk mengontrol dan menentukan kebijakan perusahaan termasuk dalam mengadakan kerjasama usaha.

5.2. Saran

1. Pemerintah, dalam hal ini Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) perlu mempercepat upaya pengambilalihan tanah negara yang dikuasai Kementerian atau BUMN untuk diserahkan kepada Perum Perumnas agar dijadikan sebagai tanah yang digunakan untuk pembangunan rumah susun bersubsidi. Semakin banyaknya tanah yang disediakan untuk pemenuhan tempat tinggal bagi masyarakat, maka kewajiban pemerintah untuk menyediakan tempat tinggal yang layak akan cepat terpenuhi dan masyarakat mendapatkan haknya untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak.
2. Memperkuat peranan Perum Perumnas sebagai BUMN dalam melaksanakan tugas pengadaan perumahan dan pemukiman dengan biaya yang terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Pembangunan rumah susun bersubsidi yang dilakukan Perum Perumnas tidaklah terlalu banyak, sehingga peran Perum Perumnas dalam pembangunan ini perlu diperkuat dengan kesiapan modal, tenaga ahli dalam pembangunan rumah susun bersubsidi, serta penyerahan tanah HPL untuk dikuasai Perum Perumnas yang akan digunakan untuk pembangunan rumah susun bersubsidi. Menteri Keuangan selaku pembina Perum Perumnas perlu mengesahkan kebijakan dan kerjasama yang mendorong percepatan pembangunan rumah susun.
3. Mempercepat pemberian subsidi karena beberapa kasus pihak Perusahaan pengembang (*developer*) perlu mengeluarkan biaya lebih tinggi dikarenakan subsidi dari pemerintah terlambat diberikan. Hal ini dapat berakibat pemerintah kesulitan untuk bekerjasama lagi dengan perusahaan pengembang (*developer*) yang akan berakibat pada lambatnya pembangunan rumah susun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah.

Daftar Pustaka

Buku

- Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia II*, Bandung: Alumni, 1978.
- Alif, M. Rizal, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Benda*, Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009.
- Ali, Chidir, *Badan Hukum*, Bandung: PT. Alumni, 1987.
- Atmadja, Arifin P. Soeria *Keuangan Publik dalam Perspektif Hukum: Teori, Praktek, dan Kritik*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2009.
- Divisi Usaha Rumah Sewa, *Pengembangan Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana Perum Perumnas*, Jakarta: Perum Perumnas, 2002.
- Gunanegara, *Rakyat dan Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: PT. Tatanusa, 2008.
- Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Penerbit Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007.
- Hutagalung, Arie S., *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan ekonomi, edisi ke-1*, Depok: Badan Penerbit FHUI, 1999.
- , *Konominium dan Permasalahannya*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.
- , *Tebaran Pemikiran Seputar Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Ilyas, Dra Erni, *Kebijakan Perum Perumnas dalam Pembangunan Perumahan & Permukiman*, Jakarta: Perum Perumnas, 1996.
- Kelsen, Hans, *General Theory of Law and State*, Russel and Russel, New York, 1973.
- Mahdi, Sri Soesilowati ; Surini Ahlan Sjarif; Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, Jakarta: Gitama Jaya, 2005.

- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002.
- , *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- , *Hapusnya Perikatan*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- Rido, Ali, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroaan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*, Bandung: PT Alumni, 1986.
- Riwoe-Loupatty, J.Z. Loude, S., *Ajaran Umum Perikatan dan Persetujuan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Surabaya: Kasendra Suminar, 1983).
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2005.
- Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, cet. ke-2, Bandung : Binacipta, 1979.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. 2004.
- Soebekti, Prof. R. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermessa, 2003.
- , *Hukum Perjanjian*, Cet. 18, Jakarta: PT Intermassa, 2001.
- , *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995.
- , *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1988.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986
- Usman, Rachmadi S.H, *Aspek-Aspek Hukum Perorangan dan Kekeluargaan Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Widjaja, Gunawan, *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis: Persekutuan Perdata, Persukutan Firma, dan Persekutuan Komanditer*, Jakarta: Kencana, 2004.
- Wijaya, I. G. Rai, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting) : Teori dan Praktek*, cet. ke-1, Bekasi : Megapoin, 2004.

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 16, LN No. 75 tahun 1985, TLN No, 3318.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN 182 Tahun 1998, TLN No. 3472.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Perbendaharaan Negara*, UU No. 1 Tahun 2004, LN No. 5, TLN No. 4355

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Rumah Susun* , PP No. 4 Tahun 1988, TLN No. 3372.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Perum Perumnas*, PP No. 15 Tahun 2004.

Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup*, UU No. 32 Tahun 2009, LN 109 Tahun 2009, TLN No. 5059.

Indonesia, *Peraturan Gubernur DKI Jakarta tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana*, Pergub No. 136 Tahun 2007

Kementerian Perumahan Rakyat, *Peraturan Menteri Perumahan Rakyat tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi*, Permenpera No. 7 Tahun 2007.

Kementerian Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan*, Permendagri No. 74 Tahun 2007.

Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, Pemindahtanganan Barang Milik Negara*, Permenkeu No. 96 Tahun 2007

Internet

<http://www.datastatistik-indonesia.com/content/view/919/934/>,

<http://www.menkokesra.go.id/content/view/14264/39/>,

<http://www.reindonesia.org/favicon.ico>

<http://www.izinbangunan.com/perizinan.php?sid=1>

[http://www.izinbangunan.com/perizinan.php?sid=2,](http://www.izinbangunan.com/perizinan.php?sid=2)

<http://www.izinbangunan.com/perizinan.php?sid=3>

Makalah

Eddy D. Soain, SE, *Strategi Pengelolaan Lingkungan Kawasan BCI Cengkareng dalam Rangka Peningkatan Harga Jual Tanah*, makalah pada Program pembekalan kenaikan golongan III Perum Perumnas. 2004

