

TESIS

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI TRANSAKSI JUAL
BELI SATUAN RUMAH SUSUN MELALUI SISTEM
*PRE PROJECT SELLING***

MIRANTI AMIRRUDIN

0806425613



PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS INDONESIA

JAKARTA



**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI TRANSAKSI JUAL BELI
SATUAN RUMAH SUSUN MELALUI SISTEM
*PRE PROJECT SELLING***

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Indonesia**

MIRANTI AMIRRUDIN

0806425613



PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS INDONESIA

JAKARTA

2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Miranti Amirrudin

NPM : 0806425613

Program Studi : Magister Hukum Ekonomi

Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Mengenai transaksi jual beli Satuan Rumah Susun melalui sistem *Pre Project Selling*.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Dr. Rosa Agustina, SH., MH. ()

Penguji : Dr. Nurul Elmiyah, SH., MH. ()

Penguji : Abdul Salam, SH., MH. ()

Ditetapkan di : Salemba

Tanggal : 28 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas berkat dan rahmat-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik dan tepat pada waktunya. Tesis dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI TRANSAKSI JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN MELALUI SISTEM *PRE PROJECT SELLING*”** ini ditujukan sebagai tugas akhir kuliah dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum Universitas Indonesia. Namun selain itu, penulis juga berharap agar penyusunan Tesis ini dapat berguna sebagai bahan masukan bagi para pembaca.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan dan doa dari berbagai pihak, Tesis ini tidak akan dapat terselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dan meluangkan waktunya dalam proses pengerjaan Tesis ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Rosa Agustina S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan Tesis ini, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan yang sangat berguna kepada penulis dengan memberikan banyak arahan dan saran sehingga terselesainya Tesis ini dengan baik.
2. Dr. Nurul Elmiyah, SH., MH. dan Abdul Salam, SH., MH. selaku dosen penguji dalam sidang tesis penulis.
3. Seluruh Bapak-Bapak dan Ibu-Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah mengajar penulis selama berkuliah di Universitas Indonesia yang selama waktu tersebut telah memberikan ilmu dan pengetahuannya yang sangat bermanfaat bagi penulis.
4. Bpk. Watijan Selaku staf Sekretariat Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Indonesia yang telah banyak membantu penulis selama menjalani proses perkuliahan.

5. Staf Biro Akademik dan Biro Administrasi, yang telah membantu penulis dalam kegiatan akademik dan administratif.
6. Staf Karyawan perpustakaan yang telah memberikan bantuan kepada penulis selama menjalani kuliah.
7. Bapak Erwin Kallo dan Ibu Fennieka, Pakar dibidang properti yang telah memberikan data-data yang diperlukan kepada penulis selama proses pengerjaan tesis ini.



Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dan meluangkan waktunya dalam proses pengerjaan Tesis ini, yaitu kepada:

1. Opa Amir Syamsuddin, Mak Banowangsih, Alm Bapak Sampara, Oma Elisabeth David, Alm Opa Sandy Suwardi Hassan dan Oma Fawshia Filip Sandy, Ayahanda Amiruddin Syam, Ibunda Faradilla Sandy, Bpk Syarief Djamaluddin dan Ibu Rachmi Keluarga yang sangat penulis Sayangi, yang selama ini selalu memberikan motivasi bagi penulis agar dapat dengan cepat menyelesaikan studi dengan hasil yang baik.
2. Erry Ayudhiansyah Suami Penulis yang sangat penulis Cintai.
3. Goldamier Albatross Syamsyah, Silveramier Mikaila Syamsyah dan Titanmier E. Syamsyah.
4. Marchela, Aldi, Daffy, Marty dan Mirfi, adik-adikku yang sangat penulis sayangi.
5. Terimakasih juga untuk ipar-iparku, Kak Dian, Adeth, Windy, Yaddi, Yenny dan didit.
6. Tante Ade Echizenya (Ratih) Tante Ade Yasmin, Tante Rezki, Tante Ece (mama ian), Tante Juju, Tante Surya, Tante Evi, Tante Umi dan Tante Soraya Tante-tanteku tersayang, Om Daigo Echizenya, Om Aji, Om Didi Irawadi, Om Teddy Taufik, Om Yoga, Om Adam, Om Maman, Om Faris dan Om Yani yang telah memberikan semangat dan dorongan serta saran-saran kepada penulis selama penulis mengerjakan penulisan skripsi ini dan semua keluarga di Jakarta, Bali dan Sumbawa.
7. Lulu Nurlaila "lulu", Shinta Wulansari "Stata", Sadia Shirjai, Rozanna "Intan", Azllina "G-jah", Dewi Ekuwi vina "Dei", Erika, Lounna, wanita-wanita yang telah menjadi sahabat-sahabat yang sangat baik selama ini.
8. Bapak dan Ibu, Aji Sekarmaji, Hardina, Nurhasyim Ilyas, Subani, Edinas Sikumbang, Marisa Iskandar, Hironimus Dani, Kenda, CH.Agusliana, Mardhoty, Taufik Arizar, Warakah Anhar, Daniel Suryana, Yosef B. Badeodah, Bambang Mulyono, Kharisma Rani Timur, Maya Rahayu, Ani, Helmi, Nurhasanah, Budi, Neni, Tomo, Erwin, Yadi, Maska, Adi, Donni, Abi, Yogi,

Ngatno, Widi, Ubai, Seno, Agung Advokat dan Staff di Amir Syamsuddin & Partners yang sangat penulis sayangi.

9. Seluruh Konsultan dan staff di kantor *ACEMARK*, Jurnal Keadilan dan Bintang Batavia.
10. Seluruh teman-teman Hukum Pasca Sarjana Universitas Indonesia angkatan 2008 Disca, Reski, Tanti, Ria, Putri, Dina, Nisa, Novri, Samsu, Fatwa, Kunwidarto, Reza, Lukmantias, Fandy, Dauri dan teman-teman Hukum 2008 lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Pada akhirnya penulis menyadari sepenuhnya bahwa Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Namun inilah hasil yang dapat penulis berikan dengan bekal ilmu yang telah diperoleh dari Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Indonesia. Oleh karena itu, Penulis berharap semoga penulisan Tesis ini dapat menjadi sesuatu yang bermanfaat bagi semua orang yang membacanya.

Jakarta, Juni 2010

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : **Miranti Amirrudin**
NPM : **0806425613**
Program Studi : **Magister Hukum Ekonomi**
Jenis Karya : **Tesis**

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 :
“Tinjauan Yuridis mengenai Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun melalui Sistem *Pre Project Selling*”. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media / formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : **Salemba**
Pada tanggal : **28 Juni 2010**
Yang menyatakan
(**Miranti Amirrudin.SH**)

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

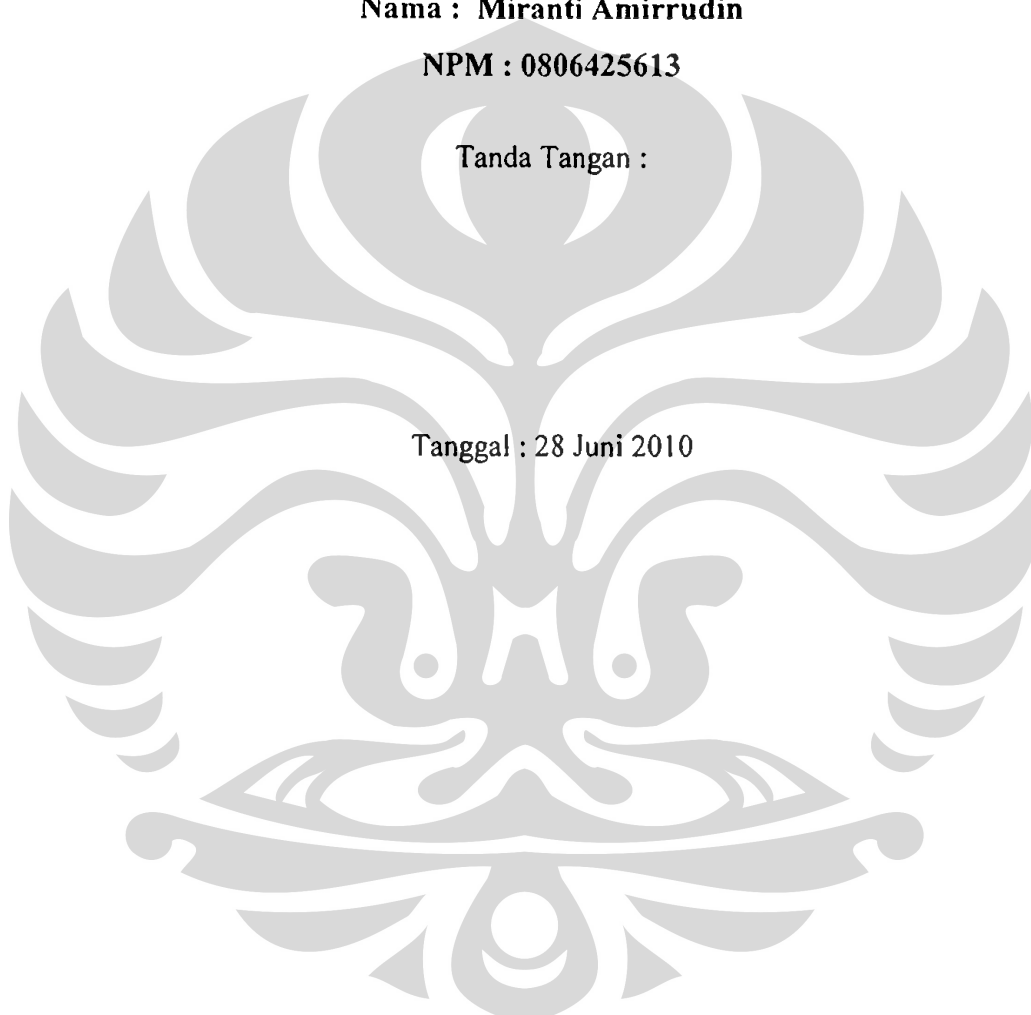
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Miranti Amirrudin

NPM : 0806425613

Tanda Tangan :

Tanggal : 28 Juni 2010



ABSTRAK

Nama : **Miranti Amirrudin**
Program Studi : **Magister Hukum Bisnis**
Judul : **Tinjauan Yuridis Mengenai transaksi jual beli Satuan Rumah Susun melalui sistem *Pre Project Selling***

Tesis ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi para calon pembeli satuan rumah susun, khususnya di daerah Ibukota Jakarta dalam melakukan transaksi jual beli satuan rumah susun melalui sistem *pre project selling*. Semakin maraknya pembangunan rumah susun saat ini, berarti semakin banyak unit hunian yang harus ditawarkan pengembang kepada konsumen. Dewasa ini, banyak penawaran yang dilakukan pemasar atau agen properti hunian rumah susun yang menawarkan penjualan unit hunian dengan pola atau strategi "*pre project selling*", yakni penjualan yang dilakukan sebelum proyek pembangunan properti dimulai. Penelitian ini membahas mengenai hal-hal yang harus diperhatikan dalam melakukan transaksi jual beli satuan rumah susun melalui sistem *pre project selling*, dan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam rangka pembangunan rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan serta Perbedaan Status Rumah Susun dengan Tanah Bersama Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara dengan Pembangunan Rumah Susun dengan Tanah Bersama Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan.

Kata Kunci: Transaksi, Perlindungan Hukum, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan.

ABSTRACT

Name : Miranti Amirrudin
Study Program : Master of Business Law
Title : **Juridical Review On Sale-and-Purchase Transaction of A Flat's Unit through a *Pre-Project Selling* system.**

This thesis discusses on law protection for potential buyers of any unit of a flat (high-rise residence), especially in the Capital City Area of Jakarta, in making sale-and-purchase transaction of any unit of a flat by means of a pre-project selling system. The blooming of high-rise residential development at present means more units of residences which should be offered by developers to consumers. Nowadays, many offerings made by property marketers or property agents of a flat are in the selling pattern or strategy of "pre-project selling", namely the selling which is made before the relevant property development project is started. This study discusses on matters which must be considered in making a sale-and-purchase transaction of a flat's unit through a *pre-project selling*, to know the Law Protection for each owner and to find out the difference between a Status of a flat on a Joint Land with a Building Use Right lying on a State-Land and a Development of a flat on a Joint Land with a Building Use Right lying on a Land with a Management Right.

Key words: Transaction, Law Protection, Title to a Flat's unit, Building Use Right on a Land with a Management Right.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	iv
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Permasalahan.....	4
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
1.4 Metode Penelitian	5
1.5 Kerangka Teori.....	8
1.6 Sistematika Penulisan.....	9
BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI RUMAH SUSUN	
2.1 Tinjauan Umum	11
2.1.1 Pengertian Tanah	11
2.1.2 Pengertian Rumah Susun.....	12
2.1.3 Berbagai Macam Rumah Susun di Indonesia	13
2.1.4 Berbagai Pengertian Pada Sistem Rumah Susun.....	14

2.1.4.1	Pengertian Satuan Rumah Susun.....	14
2.1.4.2	Pengertian Tanah Bersama.....	14
2.1.4.3	Pengertian Bagian Bersama.....	15
2.1.4.4	Pengertian Benda Bersama.....	15
2.1.4.5	Pengertian Pertelaan.....	16
2.1.4.6	Pengertian Akta Pemisahan.....	16
2.1.4.7	Pengertian Izin Layak Huni.....	16
2.1.4.8	Perhimpunan Penghuni.....	17
2.1.5	Status Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun.....	17
2.1.6	Pembangunan Rumah Susun.....	18
2.2	Tinjauan Konseptual.....	19
2.2.1	Sejarah lahirnya UU Rumah Susun di Indonesia	19
2.2.2	Materi Muatan UU No.16 Tahun 1985.....	20
2.2.3	Tujuan Pembentukan UU No.16 Tahun 1985.....	23
2.2.4	Pengaturan Rumah Susun Menurut Hukum di Indonesia	25
 BAB III HUBUNGAN HUKUM DALAM TRANSAKSI JUAL BELI		
SATUAN RUMAH SUSUN		
3.1	Penjualan Satuan Rumah Susun Melalui Sistem <i>Pre Project</i> <i>Selling</i>	31
3.2	Aspek Legalitas yang harus diperhatikan sebelum melakukan Proses Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun	32
3.2.1	Sertipikat Induk (HGB).....	32
3.2.2	Surat Izin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT)..	33

3.2.3 Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	36
3.2.4 Mencermati “Surat Pesanan”.....	37
3.2.5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	42
3.3 Proses Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun.....	45
3.4 Kewajiban Penjual dan Calon Pembeli Satuan Rumah Susun....	52
3.4.1 Kewajiban Penjual.....	52
3.4.2 Kewajiban Calon Pembeli.....	53
3.5 Kewajiban-kewajiban maupun hak-hak dari para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya.....	55
3.5.1 Hak dan kewajiban Pihak perusahaan perumahan dan pemukiman (<i>Developer</i>).....	55
3.5.2 Hak dan Kewajiban Pihak Pembeli (<i>Konsumen</i>).....	57
3.6 Pajak dan Biaya-Biaya.....	59
3.6.1 Pajak.....	59
3.6.2 Biaya-Biaya.....	62
BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN	
4.1 Rumah Susun diatas HGB.....	68
4.1.1 Pengertian Hak Guna Bangunan.....	68
4.1.2 Subjek Hak Guna Bangunan	69
4.1.3 Jangka Waktu Hak Guna Bangunan.....	69
4.1.4 Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	70
4.1.5 Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan	61

4.1.6	Pembebanan Hak Guna Bangunan	72
4.1.7	Peralihan Hak Guna Bangunan	72
4.1.8	Hapusnya Hak Guna Bangunan	73
4.2	Rumah Susun diatas Hak Pengelolaan.....	75
4.2.1	Pengertian Hak Pengelolaan	75
4.2.2	Kewenangan Pemegang Hak Pengelolaan.....	77
4.2.3	Subjek Hak Pengelolaan.....	78
4.2.4	Syarat-syarat Pemberian Hak Pengelolaan.....	79
4.3	Perbedaan Pembangunan Rumah Susun dengan Tanah Bersama Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara dengan Pembangunan Rumah Susun dengan Tanah Bersama Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan.....	80
4.4	Hal-hal yang Harus diperhatikan dalam Rangka Pembangunan Rumah Susun dengan Tanah Bersama Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan	84
4.5	Perlindungan Hukum ditinjau dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	87
4.6	Perlindungan Hukum ditinjau dari Peraturan Perundang- undangan	91

BAB V PENUTUP

5.1	Kesimpulan.....	95
5.2	Saran.....	96

LAMPIRAN



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di kota-kota besar terjadi dengan sangat pesat. Daya tarik kota besar dalam bentuk lapangan pekerjaan, hiburan dan fasilitas-fasilitas kehidupan lainnya telah mendorong perpindahan penduduk menuju kota besar. Keadaan ini dialami oleh berbagai kota besar di dunia, tanpa kecuali Jakarta. Perpindahan penduduk ini pula yang menimbulkan salah satu masalah sosial yaitu kurangnya lahan untuk tempat pemukiman bagi setiap penduduk yang datang dan bermukim di Jakarta.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya selalu meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.¹

Sebagai salah satu solusi bagi masalah pemukiman, keberadaan rumah susun diharapkan di satu sisi dapat menjawab kebutuhan masyarakat akan tempat hunian yang layak, terjangkau harganya, mendukung aktifitas kesehariannya serta dapat menjadi investasi kehidupan dimasa depan. Oleh sebab itu, untuk menampung kepentingan masyarakat dan pemerintah ini, keberadaan rumah susun di Indonesia diatur dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS).

Arah kebijakan rumah susun di Indonesia tercantum dalam UURS yang berisi 3 (tiga) unsur pokok, yaitu:

1. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan permukiman dengan kepadatan tinggi;

¹Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal.281.

2. Konsep pengembangan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah serta menciptakan badan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan di rumah susun;
3. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi melalui pembebanan hipotik atau fidusia atas tanah (sekarang Hak Tanggungan) beserta gedung yang masih akan dibangun.

Dalam rangka memenuhi arah kebijakan termaksud yang berkaitan dengan pembangunan rumah susun, maka Pasal 7 UURS menetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun diatas tanah hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut, sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pembangunan rumah susun yang didirikan diatas tanah Hak Guna Bangunan yang berada diatas tanah Hak Pengelolaan mempunyai perbedaan dengan pembangunan rumah susun yang didirikan diatas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, baik dari segi perolehan, penjualan maupun nanti pada saat perpanjangan Hak Guna Bangunannya tersebut. Perbedaan inilah yang kurang dipahami baik oleh para pembangun rumah susun (*developer*) maupun para calon pembeli Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didirikan diatas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan. Pembangunan rumah susun saat ini banyak dilakukan diatas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah. Hal ini merupakan hasil kerjasama antara para *developer* dengan Pemerintah Daerah yang ingin memanfaatkan tanahnya karena Pemerintah Daerah tidak memiliki biaya yang cukup

besar untuk dapat memanfaatkan tanah tersebut. Namun, permasalahan timbul pada saat *developer* kurang memberi informasi kepada calon pembeli mengenai status kepemilikan Satuan Rumah Susun mereka yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, terutama pada saat dilakukan pemasaran terhadap unit-unit rumah susun.

Meskipun UURS telah ada lebih dari 20 tahun, keberadaan rumah susun sendiri masih banyak menimbulkan masalah di lapangan. Hal ini disebabkan pengetahuan masyarakat masih minim akan pengaturan hukum rumah susun, yang menyebabkan mereka dapat dimanfaatkan oleh pengembang yang tidak beritikad baik. Akhir-akhir ini, banyak penawaran yang dilakukan pemasar atau agen *property* hunian rumah susun yang menawarkan penjualan unit hunian dengan pola atau strategi penjualan "*pre project selling*", yakni penjualan yang dilakukan sebelum proyek pembangunan *property* dimulai. Mereka biasanya menawarkan unit-unit hunian rumah susun (rusun) lewat berbagai ajang pameran *property*, baik secara sendiri maupun bersama kepada konsumen. Sementara bangunan fisik yang ditawarkan pengembang biasanya masih dalam bentuk gambaran *maket* gedung maupun brosur, telah menjadi model pemasaran *property* di Indonesia.

Penulis beranggapan bahwa strategi pemasaran melalui sistem *pre project selling* satuan rumah susun yang timbul dari dan dalam prakteknya merupakan suatu hal yang menarik untuk dipelajari, diteliti dan dibahas lebih lanjut. Sehingga kita dapat mengetahui keberadaan Rumah Susun sebagai salah satu bentuk pola hunian yang baru untuk dapat dipelajari pengaturannya dan bagaimana cara mengantisipasi agar dalam praktek di lapangan tidak menimbulkan konflik antara penjual dan pembeli satuan rumah susun serta dapat memberikan jawaban bagi kebutuhan masyarakat sebagai konsumen, menjadi faktor-faktor yang mendorong penulis untuk menyusun tesis dengan judul "**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI TRANSAKSI JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN MELALUI SISTEM *PRE PROJECT SELLING***".

1.2. Rumusan Permasalahan

Pembahasan Tesis ini adalah mengenai Tinjauan Yuridis Mengenai Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun melalui Sistem *Pre Project Selling*, yang menguasai hubungan hukum antara penjual dan pembeli merupakan salah satu fokus pembahasannya. Berdasarkan pemaparan di atas, permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Aspek-aspek legalitas apakah yang harus diperhatikan sebelum melakukan transaksi jual beli satuan rumah susun melalui Sistem *Pre Project Selling*?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam rangka pembangunan rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan?

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan penelitian ini antara lain:

1. Untuk mendapatkan informasi mengenai aspek-aspek legalitas yang harus diperhatikan sebelum melakukan transaksi Jual beli satuan rumah susun melalui Sistem *Pre Project Selling*.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam rangka pembangunan rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan.

Kegunaan penelitian:

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah untuk memperkaya bahan studi Hukum mengenai Rumah Susun di fakultas-fakultas hukum di Indonesia.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi praktisi hukum dan masyarakat, mengenai perlindungan hukum kepemilikan atas satuan rumah susun.

1.4. Metode Penelitian

Kata Metodologi berasal dari kata *metode* yang berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, logos yang berarti ilmu atau pengetahuan. Dengan demikian, metodologi adalah cara untuk melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan.

Kata penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris *research*, yang berarti usaha atau pekerjaan untuk menelusuri atau mencari kembali yang dilakukan dengan suatu metode tertentu dan dengan cara cermat, sistematis terhadap permasalahan, sehingga dapat digunakan untuk kepentingan ilmu pengetahuan dan pemecahan atau suatu permasalahan².

Selain untuk menelusuri atau mencari kembali, dalam suatu penelitian terdapat juga kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis hingga menyusun laporannya.³

Waluyo berpendapat bahwa penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan yang terencana dilakukan dengan metode ilmiah bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran atau ketidak benaran suatu gejala (fenomena) atau Hipotesa yang ada⁴. Jadi, arti dari metode penelitian adalah suatu cabang ilmu pengetahuan yang membicarakan atau mempersoalkan mengenai cara-cara melaksanakan penelitian (yang meliputi kegiatan menelusuri atau mencari kembali, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporannya) berdasarkan fakta-fakta atau gejala-gejala secara ilmiah⁵.

Dalam hal ini, penelitian yang dilakukan merupakan penelitian hukum. Penelitian hukum pada dasarnya adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu

²Meray Hendrik Mezak, *Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum*, Law Review, Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Vol.V, No. 3, Maret 2006, hal. 85.

³Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta:Bumi Aksara, 2005), hal. 2.

⁴Meray Hendrik Mezak, *Loc. Cit.*, hal. 87.

⁵Cholid Narbuko, *Loc. Cit.*, hal. 3.

atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, serta juga dalam hal ini diadakan pemeriksaan komprehensif terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.⁶

Penelitian hukum⁷ menurut Peter Mahmud Marzuki diartikan sebagai suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Selain itu masih menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.

Metode penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode yuridis normatif⁸. Metode yuridis normatif merupakan metode yang memusatkan perhatian pada kajian tentang norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, penelitian kepustakaan yang bersifat analisis terhadap norma hukum, dalam arti *law as it is written in the books* (dalam peraturan perundang-undangan)⁹ sehingga obyek yang dianalisis adalah norma hukum dalam peraturan perundang-undangan.¹⁰ Metode ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran sehubungan dengan materi yang akan dibahas yang dalam hal ini adalah mengenai aspek-aspek legalitas yang harus diperhatikan sebelum melakukan transaksi jual beli rumah susun, secara teoritis dan analisis beserta aspek-aspek yuridisnya.

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek, yaitu aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur

⁶Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2006), hal. 43.

⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 35.

⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 2

⁹Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Tinjauan Perbandingan Hukum* (Jakarta: Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006), hal. 31.

¹⁰Inosentius Samsul, *Perlindungan Konsumen: Kemungkinan Penerapan Tanggung jawab Mutlak* (Jakarta: Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hal. 36.

dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum dan pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang, serta bahasa hukum yang digunakan, tetapi tidak mengkaji aspek terapan atau implementasinya. Karena tidak mengkaji aspek terapan atau implementasi, maka penelitian hukum normatif sering juga disebut “penelitian hukum *dogmatic*” atau “penelitian hukum teoretis” (*dogmatic or theoretical law research*).¹¹

Adapun jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier.¹² Sedangkan, alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa studi dokumen atau bahan pustaka yang dilakukan melalui data tertulis yaitu data sekunder di bidang hukum yang menurut kekuatan mengikatnya dibagi menjadi:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang isinya mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat dan berlaku di Indonesia. Bahan hukum primer dipergunakan untuk mencari landasan hukum yang dapat digunakan dalam penelitian. Pada penelitian ini menggunakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan lain yang terkait dan No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang isinya menjelaskan mengenai bahan hukum primer. Terdiri dari buku-buku bacaan, bahan kuliah umum, serta artikel-artikel dari media massa dan media elektronik yang berkaitan dengan konsep Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang digunakan sebagai landasan teoritis guna memberikan penjelasan mengenai permasalahan dalam penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan penunjang yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti definisi dan istilah hukum yang berupa Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

¹¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hal 101-102.

¹²Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.*, hal 12.

I.5. Kerangka Teori

Penelitian ini menggunakan teori sistem hukum menurut Lawrence M. Friedman. Teori sistem hukum didasarkan atas tiga unsur, yaitu struktur, substansi dan budaya hukum.

Pertama, struktur hukum. Friedman mengatakan:

*First many features of working legal system can be called structural the moving parts, so speak of the machine Courts are simple and obvious example; their structure can be described; a panel of such and such size, sitting at such and such a time, which this or that limitation on jurisdiction. The shape size, and power of legislature is another element structure. A written constitution is still another important feature in structural landscape of law. It is, or attempts to be, the expression or blueprint of basic features of the country's legal process, the organization and framework of government.*¹³

Friedman mengatakan bahwa struktur hukum merupakan kerangka atau *framework*, yang memberi bentuk dan definisi pada hukum. Struktur dari sistem hukum mencakup institusi, misal jumlah dan bentuk kewenangannya, yurisdiksinya, dan hubungan antar lembaga. Struktur hukum dapat juga berarti bagaimana suatu institusi dijalankan, berapa jumlah anggotanya, apa yang seorang Presiden dapat dan tidak dapat lakukan, dan lain-lain. Struktur hukum bersifat *cross-sectional* dalam sistem hukum, yang memberi bentuk hukum itu sendiri.

Kedua, substansi. Friedman mengatakan:

*Another aspect of the legal system is its substance. By this is meant the actual rules, norms, and behavior patterns of people inside the system. This is, first of all, "the law" in the popular sense of the term.... Substance also means the "product" that people within the legal system manufacture-the decision they turn out, the new rules they contrive.*¹⁴

Dalam hal ini Friedman menunjukkan bahwa substansi hukum merupakan produk yang dikeluarkan oleh struktur hukum berupa setiap peraturan perundang-undangan, keputusan dan doktrin. Masyarakat menganggap substansi hukum ini

¹³ Lawrence M. Friedman, *American Law*, (New York: W. W. Norton and Company, 1984), hlm. 29.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 6.

sebagai hukum itu sendiri, karena mengandung aturan-aturan, norma-norma, atau pola perilaku yang harus dipatuhi.

Ketiga, budaya hukum. Friedman mengatakan:

... the third component of a legal system, which is, in some ways, the least obvious: legal culture. By this we mean people's attitudes toward law and the legal system-their beliefs, values, ideas, and expectations. In other words, it is that part of general culture which concerns the legal system. These ideas and opinions are, in a sense, what sets the legal process going.¹⁵ The legal culture, in other words, is the climate of social thought and social force that determines how law is used, avoided, or abused. Without legal culture, the legal system is inert-a dead fish lying in a basket, not a living fish swimming in its sea.¹⁶

Yang terakhir dari unsur sistem hukum ini adalah budaya hukum. Friedman menjelaskan bahwa budaya hukum merupakan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat yang mendasari suatu hukum. Nilai-nilai dan pandangan masyarakat inilah yang membuat hukum itu dapat tegak dan hidup di tengah masyarakat.

UURS, peraturan-peraturan dan keputusan-keputusan yang terkait dengan rumah susun menjadikan suatu acuan bagi penulis dalam penelitian. Meskipun UURS telah ada lebih dari 20 tahun, keberadaan rumah susun sendiri masih banyak menimbulkan masalah di lapangan. Hal ini disebabkan pengetahuan masyarakat masih minim akan pengaturan hukum rumah susun, yang menyebabkan mereka dapat dimanfaatkan oleh pengembang yang tidak beritikad baik.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan, dalam bab ini berisi latar belakang penelitian, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

- Bab II : Dalam bab ini akan membahas kajian pustaka mengenai peraturan-peraturan hukum yang mengatur tentang hak milik rumah susun di Indonesia. Meliputi sejarah, perundang-undangan dan prinsip-prinsip perlindungan hak milik atas rumah susun, hak-hak apa saja yang dilindungi menurut undang-undang rumah susun, bagaimana perlindungan kepemilikan rumah susun di negara lain dan lain-lain.
- Bab III : Dalam bab ini akan membahas mengenai aspek-aspek legalitas yang harus diperhatikan sebelum melakukan transaksi jual beli rumah susun melalui sistem *Pre Project Selling* menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan antisipasi agar transaksi satuan rumah susun dapat menguntungkan, baik bagi pengembang maupun konsumen.
- Bab IV : Dalam bab ini akan membahas mengenai perlindungan hukum dan Perbedaan Status Rumah Susun dengan Tanah Bersama Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara dengan Pembangunan Rumah Susun dengan Tanah Bersama Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan.
- Bab V : Dalam bab terakhir ini, Penulis akan membuat kesimpulan terhadap pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam Bab I, serta saran-saran Penulis yang berkaitan dengan materi penulisan dalam tesis ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI RUMAH SUSUN

2.1. Tinjauan Teoritis

2.1.1. Pengertian Tanah

Pengertian “tanah” dalam hukum Agraria tentunya tidak sama dengan pengertian “tanah” pada umumnya. Dalam Hukum Agraria, kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, hal mana dapat dijumpai dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan sebagai berikut:¹⁷

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

(2). Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan Peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Pengadaan Tanah, adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.¹⁸

Sejalan dengan hal tersebut di atas, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dalam Pasal 1 angka 1 menyatakan:

¹⁷Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (a). LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043, Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2).

¹⁸Peraturan Presiden RI tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (b), Perpres No. 65 Tahun 2006, Pasal 1 angka 3. Bandingkan dengan Peraturan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpres No. 36 Tahun 2005, Pasal 1 angka 3. Bandingkan juga dengan Keputusan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Kepres No. 55 Tahun 1993, Pasal 1 angka 1.

“Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga”.

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 1 angka 1 disebutkan :

“Selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur”.

2.1.2. Pengertian Rumah Susun

Undang-undang Rumah Susun memperkenalkan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri dari hak perorangan atas unit Satuan Rumah Susun (SRS) dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan. Adapun pengertian rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 UU No. 16 tahun 1985 yaitu :

*“Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan 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”.*¹⁹

Rumah susun yang dimaksudkan dalam Undang-undang ini adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

¹⁹Undang-Undang RI No.16 tentang Rumah Susun, (c). LN No. 75 tahun 1985, TLN No. 3318, Pasal.

Istilah rumah susun memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara terpadu ataupun mandiri sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Setiap satuan rumah susun harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun milik orang lain. “Rumah Susun yang dimaksud dalam undang-undang ini adalah istilah yang diberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian Apartemen atau untuk bukan hunian *Office* dan *Retail Mall*, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai suatu kesatuan sistem pembangunan.”

2.1.3. Berbagai Macam Rumah Susun di Indonesia

Macam-macam rumah susun di Indonesia dibagi menjadi 3 (tiga)²⁰, yaitu sebagai berikut:

1. **Rumah Susun Sederhana (Rusuna)**, yang pada umumnya dihuni oleh golongan yang kurang mampu. Biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas (BUMN). Misalnya, Rusun Tanah Abang Jakarta Pusat.
2. **Rumah Susun Menengah (Apartemen)**, biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas/Pengembang Swasta kepada masyarakat konsumen menengah ke bawah. Misalnya: Apartemen *Royal Park*, Jakarta Selatan.
3. **Rumah Susun Mewah (Apartemen atau Condominium)**, selain dijual kepada masyarakat konsumen menengah ke atas juga dijual kepada orang asing atau *expatriate* oleh Pengembang Swasta. Misalnya: Apartemen *Four Season*, Jakarta Selatan.

²⁰ Muhyanto Cs, sebagaimana dikutip oleh M. Rizal Alif, dalam *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, (Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2009), hal. 71.

2.1.4. Berbagai Pengertian Pada Sistem Rumah Susun

2.1.4.1. Pengertian Satuan Rumah Susun

Yang dimaksud dengan satuan rumah susun menurut pasal 1 butir 2 UURS adalah bagian rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Satuan rumah susun pada dasarnya merupakan dimensi dan volume ruang tertentu yang mempunyai batas-batas yang jelas yaitu pada alasnya, samping-sampingnya dan pada atapnya. Batas-batas atas dan alas tentunya berupa lantai dan atap bangunan yang bersangkutan. Sedangkan batas sisi-sisinya tidak harus merupakan dinding atau tembok yang tertutup. Hubungan antara satuan-satuan rumah susun dengan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, dapat dilihat pada Nilai Perbandingan Proporsional. Angka inilah yang menunjukkan seberapa besarnya hak dan kewajiban dari seseorang pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap hak-hak bersamanya.²¹

2.1.4.2. Pengertian Tanah Bersama

Berdasarkan pasal 1 butir 6 UURS, yang dimaksud dengan tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan.

Pasal 7 UURS menetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan. Hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.²²

²¹Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya (edisi revisi)*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2007), hal 13.

²²*Ibid*, hal 14.

2.1.4.3. Pengertian Bagian Bersama

Pasal 1 butir 4 UURS menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

Bagian bersama ini merupakan struktur bangunan dari rumah susun yang terdiri dari pondasi, kolom-kolom, *sloof*, balok-balok luar, penunjang, dinding-dinding struktur utama, atap, ruang masuk, koridor, selasar, tangga, pintu-pintu dengan tangga darurat, jalan masuk dan jalan keluar dari rumah susun, jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi, serta ruang untuk umum. Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan hak bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

2.1.4.4. Pengertian Benda Bersama

Yang dimaksud dengan benda bersama menurut pasal 1 butir 5 UURS adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian tanah bersama. Benda bersama yang melengkapi rumah susun agar berfungsi sebagaimana mestinya terdiri dari jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas (untuk hunian), saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan limbah, saluran dan atau pembuangan sampah, tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon/alat komunikasi lain, alat transportasi yang berupa *lift* atau *escalator*, alat pemadam kebakaran, alat/sistem alarm, generator listrik, pertamanan yang ada di atas tanah bersama, pelataran parkir, penangkal petir, fasilitas olah raga dan rekreasi di atas tanah bersama.

2.1.4.5. Pengertian Pertelaan

Pertelaan yakni rincian batas yang tegas dan jelas masing-masing satuan rumah susun, bagian, benda dan tanah bersama yang diwujudkan dalam uraian tertulis dan gambar. Pertelaan dalam hal ini mempunyai arti yang amat penting dalam sistem rumah susun karena titik awal dimulainya proses hak milik atas satuan rumah susun. Nantinya dari pertelaan ini akan timbul satuan-satuan rumah susun yang secara hukum terpisah melalui proses pembuatan akta pemisahan.²³

2.1.4.6. Pengertian Akta Pemisahan

Pasal 7 ayat 3 UURS jo pasal 39 PP No. 4 tahun 1988 mewajibkan penyelenggara rumah susun untuk mengadakan pemisahan 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.

Pemisahan tersebut dilakukan dengan akta yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Akta ini harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II setempat kecuali untuk DKI Jakarta oleh Gubernur.²⁴

2.1.4.7. Pengertian Izin Layak Huni

Sistem rumah susun memerlukan persyaratan khusus dalam masalah keselamatan para penghuninya, sehingga dipersyaratkan pula

²³Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman* (Malang: Bayu Media Publishing, 2004), hal. 17.

²⁴Arie S. Hutagalung, *op. cit.*, hal 17.

bahwa setelah selesainya pembangunan rumah susun harus ada izin layak huni lebih dahulu sebelum diterbitkan sertifikatnya atau sebelum diperjualbelikan.

Izin layak huni akan dikeluarkan bilamana 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 sebagaimana disebutkan dalam penjelasan pasal 35 PP No 4 Tahun 1988. Diperolehnya Izin Layak Huni merupakan salah satu syarat untuk penerbitan SHMSRS yang bersangkutan.²⁵

2.1.4.8. Perhimpunan Penghuni

Perhimpunan Penghuni oleh Undang-undang No. 16 Tahun 1985 diberi kedudukan sebagai badan hukum dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan menurut pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun.²⁶

2.1.5. Status Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun

Status tanah untuk pembangunan rumah susun harus disesuaikan dengan status hukum penyelenggara pembangunan dan tujuan pemasaran dari satuan-satuan rumah susun yang akan dijual, baik perorangan (Warga Negara Indonesia/Warga Negara Asing) ataupun badan hukum (Indonesia/Asing). Hal ini berdasarkan pertimbangan bahwa bangunan rumah susun dibangun di atas tanah bersama yang nantinya akan turut dimiliki secara bersama-sama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya.

²⁵*Ibid.*,

²⁶Arie S. Hutagalung, *Op.cit.*, hal 285.

Pasal 7 UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun menetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka melindungi kepentingan pembeli satuan rumah susun, maka apabila tanah yang digunakan berstatus Hak Pengelolaan, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang bersangkutan sebelum memasarkan satuan-satuan rumah susun tersebut. Hal ini berarti bahwa di atas Hak Pengelolaan tersebut sudah ada Hak Guna Bangunan atas nama penyelenggara pembangunan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimilikinya. Dalam keadaan demikian, para pemilik satuan rumah susun akan menguasai tanah bersama yang bersangkutan dengan Hak Guna Bangunan.²⁷

2.1.6. Pembangunan Rumah Susun

Dalam pasal 5 ayat 2 UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh:

- a. Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/BUMD);
- b. Koperasi;
- c. Badan Usaha Milik Swasta;
- d. Swadaya Masyarakat;
- e. Kerja sama antar badan-badan tersebut sebagai penyelenggara.²⁸

Yang dimaksud dengan BUMN/BUMD adalah badan hukum yang modalnya seluruh atau sebagian milik Negara yaitu Pemerintah Pusat/Daerah (Pemda) yaitu:

- a. Perusahaan Daerah;
- b. Perusahaan Umum;
- c. Persero.

²⁷Arie S. Hutagalung. *Op. cit.*, hal. 21.

²⁸Republik Indonesia (c), *Op. cit.*, pasal. 5.

Sedangkan yang dimaksud dengan Badan Usaha Milik Swasta adalah:

- a. Badan Usaha Milik Swasta yang keseluruhan modalnya Nasional;
- b. Badan usaha Milik Swasta yang bermodal campuran asing dan Nasional;
- c. Badan Usaha Milik Swasta yang 100% modal asing.

2.2. Tinjauan Konseptual

2.2.1. Sejarah Lahirnya Undang-undang Rumah Susun di Indonesia

Pertumbuhan penduduk di kota-kota besar terjadi dengan sangat pesat. Daya tarik kota besar dalam bentuk lapangan pekerjaan, hiburan dan fasilitas-fasilitas kehidupan lainnya telah mendorong perpindahan penduduk menuju kota besar. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya selalu meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah. Oleh sebab itu, untuk menampung kepentingan masyarakat dan pemerintah ini, keberadaan rumah susun di Indonesia diatur dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Lahirnya Undang-Undang Rusun guna memuat materi utama yang diperlukan seputar; kebijakan pengaturan dan pembinaan, wewenang dan tanggung jawab rusun, penggunaan rusun, persyaratan administratif dan teknis pembangunan Rusun, pemilikan satuan Rusun, penghunian dan pengelolaan serta pengawasan.

Persyaratan administratif atas perizinan rusun dimaksudkan, sertifikat hak atas tanah, fatwa peruntukan tanah, rencana tapak, gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun, gambar rencana struktur beserta perhitungannya, gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama dan benda bersama, gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Tujuan dari pembangunan rumah susun adalah untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya. 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. Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat. bahwa dalam rangka peningkatan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud, diperlukan adanya pengaturan dalam bentuk Undang-undang.²⁹

2.2.2. Materi Muatan UU No.16 Tahun 1985

Dalam Penjelasan Umum UU No.16 Tahun 1985 untuk dapat mewujudkan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan maka di daerah perkotaan yang berpenduduk padat sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas, perlu dikembangkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, seimbang dan serasi dengan lingkungannya. Pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satu-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya serta dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya 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 bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.

²⁹Anly Cenggan, *Urgensi Perda Rumah Susun.*, Sabtu 27 maret 2010; 08:40. <http://cetak.batampos.co.id/berita-utama/opini>. Diakses 05 Mei 2010.

Hak pemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru yang perlu diatur dengan undang-undang dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia.

Dengan undang-undang ini diciptakan dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi:

- a. hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah;
- b. hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun;
- c. hak bersama atas benda-benda;
- d. hak bersama atas tanah.

yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Pengaturan dan pembinaan rumah susun merupakan tanggung jawab dan wewenang Pemerintah. Untuk mencapai daya guna dan hasil guna yang setinggi-tingginya, sebagian urusan tersebut dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan asas pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974.

Untuk menggalakkan usaha pembangunan rumah susun dan memudahkan pihak-pihak yang ingin memiliki satuan rumah susun, Undang-undang ini mengatur kemungkinan untuk memperoleh kredit konstruksi dan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan lembaga hipotik atau fidusia. Khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang ingin memiliki satuan rumah susun, mendapatkan prioritas dan kemudahan-kemudahan baik langsung maupun tidak langsung agar harganya dapat terjangkau.

Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat. Untuk menjamin keselamatan bangunan, keamanan dan ketenteraman serta ketertiban penghunian dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, maka satuan rumah susun baru dapat dihuni setelah mendapatkan izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah

Daerah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama, karena kesemuanya merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi. Satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggung jawab. Oleh karena itu penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni yang mempunyai tugas dan wewenang mengelola dan memelihara rumah susun beserta lingkungannya dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian. Perhimpunan penghuni oleh Undang-undang ini diberi kedudukan sebagai badan hukum dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan rumah susun. Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian-bersama, benda-bersama, tanah-bersama dan pemeliharaan serta perbaikannya. Dana yang dipergunakan untuk membiayai pengelolaan dan pemeliharaan rumah susun, diperoleh dari pemungutan iuran dari para penghuninya.

Pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun demikian, pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan gedung bertingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah. Oleh karena itu, dalam pembangunan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian yang fungsinya

memberikan lapangan kehidupan masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran dan sebagainya, ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini diberlakukan dengan penyesuaian menurut kepentingannya.

Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok-pokok saja, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundang-undangan yang lain.

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. "Rumah Susun" adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda bersama dan tanah-bersama.
2. "Satuan rumah susun" adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
3. "Lingkungan" adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.
4. "Bagian bersama" adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
5. "Benda bersama" adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
6. "Tanah bersama" adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.
7. "Hipotik" adalah hak tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang selama

pengaturannya belum dilengkapi dengan Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menggunakan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang belum ada pengaturannya dalam Undang-Undang ini.

8. "Fidusia" adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
9. "Pemilik" adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
10. "Penghuni" adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun.
11. "Perhimpunan penghuni" adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni.
12. "Badan Pengelola" adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.

2.2.3 Tujuan Pembentukan UU No.16 Tahun 1985

Menurut Pasal 2 UU No.16 Tahun 1985, tujuan pembentukan Undang-undang tersebut berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan serta dapat memberikan manfaat mendorong pembangunan pemukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan. Mendukung konsep tata ruang Kota yang dikaitkan dengan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal. Meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan. Memberikan kepastian hukum bagi dunia usaha dan pengayoman hukum kepada masyarakat. Memperlancar roda perekonomian daerah, karena objek rusun bisa dipergunakan sebagai agunan bagi masyarakat guna menunjang permodalan dalam menjalankan usaha. Menambah Pendapatan Asli Daerah akibat kegiatan pembangunan. Penerimaan pajak bagi negara karena

transaksi pengalihan hak atas satuan rumah susun. Dengan banyaknya pembangunan vertikal akan menambah keindahan daerah.

2.2.4 Pengaturan Rumah Susun Menurut Hukum di Indonesia

I. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No. II/MPR/1993, tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara.

II. Peraturan Perundang-undangan

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

III. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.
2. Penjelasan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas Tanah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Tempat Hunian Bagi Orang asing yang Berkedudukan di Indonesia.

IV. Keputusan dan Instruksi Presiden Republik Indonesia

1. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh yang Berada Di atas Tanah Negara.
2. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2006 tentang Tim Kordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan.

V. Peraturan Badan Pertanahan Nasional

1. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.
2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tentang Tatacara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak atas Tanah bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.
4. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah yang Menyangkut Aset dalam Rekstrukturisasi dan Kewajiban dalam Rekstrukturisasi yang Berupa Hak Atas Tanah yang Sudah Bersertifikat dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
5. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-1187 perihal Petunjuk Lanjutan Mengenai Penyelesaian Masalah Hak Atas Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dikuasai BPPN.

VI. Kesepakatan Bersama antara Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara

Nomor 06/SKB/M./2007; Nomor MOU-01/MBU/2007; Nomor 4.SKB-BPN.RI-2007 tentang Pemanfaatan Tanah Milik Badan

Usaha Milik Negara (BUMN) untuk Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Bagi Masyarakat Menengah Bawah.

VII. Peraturan Menteri Koordinator Perekonomian Republik Indonesia

1. Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor PER-02/M.EKON/03/2007 tentang Organisasi dan Tata Kerja Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan.
2. Keputusan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor KEP-09/M.EKON/02/2008 tentang Tim Pelaksana Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan.

VIII. Peraturan dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun.
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.
3. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1336/KMK.04/1989 tentang Pemberian Keringanan Pajak Bumi dan Bangunan yang Terhutang atas Unit Hunian Rumah Susun yang dibangun dan/atau Diadakan oleh Perum Perumnas.
4. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 683/KMK.04/1990 tentang Pemberian Keringanan Pajak Bumi dan Bangunan yang Terhutang atas Unit Hunian Rumah Susun yang dibangun dan/atau Diadakan oleh Selain Perum Perumnas.
5. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
6. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah

Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.

VIII. Peraturan dan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun.
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.
3. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 01/KPTS/1994 tanggal 17 Januari 1994 tentang Perubahan Surat Keputusan Nomor 05/KPTS/1993 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Susun Sangat Sederhana (KP-RSS), Kredit Pemilikan Rumah Susun Sederhana (KP-Susun).
4. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 04/KPTS/1995 tanggal 11 April 1965 tentang Perubahan Surat Keputusan Nomor 01/KPTS/1994 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB, Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RSS), Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KP-RS) dan Kredit Pemilikan Rumah Susun Sederhana (KP-Rusun).
5. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/KPTS/M/2007 tanggal 11 April 2007 tentang Pembentukan Kelompok Kerja Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan.

6. Surat Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor UM.01.11.SM/IV/108 tanggal 13 April 2007 tentang Pembentukan Tim Pelaksana dan Kelompok Kerja Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan.
7. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/Permen/M/2007 tanggal 29 Juni 2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR-Sarusun Bersubsidi.

IX. Peraturan dan Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta

1. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tanggal 19 Januari 2001 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 540 Tahun 1990 tanggal 31 Maret 1990 tentang Petunjuk Pelaksana Pemberian Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan atas Bidang Tanah Untuk Pembangunan Fisik Kota di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 540 Tahun 1990 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan atas Bidang Tanah untuk Pembanguna Fisik Kota di DKI Jakarta.
3. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 942 Tahun 1991 tanggal 25 Juni 1991 tentang Peraturan Pelaksana Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 354 Tahun 1992 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun

Sederhana/Murah bagi Pemegang Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokal/Lahan (SP3L).

5. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 640 Tahun 1992 tentang Ketentuan terhadap Pembebasan Lokasi/Lahan Tanpa Izin dari Gubernur DKI Jakarta.

X. Direktorat Jenderal Pajak

Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor SE 42 / PJ.6 / 1990 perihal Pelaksanaan Pengelolaan PBB atas Rumah Susun.



BAB III
HUBUNGAN HUKUM DALAM TRANSAKSI JUAL BELI SATUAN
RUMAH SUSUN

3.1 Penjualan Satuan Rumah Susun Melalui Sistem *Pre Project Selling*

Maraknya pembangunan rumah susun saat ini berarti semakin banyak unit hunian yang harus ditawarkan pengembang kepada konsumen. Mau tidak mau, bagian pemasaran pengembang atau agen *property* menawarkan unit-unit hunian tersebut yang akan dan telah dibangunnya. Sebagai konsekuensi pasar bebas yang semakin kompetitif, berbagai strategi pemasaran dikembangkan. Semua itu dilakukan agar semua unit dari rumah susun yang dibangun pengembang cepat laku terjual dengan harapan tentu saja nilai investasi yang ditanamkan segera kembali dan diharapkan bisa segera meraup *profit*.

Akhir-akhir ini, banyak penawaran yang dilakukan pemasar atau agen *property* hunian rumah susun yang menawarkan penjualan unit hunian dengan pola atau strategi penjualan "*pre project selling*", yakni penjualan yang dilakukan sebelum proyek pembangunan *property* dimulai. Mereka biasanya menawarkan unit-unit hunian rumah susun (rusun) lewat berbagai ajang pameran *property*, baik secara sendiri maupun bersama kepada konsumen. Sementara bangunan fisik yang ditawarkan pengembang biasanya masih dalam bentuk gambaran *maket* gedung maupun brosur.

Pada saat calon pembeli tertarik dengan penawaran seperti itu dan menyetujui penawaran dari pihak pengembang, biasanya bersepakat melakukan proses transaksi awal dalam bentuk pembayaran *booking fee* dan atau uang muka (DP). Pembayaran ini mengindikasikan niat pembeli untuk mendapatkan unit rumah susun yang ditawarkan, meski benda yang ditawarkan secara fisik masih dalam bentuk lahan tanah dan belum berwujud bangunan unit rumah susun sebagaimana yang ditawarkan.

Strategi penjualan "*pre project selling*" memang telah menjadi model pemasaran *property* di Indonesia. Namun di balik strategi penjualan yang demikian,

sering dilupakan adanya konsekuensi-konsekuensi yuridis di dalam pelaksanaan transaksinya. Sebagai konsumen, sangat perlu memperhatikan masalah ini. Sebab, bagaimanapun transaksi penjualan merupakan “gerbang awal” dari rangkaian proses yang akan dihadapi bersama antara pihak konsumen dengan penjual (pengembang). Perhatian terhadap proses ini dimaksudkan guna mencegah permasalahan dan tuntutan hukum dikemudian hari, utamanya yang merugikan konsumen.³⁰

3.2 Aspek Legalitas yang Harus Diperhatikan sebelum Melakukan Proses Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun

3.2.1 Sertipikat Induk (HGB)

Sebagai calon pembeli, perlu memperhatikan kredibilitas pengembang yang memasarkan unit hunian rumah susun. Bagaimanapun, ini akan menjadi salah satu barometer sejauh mana keseriusan pengembang nantinya dalam membangun dan menjual unit hunian kepada konsumen. Konsumen perlu memperhatikan hal ini agar tidak “membeli kucing dalam karung”. Jadi prinsip “teliti sebelum membeli” harus tetap dipegang.

Sebelum membeli produk Rusun, ada baiknya terlebih dahulu memeriksa aspek legalitas atas lokasi proyek rumah susun yang akan dibangunnya. Kepada pengembang, kita bisa meminta *copy* Sertipikat Induk tanahnya, guna memberikan kepastian mengenai keabsahan kepemilikan tanah yang akan dikembangkan menjadi area rumah susun atau Rusun. Bagaimanapun, upaya seperti ini merupakan salah satu langkah aman sebelum konsumen memutuskan membeli unit rumah susun.

Langkah awal adalah memeriksa Hak Guna Bangunan (HGB) dari proyek rumah susun tersebut. Apakah HGB-nya sudah ada dan mengapa harus ada HGB, karena pengembang biasanya berbadan hukum PT diperbolehkan mendapatkan HGB atas tanahnya walaupun Rusun itu bisa pula dibangun di atas tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas

³⁰Erwin Kallo. *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*. (Jakarta, Minerva Athena Pressindo. Cetakan 1, Agustus 2009). hal 23-25.

Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (Pasal 7 UU No. 16/1985. Lihat kembali penjelasan hal ini di Bab I Pendahuluan).

Dalam hal pengecekan HGB ini, kita bisa datang ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) di mana rumah susun tersebut akan dibangun, sekaligus tanyakan hal-hal yang ingin bisa dipahami mengenai HGB ini. Di BPN, juga bisa ditanyakan dari mana HGB itu diperoleh pengembang. Apakah tanah tersebut merupakan tanah hak milik penduduk, atau Tanah Hak Pengelolaan dan mungkin sebelumnya adalah Tanah Negara. Perlu diketahui, apakah HGB rumah susun tersebut sedang dalam penguasaan bank atau tidak. Siapa tahu, pengembangnya mengagunkan HGB tersebut ke pihak lain.

Dengan mengetahui latar belakang status awal kepemilikan tanah proyek pembangunan, kita bisa menetapkan hati apakah layak atau tidak membeli unit rumah susun (Rusun) di lokasi tersebut, sekaligus bisa menilai kredibilitas pengembangnya.

3.2.2. Surat Izin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT)

Setelah melihat Sertipikat Induk lokasi dan HGB-nya, selanjutnya perlu juga memeriksa Surat Izin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, dalam hal ini Gubernur DKI Jakarta, atau Walikota/Bupati untuk wilayah di luar DKI Jakarta untuk pembangunan rumah susun tersebut. Bagaimanapun, SIPPT ini menjadi langkah awal bagi pengembang untuk bisa menawarkan dan menjual produk properti yang dibangunnya.

Dalam Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat RI (SK Menpera) Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun, telah diatur bahwa sebelum pengembang melaksanakan kegiatan pemasaran perdana kepada konsumen, dia berkewajiban melaporkan kepada Bupati/Walikota setempat dengan tembusan kepada Menpera di mana laporannya dilampiri dengan izin prinsip, keputusan pemberian izin lokasi, bukti pengadaan dan pelunasan tanah, izin mendirikan bangunan, serta gambar

denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari pemerintah daerah setempat. Dengan adanya pemberian laporan kepada pihak berwenang, maka secara administrasi pengembang juga sudah melakukan upaya yang cukup meyakinkan. Oleh sebab itu, SK Menpera ini juga memberikan keleluasaan kepada pengembang bila dalam jangka waktu 30 hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam surat tanda terima laporan belum mendapat jawaban dari kepala daerah setempat, maka penawaran perdana dianggap sudah dapat dilaksanakan.

Dalam beberapa kasus, tak sedikit pengembang “nakal” yang seolah-olah sudah memegang kelengkapan SIPPT padahal belum, namun mereka sudah melakukan *launching* bahkan penjualan unit *property*. Memang, para pengembang yang sudah terlanjur *launching* atau menjual unit *property* biasanya mengelak teguran dari instansi terkait soal belum dimilikinya SPPT ini, dengan alasan apa yang dilakukannya sekadar uji pasar (*test market*) semata.

Dalam kasus penjualan produk *property* seperti hunian rumah susun, apa yang dilakukan *developer* nakal seperti ini (tidak memiliki SIPPT) bisa mengakibatkan permasalahan fatal di kemudian hari yang harus ditanggung konsumen dan juga pengembang sendiri. Alasan sekadar *test market*, bisa menjadi rancu dan bahkan merugikan konsumen. Terbuka kemungkinan bagi pengembang seperti ini melakukan cidera janji (*wanprestasi*), karena umumnya mereka hanya bermain untung-untungan. Maksudnya, bila saja produk *property* ini diminati banyak konsumen, pengembang bisa melanjutkan rencana pembangunan fisik rumah susun. Proyek pembangunan rumah susun bisa tidak jadi. Bila sudah demikian, maka bisa merugikan konsumen sendiri, utamanya mereka yang sudah melakukan pembayaran *booking fee*, uang muka (DP) maupun akad kredit. Pasalnya, pengembang seperti ini tidak mengakui sudah ada pembelian, pembayaran di muka (DP), atau akad kredit tadi.

Oleh karenanya, calon konsumen yang akan melakukan transaksi pembelian atau pembayaran *booking fee* dan uang muka, alangkah baiknya

mengecek SIPPT dari proyek *property* yang ditawarkan pengembang. Pengecekan bisa dilakukan dengan menghubungi Dinas Tata Kota, Pemerintah Kota/Kabupaten, maupun ke Pemerintah Propinsi. Hal ini penting jangan sampai sudah membayar uang muka lalu izinnya tidak diterbitkan atau tidak sesuai dengan perencanaan pengembangan sehingga proyek batal dibangun, sedangkan meminta uang kembali adalah pekerjaan tidak mudah karena ada pameo di sebagian pengembang “untuk uang masuk jangan dicegah uang keluar wajib dicegah”.

Bagi pengembang sendiri, memiliki SIPPT sudah seharusnya menjadi sebuah kewajiban. Sebab, meski dalam beberapa kasus pelanggaran SIPPT ini belum diakomodir mengenai sanksi tegas bagi pelanggarnya di dalam beberapa Peraturan Daerah (Perda), keberadaan SIPPT yang dipegang pengembang merupakan wujud komitmen pengembang tersebut dalam membangun rencana hunian yang dibutuhkan masyarakat.

Jadi, pengembang juga harus konsisten untuk tidak melakukan pemasaran atau penjualan sebelum memiliki SIPPT ini. Apalagi bila tanah yang akan menjadi lahan pembangunan proyek hunian rumah susun belum dibebaskan, sementara pemasaran dan penjualan sudah dilakukan, maka tindakan demikian dapat menjerat pengembang ke dalam hukum pidana “penipuan” karena dinilai memasarkan atau menjual sesuatu yang belum menjadi haknya.

Dengan memeriksa ada tidaknya SIPPT yang dipegang pengembang, bukan hanya menjamin proses transaksi secara aman dan nyaman bagi konsumen. Hal penting lainnya ialah, konsumen juga bisa mencermati sejauhmana pengembang nantinya menyediakan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) bagi penghuni rumah susun. SIPPT biasanya memuat kewajiban pengembang untuk tak hanya menyediakan fasos dan fasum ini bagi komunitas penghuni rumah susun dan rumah susun semata, tapi juga kewajiban-kewajibannya kepada pihak Pemerintah Daerah setempat.

3.2.3. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Selain SIPPT, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari proyek rumah susun yang akan dibangun pengembang harus diperiksa terlebih dahulu. IMB dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat yang berfungsi sebagai pengendali keandalan bangunan. Jangka waktu berlakunya IMB adalah selama bangunan itu berdiri dan tidak ada perubahan bentuk.

Salinan IMB ini bisa Anda minta dari pengembang. Dengan bisa melihat salinan IMB, kita bisa melihat kesesuaian struktur bangunan beserta peruntukannya. Apakah peletakan bangunannya sudah sesuai dengan ketentuan teknis, mulai dari garis sempadan bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian Bangunan. Oleh karena itu, setiap bangunan rumah susun yang bakal dibangun harus direncanakan peletakannya pada lokasi sesuai *site plan*. Tentu saja *site plan* bangunan yang akan dibangun ini harus mendapatkan Pengesahan *Site Plan* terlebih dahulu dari instansi terkait.

Jika ada penyimpangan rencana struktur pembangunan proyek dari IMB yang telah ada, maka pengembang dinilai telah beritikad buruk dan telah mengabaikan keamanan dan kenyamanan penghuni rumah susun di kemudian hari. Bangunan rumah susun/rusun yang didirikan pada lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukkan tata ruang memiliki potensi besar yang bisa mengancam keselamatan jiwa maupun benda milik penghuninya. Maka dari itulah, konsumen perlu mencermati sejauhmana penyelenggaraan bangunan gedung rumah susun/rusun memenuhi persyaratan, baik secara administratif maupun teknis, sehingga nantinya mampu menjamin kelaikan fungsi dan keselamatan penghuninya selaku pengguna atau pemilik unit hunian rumah susun.

Dengan mencermati IMB, para penghuni rumah susun/rusun memiliki kesempatan mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan risiko yang bakal terjadi sebagai akibat kedudukan konstruksi atau rancang bangun dari rumah susun. Entah itu gempa, kebakaran, kebocoran gas, banjir, hingga kemungkinan

adanya ancaman bom, bagaimana pun menjadi sesuatu yang bisa ancaman terhadap konstruksi bangunan.

Bila ternyata pengembang belum memiliki IMB, maka harus terlebih dahulu ditunda keinginan untuk mengambil keputusan melakukan transaksi lebih lanjut dengan pengembang tersebut. Pasalnya, tanpa aspek legal yang disebutkan di atas, pembangunan proyek rumah susun/rusun tidak boleh dilanjutkan atau bahkan tidak boleh sama sekali.

3.2.4 Mencermati “Surat Pesanan”

Rumah susun biasanya dipasarkan pengembang dengan cara penjualan berdasarkan pemesanan. Ini bisa terjadi karena bangunan fisik dari hunian rumah susun yang dibangun pengembang biasanya belum berdiri. Seperti yang dijelaskan sebelumnya, hal ini terjadi sebagai konsekuensi dari adanya strategi pemasaran “*pre project selling*”.

Bila konsumen memang berminat, konsumen bisa melakukan pemesanan terlebih dahulu. Maka pada saat minat itu segera direalisasikan, maka konsumen akan diberikan “Surat Pesanan” (*booking form*). Karenanya “Surat Pesanan” bisa dikatakan sebagai salah satu dokumen awal yang akan diterima konsumen yang telah berniat ingin membeli unit Sarusun/rumah susun.

Hal yang tidak boleh diabaikan sebelum menandatangani Surat Pesanan tersebut adalah selalu ingat bahwa ini adalah transaksi awal, karena setelah menandatangani surat tersebut konsumen harus membayar *booking fee* (biaya pemesanan), beserta uang muka (*down payment/DP*).

Isi dari Surat Pesanan menurut SK Menteri Negara Perumahan Rakyat RI No. 11/SKPTS/1988 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun sekurang-kurangnya mencantumkan:

- a. Nomor dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
- b. Nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
- c. Luas satuan rumah susun;
- d. Harga jual satuan rumah susun;

- e. Ketentuan pembayaran uang muka;
- f. Spesifikasi bangunan;
- g. Tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
- h. Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima pernyataan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan perumahan (pengembang).

Perlu disadari bahwa SK Menpera di atas hanya berisi pedoman yang diharapkan untuk membantu para pihak yang akan melakukan transaksi namun hanya *general* (umum), selebihnya adalah kewenangan para pihak untuk menyepakati dan mencantumkan hal-hal yang diatur dalam surat pemesanan ataupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Klausula-klausula di dalam syarat dan ketentuan Surat Pesanan akan mengikat masing-masing pihak (konsumen dan pengembang). Perhatikan setiap klausula agar tidak terjebak oleh klausula pemesanan yang bisa merugikan konsumen. Bila perlu *point per point* disimak isi ketentuannya. Karena itu, mintalah waktu kepada pihak penjualan dari pengembang untuk mempelajari lebih detail isi klausula yang ada.

Jangan terlebih dahulu menandatangani, baru menyimak semua isi klausula yang ada dalam syarat dan ketentuan Surat Pesanan, karena bagaimanapun ketika telah menandatangani lembaran formulir pemesanan itu berarti telah menyetujui semua klausula atau ketentuan dalam surat pesanan tersebut.

Banyak kasus konsumen yang merasa dirugikan ketika pihaknya membatalkan pemesanan, seperti beberapa Rumah susun didaerah kemayoran, banyak konsumen yang sudah menandatangani Surat Pesanan dan membayar uang *booking fee* dan uang muka. Bila sudah demikian, tak jarang dana *booking fee* dan uang muka yang telah dibayarkan kepada pengembang tidak bisa ditarik kembali oleh pihak konsumen. Itu terjadi karena pihak konsumen tidak mencermati klausula di dalam syarat dan ketentuan Surat Pesanan yang mana

klausula-klausula itu akan mengikat dirinya setelah lembar Surat Pesanan tersebut ditandatangani. Sebab, bagaimanapun akan ada konsekuensi yang harus ditanggung bila salah satu pihak memutuskan keluar dari kesepakatan sebelumnya.

Beberapa klausula/ketentuan yang tercantum dalam syarat dan ketentuan Surat Pesanan biasanya memuat:

- a. Harga, Cara Pembayaran dan Jadwal Pembayaran unit pesanan yang telah disepakati bersama, itu dianggap mengikat kedua belah pihak;
- b. Masalah kewajiban pembayaran uang muka berikutnya yang terlambat, (bila kewajiban ini tidak dilakukan dengan alasan apapun maka pemesan biasanya dianggap mengundurkan diri sebagai pemesan tanpa pemberitahuan lebih dulu dari penerima pesanan/pengembang);
- c. Bila pihak pemesan mengundurkan diri sebagai pemesan, maka dia dianggap batal saat itu juga (dengan tanpa ada pemberitahuan terlebih dahulu dari penerima pesanan);
- d. Penggunaan Fasilitas Kredit Bank (KPA);
- e. Denda;
- f. Pembatalan secara sepihak dari Penerima Pesanan;
- g. Serah terima Unit Pesanan.

Dari klausula di atas, khusus pada klausula b dan c pada umumnya sering menjadi pokok permasalahan antara konsumen dengan pengembang. Karena seringkali diklausula ini diakhiri dengan penjelasan bahwa seluruh pembayaran yang telah dilakukan pemesanan (konsumen) tidak bisa dikembalikan oleh pihak pengembang bila kewajiban uang muka pembayaran berikutnya terlambat dan atau pemesan mengundurkan diri atau membatalkan pesanan. Penjelasan demikian biasanya kurang dicermati konsumen karena “malas” membaca klausula syarat dan ketentuan Surat Pesanan.

Konsekuensi yang harus ditanggung bila ada pelanggaran klausula ini biasanya dinilai memberatkan konsumen, karena bisa merugikan pihaknya. Oleh sebab itu, selaku konsumen harus kritis. Memang, biasanya pihak yang

memberikan Surat Pesanan menjelaskan bahwa ketentuan dan syarat seperti itu merupakan standar baku dalam surat perjanjian. Namun, selaku konsumen berhak untuk bertanya lebih rinci mengenai masalah ini agar posisinya tidak dirugikan, lagi pula menurut UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen tidak dibenarkan standar/baku, karena perjanjian seperti itu dapat dibatalkan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 Bab 5 tentang pencantuman klausula baku UU No. 8 Tahun 1999.

Sebaliknya, pihak pengembang harus menjelaskan dengan jelas hal ini agar konsumen tidak salah paham di kemudian hari. Dengan kata lain, kedua belah pihak memperhatikan kata-kata yang terdapat dalam Surat Pesanan. Bahasa surat perjanjian itu harus jelas dan tegas agar tidak menimbulkan interpretasi ganda yang akan membuat perselisihan di kemudian hari.

Dan yang tak kalah penting atau harus diingat, sebuah perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian. Dalam Kitab UU Hukum Perdata Pasal 1320 dinyatakan syarat sahnyanya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat, yakni:

1. Adanya kesepakatan:

Kesepakatan memiliki makna bahwa ada persetujuan secara bebas antar para pihak tentang ketentuan/klausula yang diperjanjikan. Dianggap tidak ada kesepakatan jika terdapat penipuan (rangkainan kebohongan yang dilakukan oleh salah satu pihak sampai pihak yang lain tergerak hatinya untuk sepakat) dan kekhilafan (salah satu pihak khilaf atau salah mengidentifikasi klausula yang dibuat);

2. Adanya kecakapan:

Artinya para pihak yang membuat perjanjian dianggap hukum adalah subjek yang cakap, yaitu subjek yang mampu mengemban hak dan kewajiban. Cakap secara hukum adalah orang yang telah dewasa (telah berusia 17 tahun atau kurang dari itu tetapi sudah atau pernah menikah), orang yang sehat akalnya sudah atau pernah menikah), orang yang sehat akalnya dan orang atau benda yang tidak sedang status pailit yang diputuskan oleh pengadilan. Kedua

syarat ini disebut dengan syarat subjektif. Jika tidak terpenuhi syarat ini (salah satu atau kedua-duanya) maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan agar hakim membatalkan perjanjian. Dalam hukum terdapat asas yang mengatakan bahwa siapa yang mendalilkan/mengatakan sesuatu maka ia harus membuktikan. Maka jika Anda mengatakan bahwa perjanjian itu tidak sah karena tidak terpenuhi kesepakatan, maka Anda harus bisa membuktikannya.

3. Adanya objek perjanjian:

Yang menjadi objek perjanjian haruslah jelas dan dapat ditentukan serta patut. Objek perjanjian haruslah objek yang tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Tidak boleh meskipun telah terpenuhi adanya kesepakatan dan kecakapan jika objek yang diperjanjikan adalah barang yang dilarang oleh Undang-undang untuk diperdagangkan, maka itu tidak diperbolehkan.

4. Adanya sebab/kausa yang halal:

Yang dimaksud dengan klausa yang halal bukanlah motif atau alasan membuat perjanjian, tetapi lebih pada isi perjanjian, sebab motif atau alasan yang mendorong seseorang membuat perjanjian tidaklah dipersoalkan oleh hukum. Dalam perjanjian berlaku sistem terbuka yang berarti semua orang bebas membuat perjanjian apapun motifnya asalkan tidak bertentangan dengan perundang-undangan. Kedua syarat ini disebut dengan syarat objektif. Jika tidak terpenuhi syarat ini (salah satu atau kedua-duanya) maka perjanjian itu batal demi hukum atau batal dengan sendirinya/otomatis. Maka hukum menganggap bahwa tidak pernah ada perjanjian.

Dengan terpenuhinya unsur-unsur dalam Pasal 1320 di atas maka Syarat dan Ketentuan dalam Surat Pesanan tersebut sah secara hukum, oleh karenanya selayaknya kita memperhatikan syarat-syarat tersebut di atas. Bila keberatan, tentunya bisa menyampaikan keberatan atas isi syarat dan ketentuan tersebut dan memberikan alternatif yang sama-sama menguntungkan (*win-win solution*).

3.2.5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian kesepakatan para pihak mengenai rencana para pihak yang akan melakukan jual-beli dan mengatur tentang hak dan kewajiban sehingga bisa memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana azas hukum "*Pacta Sun Servanda*" artinya perjanjian adalah undang-undang yang mengikat bagi yang membuatnya. Dengan adanya PPJB maka Penjual dan calon Pembeli menyatakan kehendaknya untuk melangsungkan jual beli yang sesungguhnya yaitu jual beli yang dilangsungkan dengan cara pemindahan hak kepemilikan atas objek yang dijual (unit satuan rumah susun).

Karena itu calon pembeli unit rumah susun perlu memperhatikan PPJB ini juga, sebagaimana pentingnya memperhatikan Surat Pesanan yang kita bahas sebelumnya. Sebab, dalam hal ini konsumen dan pengembang telah memasuki tahap perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*). Bila konsumen sudah membayar angsuran pertama (I), ada baiknya meminta *draft* PPJB untuk dipelajari lebih dahulu sebelum menandatangani. Konsumen berhak mendapatkan *draft* PPJB ini sebelum melanjutkan pembayaran cicilan berikutnya. Jangan mudah percaya bila pihak pengembang menjelaskan bahwa PPJB akan diberikan ke konsumen setelah cicilan lunas. Pengembang demikian layak dipertanyakan kredibilitas dan itikad baiknya.

Di dalam PPJB biasanya mengatur beberapa hal berikut:

1. **Komparisi Perjanjian**, yaitu para pihak yang akan menandatangani PPJB. Dalam hal ini pihak konsumen perlu mengetahui apakah beban hukum perusahaan pengembang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman. Hal ini penting sehubungan dengan pertanggungjawabannya bila perusahaan pengembang benar bubar dan pailit. Juga harus diketahui apakah Direktur yang menandatangani telah mendapat persetujuan dari Komisaris Perseroan atau, bila diwakilkan oleh orang lain selain Direksi, maka dia harus mendapat kuasa dari Direksi tersebut.

Adapun bagi pengembang, juga perlu mengetahui kewenangan pihak pembeli perseorangan semisal Kewarganegaraannya. Karena untuk WNA saat ini belum diperbolehkan membeli/memiliki rumah susun yang tanah bersamanya berstatus HGB. Sebagai alternatif dapat dibuat *option agreement*, di mana hak dan kewajibannya sama dengan WNI jika ia menandatangani AJB. Hanya saja minus tidak dapat dibalik nama Sertifikatnya (SHM Sarusun). Begitu juga jika terdapat calon pembeli yang telah menikah di mana dibutuhkan persetujuan suami/istri mereka, kecuali terdapat perjanjian pisah harta.

2. **Premisi**, yaitu penjelasan awal mengenai perjanjian yang harus menegaskan bahwa pengembang telah memiliki atau menguasai lahan lokasi proyek secara sah dan tidak dalam keadaan dijaminkan. Selain itu pengembang juga telah mendapatkan ijin-ijin yang diperlukan oleh proyek tersebut sesuai SK Menpera tentang PPJB rumah.

3. Isi PPJB yaitu :

- a. Harga jual dan biaya-biaya lain yang ditanggung konsumen.
- b. Tanggal serah terima fisik yang tidak boleh melebihi 18 bulan sejak pembayaran pertama.
- c. Denda keterlambatan bila pengembang terlambat melakukan serah terima fisik kepada konsumen, demikian pula denda keterlambatan jika konsumen terlambat melakukan pembayaran.
- d. Spesifikasi bangunan dan lokasi.
- e. Hak pengembang untuk membatalkan PPJB bila konsumen lalai untuk melakukan pembayaran.
- f. Hak konsumen untuk membatalkan perjanjian, bila pengembang lalai akan kewajiban dengan pembayaran kembali seluruh uang yang telah disetor konsumen berikut denda-dendanya sebagaimana pengembang membatalkan perjanjian bila konsumen lalai melaksanakan kewajibannya.

- g. Penandatanganan akta jual beli haruslah ada kepastian tanggalnya dan denda bila terjadi keterlambatan serah terima fisik yang didenda.
- h. Masa pemeliharaan 100 (seratus) hari sejak tanggal serah terima unit rumah susun.
- i. Persentase batas toleransi selisih luas/ukuran $\pm 10\%$ (sepuluh persen) sampai dengan 15% (lima belas persen), jika terjadi selisih luas ukuran antara luas ukuran unit rumah susun yang tertera pada PPJB dengan luas ukuran unit satuan rumah susun yang akan tertera dalam SHM Sarusun mengingat pada saat PPJB dibuat rumah susun tersebut belum jadi/belum ada, dengan demikian tidak ada saling menuntut pembayaran antara pengembang dengan pembeli jika luas/ukuran unit sarusun kurang atau lebih sebagaimana yang tercantum dalam SHM Sarusun.
- j. *Force majeure*, dalam kondisi bagaimana dapat dikatakan terjadi *force majeure* dan apa konsekuensinya, secara hukum tidak ada pihak yang tidak dapat dituntut akibat adanya *force majeure*, termasuk pengembang tidak wajib mengembalikan uang dan pembelian dari pembeli.

Pada dasarnya, isi klausula dalam PPJB wajib merujuk pada ketentuan yang termaktub dalam Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia (SK Menpera) Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Konsumen perlu menyimak Keputusan Menpera ini sehingga bisa membandingkan klausula-klausula perjanjian jual beli yang disusun pengembang. Pemerintah mengeluarkan SK Menpera ini dengan maksud menjunjung keadilan kedua belah pihak (konsumen dan juga pengembang). Jadi, tak ada salahnya selain mempelajari PPJB versi pengembang, konsumen juga membaca sekaligus membandingkannya dengan pedoman PPJB versi pemerintah.

Bila sudah memahami gambaran mengenai isi klausula PPJB, konsumen perlu melakukan negosiasi dengan pihak pengembang bila memang ada yang perlu diubah. Memang, dibutuhkan keterampilan atau teknik negosiasi untuk membicarakan hal ini dengan pengembang. Tapi, bila memang tak memiliki

kemampuan demikian, tak ada salahnya meminta pengacara untuk membicarakannya lebih rinci. Dengan jalan seperti itu diharapkan akan ada jalan keluar yang bisa disepakati masing-masing pihak sebelum PPJB ditandatangani. Jangan lupa untuk meminta pengembang mematuhi UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Bila perlu, masukan ini sebagai bagian dari klausula perjanjian di PPJB.

SK Menpera No. 1/KPTS/1994 juga telah mengatur kewajiban pengembang dalam menyiapkan Akta Jual Beli Satuan Rumah Susun yang nantinya akan ditandatangani bersama dengan pembeli di hadapan PPAT/Notaris. Waktu penandatanganan AJB akan ditetapkan kemudian.

3.3 Proses Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan, selain itu semua satuan-satuan rumah susun sudah harus bersertipikat. Untuk pertama kali semua Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat atas nama Penyelenggara pembangunan yang diterbitkan berdasarkan akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah. Sertipikat tersebut harus sudah ada sebelum satuan rumah susun dijual, sebab sertipikat HMSRS merupakan syarat untuk dapat menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

Dengan demikian, jual beli yang terjadi antara penyelenggara pembangunan dan pembeli adalah perbuatan hukum pemindahan HMSRS dari penyelenggara pembangunan kepada pembeli. Pemindahan haknya harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi letak rumah susun yang bersangkutan. Akta yang dibuat oleh PPAT itu merupakan surat tanda bukti telah dilakukannya jual beli satuan rumah susun yang bersangkutan. Setelah akta tersebut selesai ditandatangani maka HMSRS yang dijual itu berpindah kepada pembeli yang menjadi pemiliknya yang baru, berikut hak atas bagian bersama, benda

bersama dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

Jual beli yang telah dilakukan di hadapan PPAT tersebut, agar perbuatan hukumnya mengikat pihak ketiga dan memenuhi syarat publisitas, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Pendaftaran dilaksanakan dengan membubuhkan catatan mengenai jual beli yang telah dilakukan itu pada Buku Tanah dan salinan Buku Tanah yang merupakan bagian dari sertipikat HMSRS yang bersangkutan. Sertipikat yang telah dibubuhi catatan pendaftaran diserahkan kepada pembeli selaku pemilik baru satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai tanda bukti pemilikannya.

Berdasarkan ketentuan yang telah disyaratkan dalam Pasal 18 ayat (1) tersebut diatas, bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjualbelikan kalau sudah memperoleh izin layak huni dari Pemerintah Daerah dan sertipikat satuan-satuan rumah susun tersebut sudah selesai, namun dalam kenyataannya, telah berkembang kebiasaan Penjualan dan Pemilikan atas Satuan Rumah Susun sebelum rumah-rumah susun yang dipasarkan tersebut selesai dibangun dan bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan perolehan tanah. Untuk mengantisipasi hal-hal tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan Surat Keputusan Nomor : 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun tersebut. Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut, maka dimungkinkan pemasaran/penjualan satuan-satuan rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara penyelenggara pembangunan rumah susun dengan calon pembeli.

Dalam latar belakang Keputusan MENPERA tersebut, dinyatakan bahwa berkembangnya pemasaran rumah susun sebelum memenuhi persyaratan yang

ditetapkan dalam Undang-undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun adalah atas pertimbangan ekonomi, baik bagi penyelenggara pembangunan rumah susun itu sendiri guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar, sedangkan untuk pembeli atau konsumen, agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian dimuka. Langkah-langkah yang ditempuh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman konsumen tersebut di atas menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang selanjutnya dituangkan dalam akta perikatan jual beli satuan rumah susun.³¹

Dalam keputusan MENPERA tersebut diberikan petunjuk mengenai pengikatan jual beli satuan rumah susun. Inti dari perikatan jual beli tersebut adalah :

- a. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli satuan rumah susun;
- b. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:
 - 1) nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
 - 2) nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
 - 3) luas satuan rumah susun;
 - 4) harga jual satuan rumah susun;
 - 5) ketentuan pembayaran uang muka;
 - 6) spesifikasi bangunan;
 - 7) tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
 - 8) ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-

³¹ Hutagalung, *op. cit.*, hal. 54-56

dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.

- c. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahap pembayaran.

Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman harus menandatangani akta perjanjian jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara lain memuat hal-hal sebagai berikut:

- 1) Obyek yang diperjualbelikan, yaitu hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama berikut fasilitasnya sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya. Rumah susun yang akan dijual wajib memiliki izin-izin yang diperlukan seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah serta izin mendirikan bangunan.
- 2) Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni, sehingga calon pembeli harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman;
- 3) Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, yang terdiri dari:

- a) Sebelum melakukan pemasaran perdana yaitu wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/Tingkat II dengan tembusan kepada MENPERA, dengan melampirkan salinan surat persetujuan izin prinsip, salinan surat keputusan pemberian izin lokasi, bukti pengadaan dan pelunasan tanah, salinan surat izin mendirikan bangunan dan gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat;
- b) Menyediakan dokumen pembangunan perumahan seperti sertipikat hak atas tanah, rencana tapak, gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun, gambar rencana struktur beserta perhitungannya dan gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;
- c) Menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;
- d) Memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditandatangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan:
 - tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun;
 - kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.
- e) Bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;
- f) Menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk;
- g) Mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan;
- h) Jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi *force majeure* yang diluar kemampuan para pihak, Pengusaha dan Pembeli akan

mempertimbangkan penyelesaian sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun;

- i) Menyiapkan Akta Jual Beli satuan rumah susun yang kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.
- j) Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus duapuluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut.

Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada Perusahaan Pembangunan perumahan dan pemukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

- 4) Kewajiban-kewajiban Pemesan, yaitu:
 - a) Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni dan dokumen-dokumen lain terkait serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;

- b). Setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni;
 - c) Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi : biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan; biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun; biaya untuk memperoleh Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat;
 - d) Setelah Akta Jual Beli ditandatangani tetapi sebelum sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat, jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang besarnya tidak lebih dari 1% (satu persen) dari harga jual; jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya;
 - e) Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.
- 5) Mengenai penyelesaian perselisihan, jika terjadi perselisihan sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung oleh para pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini pada prakteknya dibuat dengan suatu akta dibawah tangan yang berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, walaupun pada kenyataannya banyak PPJB yang isinya sudah dibuat sedemikian rupa oleh penyelenggara pembangunan rumah susun. Oleh sebab itu PPJB ini sebaiknya dibaca dan diteliti baik-baik agar tidak merugikan pembeli untuk kemudian ditandatangani oleh pembeli dan Direktur maupun Direktur Utama dari perusahaan penyelenggara pembangunan rumah susun.

3.4 Kewajiban Penjual dan Calon Pembeli Satuan Rumah Susun

3.4.1 Kewajiban Penjual, antara lain:

- (1) melaporkan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan Menteri Negara Perumahan Rakyat sebelum melakukan pemasaran perdana sesuai persyaratan yang ditentukan;
- (2) menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain: sertifikat hak atas tanah, rencana tapak, gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya, gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;
- (3) menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;
- (4) memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditandatanganinya berita acara penyerahan sarusun dengan ketentuan: tanggung jawab perusahaan perumahan dan pemukiman dibatasi oleh desain dan spesifikasi sarusun dan kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli;
- (5) bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;
- (6) menjadi pengelola sementara Sarusun sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk;

- (7) mengasuransikan pekerjaan pembangunan selama berlangsungnya pembangunan;
- (8) jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi *force majeure* (keadaan kahar) yang di luar kemampuan para pihak, pihak perusahaan perumahan dan pemukiman dan Pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan Sarusun;
- (9) menyiapkan akta jual beli sarusun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), untuk kemudian mengurus agar pembeli memperoleh Sertifikat Hak Milik Atas Sarusun atas nama pembeli dan biaya ditanggung pembeli;
- (10) menyerahkan sarusun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan. Dan jika perusahaan perumahan dan permukiman belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah tersebut.

3.4.2 Kewajiban Calon Pembeli, antara lain:

- (1) menyatakan bahwa calon pembeli telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;
- (2) setelah menjadi wajib membayar biaya pengelolaan dan biaya utilitas dan jika terlambat pembayarannya akan dikenakan denda sesuai dengan keputusan Perhimpunan Penghuni;

- (3) membayar biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan, biaya jasa PPAT, biaya untuk memperoleh hak milik atas sarusun dan biaya pendaftaran jual beli atas sarusun di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN);
- (4) membayar biaya administratif yang ditetapkan oleh pihak perusahaan perumahan dan pemukiman yang besarnya tidak melebihi 1% dari harga jual, jika sarusun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dan membayar biaya administratif untuk notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya, jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun termasuk karena pewarisan; ketentuan tersebut berlaku apabila akta jual beli sudah ditandatangani tetapi sertifikat hak milik Sarusun belum diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat;
- (5) sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual Sarusun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan Sarusun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari pihak perusahaan perumahan dan pemukiman.

Kondisi persaingan antara perusahaan perumahan dan pemukiman untuk segera memasarkan produknya dalam waktu singkat agar tidak kehilangan kesempatan terbaiknya dalam situasi saat ini pada akhirnya seringkali menjadi bumerang bagi mereka sendiri. Hal ini dialami beberapa perusahaan perumahan dan pemukiman setelah melakukan serah terima Sarusun kepada para pembelinya.³²

Hal-hal tersebut antara lain sehubungan dengan³³:

- a) Tidak sesuai spesifikasi bangunan yang ada di brosur dan di perjanjian pengikatan jual beli dengan kenyataan yang ada;
- b) Melesetnya jadwal waktu penyerahan yang mengakibatkan dikenakan denda keterlambatan kepada perusahaan perumahan dan pemukiman;

³²Basuki Dwi Nugroho, *Permasalahan Rumah Susun Dalam Praktek*, (Makalah disampaikan pada *Workshop On Strata Title*, Jakarta, 10 April 1995), hal.2.

³³*Ibid.*,

- c) Pengelolaan rumah susun terbatasnya pengetahuan para pembeli mengenai kewajiban-kewajibannya dalam rangka penghunian rumah susun.

Untuk melindungi kepentingan calon pembeli serta untuk menghindari terjadinya penyelewengan-penyelewangan maka lahirlah Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 ini.

3.5 Kewajiban-kewajiban maupun hak-hak dari para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya, antara lain :

3.5.1 Hak dan kewajiban Pihak perusahaan perumahan dan pemukiman (Developer)

A. Hak

1. Melakukan variasi-variasi yang tidak mendasar sifatnya terhadap pembangunan Sarusun.
2. Menandatangani Berita Acara Serah Terima untuk dan atas nama pihak pembeli, apabila pihak pembeli tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima pada tanggal yang telah ditetapkan di dalam Pemberitahuan.
3. Mengakhiri Perjanjian Pengikatan dengan pemberitahuan secara tertulis dan melakukan usaha yang wajar untuk menjual Sarusun dengan harga yang terjangkau, apabila pihak pembeli dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pembayaran jatuh tempo tidak memenuhi kewajiban pembayarannya.
4. Membentuk Perhimpunan Penghuni untuk dan atas nama pihak pembeli apabila pihak pembeli lalai melakukan kewajibannya tersebut dalam waktu secepatnya.

B. Kewajiban

1. Menyelesaikan pembangunan sarusun pada Tanggal Selesai Pembangunan.
2. Membayar kepada pihak pembeli atas kekurangan luas bangunan sarusun lebih dari 5% (lima persen).

3. Menyerahkan asli dari tanda bukti penyetoran atau tanda transfer kepada pihak pembeli dalam jangka waktu 2 (dua) hari kerja dari tanggal penyetoran atau transfer.
4. Membangun Sarusun sesuai dengan spesifikasi Sarusun.
5. Memberitahukan secara tertulis kepada pihak pembeli yang menyatakan bahwa sarusun siap untuk diserahkan secara fisik.
6. Memperoleh izin layak huni atau izin layak huni sementara atas Sarusun.
7. Menandatangani Berita Acara Serah Terima.
8. Membayar kepada Pengelola Sementara uang jaminan yang jumlahnya senilai dengan Biaya Pengelolaan Pertama Kali untuk selama 3 (tiga) bulan pada tanggal Penyerahan.
9. Membayar denda kepada pihak pembeli dengan bunga denda sebesar 2% (dua persen) per bulan, dari seluruh angsuran harga jual yang telah terima pihak perusahaan perumahan dan pemukiman, terhitung sejak hari pertama dari jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender kedua sampai dengan tanggal dikeluarkannya Pemberitahuan Selesai dan dibayar pada hari kalender terakhir dari setiap bulan dengan batasan maksimal 6 (enam) bulan kalender.
10. Mengasuransikan pekerjaan pembangunan sarusun selama masa pembangunan.
11. Mengembalikan kepada pihak pembeli seluruh pembayaran yang telah diterima (berikut bunganya kalau ada), dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian Pengikatan oleh pihak pembeli yang dikarenakan pembangunan Sarusun yang belum selesai setelah melewati jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender kedua.
12. Memberitahukan secara tertulis kepada pihak pembeli yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik telah diterbitkan dan meminta pihak pembeli untuk menandatangani Akte Jual Beli dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Milik tersebut.
13. Menandatangani Akta Jual Beli.

14. Menanggung biaya perwasitan secara sama rata dengan pihak pembeli.

3.5.2 Hak dan Kewajiban Pihak Pembeli (Konsumen)

A. Hak

1. Mendapatkan hak kepemilikan sarusun yang meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsionalnya.
2. Meminta secara tertulis kepada pihak perusahaan perumahan dan pemukiman untuk memperbaiki kerusakan atas Sarusun atau tidak berfungsinya fasilitas di dalam Sarusun atau pekerjaan ruangan dalam yang belum selesai dalam jangka waktu 100 (seratus) hari kalender sejak Tanggal Penyerahan, hanya sebatas disain Sarusun dan penyelesaian Sarusun sesuai dengan spesifikasi Sarusun.
3. Mengakhiri Perjanjian Pengikatan secara sepihak secara tertulis kepada pihak perusahaan perumahan dan pemukiman, apabila dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender yang kedua pembangunan Sarusun masih belum selesai.

B. Kewajiban

1. Membayar kepada pihak perusahaan perumahan dan pemukiman harga jual berikut PPN sesuai dengan Surat Pesanan dan Jadwal Pembayaran.
2. Menandatangani Berita Acara Serah Terima.
3. Membayar Biaya Utilitas dan Biaya Pengelolaan Pertama Kali (ditambah PPN) sejak tanggal yang ditentukan dalam Pemberitahuan Selesai sebagai waktu dilaksanakannya penyerahan fisik.
4. Membayar denda kepada pihak perusahaan perumahan dan pemukiman sebanyak 2 (dua) persen, dalam hal pihak pembeli karena alasan apa pun tidak dapat melakukan angsuran Harga Jual, setiap bulan terhitung sejak jatuh temponya pembayaran sampai dengan tanggal jumlah yang terhutang dibayar penuh.

5. Membentuk Perhimpunan Penghuni bersama-sama dengan para pemilik dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak Tanggal Penyerahan.
6. Memberikan kekuasaan penuh dengan hak substitusi kepada pihak perusahaan perumahan dan pemukiman untuk dan atas nama pihak pembeli mengurus, memproses dan membentuk Perhimpunan Penghuni dan Anggaran Dasarnya, dalam hal pihak pembeli lalai melakukan kewajibannya.
7. Tunduk dan mematuhi Anggaran Dasar yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni serta seluruh aturan-aturan dan keputusan-keputusan Perhimpunan Penghuni.
8. Mematuhi peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan mengenai tata tertib hunian yang ditetapkan oleh Pengelola Sementara, sebelum Perhimpunan Penghuni menetapkan Anggaran Rumah Tangga dan/atau tata tertib hunian.
9. Membayar kepada pihak perusahaan perumahan dan pemukiman biaya administrasi sebesar US\$ 50 untuk setiap keterlambatan pembayaran dan denda sebesar 4% (empat persen) setiap bulan atas jumlah yang terhutang sejak jatuh temponya pembayaran sampai dengan tanggal seluruh pembayaran tersebut dipenuhi, dalam hal pihak pembeli karena alasan apa pun tidak melakukan pembayaran Biaya Pengelolaan Pertama Kali atau Biaya Pengelolaan pada saat jatuh tempo.
10. Menandatangani Akte Jual Beli.
11. Membayar biaya-biaya untuk membuat Akte Jual Beli secara notariil dan untuk mencatatkan kepemilikan dari sarusun atas nama pihak pembeli.
12. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta pungutan-pungutan resmi yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang atas sarusun.
13. Memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak perusahaan perumahan dan pemukiman dalam hal pihak Pembeli akan memindahkan

atau mengalihkan setiap hak-hak dan kewajiban-kewajibannya berdasarkan perjanjian Pengikatan sebelum tanggal penandatanganan Akte Jual Beli.

14. Memperoleh persetujuan tertulis dari Perhimpunan Penghuni untuk mengalihkan Sertifikat Hak Milik kepada pihak ketiga jika terdapat Biaya Pengelolaan Pertama Kali atau Biaya Pengelolaan yang harus dibayar oleh pihak pembeli belum dipenuhi pada saat pengalihan dilakukan.
15. Menanggung biaya perwasitan secara sama rata dengan pihak perusahaan perumahan dan pemukiman .

3.6 Pajak dan Biaya-Biaya

3.6.1 Pajak³⁴

Dengan telah ditandatanganinya berita acara serah terima serta dihuninya Sarusun oleh Pemilik/Penghuni maka berdasarkan kesepakatan bersama yang tertuang dalam PPJB, telah timbul kewajiban pajak dan biaya-biaya yang wajib ditanggung Penghuni. Hal ini sebelumnya juga secara tegas tertuang didalam UU tentang Rusun bahwa pajak dan iuran pengelolaan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama pada akhirnya dibebankan kepada Penghuni atau Pemilik Sarusun secara proporsional dan disepakati bersama melalui PPRS atau PPRS sementara jika PPRS yang *definitive* belum terbentuk, dalam hal ini Pengembang akan bertindak sebagai PPRS sementara.

Adanya pengenaan pajak dan atau biaya-biaya terhadap Penghuni/Pemilik rusun yang dipungut melalui PPRS ini didasarkan pertimbangan bahwa dalam rusun terdapat Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama. PPRS dalam hal ini akan memungut iuran pengelolaan (*service charge* dan *sinking fund*), dan termasuk pula sewa ruangan, penyelenggaraan parkir yang termasuk dalam bagian bersama, benda bersama atau tanah bersama. Semua dana itu dikelola PPRS sebagai bentuk penghasilan dan sebagian disimpan sebagai deposito. Karena dana penghuni tersebut disimpan PPRS dalam bentuk deposito dan juga sebagai penghasilan, maka

³⁴ Erwin Kallo, *Op. Cit.*, hal. 108-112.

dana-dana yang dikelolanya itu dimasukkan sebagai objek Pajak Penghasilan (PPH).

Berbicara mengenai pajak, sesuai dengan UU Nomor 10 Tahun 1994 tentang Subjek Pajak Badan, maka menurut UU ini PPRS wajib dikenai pajak. Oleh karena itu, nantinya PPRS yang telah dibentuk wajib memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) badan dan penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak (SPT) Pajak Badan.

Bentuk pajak dan biaya yang dibebankan kepada Pembeli Rusun sebenarnya terdiri dari Pengenaan pajak kepada Pembeli rusun dalam kaitan ini dibagi dalam dua jenis pajak yakni Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pembelian dan Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

a). Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pembelian

Pengenaan pajak yang dibebankan kepada Pembeli Rusun sebenarnya sudah dilakukan sejak mulai dilaksanakannya proses transaksi. Besaran PPN adalah 10% dari nilai harga penjualan. PPN 10% ini tak ada batasannya, berapapun nilai transaksinya, tetap akan dikenakan PPN 10%.

Tapi dalam perkembangannya, terdapat beberapa ketentuan. Untuk Rusun sederhana (Rusuna tipe 36 ke bawah), sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 31/PMK.03/2008 tentang perubahan keempat atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 155/KMK.03/2001 tentang Pelaksanaan Pajak Pertambahan Nilai yang Dibebaskan atas impor dan atau penyerahan barang kena pajak tertentu yang bersifat strategis pengenaan PPN 10% ini sejak Maret 2008 ditiadakan sebagai insentif Pemerintah kepada Pengembang yang ingin membangun Rusun sederhana.

Berbeda halnya dengan unit mewah, sesuai Keputusan Menteri Keuangan Nomor 39/KMK.03/2003 tentang Perubahan ketiga atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 570/ KMK.04/2000 tentang jenis barang kena pajak yang tergolong mewah, juga menetapkan Rusun dengan luas bangunan 150 m² atau lebih atau dengan harga jual bangunannya Rp.

menjadi pecahan-pecahan SHM Sarusundari Pengembang kepada setiap Pemilik Sarusun. Peralihan inilah yang merupakan salah satu bagian dari objek pajak BPHTB.

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang terbagi menjadi tiga:

1. Harga transaksi; yaitu jual beli, penunjukan pembeli dalam lelang.
2. Nilai Pasar; tukar-menukar, hibah, pemberian hak baru, hibah wasiat.
3. NJOP-PBB, apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB.

Besarnya nilai pengenaan BPHTB adalah 5% (lima persen) dari nilai transaksi penjualan Sarusun setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Atau minimal dihitung dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai NPOPTKP ditetapkan berdasarkan wilayah dimana Rusun dibangun. Jadi, dalam kaitan ini pihak yang berwenang menetapkan besaran NPOPTKP adalah Kakanwil Pajak dengan pertimbangan Pemda dan tingkat perekonomian daerah bersangkutan.

3.6.2 Biaya-Biaya³⁵

Sebagaimana dipaparkan pada bab sebelumnya, masalah biaya-biaya yang harus diselesaikan pihak pembeli sebenarnya telah dimulai sejak awal proses transaksi pembelian dilakukan. Jadi bukan hanya terkait iuran pemeliharaan saja yang wajib dibayar. Dalam buku panduan ini, pemilik atau penghuni perlu memahami bahwa ragam biaya tersebut harus dicermati, utamanya mengenai besaran nilai atau persentase yang harus dikeluarkan pembeli pada saat akan melakukan transaksi pembelian maupun oleh pemilik/penghuni saat telah menempati Sarusunnya. Biaya-biaya yang muncul

³⁵ *Ibid.*, hal.112-120.

dalam kaitan ini sebenarnya menjadi kewajiban pembeli sejak dia masih sebagai pemesan.

Dalam pembahasan ini kami berikan panduan biaya-biaya yang akan dikenakan pada pembeli, pemilik atau penghuni Sarusun. Kami bagi permasalahan biaya ini dalam 3 (tiga) jenis pembiayaan yang akan dikenai kepada pembeli/penghuni/pemilik, yaitu:

1. Biaya Administrasi

Biaya Administrasi dalam hal ini merupakan biaya yang harus ditanggung pembeli di luar dari harga pengikatan. Harga pengikatan sendiri adalah harga yang mengikat pembeli dalam penjualan Sarusun (disebut harga pengikatan Satuan Unit Rumah Susun). Harga pengikatan ini sudah termasuk Harga Jual dan PPN. Biasanya, harga pengikatan sudah mencakup biaya-biaya pembuatan Sertipikat HGB Induk, biaya pembuatan pertelaan, pembuatan IMB Induk, PPN, pemasangan instalasi listrik PLN dan telepon, serta biaya pembuatan Izin Layak Huni/Penggunaan Bangunan (ILH/IPB) yang dikeluarkan instansi berwenang.

Di luar dari rincian pembiayaan yang sudah masuk dalam harga pengikatan tersebut, maka pembeli akan dikenakan biaya administrasi. Biaya administrasi ini biasanya dikenakan 1% dari harga Sarusun. Biaya ini dikenakan sebagai bea untuk membiayai PPJB, AJB, dan balik nama SHM Sarusun ke atas nama pembeli. Pembayaran biaya administrasi dilakukan setelah pembeli menandatangani AJB di hadapan Notaris/PPAT. Sementara pihak pengembang berkewajiban mengurus balik nama SHM Sarusun.

2. Iuran Pengelolaan (*Service Charge*)

Pemeliharaan rusun menjadi suatu kewajiban bersama di antara penghuni dan pengurus perhimpunan penghuni (PPRS). Kesadaran memelihara di antara elemen-elemen yang ada dalam lingkungan rusun ini merupakan hal krusial dengan tetap mempertahankan kebersamaan, tanggung jawab bersama, dan tentu saja rasa memiliki di antara penghuni.

Dengan adanya kewajiban pemeliharaan rusun tersebut, maka melahirkan adanya konsekuensi pengenaan iuran pengelolaan (*service charge*). Iuran pengelolaan ini tidak terlepas dari upaya memelihara Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama di rusun, antara lain: biaya manajemen pengelola, pajak-pajak, pemakaian listrik dan air (untuk area bersama), asuransi, kebersihan, dan perbaikan-perbaikan kecil.

Setidaknya, bagi penghuni atau pemilik, kewajiban ini secara tidak langsung memberi kesadaran sejauhmana kesiapan mereka mengelola rusun secara tertib administrasi dan tertib mengelola keuangan. Kewajiban membayar iuran pengelolaan ini sendiri sebenarnya mulai berlaku terhitung sejak tanggal pemberitahuan penandatanganan Berita Acara Serah Terima.

Di dalam PPJB, masalah iuran pengelolaan ini sebenarnya sudah dicantumkan secara tertulis dengan jelas. Karena itu diharapkan, calon pembeli bisa mencermati isi PPJB yang disodorkan pengembang karena seringkali iuran pengelolaan itu ditentukan di muka oleh pengembang, sehingga tak jarang penghuni merasa “kecolongan” dengan besaran iuran pengelolaan.

Hal tersebut bisa saja terjadi karena, sesuai Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, *developer* bisa berperan sebagai BP Sementara dalam hal belum terbentuknya PPRS dan BP yang definitif. Sehingga, ketetapan ini membuka kemungkinan bagi pengembang menetapkan besaran biaya lebih awal. Hanya saja perlu diingatkan, besaran iuran pengelolaan ini harus disesuaikan dengan penggunaan fasilitas bersama (Tanah Bersama, Bagian Bersama, dan Benda Bersama).

Berbeda halnya bila kemudian PPRS dan BP Rusun sudah terbentuk, maka besaran biaya akan dikalkulasi pihak BP. Hasil kalkulasi BP ini nantinya diajukan ke PPRS untuk dimusyawarahkan dan disetujui segenap anggota PPRS (penghuni). Bila merujuk pada SK Permenpera No. 11/KPTS/1994 Bab III Pasal 5.2, ada ketentuan bahwa untuk satu tahun pertama sejak berdirinya PPRS definitif (terhitung sejak tanggal penyerahan

dari pengembang), pungutan uang pangkal dan iuran pertama ini belum perlu dibayar.

Iuran pengelolaan yang telah disetujui penghuni nantinya wajib dibayarkan ke PPRS setiap bulan. Dana ini nantinya akan dipergunakan BP untuk operasional perawatan Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah bersama secara regular. Biaya ini antara lain untuk operasional:

- a. Pemungutan kotoran, sampah, penyediaan tempat tong sampah;
- b. Pemeliharaan saluran air, dan pipa-pipa di lingkungan rusun agar tepat terjaga kebersihannya;
- c. Menjaga dan memelihara kebersihan semua toilet serta tempat cuci tangan, peralatan serta perlengkapan dalam lingkungan rusun;
- d. Menjaga agar Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama dalam keadaan terawat, bersih dan sehat;
- e. Gaji pegawai, keamanan internal dan BP.

Sekadar catatan tambahan untuk dipahami segenap penghuni rusun, dalam beberapa kasus pengelolaan rumah susun yang diserahkan pihak PPRS kepada BP profesional, biasanya iuran pengelolaan akan dikenai pajak sebesar 10% (sepuluh persen).

3. Dana Cadangan (*sinking fund*)

Dalam penyelenggaraan pengelolaan rusun, penghuni atau pemilik berkewajiban membayar berbagai iuran untuk pemeliharaan rusun secara lebih luas. Khusus mengenai dana cadangan (*sinking fund*), biasanya diambil dari dana yang tersisa atau disisihkan pengurus PPRS yang nantinya akan dipergunakan untuk perbaikan-perbaikan besar rusun, misalnya pengecatan dinding Rusun (*repainting*), perbaikan *lift*, penggantian (*upgrade*) mekanikal dan elektrik, serta dana cadangan pada saatnya nanti bisa dijadikan sebagai biaya perpanjangan sertipikat induk (biasanya antara 20-30 tahun) atau asuransi rusun dan lain-lain.

Ada juga beberapa pihak pengurus PPRS yang menetapkan besaran nilai *sinking fund* dari awal jadi tidak menunggu sisa dari *service charge*.

Dalam proses penetapan nilai besaran dana cadangan ini, harus dilakukan secara transparan dan akuntabilitas nilainya bisa dipertanyakan semua penghuni lewat persetujuan Rapat Umum Anggota PPRS.

Dana cadangan yang diperoleh dari seluruh penghuni rusun oleh PPRS bisa dikategorikan sebagai deposit atau dana pinjaman dan diakui sebagai penghasilan dan biaya pada saat digunakan untuk rehabilitasi Benda dan Bagian Bersama. Bahkan, bila diperlukan dan mendapat kesepakatan segenap penghuni.

Berdasarkan ketentuan perpajakan, iuran pengelolaan (*service charge* dan *sinking fund*) ini mendapat perlakuan khusus dari Direktorat Jenderal Pajak. Berdasarkan Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE – 01/PJ.33/1998 tertanggal 10 Maret 1998 tentang Perlakuan Perpajakan bagi PPRS yang “Rumah Susun” dijelaskan bahwa *service charge* dan *sinking fund* yang diterima PPRS dari penghuni/pemilik Sarusun (atau gedung perkantoran) tidak dikenai Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 23. Namun, sebagai suatu penghasilan bagi PPRS, maka wajib dilaporkan dalam SPT Tahunan PPh Badan untuk tahun bersangkutan. Yang menjadi pertimbangan demikian dikarenakan kegiatan PPRS dan BP yang didirikan penghuni diserasikan sebagai bidang kemasyarakatan sehingga jasa pengelolaan masuk dalam jasa layanan sosial yang tidak terutang PPN.

4. Rekening-rekening

Tinggal di rusun membawa konsekuensi yang berbeda dengan kebiasaan tinggal di area hunian *landed-house*. Salah satu yang harus Anda cermati selaku penghuni rusun adalah adanya rekening-rekening tagihan yang akan sampai ke tangan Anda. Nilai rekening tagihan ini akan berlainan dengan penghuni Sarusun lainnya, disesuaikan dengan besarnya penggunaan fasilitas tersebut oleh penghuninya.

Rekening-rekening tagihan ini wajib dibayarkan pihak pembeli atau penghuni Sarusun. Biasanya rekening-rekening yang akan “menjumpai”

para penghuni Sarusun datang secara rutin, yakni satu bulan sekali. Beberapa jenis rekening tersebut diantaranya ialah:

- a. Listrik;
- b. Air;
- c. Telepon.

Rekening tersebut merupakan biaya yang harus dibayarkan penghuni secara regular, atas dasar penggunaan fasilitas yang terpasang di unit Sarusun yang dihuninya.



BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN

4.1 Rumah Susun diatas Hak Guna Bangunan

4.1.1 Pengertian Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 UUPA diberikan pengertian mengenai Hak Guna Bangunan, yakni:

*“Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.*³⁶

Dikatakan tanah bukan miliknya sendiri dapat berarti bahwa bangunan tersebut berdiri di atas tanah Negara yang dalam hal ini diperlukan penetapan Pemerintah maupun bangunan tersebut berdiri di atas tanah milik orang lain (manusia/badan hukum) yang dalam hal ini perlu dibuatkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemakai/pendiri bangunan tersebut. Perjanjian ini harus dibuat dengan akta otentik.³⁷ Selanjutnya dalam ayat (2) dan ayat (3) dari pasal tersebut juga disebutkan bahwa atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunannya, jangka waktu HGB dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Penggunaan tanah yang dikuasai dengan HGB adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah tinggal, usaha perkantoran, pertokoan, industri dan lain-lain.

³⁶Republik Indonesia (a), *Op.cit.*, Pasal. 35

³⁷Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)* (Jakarta: PT Medisa, 1997), hal. 43.

4.1.2 Subjek Hak Guna Bangunan

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/96) mengungkapkan bahwa:

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.³⁸

Pemegang HGB yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana tersebut di atas, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat, apabila tidak dilaksanakan, HGB tersebut hapus karena hukum. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh HGB, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut, jika HGB yang bersangkutan tidak dilepas atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

4.1.3 Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Jangka waktu HGB paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Perpanjangan jangka waktu tersebut diajukan 2 (dua) tahun sebelum haknya berakhir dan setelah jangka waktu pemberian dan perpanjangannya berakhir, maka pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB atas tanah yang sama.

Syarat perpanjangan dan pembaharuan HGB adalah:

- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan

³⁸Republik Indonesia, (b), *Loc.cit.*, Pasal. 19.

- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
- d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan”.³⁹

Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu HGB mulai berlaku sejak berakhirnya HGB tersebut, sedangkan pembaharuan HGB mulai berlaku sejak didaftarkan keputusan pemberian HGB di Kantor Pertanahan. HGB atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. HGB atas tanah Hak Milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan atas kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemegang Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru dengan Akta dibuat dihadapan PPAT dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Mengenai pendaftaran HGB diatur dalam Pasal 23 PP 40/96 yang menyatakan bahwa:

- (1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan⁴⁰

Sedangkan untuk pemberian HGB atas tanah Hak Milik wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan dan sejak didaftarkan tersebut baru mengikat pihak ketiga.

4.1.4. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik. Ketentuan mengenai terjadinya HGB dikemukakan sebagai berikut:

³⁹*Ibid.*, Ps. 26.

⁴⁰*Ibid.*, Ps. 23.

- a. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan, pemberian hak (ketetapan Pemerintah) oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi berdasarkan perjanjian yang berbentuk otentik antara pemegang Hak Milik dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.
- c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.⁴¹

4.1.5. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

A. Kewajiban pemegang HGB yaitu:

- 1). Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- 2). Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- 3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- 4) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah HGB itu hapus;
- 5) Menyerahkan sertipikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- 6) Jika tanah HGB karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup

⁴¹H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hal. 129.

pekarangan atau sebidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang HGB wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung.

B. Hak dari pemegang HGB, yaitu:

- 1) Berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan HGB selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya;
- 2). Untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain; dan,
- 3) Membebaninya.⁴²

4.1.6. Pembebanan Hak Guna Bangunan

HGB dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan yang membebanai HGB tersebut hapus apabila HGB tersebut hapus. HGB yang berdiri di atas tanah Hak Milik maupun di atas Hak Pengelolaan dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan dan tenggang waktunya maksimal sesuai dengan masa berlakunya HGB tersebut; setelah itu akan kembali kepada pemiliknya, maupun pemegang Hak Pengelolaan.

4.1.7. Peralihan Hak Guna Bangunan

Sesuai dengan Pasal 34 PP 40/96 maka HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan HGB ini dapat terjadi karena:

- a. Jual Beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Penyertaan dalam modal;
- d. Hibah;
- e. Pewarisan.⁴³

⁴²*Ibid.*, hal. 132.

⁴³Republik Indonesia (b), *op. cit.*, Ps. 34.

Peralihan HGB karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Pembuatan surat keterangan waris berpedoman pada 4 (empat) kategori, yaitu golongan keturunan Tionghoa dibuat oleh Notaris; golongan Timur Asing dibuat oleh Balai Harta Peninggalan atau Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama; Warga Negara Indonesia asli dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang dikuatkan oleh Lurah/Kepala Desa dan Camat; perkawinan antar golongan dibuat oleh Notaris.⁴⁴ Sedangkan, peralihan HGB atas tanah Hak Milik atau Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Dari semua bentuk peralihan HGB ini harus dibuatkan dengan akta PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

4.1.8. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Ada beberapa hal yang mengakibatkan HGB hapus yaitu:

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan.
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang/pemegang Hak Pengelolaan/pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak;
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Milik atau Hak Pengelolaan;
 - 3) Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961.

⁴⁴"Peralihan Hak-Pewarisan," <<http://www.bpn.go.id>>, diakses 5 April 2010.

- e. Tanah tersebut ditelantarkan dalam arti sama sekali tidak dimanfaatkan.
- f. Tanahnya musnah karena suatu keadaan di luar dugaan dan kemampuan manusia atau dalam hukum disebut *Overmacht/Forcemajeur*.
- g. Pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat-syarat mengenai subyek HGB.⁴⁵

Konsekuensi yuridis dari hapusnya HGB diatur lebih lanjut sebagai berikut:

Hapusnya HGB atas tanah negara

Hapusnya HGB atas tanah negara, mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Apabila HGB hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak hapusnya HGB. Namun, apabila bangunan, tanaman dan benda-benda yang ada di atasnya diperlukan oleh pemerintah, maka kepada pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Sedangkan pembongkaran bangunan dan benda-bendanya dilaksanakan atas biaya pemegang HGB.

Hapusnya HGB atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan; dan Hapusnya HGB atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.⁴⁶

Dengan demikian, dapat dikemukakan beberapa sifat dan ciri-ciri Hak Guna Bangunan, yakni:

⁴⁵Benny Bosu, *op. cit.*, hal. 50.

⁴⁶Republik Indonesia (b), *op. cit.*, Pasal. 37-38.

- a. Hak Guna Bangunan memberi kewenangan untuk membangun sesuatu di atasnya.⁴⁷
- b. Hak Guna Bangunan wajib didaftar;
- c. Hak Guna Bangunan dapat dipindah-tangankan, yakni dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- d. Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan serta berkedudukan di Indonesia;
- e. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- f. Luas tanah Hak Guna Bangunan disesuaikan dengan keperluan;

4.2 Rumah Susun di atas Hak Pengelolaan

4.2.1. Pengertian Hak Pengelolaan

Hak Menguasai Negara pada hakekatnya adalah Hak dari Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang memberikan kewenangan untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan Bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak Pengelolaan tidak diatur secara tegas di dalam UUPA sebagaimana hak-hak atas tanah yang lain yang diuraikan dalam pasal 16, melainkan tersirat dalam pasal 2 ayat (4) mengenai hak menguasai Negara terutama yang mengatur wewenang untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa yang pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada pemegangnya yang di

⁴⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, cet. 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 287.

dalam Penjelasan Umum II angka 2 diberikan dalam bentuk pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Wewenang tersebut dapat merupakan sumber keuangan bagi pemegangnya.

Hak Pengelolaan ini merupakan pengembangan dari hak penguasaan ("beheersrecht") sebagaimana diatur sebelumnya di dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara. Dalam pasal 12 peraturan tersebut ditetapkan bahwa kepada Daerah Swatantra dapat diberikan penguasaan atas tanah Negara dengan tujuan untuk kemudian diberikan kepada pihak lain dengan sesuatu hak dengan tujuan menyelenggarakan "perusahaan tanah", selain menambah pemasukan kepada keuangan daerah juga mengusahakan perbaikan perumahan penduduknya.⁴⁸

Selanjutnya Hak Pengelolaan ini untuk pertama kalinya disebut dan ditegaskan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang "Pelaksanaan Konversi Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya". Di dalam peraturan ini ditetapkan bahwa sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai, tetapi jika selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan.

Dari uraian di depan maka yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan menurut UUPA adalah suatu Hak Penguasaan (menguasai) atas tanah Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dapat dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak penguasaan dalam Hukum Tanah Indonesia menurut pendapat ahli dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis serta mengandung dua aspek yaitu perdata dan publik, tetapi semua hak penguasaan

⁴⁸Arie S. Hutagalung, *Sekilas Mengenai Hak Pengelolaan, (a) (Pendapat hukum mengenai Hak Pengelolaan, Jakarta, 2006), hal. 1.*

atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.

Hak Pengelolaan selain mengandung kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki untuk keperluan usahanya, pemegang haknya diberi wewenang juga untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan negara, yang diatur dalam Pasal 2 UUPA. Sehubungan dengan itu maka Hak Pengelolaan pada hakekatnya bukan Hak Atas Tanah yang murni, melainkan merupakan gempilan⁴⁹ hak menguasai dari Negara.

4.2.2. Kewenangan Pemegang Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk:

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.”⁵⁰

Penjelasan:

ad.a. Yang dimaksud merencanakan adalah membuat dan menyusun suatu rencana tentang peruntukan dan rencana penggunaan terhadap tanah yang bersangkutan, sehingga secara optimalisasi pemanfaatan tanah dalam rangka untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

⁴⁹Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah *gempilan (cuil)* berasal dari bahasa Jawa yang artinya *rompal sedikit pada bagian pinggir atau luarnya*. Istilah ini sering digunakan oleh Boedi Harsono dalam kaitannya dengan pengertian dari *Hak Pengelolaan yang merupakan bagian dari hak menguasai negara*.

⁵⁰Departemen Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya*, PMDN No.1, tahun 1977, pasal 1.

ad.b. Sebagai pemegang hak yang diatur dan dilindungi oleh hukum, maka sudah semestinya pemegang Hak Pengelolaan tersebut berwenang untuk menggunakan tanah itu untuk keperluan pelaksanaan usahanya. Bahkan harus diberi makna, bahwa pemegang Hak Pengelolaan tersebut berwenang pula untuk menuntut agar pihak lain menghormati haknya itu, sehingga pemegang Hak Pengelolaan dapat meminta perlindungan hukum terhadap gangguan didalam memanfaatkan haknya itu.

ad.c. Dalam hal ini, pemegang Hak Pengelolaan, selain berwenang untuk menggunakan tanah Hak Pengelolaan itu untuk keperluan pelaksanaan usahanya, pemegang hak berwenang pula untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan itu kepada pihak ketiga dengan persyaratan-persyaratan tertentu, baik mengenai peruntukan, penggunaan maupun mengenai jangka waktu dan keuangannya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

4.2.3. Subjek Hak Pengelolaan

Berdasarkan Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- b. Badan Usaha Milik Negara;
- c. Badan Usaha Milik Daerah;
- d. PT Persero;
- e. Badan otorita;
- f. Badan-badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.⁵¹

Badan-badan hukum tersebut dapat diberikan HPL sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

⁵¹Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, (a) PMNA/KBPN No. 9, tahun 1999, pasal. 67.

4.2.4. Syarat-syarat Pemberian Hak Pengelolaan

Prosedur yang harus dipenuhi dalam rangka permohonan Hak Pengelolaan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 68 dan Pasal 69, yaitu:

- a. Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis yang memuat keterangan mengenai pemohon serta keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data fisik dan data yuridis.
- b. Permohonan tersebut dilampiri dengan:
 - 1) Fotokopi identitas pemohon atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan;
 - 2) Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
 - 3) Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat isian pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - 4) Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertipikat, penunjukan atau penyerahan dari Pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
 - 5) Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi;
 - 6) Surat ukur, apabila ada;
 - 7) Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah.

Setelah berkas permohonan diterima, maka mekanisme yang harus dilakukan adalah:

- a) Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik tanahnya;

- b) Setelah semua persyaratan lengkap, berkas permohonan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Wilayah BPN Provinsi disertai pendapat dan pertimbangannya;
- c) Setelah berkas permohonan diterima oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi diadakan penelitian lebih lanjut terhadap kelengkapan/persyaratan permohonan Hak Pengelolaannya. Apabila semua persyaratan telah dipenuhi, maka berkas permohonan tersebut disertai dengan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk penyelesaian lebih lanjut;
- d) Setelah berkas permohonan diterima oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya persyaratan tersebut diperiksa kembali untuk diputuskan dapat atau tidaknya permohonan tersebut dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam bentuk surat keputusan.
- e) Dalam hal permohonan haknya dikabulkan maka Keputusan pemberian Hak Pengelolaan itu diberikan kepada pemohon dalam jangka waktu selama dipergunakan.

4.3. Perbedaan Pembangunan Rumah Susun dengan Tanah Bersama Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara dengan Pembangunan Rumah Susun dengan Tanah Bersama Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan.

Rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Hak Pengelolaan pada prinsipnya sama dengan rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Negara, namun dalam proses pembangunan, penjualan dan pemeliharannya terdapat beberapa perbedaan yaitu:

1. Pemberian Hak Atas Tanah.

Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan, pemberian hak (ketetapan Pemerintah) oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan rekomendasi/usul pemegang Hak Pengelolaan yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan yang sebelumnya dibuat perjanjian penggunaan tanah antara pemohon Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Pengelolaan. Untuk DKI Jakarta terdapat ketentuan tersendiri mengenai pemberian rekomendasi untuk pemberian Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan miliknya dimana hal tersebut diatur melalui Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 tahun 2001.

2. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.

Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, jika luasnya tidak lebih dari 2.000 M² (dua ribu meter persegi) atau oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi jika luasnya tidak melebihi dari 150.000 M² (seratus lima puluh ribu meter persegi).

Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan hanya diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

3. Uang Pemasukan.

Pemberian HGB atas Tanah Negara, pemohon hak harus membayar uang pemasukan kepada Negara berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang besarnya ditentukan berdasarkan perhitungan adalah $1\% \times (\text{Nilai Perolehan Tanah} - \text{Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan})$.

Pemberian HGB diatas tanah Hak Pengelolaan pemohon hak harus membayar uang pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan serta uang pemasukan kepada Negara berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) seperti yang tersebut di atas. Khusus untuk DKI Jakarta besarnya Uang

Pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan perhitungannya adalah 5% x Luas Tanah x Nilai Jual Objek Pajak.

4. Jangka Waktu

Jangka Waktu HGB di atas Tanah Negara diberikan paling lama 30 (tigapuluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun. Setelah perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaruan hak di atas tanah yang sama.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan yang terletak di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut harus dibatasi maksimal 30 (tigapuluh) tahun dan hanya dapat diperpanjang sekali untuk jangka waktu 20 (duapuluh) tahun, dimana perpanjangan tersebut harus dengan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

5. Perpanjangan atau Pembaharuan Hak Perpanjangan HGB atas Tanah Negara, pemohon harus membayar uang pemasukan kepada Negara berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang besarnya ditentukan berdasarkan perhitungan sebagai berikut:

$1\% \times (\text{Nilai Perolehan Tanah} - \text{Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan}) \times 50\%$ Perpanjangan HGB di atas tanah Hak Pengelolaan, pemohon hak harus membayar uang pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Khusus untuk DKI Jakarta besarnya Uang Pemasukan perhitungannya adalah 5% x Luas Tanah x Nilai Jual Objek Pajak.

6. Peralihan Hak

HGB atas Tanah Negara, pemegang HGB tersebut tidak perlu membayar Uang Pemasukan untuk peralihan hak tersebut.

Peralihan HGB atas Tanah Hak Pengelolaan, pemegang HGB tersebut dapat diminta untuk membayar Uang Pemasukan, seperti di DKI Jakarta, untuk peralihan HGB dikenakan Uang Pemasukan yang perhitungannya adalah 2,5 % x Luas Tanah x NJOP.

7. Harga Jual Satuan Rumah Susun.

Pembangunan rumah susun yang dibangun dengan HGB di atas tanah Negara harga jual Satuan Rumah Susun lebih mahal karena tidak ada kekhawatiran dari pemegang hak bahwa hak atas tanahnya akan dicabut atau diambil kembali oleh Negara, kecuali untuk kepentingan umum.

Pembangunan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan, harga jualnya tidak terlalu mahal karena seluruh modal untuk pembangunan rumah susun tersebut berasal dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagai pemegang Hak Pengelolaan dan sewaktu-waktu jika diperlukan oleh Pemerintah Daerah dapat diambil kembali dengan diberikan ganti rugi kepada pemegang hak di atasnya.

Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun.

Rumah susun yang tanah bersamanya adalah tanah Negara, maka kewajiban pemilik satuan rumah susun yang tanah bersamanya berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai adalah melakukan perpanjangan hak atas tanahnya. Pemilik satuan rumah susun dapat langsung mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah bersamanya kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan membayar uang pemasukan kepada Negara. Apabila pemilik satuan rumah susun tidak segera melakukan perpanjangan hak atas tanah bersama dan tidak memenuhi kewajiban untuk membayar uang pemasukan, maka tanah bersama tersebut akan kembali menjadi tanah Negara.

Sedangkan untuk rumah susun yang dibangun dengan HGB di atas tanah Hak Pengelolaan dalam mengajukan permohonan perpanjangan hak, maupun untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum lainnya pemilik satuan rumah susun harus terlebih dahulu meminta persetujuan tertulis kepada pemegang Hak Pengelolaan. Untuk meminta persetujuan tersebut ataupun setiap akan melakukan perbuatan hukum terhadap satuan rumah susun, pemilik satuan rumah susun diwajibkan untuk membayar uang pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Apabila pemilik satuan rumah susun tidak segera melakukan perpanjangan hak atas tanah bersama dan tidak memenuhi kewajiban untuk

membayar uang pemasukan, maka tanah bersama tersebut akan kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan.

4.4. Hal-hal yang Harus Diperhatikan dalam Rangka Pembangunan Rumah Susun dengan Tanah Bersama Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan.

Dalam rangka pembangunan rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan (HGB) diatas tanah Hak Pengelolaan terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, baik oleh para penyelenggara pembangunan maupun oleh para calon pembeli nantinya. Hal yang paling utama harus diperhatikan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun adalah lokasi pembangunan rumah susun tersebut yang terletak dalam area Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah setempat. Di Jakarta misalnya, daerah-daerah yang banyak terdapat tanah berstatus Hak Pengelolaan yaitu Jakarta Pusat dan Jakarta Utara. Para penyelenggara Pembangunan haruslah memahami dengan benar mengenai status Hak Pengelolaan, karena Hak Pengelolaan bukanlah suatu hak atas tanah, melainkan hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha atau menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut.

Penyelenggara Pembangunan harus mengetahui dengan pasti siapa pemegang Hak Pengelolaan serta mengikuti prosedur dan tata cara yang berlaku dalam rangka pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan termaksud. Jika pemegang Hak Pengelolaan adalah Pemerintah Daerah, maka pihak penyelenggara pembangunan harus mengikuti ketentuan yang terdapat dalam Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 122/2001, dari proses pengajuan permohonan rekomendasi, pembayaran uang pemasukan sampai dikeluarkannya Surat rekomendasi pemberian HGB diatas tanah Hak Pengelolaan milik Pemerintah Daerah tersebut. Selain itu, setelah keluarnya

Surat Keputusan pemberian HGB diatas tanah Hak Pengelolaan, Kantor Pertanahan wajib mencatatkan dalam Buku Tanah ataupun salinan Buku Tanah bahwa tanah HGB tersebut berada di atas tanah Hak Pengelolaan, sehingga tidak terdapat pihak ketiga yang merasa dirugikan dengan tidak dicantumkan status hak atas tanah tersebut.

Pada saat akan dilakukannya pemasaran atas Satuan Rumah Susun yang sedang dibangun, pihak penyelenggara pembangunan harus menginformasikan secara lisan dan tertulis kepada calon pembeli bahwa bangunan rumah susun di atas tanah Hak Pengelolaan, baik pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli maupun Akta Jual Beli nantinya, sehingga pemilik satuan rumah susun akan bersedia membayar biaya lebih kepada pemegang Hak Pengelolaan untuk perpanjangan status HGB-nya. Akan tetapi jika pihak pengembang tidak memberitahukan sebelumnya kepada calon pembeli, maka pihak pengembang harus bersiap diri apabila suatu saat digugat oleh para pembeli satuan rumah susun tersebut, karena dianggap menyembunyikan suatu keadaan barang yang akan dibeli.

Bagi calon pembeli rumah susun juga terdapat hal-hal yang harus diperhatikan, diantaranya adalah mencermati *track record* (rekam jejak) penyelenggara pembangunan rumah susun. Hal ini menjadi sangat penting, karena keamanan dan kenyamanan dalam membeli satuan rumah susun yang ditawarkan terbukti lebih baik jika ditangani oleh penyelenggara pembangunan yang sudah memiliki *track record* yang baik. Calon Pembeli dapat mengetahui dari iklan-iklan di media cetak dan televisi atau dengan menghubungi asosiasi atau perkumpulan penghuni rumah susun yang ada di Indonesia.

Hal yang kedua yaitu mengenai aspek legalitasnya terutama mengenai tanah bersama dari rumah susun tersebut. Biasanya rumah susun atau apartemen dibangun oleh perusahaan, sehingga hak atas tanah bersamanya bisa berupa Hak Guna Bangunan (HGB) ataupun Hak Pakai jika diperuntukkan juga bagi Warga Negara maupun Badan Hukum Asing. Pada saat pemasaran satuan rumah susun, hak atas tanah bersamanya tersebut wajib ada dan sudah diperoleh oleh

pihak penyelenggara pembangunan dan sebaiknya mengetahui letak Kantor Pertanahan di lokasi rumah susun tersebut dibangun.

Calon pembeli ini sebaiknya mengetahui dengan benar status dari Hak Guna Bangunan tersebut berasal, dari tanah Hak Milik Adat, dari tanah Hak Pengelolaan atau tanah Negara serta memahami kekurangan dan kelebihan dari status perolehan tanah bersamanya tersebut, sehingga tidak menyesal dikemudian hari. Khusus untuk rumah susun yang tanah bersamanya HGB diatas tanah Hak Pengelolaan yang terletak di DKI Jakarta, maka sebaiknya memahami juga mengenai Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 122/2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Diatas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, karena dalam peraturan ini diatur mengenai hak atas tanah yang diberikan diatas Hak Pengelolaan, baik mengenai tata caranya maupun uang pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan.

Selain itu calon pembeli juga harus melakukan pengecekan terhadap surat-surat lainnya seperti Ijin Prinsip, Surat Ijin Penggunaan Peruntukan Tanah (SIPPT) dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), untuk dimintakan salinan atau *fotocopy* dari penyelenggara pembangunan dan kemudian mengecek kembali keabsahan surat-surat tersebut ke masing-masing instansi yang mengeluarkan surat tersebut.

Hal yang berikutnya harus diperhatikan oleh calon pembeli yaitu cara penjualan rumah susun dengan pemesanan, dimana rumah susun tersebut belum selesai dibangun, namun calon pembeli sudah dapat memesan dengan membayar uang muka (*down payment*) yang diikuti dengan pembayaran bertahap setelah itu bisa dilanjutkan menggunakan Kredit Pemilikan Apartemen atau langsung dilunasi. Pembelian dengan cara pemesanan diawali dengan penandatanganan surat yang berisi mengenai perjanjian perikatan jual beli (PPJB) sesudah anda membayar uang muka (*down payment*) atau cicilan pertama dan jika anda tidak mendapatkan PPJB ini, maka sebaiknya tidak perlu

meneruskan untuk membayar cicilan berikutnya, dan jika perlu dapat meminta PPJB sebelum memesan.

Calon Pembeli harus membaca dan memahami setiap klausulnya dengan baik, serta jika perlu disesuaikan dengan ketentuan yang terdapat pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Apabila kita telah mengetahui bahwa status tanah bersama dari rumah susun tersebut adalah HGB diatas tanah Hak Pengelolaan, maka dalam klausul mengenai Objek Perjanjian wajib dicantumkan bahwa rumah susun tersebut tanah bersamanya adalah HGB diatas tanah Hak Pengelolaan. Pada prakteknya, PPJB yang dibuat oleh penyelenggara pembangunan tidak menjunjung tinggi keadilan di kedua belah pihak, dimana lebih menguntungkan penyelenggara pembangunan saja, sehingga diperlukan teknik negosiasi antara calon pembeli dengan penyelenggara pembangunan untuk saling kompromi mengenai isi PPJB. Calon pembeli haruslah bersikap kritis terhadap objek yang akan dibelinya, sehingga meminimalisir terjadinya masalah dan kerugian yang mungkin timbul di kemudian hari. Setelah terjadi kesepakatan, barulah PPJB tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak dan sebaiknya pihak penyelenggara pembangunan langsung diwakili oleh Direktur Utamanya.⁵²

4.5. Perlindungan Hukum Ditinjau dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Dua pihak dapat bersepakat bahwa mereka akan menjualbelikan suatu barang tertentu dengan harga tertentu, dengan adanya kata sepakat tentang harga dan barang berarti, dapat menjadi suatu pertanyaan apakah telah lahir perjanjian jual beli.

Mungkin saja bahwa pada waktu membuat perjanjian mereka kurang jelas menyatakan kehendaknya tentang lain hal dan sebenarnya bermaksud

⁵²“*Tips Dalam Membeli Rumah Susun Hunian (Apartemen),*” <[http : //sentratimur.blogspot.com/2009/02/tips-dalam-membeli-rumah-susun-hunian.html](http://sentratimur.blogspot.com/2009/02/tips-dalam-membeli-rumah-susun-hunian.html)>, diakses 28 April 2010.

disodorkan. Meskipun begitu, kebutuhan masyarakat tetap berjalan meskipun dalam arah yang berlawanan dengan keinginan hukum.

Untuk menghindari penyelewengan dari pihak perusahaan perumahan dan pemukiman yang mempunyai kedudukan yang lebih kuat, maka perlu dilakukan hal-hal sebagai berikut: (i) pengaturan klausul-klausul perjanjian baku dalam bentuk undang-undang oleh pembentuk undang-undang; (ii) pengawasan perjanjian baku dari pemerintah; dan, (iii) penggunaan lembaga itikad baik, kepatutan, kebiasaan, menyalahgunakan keadaan dan perubahan keadaan sebagai tolak ukur untuk mengawasi klausul perjanjian baku oleh para hakim.

Berdasarkan hal-hal di atas, lahirlah suatu Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Sarusun yang mana isinya mengatur klausul-klausul yang harus dimuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sarusun. Keputusan tersebut mengikat dan wajib untuk diikuti, dan apabila dilanggar akan dikenakan sanksi. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pihak calon pembeli sebagai pihak yang lemah dari kepentingan pihak perusahaan perumahan dan pemukiman. Akan tetapi apakah dalam praktek, pihak perusahaan perumahan dan pemukiman benar-benar berpedoman dengan Keputusan tersebut. Belum tentu juga karena banyak juga pelanggaran-pelanggaran yang terjadi misalnya saja ketentuan wajib bagi perusahaan perumahan dan pemukiman mempunyai Izin Lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah dan Izin mendirikan Bangunan dan pertelaan yang telah disahkan Pemerintah Daerah pada saat pemasaran perdana tidak berjalan sepenuhnya. Karena pada prakteknya pertelaan seringkali belum ada dan Izin mendirikan Bangunan baru terbit setelah pembangunan selesai.

Adapun Perlindungan Hukum yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya:

Pengaturan wanprestasi secara jelas dinyatakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sarusun, dimana baik pihak calon pembeli maupun pihak perusahaan perumahan dan pemukiman dinyatakan wanprestasi apabila telah melampaui batas waktu yang tertulis dalam perjanjian.

Sedangkan wanprestasi pihak perusahaan perumahan dan pemukiman diatur pada umumnya mengenai Keterlambatan atas Tanggal Selesai Pembangunan dan Asuransi Masa Konstruksi, berupa melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.

Dalam Hal adanya Perselisihan antara Penjual dan Pembeli Satuan Rumah Susun dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, sengketa tersebut tidak terselesaikan maka harus diteruskan kepada suatu badan perwasitan yang ditetapkan berdasarkan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

Hal ini sesuai dengan pedoman yang termuat dalam Lampiran Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Sarusun, dimana disebutkan bahwa: "Penyelesaian perselisihan yang terjadi sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan sarusun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak".

Penyelesaian secara arbitrase dapat diartikan sebagai pemutusan suatu sengketa oleh seorang atau beberapa orang yang ditunjuk oleh para pihak yang bersengketa sendiri, di luar hakim atau pengadilan. Orang yang ditunjuk untuk memutus sengketa ini dinamakan arbiter atau wasit.⁵⁴ Putusan arbitrase atau wasit diberikan kekuatan yang sama dengan putusan Badan Pengadilan dalam tingkat terakhir dan dapat langsung di-eksekusi atas perintah Ketua Pengadilan Negeri (bila ada pihak yang tidak mau melaksanakan putusan arbitrase tersebut).

⁵⁴R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 181.

Bagi dunia perdagangan, penyelesaian sengketa lewat arbitrase atau perwasitan mempunyai beberapa keuntungan yaitu: (1) dapat dilakukan dengan cepat; (2) dapat dilakukan oleh ahli-ahli yang dipilih sendiri oleh para pihak; dan, (3) dapat dilakukan secara tertutup.

4.6. Perlindungan Hukum Ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan

Perjanjian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada azasnya merupakan perjanjian konsensual, sedangkan perjanjian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah perjanjian riil, sesuai dengan hukum adat yang bersifat riil.⁵⁵ Hal ini juga berlaku bagi perjanjian jual beli Sarusun yang juga tunduk pada Hukum Tanah Nasional.

Yang dimaksud dengan perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang terjadi apabila barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan. Perlu diingat bahwa bukan berarti perjanjian riil tidak membutuhkan kesepakatan, tetapi yang benar adalah bahwa kesepakatan saja belum cukup untuk menimbulkan perjanjian yang riil.

Dalam suatu perjanjian riil, kesepakatan mempunyai 2 (dua) fungsi. Pertama ia merupakan unsur daripada perjanjian riil; kedua, ia juga sekaligus menimbulkan perjanjian yang berdiri sendiri.⁵⁶

Sudah tentu jarang sekali terjadi, bahwa kesepakatan dan penyerahan barang jatuh pada saat yang bersamaan. Biasanya ada selang waktu tertentu yang bisa lama dan bisa juga sebentar serta bisa menimbulkan masalah yaitu apabila jarak antara kesepakatan dan penyerahan barang yang lama sekali.

Dalam suatu perjanjian riil, kesepakatan itu saja sudah menimbulkan suatu perjanjian, tetapi baru perjanjian pendahuluan untuk mengadakan perjanjian yang sebenarnya, yang nantinya diikuti atau seharusnya diikuti dengan kesepakatan baru untuk menyerahkan barangnya. Kesepakatan baru dianggap terjadi diam-diam.⁵⁷

⁵⁵J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 41.

⁵⁶*Ibid.*, hal. 42.

⁵⁷*Ibid.*, hal. 42.

Kesepakatan antara pihak calon pembeli dan pihak perusahaan perumahan dan pemukiman dalam hal ini baru hanya menimbulkan perjanjian pendahuluan untuk mengadakan perjanjian jual beli Sarusun yang kemudian harus diikuti dengan sepakat baru untuk menyerahkan Sarusun dalam bentuk sertifikat hak milik atas Sarusun yang berakibat lahirnya perjanjian jual beli Sarusun tersebut.

Bentuk perjanjian yang biasa digunakan dalam praktek perjanjian pengikatan jual beli Sarusun adalah perjanjian di bawah tangan (akta di bawah tangan) antara pihak calon pembeli dan pihak perusahaan perumahan dan pemukiman. Yang mana akta di bawah tangan tersebut kemudian akan dibubuhi pernyataan atau dengan kata lainnya dilegalisasi atau disahkan oleh Notaris atau penggantinya.

Kekuatan pembuktian akte di bawah tangan terletak pada diakui atau tidaknya tanda tangan yang ada dalam akte tersebut. Kalau tanda tangan sudah diakui, maka akte di bawah tangan akan memberikan kekuatan pembuktian formal yaitu benar para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akte tersebut dan kekuatan pembuktian materiil yaitu apa yang diterangkan oleh para pihak adalah benar.

Berbeda dengan akte otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat karena disamping memiliki kekuatan pembuktian formal dan materiil, juga memiliki kekuatan pembuktian keluar yang bersifat membuktikan kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akte kedua belah pihak sudah menghadap di muka pejabat dan menerangkan apa yang ditulis dalam akte tersebut.

Istilah “secara sah” menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum yaitu sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memuat tentang syarat-syarat sahnya perjanjian antara lain:

- (1) sepakat, dalam arti tidak ada unsur paksaan;
- (2) cakap, dalam arti bukan anak di bawah umur, bukan orang yang berada di bawah Pengampunan;
- (3) suatu hal tertentu, dalam arti adanya suatu obyek baik yang ada sekarang maupun yang akan ada nantinya, dan;

- (4) suatu sebab yang halal, dalam arti isi perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Apabila syarat (1) dan (2) untuk sahnya perjanjian tidak dipenuhi maka dapat dimintakan pembatalannya, sedangkan apabila syarat (3) dan (4) untuk sahnya perjanjian tidak terpenuhi maka batal demi hukum. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mempunyai kekuatan atau mengikat para pihak sebagai Undang-undang.

Pasal 1338 (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi bahwa persetujuan- persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang karena Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (yaitu Pasal 1320 khususnya pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Pasal 1338 (3) berbunyi bahwa persetujuan-persetujuan itu harus dibuat dengan itikad baik.

Hal ini berarti bahwa para pihak memiliki kebebasan berkontrak yaitu para pihak bebas menentukan apa dan dengan siapa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sarusun itu diadakan. Asas kebebasan berkontrak berkaitan erat dengan isi perjanjian. Tapi perlu diingat bahwa kebebasan berkontrak menurut Hukum Perjanjian Nasional adalah kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab.

Pemikiran ini disebabkan karena dalam masyarakat Indonesia, individu terikat dengan masyarakat sehingga hukum bertujuan mencapai kepentingan individu yang selaras, serasi dan seimbang dengan kepentingan masyarakat. Asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab ini mendukung kedudukan yang seimbang diantara para pihak, sehingga sebuah perjanjian akan bersifat stabil dan memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak.

Adapun Perlindungan Hukum yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan, dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya:

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa :

- a) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

- b) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- c) melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Ancaman hukuman atau akibat-akibat yang dapat diterima oleh debitur antara lain :

- a) membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau ganti rugi;
- b) pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c) peralihan resiko, atau;
- d) membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim pengadilan.

Bagaimana caranya menentukan seorang debitur itu lalai adalah sesuai dengan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Surat perintah di sini adalah surat peringatan resmi oleh seorang jurusita pengadilan dan akta sejenis di sini adalah peringatan tertulis atau lisan dengan syarat dilakukan secara tegas yang menyatakan desakan si berpiutang supaya prestasi dilakukan dengan seketika atau dalam waktu yang singkat.”

Mengenai resiko dalam hukum perjanjian adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Masalah resiko berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian, atau dengan kata lainnya berpokok pangkal pada keadaan memaksa. Persoalan resiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa.

Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur soal resiko berbunyi:

“Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan si berpiutang”.

Pihak berpiutang adalah pihak yang berhak menerima barang itu. Tetapi pasal ini hanya dapat dipakai untuk perjanjian sepihak.

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan

1. Aspek-aspek legalitas harus diperhatikan sebelum melakukan transaksi jual beli satuan rumah susun melalui sistem *Pre Project Selling* antara lain mengenai prinsip keterbukaan atau informasi yang harus diberikan kepada calon pembeli tentang status Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, sedangkan bagi para calon pembeli harus memperhatikan mengenai *track record* (jejak rekam) penyelenggara pembangunan rumah susun, aspek legalitas tanah bersama dari rumah susun tersebut, pengecekan terhadap surat-surat lainnya seperti Ijin Prinsip, Surat Ijin Penggunaan Peruntukan Tanah (SIPPT), dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) serta cara penjualan rumah susun dengan pemesanan.
2. Perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam rangka pembangunan rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan:
Perlindungan Hukum yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya pengaturan wanprestasi secara jelas dinyatakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sarusun, dimana baik pihak calon pembeli maupun pihak perusahaan perumahan dan pemukiman dinyatakan wanprestasi apabila telah melampaui batas waktu yang tertulis dalam perjanjian. Sedangkan wanprestasi pihak perusahaan perumahan dan pemukiman diatur pada umumnya mengenai Keterlambatan atas Tanggal Selesai Pembangunan dan Asuransi Masa Konstruksi, berupa melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
Perlindungan Hukum yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan, dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan

kewajibannya *Wanprestasi* berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. *Wanprestasi* (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa :

- a) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- c) melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Mengenai Perbedaan Rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Hak Pengelolaan pada prinsipnya sama dengan rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Negara, namun dalam proses pembangunan, penjualan dan pemeliharannya terdapat beberapa perbedaan yaitu mengenai pemberian hak atas tanah, surat keputusan pemberian hak atas tanah, uang pemasukan, Jangka Waktu HGB di atas Tanah Negara diberikan paling lama 30 (tigapuluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun. Setelah perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaruan hak di atas tanah yang sama. Jangka waktu Hak Guna Bangunan yang terletak di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut harus dibatasi maksimal 30 (tigapuluh) tahun dan hanya dapat diperpanjang sekali untuk jangka waktu 20 (duapuluh) tahun, dimana perpanjangan tersebut harus dengan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan, tata cara pembaruan dan perpanjangan hak, peralihan hak, harga jual satuan rumah susun, dan juga kewajiban pemilik satuan rumah susun.

5.2 Saran

1. Para calon pembeli yang akan membeli satuan rumah susun harus lebih mencermati dengan baik mengenai objek yang akan dibelinya. Calon pembeli harus lebih kritis dalam mengajukan pertanyaan kepada para penyelenggara pembangunan dan tidak serta merta percaya dengan informasi yang diberikan oleh pihak penyelenggara bangunan, sehingga

tidak merasa ditipu atau dirugikan oleh pihak penyelenggara bangunan dikemudian hari.

2. Pihak calon pembeli hendaknya mengetahui dengan benar perlindungan hukum yang dapat diperoleh baik ditinjau dari PPJB maupun dari Undang-undang dan mengetahui dengan benar status hak atas tanah yang akan dijadikan tanah bersama bagi rumah susun, terutama apabila berada diatas tanah Hak Pengelolaan dan pihak penyelenggara rumah susun harus lebih berhati-hati dalam melakukan penjualan satuan rumah susun yang tanah bersamanya berada diatas Hak Pengelolaan agar tidak timbul masalah dikemudian.



DAFTAR PUSTAKA

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Tinjauan Perbandingan Hukum*.

Jakarta: Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006.

Bosu, Benny. *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Kondominium)*. Jakarta: PT Medisa, 1997.

Cenggan, Anly. *Urgensi Perda Rumah Susun*. Sabtu 27 maret 2010; 08:40.

<http://cetak.batampos.co.id/berita-utama/opini>. Diakses 05 Mei 2010.

Departemen Dalam Negeri. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya*, PMDN No.1, tahun 1977.

Friedman, Lawrence M. *American Law*, (New York: W. W. Norton and Company, 1984).

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Araria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, cet. 10. Jakarta : Djambatan, 2005.

HS, H. Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.

[Http://www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id)., "Peralihan Hak-Pewarisan," diakses 5 April 2010.

[Http://sentratimur.blogspot.com/2009/02/tips-dalam-membeli-rumah-susun-hunian.html](http://sentratimur.blogspot.com/2009/02/tips-dalam-membeli-rumah-susun-hunian.html), "*Tips Dalam Membeli Rumah Susun Hunian (Apartemen)*", diakses 28 April 2010.

Hutagalung, Arie S. *Kondominium dan Permasalahannya (edisi revisi)*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2007.

_____. *Sekilas Mengenai Hak Pengelolaan, (a) (Pendapat hukum mengenai Hak Pengelolaan)*. Jakarta, 2006.

_____. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.

Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Kallo. Erwin. *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*. Jakarta, Minerva Athena Pressindo. Cetakan 1, Agustus 2009.

Kuswahyono, Imam. *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman.*

Malang: Bayu Media Publishing, 2004.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum.* Jakarta:Kencana, 2006.

Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, (a) PMNA/KBPN No. 9, tahun 1999.*

Mezak, Meray Hendrik. "Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum", *Law Review, Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Vol.V, No. 3, Maret 2006.*

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum.* Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004.

Muhyanto Cs, sebagaimana dikutip oleh M. Rizal Alif dalam *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda.* Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2009.

Narbuko, Cholid dan Achmadi, Abu, *Metodologi Penelitian* (Jakarta:Bumi Aksara, 2005).

Nugroho, Basuki Dwi. *Permasalahan Rumah Susun Dalam Praktek, Makalah* disampaikan pada *Workshop On Strata Title*. Jakarta, 10 April 1995.

Peraturan Presiden RI tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpres No. 65 Tahun 2006.

Samsul, Inosentius. *Perlindungan Konsumen: Kemungkinan Penerapan Tanggung jawab Mutlak*. Jakarta: Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti, 1992.

Seokanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003.

Soerjopratiknjo, Hartono. *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Ed.rev. Cet.ke2. Yogyakarta: Mustika Wikasa, 1994.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992.

Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043.

Undang-Undang RI No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. LN No. 75 tahun 1985, TLN No. 3318.



Undang Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang : Rumah Susun

Oleh : PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
Nomor : 16 TAHUN 1985 (16/1985)
Tanggal : 31 DESEMBER 1985 (JAKARTA)
Sumber : LN 1985/75; TLN NO. 3318

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
Presiden Republik Indonesia,

Menimbang :

- a. bahwa untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan sebagaimana diamanatkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara, diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah;
- b. bahwa dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat tetapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas, dirasakan perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat;
- c. bahwa dalam rangka peningkatan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, diperlukan adanya pengaturan dalam bentuk Undang-undang;

Mangingat :

1. Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40) menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611).

Dengan persetujuan DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **UNDANG-UNDANG TENTANG RUMAH SUSUN.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. "Rumah Susun" adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.
2. "Satuan rumah susun" adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

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

BAB II LANDASAN DAN TUJUAN

Pasal 2

Pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umur keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan.

Pasal 3

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk :

- (1) a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjami kepastian hukum dalam pemanfaatannya;
- b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah pekotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang
- (2) Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dengan tetap mengutamakan ketentuan ayat (1 huruf a).

BAB III PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN

Pasal 4

- (1) Pemerintah melakukan pengaturan dan pembinaan rumah susun.
- (2) Pemerintah dapat menyerahkan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan sebagian urusan pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB IV PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Pasal 5

- (1) Rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat terutama bagi yang berpenghasilan rendah.
- (2) Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta Swadaya Masyarakat.

Pasal 6

- (1) Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif.
- (2) Ketentuan-ketentuan pokok tentang persyaratan teknis dan administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 7

- (1) Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.
- (3) Penyelenggaraan pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian-bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas :
 - a. batas satuan yang dapat dipergunakan-secara terpisah untuk perseorangan;
 - b. batas dan uraian atas bagian-bersama dan benda-bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;
 - c. batas dan uraian tanah-bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.

BAB V
PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Pasal 8

- (1) Satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (2) Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.
- (3) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, yang semuanya merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- (4) Hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan hak atas tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu satuan tersebut diperoleh pemiliknya yang pertama.

Pasal 9

- (1) Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas :
 - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960;
 - b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
 - c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama yang bersangkutan; kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Pasal 10

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pasal 11

- (1) Pemerintah memberikan kemudahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memperoleh dan memiliki satuan rumah susun.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VI PEMBEBANAN DENGAN HIPOTIK DAN FIDUSIA

Pasal 12

- (1) Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan :
 - a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
 - b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.
- (2) Hipotik atau fidusia dapat juga dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beserta rumah susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut.

Pasal 13

Dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 12, hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
- b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.

Pasal 14

- (1) Pemberian hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten dan Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam akta pemberian hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dimuat janji-janji yang berlaku juga bagi pihak ketiga.
- (3) Sebagai tanda bukti adanya hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13, diterbitkan sertifikat hipotik yang terdiri dari salinan buku tanah hipotik dan salinan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (4) Tanggal buku tanah hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah tanggal yang ditetapkan tujuh hari setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya oleh Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan atau jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Sertifikat hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan.
- (6) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, bentuk dan isi buku tanah hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) serta hal-hal lain mengenai pendaftaran hipotik dan pemberian sertifikat sebagai tanda bukti, ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pasal 15

- (1) Pemberian fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.
- (2) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hal-hal lain mengenai pencatatan fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pasal 16

- (1) Dalam pemberian hipotik atau fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dapat diperjanjikan bahwa pelunasan hutang yang dijamin dengan hipotik atau fidusia itu dapat dilakukan dengan cara angsuran sesuai dengan tahap penjualan satuan rumah susun, yang besarnya sebanding dengan nilai satuan yang terjual.
- (2) Dalam hal dilakukan pelunasan dengan cara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka satuan rumah susun yang harganya telah dilunasi tersebut bebas dari hipotik atau fidusia yang semula membebaninya.

Pasal 17

- (1) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hipotik atau fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13, eksekusi hipotik atau fidusia yang bersangkutan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (2) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), baru dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, dan/atau media massa cetak setempat, tanpa ada pihak yang menyatakan keberatan.

**BAB VII
PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN**

Pasal 18

- (1) Satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- (2) Ketentuan mengenai izin kelayakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 19

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

**BAB VIII
PENGAWASAN**

Pasal 20

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan Undang-undang ini dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Tata cara pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB IX KETENTUAN PIDANA

Pasal 21

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

Pasal 22

Selain pidana yang dijatuhkan karena kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3), maka terhadap kelalaian tersebut dibebankan kewajiban untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2), dan Pasal 18 ayat (1).

Pasal 23

Peraturan Pemerintah yang mengatur pelaksanaan Undang-undang ini dapat memuat ancaman pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).

BAB X KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

Pasal 24

- (1) Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain.

- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

**BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal 25

Pada saat mulai berlakunya Undang-undang ini semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan rumah susun yang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini tetap berlaku selama belum ditetapkan penggantinya berdasarkan Undang-undang ini.

**BAB XII
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 26

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 31 Desember 1985
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 31 Desember 1985
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

SUDHARMO, S.H.

PENJELASAN ATAS UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 16 TAHUN 1985
TENTANG RUMAH SUSUN

I. UMUM

Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.

Di samping itu, pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur yang penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan Ketahanan Nasional. Dari hal-hal tersebut di atas, jelaslah bahwa perumahan merupakan masalah nasional, yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air, terutama di daerah pekotaan yang berkembang pesat.

Oleh karena itu, sebagaimana diamanatkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan yang terus meningkat perlu ditangani secara mendasar, menyeluruh, terarah, dan terpadu, oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dengan keikutsertaan secara aktif usaha swasta dan swadaya masyarakat. Pembangunan perumahan yang telah dirintis sejak Pelita I perlu ditingkatkan dan dikembangkan, khususnya perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Sehubungan dengan uraian tersebut di atas, maka kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk :

a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.

b. mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Sejalan dengan arah kebijaksanaan umum tersebut, maka di daerah pekotaan yang berpenduduk padat sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas, perlu dikembangkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, seimbang, dan serasi dengan lingkungannya. Pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung

bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satu-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya 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 bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan. Hak pemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru, yang perlu diatur dengan undang-undang, dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia.

Dengan undang-undang ini diciptakan dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi:

- a. hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah;
- b. hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun;
- c. hak bersama atas benda-benda;
- d. hak bersama atas tanah.

yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Pengaturan dan pembinaan rumah susun merupakan tanggung jawab dan wewenang Pemerintah. Untuk mencapai daya guna dan hasil guna yang setinggi-tingginya, sebagian urusan tersebut dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan asas pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974.

Untuk menggalakkan usaha pembangunan rumah susun dan memudahkan pihak-pihak yang ingin memiliki satuan rumah susun; Undang-undang ini mengatur kemungkinan untuk memperoleh kredit konstruksi dan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan lembaga hipotik atau fidusia.

Khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang ingin memiliki satuan rumah susun, mendapatkan prioritas dan kemudahan-kemudahan baik langsung maupun tidak langsung agar harganya dapat terjangkau.

Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat. Untuk menjamin keselamatan bangunan, keamanan, dan ketenteraman serta ketertiban penghunian, dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, maka satuan rumah susun baru dapat dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, karena kesemuanya merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi.

Satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan

tanggung jawab. Oleh karena itu penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni, yang mempunyai tugas dan wewenang mengelola dan memelihara rumah susun beserta lingkungannya, dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian. Perhimpunan penghuni oleh Undang-undang ini diberi kedudukan sebagai badan hukum dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik, dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan rumah susun. Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian-bersama, benda-bersama, tanah-bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya. Dana yang dipergunakan untuk membiayai pengelolaan dan pemeliharaan rumah susun, diperoleh dari pemungutan iuran dari para penghuninya.

Pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun demikian pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan gedung ber tingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah. Oleh karena itu dalam pembangunan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian yang fungsinya memberikan lapangan kehidupan masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran, dan sebagainya, ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini diberlakukan dengan penyesuaian menurut kepentingannya.

Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok-pokok saja, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundang-undangan yang lain.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Rumah susun yang dimaksudkan dalam Undang-undang ini, adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

Angka 2

Setiap satuan rumah susun harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun milik orang lain.

Angka 3

Cukup jelas

Angka 4

Sebagai contoh, bagian-bersama adalah 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.

Angka 5

Sebagai contoh, benda bersama adalah antara lain : tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.

Angka 6

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bahwa : "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Angka 7

Menurut Pasal 1162 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia pengertian hipotik adalah "suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan".

Angka 8

Fidusia pada hakekatnya adalah penyerahan hak milik atas suatu benda kepada kreditur dengan perjanjian bahwa penyerahan tersebut "hanya untuk menjamin atas pembayaran kembali uang pinjaman". Debitur dan kreditur saling percaya, bahwa penyerahan benda tersebut hanya untuk jaminan.

Angka 9

Cukup jelas

Angka 10

Cukup jelas

Angka 11

Cukup jelas

Angka 12

Cukup jelas

Pasal 2

Asas kesejahteraan umum dipergunakan sebagai landasan pembangunan rumah susun dengan maksud untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya.

Asas keadilan dan pemerataan memberikan landasan agar pembangunan rumah susun dapat dinikmati secara merata, dan tiap-tiap warga negara dapat menikmati hasil-hasil pembangunan perumahan yang layak.

Asas keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan mewajibkan adanya keserasian dan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah timbulnya kesenjangan-kesenjangan sosial.

Pasal 3

Ayat (1)

- a. Yang dimaksudkan dengan perumahan yang layak adalah perumahan yang memenuhi syarat-syarat teknik, kesehatan, keamanan, keselamatan, dan norma-norma sosial budaya.
- b. Peningkatan daya guna dan hasil guna tanah di daerah pekotaan harus sesuai dengan tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah demi keserasian dan keseimbangan.

Ayat (2)

Pembangunan rumah susun untuk kepentingan bukan hunian, harus mendukung berfungsinya pemukiman, dan dapat memberikan kemudahan-kemudahan bagi kehidupan masyarakat.

Pasal 4

Ayat (1)

Yang dimaksudkan dengan pengaturan dan pembinaan rumah susun adalah upaya Pemerintah Pusat yang dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan dalam arti yang seluas-luasnya terhadap pembangunan rumah susun dan pengembangannya. Kewenangan tersebut ada pada Pemerintah Pusat agar terdapat keseragaman dalam pengaturan dan pembinaannya.

Ayat (2)

Sebagian urusan pengaturan dan pembinaan yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah, adalah pengaturan rumah susun yang mempunyai karakteristik lokal, berhubungan dengan tata kota dan tata daerah, misalnya mengenai pemberian izin lokasi, izin mendirikan bangunan, izin kelayakan untuk dihuni, dan juga melalui kegiatan konkrit berupa pembimbingan, penyuluhan, dan pemberian kemudahan-kemudahan.

Penyerahan sebagian urusan pengaturan dan pembinaan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan asas desentralisasi sebagaimana dimaksud data Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Pembangunan rumah susun disesuaikan dengan keperluan dan kemampuan masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah, baik mengenai jumlah, kualitas bangunan, lingkungan maupun persyaratan dan tata cara untuk memperolehnya. Pembangunan rumah susun diusahakan untuk mewujudkan lingkungan pemukiman, sesuai dengan tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

Ayat (2)

Dalam rangka pemberian kesempatan berusaha, Pemerintah memberikan kesempatan kepada Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi dan Badan Usaha Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta Swadaya Masyarakat untuk membangun rumah susun dengan berpedoman pada asas pemerataan dan keterjangkauan.

Pemerintah juga dapat membangun rumah susun dalam rangka penelitian, uji coba, perintisan atau untuk keperluan Pemerintah sendiri.

Pasal 6

Ayat (1)

Persyaratan teknis dan administratif yang dimaksudkan adalah persyaratan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan.

Persyaratan teknis yang dimaksudkan antara lain mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Persyaratan administratif yang dimaksudkan antara lain mengenal perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, serta perizinan mendirikan bangunan (IMB).

Ayat (2)

Bilamana diperlukan, ketentuan pelaksanaannya dapat dilakukan dengan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pasal 7

Ayat (1)

Yang dimaksudkan dengan hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Hak pakai atas tanah Negara untuk pembangunan rumah susun akan diberikan dengan jangka waktu yang cukup lama menurut keperluannya.

Jangka waktu tersebut atas permintaan para pemilik satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dapat diperpanjang.

Hak pengelolaan adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yis Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977.

Hak pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Ayat (2)

Jika rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas tanah hak pengelolaan, maka penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan secara tuntas hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar tanah bersama yang merupakan bagian dari hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan memperoleh status hak guna bangunan. Pemberian status hak guna bangunan tersebut harus sudah selesai sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi para pembeli satuan-satuan rumah susun.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Pasal 36, dan Pasal 42 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Dalam hal tanah-bersama berstatus hak milik, yang dapat memiliki satuan rumah susun yang bersangkutan, terbatas pada perseorangan warga negara Indonesia yang tidak memiliki kewarganegaraan ganda. Khusus untuk badan-badan hukum yang dapat memiliki satuan rumah susun di atas tanah hak milik bersama, adalah badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 diantaranya Bank-bank yang didirikan oleh Negara, Badan-badan sosial dan keagamaan serta koperasi pertanian yang memenuhi syarat.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Dalam rangka menjamin kepastian hak bagi pemilikan satuan rumah susun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, diberikan alat pembuktian yang kuat berupa "Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun".

Ayat (2)

Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan, yang menimbulkan hak, kewajiban, dan tanggungjawab bagi pemiliknya.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut terdiri atas :

- a. salinan buku tanah dan surat ukur hak tanah-bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- b. gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
- c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama yang bersangkutan.

Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen, yang merupakan alat bukti hak milik atas satuan rumah susun yang dimilikinya.

Penerbitannya dilakukan oleh Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut harus sudah ada sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dapat dijual. Dalam hal terjadi pewarisan atau pemindahan hak, sertifikat yang bersangkutan diberikan kepada pemiliknya yang baru, setelah dilakukan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya.

Pasal 10

Ayat (1)

Yang dimaksudkan "pewarisan" adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalkan pewaris.

Adapun "pemindahan hak" adalah perbuatan hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak kepada pihak lain, seperti antara lain jual beli, tukar-menukar, dan hibah.

Ayat (2)

Sebagai bukti bahwa telah dilakukan pemindahan hak diperlukan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedang untuk peralihan hak karena pewarisan tidak diperlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendaftaran peralihan hak dalam hal pewarisan cukup didasarkan pada surat keterangan kematian pewaris dan surat wasiat atau surat keterangan waris yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hal terjadi lelang eksekusi maka tidak diperlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah melainkan cukup dibuktikan dengan salinan berita acara lelang yang dibuat oleh Kepala Kantor Lelang yang melaksanakan pelelangannya.

Pasal 11

Ayat (1)

Pada dasarnya tanggung jawab pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan pemukiman yang sehat adalah di tangan masyarakat sendiri.

Dalam rangka membantu golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang tidak mampu membeli secara tunai, Pemerintah perlu memberi kemudahan-kemudahan yang bersifat langsung dengan memberikan kredit pemilikan jangka panjang dengan bunga rendah, maupun dengan cara tidak langsung dalam bentuk subsidi silang, keringanan di bidang perpajakan, pembangunan prasarana oleh Pemerintah dan usaha-usaha lain yang dapat mengakibatkan harga rumah menjadi lebih rendah.

Dalam hal rumah susun untuk hunian dibangun di atas tanah yang sebelumnya merupakan daerah pemukiman yang kumuh, maka kepada masyarakat penghuni semula diberikan prioritas untuk menghuni rumah susun tersebut dan diberikan kemudahan-kemudahan seperti tersebut di atas, sehingga harganya terjangkau oleh yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Sesuai dengan ketentuan Pasal 25 dan Pasal 39 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tanah hak milik dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (hipotik). Sungguhpun dalam praktek perkreditan tanah hak pakai diterima sebagai jaminan hutang tetapi menurut Undang-undang tersebut tidak dapat dibebani hak tanggungan (hipotik).

Untuk memantapkan penggunaan tanah hak pakai tersebut sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dalam pasal ini dibuka kemungkinan untuk membebaninya dengan fidusia.

Penggunaan fidusia adalah sesuai dengan tujuan diciptakannya lembaga tersebut oleh masyarakat untuk mengisi kekosongan dalam ketentuan-ketentuan hukum yang ada.

Walaupun tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan lembaga fidusia dibenarkan dan dikukuhkan oleh yurisprudensi.

Dengan Undang-undang ini maka fidusia yang merupakan lembaga hukum yang hidup dan dalam kenyataannya diperlukan oleh masyarakat dikukuhkan menjadi hukum positif.

Dalam pada itu untuk mencegah penyalahgunaannya, pembebanan fidusia tersebut dibatasi pada hak pakai atas tanah Negara.

Pembebanan fidusia itupun wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kemudian didaftarkan di Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan.

Dalam pendaftaran tersebut adanya fidusia itu dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak pakai yang bersangkutan, hingga dapat diketahui juga oleh semua pihak yang berkepentingan.

Ayat (2)

Untuk meningkatkan kemampuan pembangunan rumah susun kepada penyelenggara pembangunan perumahan dapat diberikan kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atau tanah beserta gedung yang masih akan dibangun, yang pagu kreditnya telah disetujui dapat dibayarkan secara bertahap sebagian denah sebagian sesuai dengan nilai dan hasil perkembangan pembangunan tersebut.

Pasal 13

Pasal 13 ini memungkinkan pembebanan hipotik atau fidusia untuk memperoleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR), guna membayar lunas harga satuan rumah susun yang dibelinya, yang dikembalikan secara angsuran. Kredit pemilikan rumah tersebut baru dapat diberikan setelah rumah susun

yang bersangkutan selesai dibangun dan telah pula dilakukan pemisahan dalam satuan-satuan rumah susun yang bersertifikat

Pasal 14

Ayat (1)

Hipotik bersifat mengikuti (*accessoir*) adanya suatu perjanjian pokok dalam hal ini perjanjian kredit untuk membangun rumah susun atau untuk pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan Untuk pembebanan hipotik atas rumah susun (Pasal 12) atau atas satuan rumah susun (Pasal 13), maka pemberian hipotik tersebut harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didalamnya wajib disebutkan adanya perjanjian kredit yang telah diadakan.

Ayat (2)

Dalam akta pemberian hipotik dapat dimuat janji-janji yang dianggap perlu dalam rangka melindungi kepentingan kreditur maupun pemberi hipotik. Janji-janji yang lazim dimuat dalam akta pemberian hipotik antara lain yang penting adalah :

- a. janji yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk atas kekuasaan sendiri menjual benda yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutangnya jika terjadi cidera janji (*wanprestatie*);
- b. janji untuk tidak menyewakan benda yang dijadikan jaminan selama hutang yang bersangkutan belum dibayar lunas;
- c. janji akan mengasuransikan benda yang dijadikan jaminan terhadap kebakaran, gempa bumi, dan musibah lainnya.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam akta pemberian hipotik yang kemudian didaftarkan pada kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya, maka apa yang dijanjikan tersebut mempunyai kekuatan berlaku juga terhadap pihak ketiga.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Menurut hukum, hipotik baru mempunyai kekuatan berlaku terhadap pihak ketiga setelah dilakukan pendaftarannya pada kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan, yaitu dengan pembuatan buku tanahnya.

Ketentuan dalam ayat (4) pasal ini memberikan kepastian mengenai tanggal buku tanah tersebut, yang berarti tanggal kelahiran hipotik yang bersangkutan.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Lihat penjelasan Pasal 14 ayat (1).

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Ketentuan ini dimaksudkan sebagai kelembagaan hukum baru yang memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun secara bertahap, yaitu sesuai dengan tahap penjualan satuan rumah susun yang bersangkutan. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka ketentuan dalam Pasal 1163 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan peraturan perundang-undangan lainnya disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat.

Ayat (2)

Tiap satuan rumah susun yang terjual akan membebaskan bagian rumah susun yang bersangkutan dari hipotik atau fidusia yang semula membebaninya, sebesar nilai hipotik atau fidusia satuan rumah susun tersebut, yang besarnya dapat diperhitungkan sebagai perbandingan antara nilai satuan yang bersangkutan terhadap nilai keseluruhan rumah susun, termasuk benda-bersama dan tanah-bersama. Selanjutnya rumah susun tersebut hanya dibebani hipotik atau fidusia pada bagian yang belum terjual untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

Pasal 17

Ayat (1)

Pada dasarnya eksekusi hipotik atau fidusia harus melalui pelelangan umum. Karena eksekusi hipotik atau fidusia yang dilakukan dengan penjualan secara lelang biasanya tidak dapat menghasilkan harga yang tinggi, maka atas kesepakatan pemberi dan pemegang hipotik atau fidusia, eksekusi hipotik atau fidusia yang bersangkutan dapat dilaksanakan di bawah tangan.

Ayat (2)

Ketentuan dalam ayat ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pihak lain. Yang berkewajiban menyampaikan pemberitahuan dan mengadakan pengumuman adalah pihak yang akan menjual, yaitu pemberi dan/atau pemegang hipotik atau fidusia yang bersangkutan. Pihak-pihak yang berkepentingan yang dimaksudkan dalam ayat ini adalah para kreditur lain dari pemberi hipotik atau fidusia. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman, maka jangka waktu satu bulan itu dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

Pasal 18

Ayat (1)

Bila rumah susun yang sudah selesai dibangun setelah diadakan pemeriksaan terbukti sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang

tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan, maka oleh Pemerintah Daerah dikeluarkan "Izin layak huni" berupa surat keterangan layak huni, sebagai salah satu syarat untuk penerbitan sertifikat hak milik atas satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan.

Izin layak huni tersebut diperlukan juga bagi rumah susun yang bukan untuk hunian.

Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketenteraman serta ketertiban para penghuni dan pihak lainnya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama.

Untuk menjamin ketertiban, kegotongroyongan, dan keselarasan sesuai dengan kepribadian Indonesia dalam mengelola bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama, maka dibentuk perhimpunan penghuni yang mengatur dan mengurus kepentingan bersama.

Ayat (2)

Perhimpunan penghuni berdasarkan Undang-undang ini berkedudukan sebagai badan hukum, yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga. Sebagai badan hukum, pengurus perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni atau pemilik satuan rumah susun baik di dalam maupun di luar pengadilan.

Ayat (3)

Perhimpunan penghuni dibentuk terutama untuk mengatur penghunian dan pengelolaan rumah susun. Kegiatannya perlu diserasikan dengan kegiatan kelembagaan RT dan RW yang bergerak di bidang kemasyarakatan.

Ayat (4)

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas dan wewenang pengelolaan yang meliputi penggunaan, pemeliharaan, dan perbaikan terhadap bangunan, bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama. Untuk pelaksanaannya, perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola apabila jumlah satuan rumah susun masih dalam batas dapat ditangani sendiri, atau menunjuk badan pengelola yang profesional sesuai dengan tingkat kebutuhannya. Badan pengelola bertanggung jawab kepada perhimpunan penghuni.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Pengawasan yang diselenggarakan oleh Pemerintah antara lain meliputi :

- a. pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun;
- b. penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dan pemindahan haknya;
- c. hal-hal yang bersangkutan dengan penghunian atau penggunaan dan pengelolaan rumah susun.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Undang-undang ini mengatur rumah susun terutama untuk tempat hunian. Mengingat bahwa dalam kenyataannya ada kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian yang mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat, antara lain misalnya untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian, maka untuk dapat menampung kebutuhan tersebut ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini dinyatakan berlaku juga terhadap rumah susun bagi keperluan lain dengan penyesuaian seperlunya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang : Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Oleh : PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
Nomor : 5 TAHUN 1960 (5/1960)
Tanggal : 24 SEPTEMBER 1960 (JAKARTA)
Sumber : LN 1960/104; TLN NO. 2043

Presiden Republik Indonesia,

Menimbang :

- a. bahwa didalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur;
- b. bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara didalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta;
- c. bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat;
- d. bahwa bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum;

Berpendapat :

- a. bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan diatas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;
- b. bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya, fungsi bumi, air dan ruang angkasa, sebagai yang dimaksud diatas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat

Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria;

- c. bahwa hukum agraria nasional itu harus mewujudkan penjelmaan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial, sebagai azas kerokhanian Negara dan cita-cita bangsa, seperti yang tercantum didalam Pembukaan Undang-undang Dasar.
- d. bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam pasal 33 Undang-undang Dasar dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong;
- e. bahwa berhubung dengan segala sesuatu itu perlu diletakkan sendi-sendi dan disusun ketentuan-ketentuan pokok baru dalam bentuk Undang-undang yang akan merupakan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional tersebut diatas;

Memperhatikan :

Usul Dewan Pertimbangan Agung Sementara Republik Indonesia No. I/Kpts/Sd/II/60 tentang Perombakan Hak Tanah dan Penggunaan Tanah;

Mengingat :

- a. Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959;
- b. Pasal 33 Undang-undang Dasar;
- c. Penetapan Presiden No. I tahun 1960 (Lembaran-Negara 1960 No. 10) tentang Penetapan Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 sebagai Garis-garis besar dari pada haluan Negara dan Amanat Presiden tanggal 17 Agustus 1960;
- d. Pasal 5 jo. 20 Undang-undang Dasar;

Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Gotong-Royong.

Memutuskan:

Dengan mencabut:

1. "Agrarische Wet" (Staatsblad 1870 No. 55), sebagai yang termuat dalam pasal 51 "Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie" (Staatsblad 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
2.
 - a. "Domienvierklaring" tersebut dalam pasal 1 "Agrarisch Besluit " (Staatsblad 1870 No. 118);
 - b. "Algemene Domienvierklaring" tersebut dalam Staatsblad 1875 No. 119A;
 - c. "Domienvierklaring untuk Sumatera" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1874 No. 94f;
 - d. "Domeinvierklaring untuk keresidenan Menado" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1877 No. 55;
 - e. "Domienvierklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1888 No.58;
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatsblad 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku ke-II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini;

Menetapkan :

Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

PERTAMA

BAB I
DASAR-DASAR DAN KETENTUAN-KETENTUAN POKOK.

Pasal 1.

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai

karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional

- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- (4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.
- (5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- (6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

Pasal 2.

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang 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.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pasal 3.

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya. masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Pasal 4.

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pasal 5.

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pasal 6.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pasal 7.

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9.

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.
- (2) Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 10.

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- (2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Pasal 11.

- (1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

- (2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan, dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

Pasal 12.

- (1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya.
- (2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha bersama dalam lapangan agraria.

Pasal 13.

- (1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga-negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
- (2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.
- (3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.
- (4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha dilapangan agraria.

Pasal 14.

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:
 - a. untuk keperluan Negara,
 - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;

- d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Pasal 15.

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

BAB II HAK-HAK ATAS TANAH, AIR DAN RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH.

Bagian 1. Ketentuan-ketentuan umum.

Pasal 16.

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:.
- a. hak milik,
 - b. hak guna-usaha,
 - c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,
 - g. hak memungut-hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut

diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:
 - a. hak guna air,
 - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
 - c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 17.

- (1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan didalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.
- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Pasal 18.

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang dlatur dengan Undang-undang.

Bagian II
Pendaftaran tanah.

Pasal 19.

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Bagian III
Hak milik,

Pasal 20.

- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 21.

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 22.

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. ketentuan Undang-undang.

Pasal 23.

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 24.

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 25.

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 26.

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 27.

Hak milik hapus bila:

- a. tanahnya jatuh kepada negara,
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. karena diteriarkankan;
 4. karena ketentuan -pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

Bagian IV. Hak guna-usaha.

Pasal 28.

- (1) Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

- (2) Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 29.

- (1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna-usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Pasal 30.

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah.
 - a. warga-negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna-usaha, yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 31

Hak guna-usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Pasal 32.

- (1) Hak guna-usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 33.

Hak guna-usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 34.

- Hak guna-usaha hapus karena:
- a. jangka waktunya berakhir;
 - b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
 - c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - d. dicabut untuk kepentingan umum;
 - e. diterlantarkan;
 - f. tanahnya musnah;
 - g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Bagian V. Hak guna-bangunan.

Pasal 35.

- (1) Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 36.

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah
 - a. warga-negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna-bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 37.

- Hak guna-bangunan terjadi:
- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara; karena penetapan Pemerintah;
 - b. mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 38.

- (1) Hak guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 39.

Hak guna-bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 40.

Hak guna-bangunan hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Bagian VI. Hak pakai,

Pasal 41.

- (1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan:
 - a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 42.

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah

- a. warga-negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 43.

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak pakai atas tanah-milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Bagian VII.

Hak sewa untuk bangunan.

Pasal 44.

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
 - (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan
 - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 45.

- Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:
- a. warga-negara Indonesia;
 - b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
 - c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Bagian VIII.

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan.

Pasal 46.

- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat ipunyai oleh warga-negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Bagian IX.

Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan.

Pasal 47.

- (1) Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu diatas tanah orang lain.
- (2) Hak guna-air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian X.

Hak guna ruang angkasa.

Pasal 48.

- (1) Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.
- (2) Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XI

Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial.

Pasal 49.

- (1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
- (2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.
- (3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XII
Ketentuan-ketentuan lain.

Pasal 50.

- (1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang.
- (2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 51 .

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

BAB III
KETENTUAN PIDANA.

Pasal 52.

- (1) Barangsiapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-
- (2) Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam pasal 19, 22, 24, 26, ayat (1), 46, 47, 48, 49, ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-.
- (3) Tindak pidana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.

BAB IV
KETENTUAN-KETENTUAN PERALIHAN.

Pasal 53.

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak

menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.

- (2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Pasal 54.

Berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan Republik Rakyat Tiongkok, telah menyatakan menolak kewarga-negaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarga-negaraan Indonesia saja menurut pasal 21 ayat (1).

Pasal 55.

- (1) Hak-hak asing yang menurut ketentuan konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak usaha-usaha dan hak guna-bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.
- (2) Hak guna-usaha dan hak guna-bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

Pasal 56.

Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 57.

Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Indonesia dan Credietverband tersebut dalam Staatsblad .1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190.

Pasal 58.

Selama peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini serta diberi tafsiran yang sesuai dengan itu.

KEDUA. KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI.

Pasal I.

- (1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut diatas.
- (3) Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga-negara yang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1), dengan jangka waktu 20 tahun.
- (4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1, yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfpacht tersebut diatas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak-hak opstal atau hak

erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.

- (6) Hak-hak hypotheek, servituu, vruchtengebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak millk dan hak guna-bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.

Pasal II.

- (1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya. Undang-undang ini, yaitu : hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grand Sultan, landerinjbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warga-negara yang disamping kewarga-negeraan Indonesianya mempunyai kewarga-negeraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna-usaha atau hak guna-bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Pasal III.

- (1) Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna-usaha tersebut dalam pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (2) Hak erfpacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut hapus, dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pasal IV.

- (1) Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar dalam jangka waktu satu tahun sejak mulai berlakunya Undang-undang ini harus mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria agar haknya diubah menjadi hak guna-usaha.
- (2) Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau permintaan itu tidak diajukan, maka concessie dan sewa yang bersangkutan berlangsung terus selama sisa waktunya. tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.
- (3) Jika pemegang concessie atau sewa mengajukan permintaan termaksud dalam ayat (1) pasal ini tetapi tidak bersedia menerima syarat-syarat yang ditentukan oleh Menteri Agraria, ataupun permintaannya itu ditolak oleh Menteri Agraria, maka concessie atau sewa itu berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

Pasal V

Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Pasal VI.

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal VII.

- (1) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada pasal 20 ayat (1).

- (2) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini.
- (3) Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agraria yang memutuskan.

Pasal VIII.

- (1) Terhadap hak guna-bangunan tersebut pada pasal I ayat (3) dan (4), pasal II ayat (2) dan V berlaku ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).
- (2) Terhadap hak guna-usaha tersebut pada pasal II ayat (2), pasal III ayat (1) dan (2) pasal IV ayat (1) berlaku ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Pasal IX.

Hal-hal yang perlu untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal diatas diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

KETIGA.

Perubahan susunan pemerintahan desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini akan diatur tersendiri.

KEEMPAT.

- A. Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas Swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.
- B. Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan dalam huruf A diatas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

KELIMA.

Undang-undang ini dapat disebut Undang-undang Pokok Agraria dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatan dalam Lembaran-Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 24 September 1960.
Presiden Republik Indonesia,

SUKARNO.

Diundangkan
pada tanggal 24 September 1960.
Sekretaris Negara,

TAMZIL.



MEMORI PENJELASAN ATAS
RANCANGAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA.

A. PENJELASAN UMUM.

I. Tujuan Undang-undang Pokok Agraria.

Didalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraria, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan. Dalam pada itu hukum Agraria yang berlaku sekarang ini, yang seharusnya merupakan salah satu alat yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur tersebut, ternyata bahkan sebaliknya, dalam banyak hal justru merupakan penghambat dari pada tercapainya cita-cita diatas. Hal itu disebabkan terutama :

- a. karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian ter- susun berdasarkan tujuan dan sendir-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara didalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini;
- b. karena sebagai akibat dari politik-hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum-adat di- samping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masa'alah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan Bangsa;

- c. karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum.

Berhubung dengan itu maka perlu adanya hukum agraria baru yang nasional, yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hukum agraria yang baru itu harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksudkan diatas dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat dan Negara serta memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria. Lain dari itu hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan dari pada azas kerokhaniaan, Negara dan cita-cita Bangsa, yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial serta khususnya harus merupakan pelaksanaan dari pada ketentuan dalam pasal 33 Undang-undang Dasar dan Garis-garis besar dari pada haluan Negara yang tercantum didalam Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 dan ditegaskan didalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960.

Berhubung dengan segala sesuatu itu maka hukum yang baru tersebut sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun didalam bentuk undang-undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan-peraturan lainnya.

Sungguhpun undang-undang itu formil tiada bedanya dengan undang-undang lainnya - yaitu suatu peraturan yang dibuat oleh Pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat - tetapi mengingat akan sifatnya sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria yang baru, maka yang dimuat didalamnya hanyalah azas- azas serta soal-soal dalam garis besarnya saja dan oleh karenanya disebut Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun pelaksanaannya akan diatur didalam berbagai undang-undang, peraturan-peraturan Pemerintah dan peraturan-perundangan lainnya. Demikianlah maka pada pokoknya tujuan Undang-undang Pokok Agraria ialah :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

II. Dasar-dasar dari hukum agraria nasional.

(1) Pertama-tama dasar kenasionalan itu diletakkan dalam pasal 1 ayat 1 , yang menyatakan, bahwa : "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia" dan pasal 1 ayat 2 yang berbunyi bahwa : "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung

didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional".

Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa- sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah didaerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara.

Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi (pasal 1 ayat 3). Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Dengan demikian maka biarpun sekarang ini daerah Irian Barat, yang merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa Indonesia berada di bawah kekuasaan penjajah, atas dasar ketentuan pasal ini bagian tersebut menurut hukum tetap merupakan bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia juga.

Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa tersebut tidak berarti, bahwa hak milik perseorangan atas (sebagian dari) bumi tidak dimungkinkan lagi. Diatas telah dikemukakan, bahwa hubungan itu adalah semacam hubungan hak ulayat, jadi bukan berarti hubungan milik. Dalam rangka hak ulayat dikenal adanya hak milik perseorangan. Kiranya dapat ditegaskan bahwa dalam hukum agraria yang baru dikenal pula hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain atas bagian dari bumi Indonesia (pasal 4 yo pasal 20). Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.

Selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, diadakan pula hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak-pakai, hak sewa, dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan Undang-undang lain (pasal 4 yo 16).

Bagaimana kedudukan hak-hak tersebut dalam hubungannya dengan hak bangsa (dan Negara) itu akan diuraikan dalam nomor 2 dibawah.

(2) "Azas domein.. yang dipergunakan sebagai dasar dari- pada perundang-undangan agraria yang berasal dari Pemerintah jajahan tidak dikenal dalam hukum agraria yang baru.

Azas domein adalah bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan azas dari pada Negara yang merdeka dan modern.

Berhubung dengan ini maka azas tersebut, yang dipertegas dalam berbagai "pernyataan domein", yaitu misalnya dalam pasal 1 Agrarisch Besluit (S.1870-118), S.1875-119a, S.1874- 94f, S.1888-58 ditinggalkan dan pernyataan-pernyataan domein itu dicabut kembali.

Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa- untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam pasal 2 ayat 1 yang menyatakan, bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara". Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut diatas perkataan "dikuasai" dalam pasal ini bukanlah berarti "dimiliki", akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada ting- katan yang tertinggi :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.
- b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukkm antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Segala sesuatunya dengan tujuan : untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur (pasal 2 ayat 2 dan 3).

Adapun, kekuasaan Negara yang dimaksudkan itu mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyai untuk menggunakan haknya sampai disitulah batas kekuasaan" Negara tersebut. Adapun isi hak-hak itu serta pembatasan-pembatasannya dinyatakan dalam pasal 4 dan pasal-pasal berikutnya serta pasal-pasal dalam BAB II.

Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan-hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak-guna-usaha, hak guna-bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (pasal 2 ayat 4). Dalam pada itu kekuasaan Negara atas tanah-tanah inipun sedikit atau banyak dibatasi pula oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, sepanjang menurut kenyataannya hak ulayat itu masih ada, hal mana akan diuraikan lebih lanjut dalam nomor 3 di- bawah ini.

(3) Bertalian dengan hubungan antara bangsa dan bumi serta air dan kekuasaan Negara sebagai yang disebut dalam pasal 1 dan 2 maka didalam pasal 3 diadakan ketentuan mengenai hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, yang dimaksud akan mendudukkan hak itu pada tempat yang sewajarnya didalam alam bernegara dewasa ini. Pasal 3 itu menentukan, bahwa : "Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masya-rakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa hingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi".

Ketentuan ini pertama-tama berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat itu dalam hukum-agraria yang baru. Sebagaimana diketahui biarpun menurut kenyataannya hak ulayat itu ada dan berlaku serta diperhatikan pula didalam keputusan-keputusan hakim, belum pernah hak tersebut diakui secara resmi didalam Undang- Undang, dengan akibat bahwa didalam melaksanakan peraturan-peraturan agraria hak ulayat itu pada zaman penjajahan dulu sering kali diabaikan. Berhubung dengan disebutnya hak ulayat didalam Undang-undang Pokok Agraria, yang pada hakekatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Misalnya didalam pemberian sesuatu hak atas tanah (umpamanya hak guna-usaha) masyarakat hukum yang bersangkutan. sebelumnya akan didengar pendapatnya dan akan diberi "recognitie", yang memang ia berhak menerimanya selaku pegang hak ulayat itu.

Tetapi sebaliknya tidaklah dapat dibenarkan, jika berdasarkan hak ulayat itu masyarakat hukum tersebut menghalang-halangi pemberian hak guna-usaha itu, sedangkan pemberian hak tersebut didaerah itu sungguh perlu untuk kepentingan yang lebih luas. Demikian pula tidaklah dapat dibenarkan jika sesuatu masyarakat hukum berdasarkan hak ulayatnya, misalnya menolak begitu saja dibukanya hutan secara besar-besaran dan teratur untuk melaksanakan proyek-proyek yang besar dalam rangka pelaksanaan rencana menambah hasil bahan makanan dan pemindahan penduduk. Pengalaman menunjukkan pula, bahwa pembangunan daerah-daerah itu sendiri seringkali terhambat karena mendapat kesukaran mengenai hak ulayat. Inilah yang merupakan pangkal pikiran kedua dari pada ketentuan dari pasal 3 tersebut diatas. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan Negara yang lebih luas dan hak ulayatnya pun pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas itu. Tidaklah dapat dibenarkan, jika didalam alam bernegara dewasa ini sesuatu masyarakat hukum masih mempertahankan isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan- akan ia terlepas dari pada hubungannya dengan masyarakat- masyarakat hukum dan daerah-daerah lainnya didalam lingkungan Negara sebagai kesatuan. Sikap yang demikian terang bertentangan dengan azas pokok yang tercantum dalam pasal 2 dan dalam prakteknya pun akan membawa akibat

terhambatnya usaha-usaha besar untuk mencapai kemakmuran Rakyat seluruhnya.

Tetapi sebagaimana telah jelas dari uraian diatas, ini tidak berarti, bahwa kepentingan masyarakat hukum yang bersangkutan tidak akan diperhatikan sama sekali.

(4) Dasar yang keempat diletakkan dalam pasal 6, yaitu bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.

Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (pasal 2 ayat 3).

Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan-hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (pasal 15). Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomis lemah.

(5) Sesuai dengan azas kebangsaan tersebut dalam pasal 1 maka menurut pasal 9 yo pasal 21 ayat 1 hanya warganegara Indo-nesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang (pasal 26 ayat 2). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (pasal 21 ayat 2). Adapun pertimbangan untuk (pada dasarnya) melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai menurut pasal 28, 35 dan 41). Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (pasal 17).

Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan paham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu "escape-clause" yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya "escape-clause" ini maka cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi sesuatu atau macam badan hukum diberikan dispensasi oleh Pemerintah, dengan jalan menunjuk badan hukum tersebut sebagai badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah (pasal 21 ayat 2). Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk dalam pasal 49 sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.

(6) Kemudian dalam hubungannya pula dengan azas kebangsaan tersebut diatas ditentukan dalam pasal 9 ayat 2, bahwa : "Tiap-tiap warganegara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya".

Dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warganegara yang lemah terhadap sesama warga-negara yang kuat kedudukan ekonominya. Maka didalam pasal 26 ayat 1 ditentukan, bahwa : "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah". Ketentuan inilah yang akan merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah yang dimaksudkan itu.

Dalam hubungan itu dapat ditunjuk pula pada ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam pasal 11 ayat 1, yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agrarian hal mana bertentangan dengan azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan. Segala usaha bersama dalam lapangan agraria harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional (pasal 12 ayat 1) dan Pemerintah berkewajiban untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta (pasal 13 ayat 2).

Bukan saja usaha swasta, tetapi juga usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai merugikan rakyat banyak. Oleh karena itu usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang (pasal 13 ayat 3).

(7) Dalam pasal 10 ayat 1 dan 2 dirumuskan suatu azas yang pada dewasa ini sedang menjadi dasar daripada perubahan-perubahan dalam struktur pertanahan hampir diseluruh dunia, yaitu dinegara-negara yang telah/sedang menyelenggarakan apa yang disebut "landreform" atau

"agrarian reform" yaitu, bahwa "Tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri".

Agar supaya semboyan ini dapat diwujudkan perlu diadakan ketentuan-ketentuan lainnya. Misalnya perlu ada ketentuan tentang batas minimum luas tanah yang harus dimiliki oleh orang tani, supaya ia mendapat penghasilan yang cukup untuk hidup layak bagi diri sendiri dan keluarganya (pasal 13 yo pasal 17). Pula perlu ada ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang boleh dipunyai dengan hak milik (pasal 17), agar dicegah tertumpuknya tanah ditangan golongan-golongan yang tertentu saja. Dalam hubungan ini pasal 7 memuat suatu azas yang penting, yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak dipekenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum. Akhirnya ketentuan itu perlu dibarengi pula dengan pemberian kredit, bibit dan bantuan-bantuan lainnya dengan syarat-syarat yang ringan, sehingga pemiliknya tidak akan terpaksa bekerja dalam lapangan lain, dengan menyerahkan penguasaan tanahnya kepada orang lain.

Dalam pada itu mengingat akan susunan masyarakat pertanian kita sebagai sekarang ini kiranya sementara waktu yang akan datang masih perlu dibuka kemungkinan adanya penggunaan tanah pertanian oleh orang-orang yang bukan pemiliknya, misalnya secara sewa, berbagi-hasil, gadai dan lain sebagainya. Tetapi segala sesuatu peraturan-peraturan lainnya, yaitu untuk mencegah hubungan-hubungan hukum yang bersifat penindasan silemah oleh si-kuat (pasal 24, 41 dan 53). Begitulah misalnya pemakaian tanah atas dasar sewa, perjanjian bagi-hasil, gadai dan sebagainya itu tidak boleh diserahkan pada persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan sendiri atas dasar "freefight", akan tetapi penguasa akan memberi ketentuan-ketentuan tentang cara dan syarat-syaratnya, agar dapat memenuhi pertimbangan keadilan dan dicegah cara-cara pemerasan ("exploitation de l'homme par l'homme"). Sebagai mitsal dapat dikemukakan ketentuan-ketentuan didalam Undang-undang No. 2 tahun 1960 tentang "Perjanjian Bagi Hasil" (L.N. 1960 - 2).

Ketentuan pasal 10 ayat 1 tersebut adalah suatu azas, yang pelaksanaannya masih memerlukan pengaturan lebih lanjut (ayat 2). Dalam keadaan susunan msyarakat kita sebagai sekarang ini maka peraturan pelaksanaan itu nanti kiranya masih perlu membuka kemungkinan diadakannya dispensasi. Misalnya seorang pegawai-negeri yang untuk persediaan hari-tuanya mempunyai tanah satu dua hektar dan berhubungan dengan pekerjaannya tidak mungkin dapat mengusahakannya sendiri kiranya harus dimungkinkan untuk terus memiliki tanah tersebut. Selama itu tanahnya boleh diserahkan kepada orang lain untuk diusahakan dengan perjanjian sewa, bagi-hasil dan lain sebagainya. Tetapi setelah ia tidak bekerja lagi, misalnya setelah pensiun, tanah itu harus diusahakannya sendiri secara aktif. (ayat 3).

(8) Akhirnya untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara tersebut diatas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana ("planning") mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan

bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara: Rencana Umum ("National planning") yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus ("regional planning") dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

III. Dasar-Dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum.

Dasar-dasar untuk mencapai tujuan tersebut nampak jelas di-dalam ketentuan yang dimuat dalam Bab II.

(1) Sebagaimana telah diterangkan diatas hukum agraria sekarang ini mempunyai sifat "dualisme" dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum-adat dan hak-hak tanah menurut hukum-barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia. Undang-undang Pokok Agraria bermaksud menghilangkan dualisme itu dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai pula dengan kepentingan perekonomian.

Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal.

(2) Didalam menyelenggarakan kesatuan hukum itu Undang-undang Pokok Agraria tidak menutup mata terhadap masih adanya perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum dari golongan-golongan rakyat. Berhubung dengan itu ditentukan dalam pasal 11 ayat 2, bahwa : "Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan". Yang dimaksud dengan perbedaan yang didasarkan atas golongan rakyat misalnya perbedaan dalam keperluan hukum rakyat kota dan rakyat perdesaan, pula rakyat yang ekonominya kuat dan rakyat yang lemah ekonominya. Maka ditentukan dalam ayat 2 tersebut selanjutnya, bahwa dijamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

(3) Dengan hapusnya perbedaan antara hukum-adat dan hukum-barat dalam bidang hukum agraria, maka maksud untuk mencapai, kesederhanaan hukum pada hakekatnya akan terselenggarakan pula.

Sebagai yang telah diterangkan diatas, selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hukum agraria yang baru pada pokoknya mengenal hak-hak atas tanah, menurut hukum adat sebagai yang disebut dalam pasal 16 ayat 1 huruf d sampai dengan g. Adapun untuk memenuhi keperluan yang telah terasa dalam masyarakat kita sekarang diadakan 2 hak baru, yaitu hak guna-usaha (guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan) dan hak guna-bangunan (guna mendirikan/mempunyai bangunan diatas tanah orang lain) pasal 16 ayat 1 huruf b dan c).

Adapun hak-hak yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini semuanya akan dikonvensi menjadi salah satu hak yang baru menurut Undang-undang Pokok Agraria.

IV. Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum.

Usaha yang menuju kearah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah. Pasal 23, 32 dan 38, ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "rechts-kadaster", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu maka akan didahulukan penyelenggaraannya dikota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi; agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "rechts- kadaster", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya sama sekali.

B. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL.

Pasal 1.

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diadakan perbedaan antara pengertian ..bumi" dan "tanah", sebagai yang dirumuskan dalam pasal 1 ayat 3 dan pasal 4 ayat 1. Yang dimaksud dengan "tanah" ialah permukaan bumi.

Perluasan pengertian "bumi" dan "air" dengan ruang angkasa adalah bersangkutan dengan kemajuan tehnik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dalam waktu-waktu yang akan datang.

Pasal 2.

Sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 2).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah bersangkutan dengan azas ekonomi dan medebewind dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Soal agraria menurut sifatnya dan pada azasnya merupakan tugas Pemerintah Pusat (pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar). Dengan demikian maka pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan dari Negara atas tanah itu adalah merupakan medebewind. Segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya dan sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional. Wewenang dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah itu.

Pasal 3.

Yang dimaksud dengan "hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu" ialah apa yang didalam perpustakaan hukum adat disebut "beschikkingsrecht". Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (II angka 3).

Pasal 4.

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1).

Pasal 5.

Penegasan, bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (III angka 1).

Pasal 6.

Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 4).

Pasal 7.

Azas yang menegaskan dilarangnya "groot-grondbezit" sebagai yang telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Soal pembatasan itu diatur lebih lanjut dalam pasal 17. Terhadap azas ini tidak ada pengecualiannya.

Pasal 8.

Karena menurut ketentuan dalam pasal 4 ayat 2 hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, maka wewenang-

wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung didalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain-lainnya.

Pasal 9.

Ayat 1 telah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 5).

Ketentuan dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam pasal 1 ayat 1 dan 2.

Pasal 10.

Sudah dijelaskan didalam Penjelasan Umum (II angka 7). Kata-kata "pada azasnya" menunjuk pada kemungkinan diadakannya pengecualian-pengecualian sebagai yang disebutkan sebagai misal didalam Penjelasan Umum itu. Tetapi pengecualian-pengecualian itu perlu diatur didalam peraturan perundangan (Bandingkan penjelasan pasal Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknnya masih dimungkinkan oleh pasal 24, tetapi dibatasi dan akan diatur.

Pasal 11.

Pasal ini memuat prinsip perlindungan kepada golongan yang ekonomis lemah terhadap yang kuat. Golongan yang ekonomis lemah itu bisa warganegara asli keturunan asing. Demikian pula sebaliknya. Lihat Penjelasan Umum (III angka 2).

Pasal 12.

Ketentuan dalam ayat 1 bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 11 ayat 1. Bentuk usaha bersama yang sesuai dengan ketentuan ini adalah bentuk koperasi dan bentuk-bentuk gotong-royong lainnya. Ketentuan dalam ayat 2 memberi kemungkinan diadakannya suatu "usaha bersama" antara Negara dan Swasta dalam bidang agraria. Yang dimaksud dengan "fihak lain" itu ialah pemerintah daerah, pengusaha swasta yang bermodal nasional atau swasta dengan "domestic capital" yang progresip.

Pasal 13.

Ayat 1, 2 dan 3.

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah pelaksanaan daripada azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan dalam bidang agraria.

Pasal 14.

Pasal ini mengatur soal perencanaan persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang telah dikemukakan dalam penjelasan umum (II angka 8). Mengingat akan corak perekonomian Negara dikemudian hari dimana industri dan pertambangan akan mempunyai

peranan yang penting, maka disamping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan, pula keperluan untuk industri dan pertambangan (ayat 1 huruf d dan e). Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Pengesahan peraturan Pemerintah Daerah harus dilakukan dalam rangka rencana umum yang dibuat oleh Pemerintah Pusat dan sesuai dengan kebijaksanaan Pusat.

Pasal 15.

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum ((II angka 4). Tanah wajib dipelihara dengan baik, yaitu dipelihara menurut cara-cara yang lazim dikerjakan didaerah yang bersangkutan, sesuai dengan petunjuk-petunjuk dari Jawatan-Jawatan yang bersangkutan.

Pasal 16.

Pasal ini adalah pelaksanaan dari pada ketentuan dalam pasal 4. Sesuai dengan azas yang diletakkan dalam pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang Nasional didasarkan atas hukum adat, maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasarkan pula atas sistematis dari hukum adat. Dalam pada itu hak guna- usaha dan hak-guna-bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini. Perlu kiranya ditegaskan, bahwa hak-guna usaha bukan hak erfpacht dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak guna-bangunan bukan hak opstal. Lembaga erfpacht dan opstal ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan dalam Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pada itu hak-hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (pasal 7 dan 10), tetapi berhubungan dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat dihapuskan diberi sifat sementara dan akan diatur (ayat 1 huruf h yo pasal 53).

Pasal 17.

Ketentuan pasal ini merupakan pelaksanaan dari apa yang ditentukan dalam pasal 7. Penetapan, batas luas maksimum akan dilakukan didalam waktu yang singkat dengan peraturan perundangan. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum itu tidak akan disita, tetapi akan diambil oleh Pemerintah dengan ganti-kerugian. Tanah-tanah tersebut selanjutnya akan dibagi-bagikan kepada rakyat yang membutuhkannya. Ganti kerugian kepada bekas pemilik tersebut diatas pada azasnya harus dibayar oleh mereka yang memperoleh bagian tanah itu. Tetapi oleh karena mereka itu umumnya tidak mampu untuk membayar harga tanahnya didalam waktu yang singkat, maka oleh Pemerintah akan disediakan kredit dan usaha-usaha lain supaya pra bekas pemilik tidak terlalu lama menunggu uang ganti-kerugian yang dimaksudkan itu.

Ditetapkannya batas minimum tidaklah berarti bahwa orang-orang yang mempunyai, tanah kurang dari itu akan dipaksa untuk melepaskan tanahnya. Penetapan batas minimum itu pertama-tama dimaksudkan untuk mencegah pemecah-belahan ("versplintering") tanah lebih lanjut. Disamping itu akan diadakan usaha-usaha misalnya: transmigrasi, pembukaan tanah

besar-besaran diluar Jawa dan industrialisasi, supaya batas minimum tersebut dapat dicapai secara berangsur-angsur. Yang dimaksud dengan "keluarga" ialah suami, isteri serta anak-anaknya yang belum kawin dan menjadi tanggungannya dan yang jumlahnya berkisar sekitar 7 orang. Baik laki-laki maupun wanita dapat menjadi kepala keluarga.

Pasal 18.

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti-kerugian yang layak.

Pasal 19.

Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan (Lihat Penjelasan Umum IV).

Pasal 20.

Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat" sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum-adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliknya yang "ter" (artinya : paling)-kuat dan terpenuh.

Pasal 21.

Ayat 1 dan 2 sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 5).

Dalam ayat 3 hanya disebut 2 cara memperoleh hak milik karena lain-lain cara dilarang oleh pasal 26 ayat 2. Adapun cara-cara yang disebut dalam ayat ini adalah cara-cara memperoleh hak tanpa melakukan suatu tindakan positif yang sengaja ditujukan pada terjadinya peralihan hak itu.

Sudah selayaknyalah kiranya bahwa selama orang-orang warganegara membiarkan diri disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan Negara lain, dalam hal pemilikan tanah ia dibedakan dari warganegara Indonesia lainnya.

Pasal 22.

Sebagai misal dari cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah. Cara-cara itu akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara.

Pasal 23.

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 24.

Sebagai pengecualian dari azas yang dimuat dalam pasal 10. Bentuk-bentuk hubungan antara pemilik dan penggarap/pemakai itu ialah misalnya : sewa, bagi-hasil, pakai atau hak guna-bangunan.

Pasal 25.

Tanah milik yang dibebani hak tanggungan ini tetap ditangan pemiliknyanya. Pemilik tanah yang memerlukan uang dapat pula (untuk sementara) menggadaikan tanahnya menurut ketentuan-ketentuan dalam pasal 53. Didalam hal ini maka tanahnya beralih pada pemegang gadai.

Pasal 26.

Ketentuan dalam ayat 1 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6) dengan tujuan untuk melindungi fihak yang ekonomis lemah. Dalam Undang-Undang Pokok ini perbedaannya tidak lagi diadakan antara warganegara asli dan tidak asli, tetapi antara yang ekonomis kuat dan lemah. Fihak yang kuat itu bisa warganegara yang asli maupun tidak asli. Sedang apa yang disebut dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam pasal 21 mengenai siapa yang tidak dapat memiliki tanah.

Pasal 27.

Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

Pasal 28.

Hak ini adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Bedanya dengan hak pakai ialah bahwa hak guna usaha ini hanya dapat diberikan untuk keperluan diatas itu dan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Berlainan dengan hak pakai maka hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada fihak lain dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak guna-usaha pun tidak dapat diberikan kepada orang-orang asing, sedang kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan yang disebutkan dalam pasal 55.

Untuk mendorong supaya pemakaian dan pengusahaan tanahnya dilakukan secara yang tidak baik, karena didalam hal yang demikian hak guna-usahanya dapat dicabut (pasal 34).

Pasal 29.

Menurut sifat dan tujuannya hak guna-usaha adalah hak yang waktu berlakunya terbatas. Jangka waktu 25 atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang dengan 25 tahun dipandang sudah cukup lama untuk keperluan pengusahaan tanaman-tanaman yang berumur panjang. Penetapan jangka-waktu 35 tahun misalnya mengingat pada tanaman kelapasawit.

Pasal 30.

Hak guna-usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing. Badan hukum yang dapat mempunyai hak itu, hanyalah badan-badan hukum yang bermodal nasional yang progressip, baik asli maupun tidak asli. Bagi badan-badan hukum yang bermodal asing hak guna-usaha hanya dibuka kemungkinannya untuk diberikan jika hal itu diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana (pasal 55).

Pasal 31 s/d 34.

Tidak memerlukan penjelasan.

Mengenai ketentuan dalam pasal 32 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 35.

Berlainan dengan hak guna-usaha maka hak guna-bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu selain atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.

Pasal 36.

Penjelasannya sama dengan pasal 30.

Pasal 37 s/d 40.

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai apa yang ditentukan dalam pasal 38 sudah dijelaskan didalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 41 dan 42.

Hak pakai adalah suatu "kumpulan pengertian" dari pada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubung dengan keadaan daerah sedaerah, pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyai sebagai yang disebutkan dalam pasal ini. Dalam rangka usaha penyederhanaan sebagai yang dikemukakan dalam Penjelasan Umum, maka hak-hak tersebut dalam hukum agraria yang baru disebut dengan satu nama saja.

Untuk gedung-gedung kedutaan Negara-negara Asing dapat diberikan pula hak pakai, oleh karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak-pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.

Pasal 43.

Tidak memerlukan penjelasan.

Pasal 44 dan 45.

Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan pasal 10 ayat 1. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (pasal 16 yo 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah.

Pasal 46.

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.

Pasal 47.

Hak guna-air dan hak pemeliharaan dan penangkapan ikan adalah mengenai air yang tidak berada di atas tanah miliknya sendiri. Jika mengenai air yang berada di atas tanah miliknya sendiri maka hal-hal itu sudah termasuk dalam isi daripada hak milik atas tanah.

Hak guna-air ialah hak akan memperoleh air dari sungai, saluran atau mata air yang berada diluar tanah miliknya sendiri maka hal-hal itu sudah termasuk dalam isi daripada hak milik atas tanah.

Hak guna-air ialah hak akan memperoleh air dari sungai, saluran atau mata air yang berada diluar tanah miliknya, misalnya untuk keperluan mengairi tanahnya, rumah tangga dan lain sebagainya. Untuk itu maka sering kali air yang diperlukan itu perlu dialirkan (didatangkan) melalui tanah orang lain dan air yang tidak diperlukan seringkali perlu dialirkan pula (dibuang) melalui tanah orang yang lain lagi. Orang-orang tersebut tidak boleh menghalang-halangi pemilik tanah itu untuk mendatangkan dan membuang air tadi melalui tanahnya masing-masing.

Pasal 48.

Hak guna-ruang-angkasa diadakan mengingat kemajuan tehnik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dikemudian hari.

Pasal 49.

Untuk menghilangkan keragu-raguan dan kesangsian maka pasal ini memberi ketegasan, bahwa soal-soal yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya dalam hukum agraria yang baru akan mendapat perhatian sebagaimana mestinya. Hubungan pula dengan ketentuan dalam pasal 5 dan pasal 14 ayat 1 huruf b.

Pasal 50 dan 51.

Sebagai konsekwensi, bahwa dalam undang-undang ini hanya dimuat pokok-pokoknya saja dari hukum agraria yang baru.

Pasal 52.

Untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada peraturan-peraturan serta tindakan-tindakan yang merupakan pelaksanaan dari Undang-undang Pokok Agraria maka diperlukan adanya sanksi pidana sebagai yang ditentukan dalam pasal ini.

Pasal 53.

Sudah dijelaskan dalam penjelasan pasal 16.

Pasal 54.

Pasal ini diadakan berhubung dengan ketentuan dalam pasal 21 dan 26. Seseorang yang telah menyatakan menolak kewarganegaraan R.R.C. tetapi pada tanggal mulai berlakunya undang-undang ini belum mendapat pengesahan akan terkena oleh ketentuan konversi pasal I ayat 3, pasal II ayat 2 dan pasal VIII. Tetapi setelah pengesahan penolakan itu diperolehnya maka baginya terbuka kemungkinan untuk memperoleh hak atas tanah sebagai seorang yang berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Hal itu berlaku juga bagi orang-orang yang disebutkan didalam pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 20 tahun 1959, yaitu sebelumnya diperoleh pengesahan dari instansi yang berwenang.

Pasal 55.

Sudah dijelaskan dalam penjelasan pasal 30.

Ayat 1 mengenai modal asing yang sekarang sudah ada, sedang ayat 2 menunjuk pada modal asing baru. Sebagaimana telah ditegaskan dalam penjelasan pasal 30 pemberian hak baru menurut ayat 2 ini hanya dimungkinkan kalau hal itu diperlukan oleh undang-undang pembangunan Nasional semesta berencana.

Kedua : Hak-hak yang ada sekarang ini menurut ketentuan konversi ini semuanya menjadi hak-hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria. Hak guna-usaha dan hak guna-bangunan yang disebut dalam pasal I, II, III, IV dan V berlangsung dengan syarat-syarat umum yang ditetapkan dalam Peraturan yang dimaksud dalam pasal 50 ayat 2 dan syarat-syarat khusus yang bersangkutan dengan keadaan tanahnya dan sebagai yang disebutkan dalam akta haknya yang di-konversi itu, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturannya yang baru.

Ketiga : Perubahan susunan pemerintahan desa perlu diadakan untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya dari-pada perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini. Pemerintah desa akan merupakan pelaksana yang mempunyai peranan yang sangat penting.

Keempat : Ketentuan ini bermaksud menghapuskan hak-hak yang masih bersifat feodal dan tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang ini.

Kepmenpera no : 11/KPTS/1994, aturan jual beli rusun/ apartemen

KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

NOMOR : 11/KPTS/1994

TENTANG PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT ;

Menimbang :

- a. bahwa jual beli satuan rumah susun yang belum selesai dibangun semakin meningkat, yang pelaksanaannya dilakukan dengan perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli;
- b. bahwa untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli satuan rumah susun perlu pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun;
- c. bahwa penerapan pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun perlu pengawasan dan pengendalian;
- d. bahwa pedoman perikatan jual beli tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Mengingat:

1. Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);

2. Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
4. Keputusan Presiden RI Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
5. Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.

Memperhatikan :

Berbagai saran dan pendapat dari unsur dan instansi terkait dalam rapat-rapat koordinasi.

MEMUTUSKAN ;

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT :

Kesatu : Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang dimaksud adalah merupakan lampiran yang menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Keputusan ini.

Kedua : Setiap adanya perikatan jual beli satuan rumah susun wajib mengikuti Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ini.

Ketiga : Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan Keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional, melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah.

Keempat : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

DITETAPKAN DI : J A K A R T A

PADA TANGGAL : 17 NOPEMBER 1994

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Ir. Akbar Tandjung

Tembusan Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Yth. Ketua Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional. 2. Yth. Gubernur Bank Indonesia. 3. Yth. Para Gubernur KDH Tk. I se Indonesia. 4. Yth. Para Bupati/Walikota/KDH Tk. II se Indonesia. 5. Yth. Direktur Utama PT. Bank Tabungan Negara (Persero). 6. Yth. Direktur Utama PT. Bank Papan Sejahtera. 7. Yth. Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia. 8. Yth. Ketua Ikatan Notaris Indonesia. 9. Yth. Ketua Lembaga Konsumen Indonesia. 10. Yth. Ketua Lembaga Kajian Perumahan dan Permukiman Indonesia. 11. A r s i p.

LAMPIRAN KEPUTUSAN

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

NOMOR : 11 / KPTS / 1994

TANGGAL : 17 NOPEMBER 1994.

PEDOMAN PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

I. LATAR BELAKANG

1. Bahwa telah berkembang kebiasaan pemasaran properti khususnya rumah susun, sebelum rumah-rumah yang dipasarkan tersebut selesai dibangun, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah.
2. Hal tersebut di atas ditempuh berdasarkan pertimbangan ekonomi yaitu : a. bagi perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar; b. bagi pembeli atau konsumen agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian di muka.
3. Langkah-langkah yang ditempuh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dan konsumen tersebut di atas menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (preliminary purchase), yang selanjutnya dituangkan dalam akta perikatan jual beli satuan rumah susun.
4. Keadaan itu ditempuh oleh para perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dan para calon pembeli karena adanya ketentuan pasal 18 ayat (1) UU No.16 Tahun 1985 tentang rumah susun yang menetapkan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan. Sedangkan untuk pelaksanaan jual belinya dihadapan PPAT, terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan adanya akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun untuk pembuatan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun oleh kantor pertanahan kabupaten/kotamadya yang bersangkutan.
5. Bahwa ada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman yang mempromosikan rumah susun dengan penawaran perdana melalui berbagai pameran, padahal beberapa izin yang diperlukan seperti, izin prinsip, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan belum diperoleh serta tanahnya pun belum ada.
6. Bahwa untuk mengamankan kepentingan para perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan

terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun.

II. LANDASAN HUKUM PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN.

Peraturan perundang-undangan tentang rumah susun yang berlaku di Indonesia yaitu :

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah susun;
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Peraturan perundang-undang tersebut di atas merupakan landasan hukum yang memungkinkan diperolehnya hak milik atas satuan rumah susun, yang secara garis besarnya memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut : 1. Setiap hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan atas satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, yang meliputi pula hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama di lingkungan rumah susun yang bersangkutan sesuai dengan nilai perbandingan proportional dari satuan rumah susun yang bersangkutan;

2. Batas-batas untuk setiap satuan rumah susun dan besarnya hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tahiya bersama disahkan dan dicantumkan secara jelas dalam sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh pihak yang berwenang;

3. Pembangunan rumah susun dapat dilakukan di atas tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sesuai dengan peruntukan tanahnya dan harus memenuhi persyaratan teknis, ekologis, dan administratif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Setiap satuan rumah susun baru dapat dihuni apabila perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman telah memperoleh izin layak huni dan/atau izin penggunaan bangunan dari Pemerintah Daerah setempat;
5. Sebelum penandatanganan akta jual beli hak milik atas satuan rumah susun oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dan konsumen/pembeli, dengan persetujuan terlebih dahulu oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman, hak pembeli atas satuan rumah susun tersebut belum dapat dijadikan jaminan utang kepada bank yang memberi kredit;
6. Perhimpunan penghuni berstatus badan hukum yang mewakili dan mengurus kepentingan para penghuni dan para pemilik satuan rumah susun;
7. Pembentukan Perhimpunan Penghuni harus dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/mayor Kepala Daerah Tingkat II dan untuk DKI Jakarta oleh Gubernur DKI Jakarta;
8. Peminjaman hak atau jual beli satuan rumah susun dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
9. Setiap pemilik satuan rumah susun mendapat sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang terdiri dari : a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Tanah; b. Gambar Denah Satuan Rumah Susun yang bersangkutan; c. Pertelaan mengenai besarnya hak bersama;

Kesemuanya merupakan satu kesatuan tak terpisahkan.

III. ASPEK-ASPEK HUKUM DALAM PERIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN.

Inti perikatan jual beli :

1. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual-beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun;
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut :
 - a. nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
 - b. nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
 - c. luas satuan rumah susun;
 - d. harga jual satuan rumah susun;
 - e. ketentuan pembayaran uang muka;
 - f. spesifikasi bangunan;
 - g. tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
 - h. ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.
3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran.
4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman harus menandatangani akta perikatan jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika lalai berada di pihak perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%.

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara lain memuat hal-hal sebagai berikut : 5.1. obyek yang akan diperjual belikan; Obyek yang akan diperjual belikan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman kepada pembeli adalah hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama berikut fasilitasnya di lingkungan rumah susun tersebut sesuai dengan nilai perbandingan proporsional dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

Rumah susun yang akan dijual wajib memiliki izin-izin yang diperiukan seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah, dan izin mendirikan bangunan.

5.2. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni. Calon pembeli satuan rumah susun harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman guna mengelola dan memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta fasilitasnya dengan memungut uang pangkal dan iuran yang besarnya akan ditetapkan bersama dikemudian hari secara musyawarah. Untuk tahun pertama (terhitung sejak tanggal penyerahan) uang pangkal dan iuran tersebut belum perlu dibayar.

5.3. Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Permukiman. 1) sebelum melakukan pemasaran perdana perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat. Laporan tersebut harus dilampiri dengan antara lain :

a. salinan surat persetujuan izin prinsip; b. salinan surat keputusan pemberian izin lokasi; c. bukti pengadaan dan pelunasan tanah; d. salinan surat izin mendirikan bangunan; e. gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat;

Kalau dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang tercantum dalam tanda terima laporan tersebut belum mendapat jawaban dari Bupati/Walikota/Walikota Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan, maka penawaran perdana tersebut dapat dilaksanakan.

2) menyediakan dokumen pembangunan perumahan antara lain : a. sertifikat hak atas tanah; b. rencana tapak; c. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun; d. gambar rencana struktur beserta, perhitungannya; e. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; f. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

3) menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;

4) memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditanda tangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan : (a) tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun; (b) kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.

5) bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;

6) menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk;

7) mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan;

jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi force majeure (keadaan kahar) yang diluar kemampuan para pihak, Pengusaha dan Pembeli akan mempertimbangkan

penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun;

9) menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.

10) menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

5.4. Kewajiban Pemesan 1) Menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni, dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;

2) setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (management fee) dan biaya utilitas (utility charge) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni;

3) Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi : (a) biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan (b) biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun; (c) biaya untuk memperoleh Hak Milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat;

4) Setelah akta jual-beli ditanda tangani tetapi sebelum sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat : (a) jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangun dan perumahan dan permukiman, yang besarnya tidak lebih dari 1 % dari harga jual.

(b) jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.

5) Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan, atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman.

PENYELESAIAN PERSELISIHAN.

Penyelesaian perselisihan yang terjadi sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrage yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak.

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Ir. Akbar Tandjung

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang : Rumah Susun

Oleh : PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
Nomor : 4 TAHUN 1988 (4/1988)
Tanggal : 26 APRIL 1988 (JAKARTA)
Sumber : LN 1988/7; TLN NO. 3372

Presiden Republik Indonesia,

Menimbang :

- a. bahwa dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun telah ditetapkan ketentuan-ketentuan pokok mengenai rumah susun;
- b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas, perlu ditetapkan Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043),
3. Undang-undang Nomor I Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611);
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
5. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintahan Di Bidang Pekerjaan Umum Kepada Daerah (Lembaran Negara Tahun 1987 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3353);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA TENTANG RUMAH SUSUN.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Penyelenggara pembangunan adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun, serta swadaya masyarakat.
2. Akta pemisahan adalah tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/ Kotamadya dan Pemerintah Daerah Tingkat I Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Kesatuan sistem pembangunan adalah pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersarna dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda-beda baik untuk hunian maupun bukan hunian secara mandiri maupun terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan.
5. 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.
6. 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.
 7. Nilai perbandingan proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

BAB 11 PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama Arah Kebijakan

Pasal 2

- (1) Pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak.
- (2) Pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dimaksudkan untuk:
 - a. mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
 - b. meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan;
 - c. mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi.

Pasal 3

Pengaturan dan pembinaan rumah susun berlandaskan

1. kebijakan umum;
2. Kebijakan teknis dan kebijakan operasional yang digariskan oleh masing-masing instansi yang berwenang.

Pasal 4

Penyusunan rencana jangka panjang dan jangka pendek pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan berdasarkan kebijaksanaan dan pedoman Pemerintah Pusat.

Pasal 5

Pengaturan dan pembinaan rumah susun meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan rumah susun, izin layak huni, pemilikan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan, dan tata cara pengawasannya.

Bagian Kedua Wewenang dan Tanggung Jawab

Pasal 6

- (1) Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 yang bersifat umum dalam arti yang seluas-luasnya terhadap pembangunan rumah susun dan pengembangannya, menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Pusat.
- (2) Wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Menteri yang ditunjuk pada pasal yang bersangkutan dalam Peraturan Pemerintah ini.
- (3) Pengaturan dan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 yang mempunyai karakteristik lokal, berhubungan dengan tata kota dan tata daerah, menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Daerah. sesuai dengan asas desentralisasi sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974.
- (4) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan berdasarkan pedoman dari arahan Menteri sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

Bagian Ketiga
Rumah Susun untuk Hunian dan Bukan Hunian

Pasal 7

Rumah susun yang digunakan untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau secara terpadu sebagai kesatuan sistem pembangunan, wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5

BAB III
PERSYARATAN TEKNIS
DAN ADMINISTRATIF PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
Umum

Pasal 8

Di dalam perencanaan harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 9

Rencana yang menunjukkan satuan rumah susun, harus berisi rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun yang dimaksud.

Pasal 10

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

**Bagian Kedua
Persyaratan Teknis**

**Paragraf 1
Ruang**

Pasal 11

- (1) Semua 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, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.
- (2) Dalam hal hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan tersebut digunakan, sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

**Paragraf 2
Struktur, Komponen, dan Bahan Bangunan**

Pasal 12

Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 13

Struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap :

- a. beban mati;
- b. beban 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 horizontal;
- g. gangguan/perusak lainnya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 3
Kelengkapan Rumah Susun

Pasal 14

Rumah susun harus dilengkapi dengan :

- a. jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai persiapan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air, dan tangki air dalam bangunan;
- b. jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- c. jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- d. saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, dan pemasangan;
- e. saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, pemasangan,
- f. saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan, dan kemudahan;
- g. tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya;
- h. alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku;
- i. pintu dan tangga darurat kebakaran;
- j. tempat jemuran;
- k. alat pemadam kebakaran,
- l. penangkal petir;
- m. alat/sistem alarm
- n. pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu;
- o. generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift.

Pasal 15

Bagian-bagian dari kelengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

**Paragraf 4
Satuan Rumah Susun**

Pasal 16

Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan, 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-hari untuk hubungan ke dalam maupun ke luar.

Pasal 17

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 dengan yang telah direncanakan.

Pasal 18

Satuan rumah susun yang digunakan untuk hunian, di samping ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dan Pasal 17, setidaknya harus dapat memenuhi kebutuhan penghuni sehari-hari.

Pasal 19

Satuan rumah susun sederhana yang digunakan untuk hunian, pemenuhan kebutuhan para penghuni sehari-hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, dapat disediakan pada bagian bersama.

**Paragraf 5
Bagian Bersama dan Benda Bersama**

Pasal 20

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 sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan.

Pasal 21

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan 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 22

- (1) Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.
- (2) Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.
- (3) Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan dimasa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya.
- (4) Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- (5) Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 5

Bagian Bersama dan Benda Bersama

Pasal 20

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah, sesuai dengan fungsinya, dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 24

- (1) Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan.
- (2) 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 berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 25

- (1) 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.
- (2) Penyediaan prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan, serta struktur, ukuran, dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut.

Pasal 26

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun yang bersangkutan, 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 limbah dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan;
- d. tempat pembuangan sampah yang fungsinya adalah sebagai tempat pengumpulan sampai dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ke tempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan faktor-faktor kemudahan pengangkutan, 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 keperluannya.

**Paragraf 8
Fasilitas Lingkungan**

Pasal 27

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak sosial lainnya, sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 28

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, selain penyediaan ruang dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, harus disediakan pula ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 29

Ketentuan-ketentuan teknis sebagaimana dimaksud dalam BAB III Bagian Kedua diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum.

**Bagian Ketiga
Persyaratan Administratif**

Pasal 30

- (1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah, dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. fatwa peruntukan tanah;
 - c. rencana tapak;

- d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
- e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- g. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Pasal 31

Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya, setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.

Pasal 32

- (1) Perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun harus mendapat izin dari Pemerintah Daerah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dan telah memperoleh pengesahan atas perubahan dimaksud beserta pertelaannya, dan uraian nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31.
- (2) Perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan suatu bangunan gedung bertingkat menjadi rumah susun, harus mendapat izin dari Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Pasal 33

- (1) Tata cara permohonan dan pemberian perizinan serta pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, dan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah.
- (2) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) baru berlaku setelah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang.

Bagian Ketiga

Persyaratan Administratif

Pasal 30

Pasal 34

- (1) Dalam hal terjadi perubahan pada waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, penyelenggara pembangunan wajib meminta izin dan pengesahan terhadap perubahan yang diminta kepada Instansi yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Dalam hal terjadi perubahan struktur bangunan dan instalasi terhadap rumah susun yang telah dibangun, pemilik wajib meminta izin dan pengesahan mengenai perubahan tersebut kepada instansi yang berwenang.

BAB IV IZIN LAYAK HUNI

Pasal 35

- (1) Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.
- (2) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 34, memberikan izin layak huni setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.
- (3) Penyelenggara pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 34 kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta :
 - a. tata cara pemanfaatan/penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya;
 - b. uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Pasal 36

Dalam hal izin layak huni tidak diberikan, penyelenggara pembangunan rumah susun dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang akan memberikan keputusan mengikat.

Pasal 37

- (1) Tata cara perizinan layak huni diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah.
- (2) Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mulai berlaku setelah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang.

BAB V PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama Pemisahan Hak atas Satuan-satuan Rumah Susun

Pasal 38

- (1) Hak atas tanah dari suatu lingkungan di mana rumah susun akan dibangun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan.
- (2) Dalam hal rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas suatu lingkungan di mana tanah yang dikuasai tersebut berstatus hak pengelolaan, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan baik sebagian maupun keseluruhannya untuk menentukan batas tanah bersama.
- (3) Pemberian status hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilaksanakan sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual.

Pasal 39

- (1) Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan

horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31, dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.

- (2) Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi hak milik atas satuan rumah susun, mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (3) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disahkan oleh Pemerintah Daerah dilampiri gambar, uraian, dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 31.
- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin layak huni, beserta warkah-warkah lainnya.
- (5) Hak milik atas satuan rumah susun terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan.
- (6) Bentuk dan tata cara pembuatan Buku Tanah dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Pasal 40

- (1) Isi akta pemisahan yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (3) mengikat semua pihak.
- (2) Bentuk dan tata cara pengisian dan pendaftaran akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Bagian Kedua

Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pasal 41

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama

atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

- (2) Hak pemilikan perseorangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (3) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.
- (5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya.

Bagian Ketiga
Peralihan, Pembebanan, dan Pendaftaran
Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Pasal 42

- (1) Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun, dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :
 - a. akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Berita Acara Lelang;
 - b. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan,
 - c. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
 - d. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak.
- (2) Pewarisan hak milik atas satuan rumah susun, pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan :
 - a. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun;
 - b. surat keterangan kematian pewaris;
 - c. surat wasiat atau surat keterangan waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
 - d. bukti kewarganegaraan ahli waris;
 - e. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni;
 - f. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pewarisan.

Pasal 43

Dalam hal terjadi pembebanan atas rumah susun, pendaftaran hipotik atau fidusia yang bersangkutan dilakukan dengan menyampaikan :

- a. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan;
- b. akta pembebanan hipotik atau fidusia;
- c. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pembebanan.

Pasal 44

- (1) Setelah menerima berkas-berkas pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan Pasal 43, Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya membukukan dan mencatat peralihan hak tersebut dalam Buku Tanah dan pada sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, untuk kemudian diberikan sertifikat tersebut kepada yang berhak.
- (2) Dalam hal terjadi pembebanan hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43, sertifikat yang bersangkutan dapat diserahkan kepada kreditur atas persetujuan yang berhak.

Pasal 45

Ketentuan lebih lanjut mengenai penggantian gambar situasi menjadi surat ukur, pendaftaran, peralihan, dan pembebanan hak milik atas satuan rumah susun diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Bagian Keempat Perubahan dan Penghapusan Hak Pemilikan

Pasal 46

Pembangunan beberapa rumah susun yang direncanakan pada sebidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, dan telah mendapat izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 31 dapat dilaksanakan secara bertahap, sepanjang tidak mengubah nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 47

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 untuk tahap berikutnya, yang mengakibatkan kenaikan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni, dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.
- (2) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengakibatkan penurunan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus dimintakan persetujuan kepada perhimpunan penghuni, dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.
- (3) Perubahan nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) harus disahkan kembali menurut ketentuan Pasal 30 dan Pasal 31 dan didaftarkan menurut ketentuan Pasal 39 ayat (4).
- (4) Dalam hal perhimpunan penghuni tidak memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), penyelenggara pembangunan dapat mengajukan keberatan-keberatan kepada Pemerintah Daerah dan dalam jangka waktu 30 hari Pemerintah Daerah memberikan keputusan terakhir dan mengikat..
- (5) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3) tidak jadi dilaksanakan, penyelenggara pembangunan wajib memperhitungkan kembali nilai perbandingan proporsionalnya sebagaimana semula, dan dimintakan pengesahan serta didaftarkan kembali.

Pasal 48

- (1) Dalam hal terjadi rencana perubahan fisik rumah susun yang mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proporsional harus mendapat persetujuan dari perhimpunan penghuni.
- (2) Persetujuan perhimpunan penghuni dipergunakan sebagai dasar di dalam membuat akta perubahan pemisahan.
- (3) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) memuat perubahan-perubahan dalam pertelaan yang mengandung perubahan nilai perbandingan proporsional.
- (4) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya

untuk dijadikan dasar dalam mengadakan perubahan pada Buku Tanah dan sertifikat-sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pasal 49

- (1) Dalam hal terjadi perubahan atas satuan rumah susun yang dimiliki oleh perseorangan secara terpisah, perubahan tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pemilik lainnya.
- (2) Perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni dan dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh perhimpunan penghuni serta persyaratan teknis pembangunan lainnya yang berlaku.

Pasal 50

Hak milik atas satuan rumah susun hapus karena

- a. hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. tanah dan bangunannya musnah;
- c. terpenuhinya syarat batal;
- d. pelepasan hak secara sukarela.

Pasal 51

Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf a dan huruf c, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya dengan melihat kenyataan yang ada.

Pasal 52

- (1) Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penerbitan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Bagian Kelima
Kemudahan Pembangunan dan Pemilikan

Pasal 53

- (1) Kepada golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang berkehendak untuk memiliki satuan rumah susun sederhana dapat diberikan kemudahan baik langsung maupun tidak langsung.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang pembangunan perumahan dan Menteri lain yang terkait serta Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing.

BAB VI
PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Bagian Pertama
Penghunian Rumah Susun

Pasal 54

- (1) Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya.
- (2) Pembentukan perhimpunan penghuni dilakukan dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota atau Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1.
- (3) Perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar Pengadilan.

Pasal 55

- (1) Yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni, dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58.

- (2) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan proporsional.
- (3) Dalam hal perhimpunan penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penghunian rumah susun, setiap pemilik hak atas satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.

Pasal 56

Perhimpunan penghuni mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib, dan aman;
- b. mengatur dan membina kepentingan penghuni;
- c. mengelola rumah susun dan lingkungannya.

Pasal 57

- (1) Pengurus perhimpunan penghuni, keanggotaannya dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum perhimpunan penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut.
- (2) Pengurus perhimpunan penghuni sekurang-kurangnya terdiri dari seorang Ketua, seorang Sekretaris, seorang Bendahara, dan seorang Pangawas Pengelolaan.
- (3) Dalam hal diperlukan, pengurus dapat membentuk Unit Pengawasan Pengelolaan.
- (4) Penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni, dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu yang secepatnya.

Pasal 58

- (1) Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian maupun seluruhnya pada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, harus dituangkan dalam akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya.

- (2) Akta sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus didaftarkan pada perhimpunan penghuni.

Pasal 59

Perhimpunan penghuni mempunyai tugas pokok :

- a. mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2);
- b. membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- d. menyelenggarakan tugas tugas administratif penghunian;
- e. menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- f. menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni;
- g. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

Pasal 60

Tata Tertib penghunian rumah susun disusun berdasarkan:

- a. Undang-undang Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya;
- b. peraturan perundang-undangan lain yang terkait;
- c. kepentingan pengelolaan rumah susun sesuai dengan ketentuan-ketentuan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29;
- d. kepentingan penghuni sehubungan dengan jaminan hak, kebutuhan-kebutuhan khusus, keamanan, dan kebebasan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 61

(1) Setiap penghuni berhak :

- a. memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib;
- b. mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- c. memilih dan dipilih menjadi Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni;

- (2) Setiap penghuni berkewajiban
 - a. mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
 - b. membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran;
 - c. memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

- (3) Setiap penghuni dilarang :
 - a. melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungannya;
 - b. mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan perhimpunan penghuni

Bagian Kedua Pengelolaan Rumah Susun

Pasal 62

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan-kegiatan operasional yang berupa pemeliharaan, perbaikan, dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 63

Pengelolaan terhadap satuan rumah susun dilakukan oleh penghuni atau pemilik, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni.

Pasal 64

Pengelolaan terhadap rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni.

Pasal 65

Badan pengelola yang dibentuk sendiri oleh perhimpunan penghuni harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil, dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun.

Pasal 66

Badan pengelola yang ditunjuk oleh perhimpunan penghuni harus mempunyai status badan hukum dan profesional.

Pasal 67

Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan.

Pasal 68

Badan pengelola mempunyai tugas :

- a. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- b. mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya;
- c. secara berkala memberikan laporan kepada perhimpunan penghuni disertai permasalahan dan usulan pemecahannya.

Pasal 69

Pembiayaan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dibebankan kepada penghuni atau pemilik secara proporsional melalui perhimpunan penghuni,

Pasal 70

Perhimpunan Penghuni harus mengasuransikan rumah susun terhadap kebakaran.

Bagian Ketiga Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga

Pasal 71

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan penghuni disusun oleh pengurus yang pertama kali dipilih, dan disahkan oleh rapat umum perhimpunan penghuni.

Pasal 72

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga memuat susunan organisasi, fungsi, tugas pokok, hak dan kewajiban anggota serta tata tertib penghunian, sebagaimana dimaksud dalam BAB VI Peraturan Pemerintah Ini, dan berdasarkan pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah, dengan memperhatikan petunjuk dan pedoman yang dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri.

BAB VII TATA CARA PENGAWASAN

Pasal 73

Tata cara pengawasan pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun terhadap persyaratan teknis, diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum,

Pasal 74

Tata cara pengawasan pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun terhadap :

- a. persyaratan administratif yang berkaitan dengan perizinan pembangunan, layak huni, pembuatan akta pemisahan, penerbitan sertifikat perizinan hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hipotik dan fidusia, serta segala kegiatan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
- b. penghunian dan pengelolaan rumah susun; diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Pasal 75

Tata cara pengawasan pelaksanaan terhadap pemberian kemudahan di bidang perkreditan dan perpajakan diatur oleh Menteri Keuangan.

Pasal 76

- (1) Pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 dan Pasal 74 dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan petunjuk dan pedoman yang dikeluarkan oleh Menteri yang bersangkutan.
- (2) Pemerintah Daerah diberi wewenang untuk melakukan tindakan penertiban terhadap pelaksanaan Peraturan Pemerintah Ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII KETENTUAN PIDANA

Pasal 77

- (1) Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, Pasal 34, Pasal 35 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 38 ayat (2), Pasal 39 ayat (1), Pasal 61 ayat (2) dan ayat (3), dan Pasal 67, diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah).
- (2) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB IX KETENTUAN LAIN

Pasal 78

Rumah susun yang sudah dibangun sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, masing-masing diatur oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan keadaan rumah susun yang bersangkutan dengan berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 79

Bangunan gedung bertingkat yang bukan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 maupun bangunan gedung tidak bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, diatur sebagai berikut :

- a. persyaratan teknis oleh Menteri Pekerjaan Umum;
 - b. persyaratan administratif dan pembebanan oleh Menteri Dalam Negeri;
 - c. persyaratan perpajakan oleh Menteri Keuangan;
- berpedoman pada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dengan penyesuaian seperlunya.

BAB X KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 80

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, peraturan perundang-undangan yang telah ada yang berkaitan dengan rumah susun dan tidak

bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

**BAB XI
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 81

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 26 April 1988
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 26 April 1988
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

MOERDIONO

PENJELASAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1988 TENTANG RUMAH SUSUN

I. UMUM

1. Peraturan Pemerintah ini merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang memberikan aturan penerapan dalam rangka memecahkan semua permasalahan hukum yang mengandung "sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama (condominium)", baik terhadap rumah susun sebagai tempat hunian atau bukan hunian, baik yang telah dibangun atau diubah peruntukannya maupun sebagai landasan bagi pembangunan baru.
Undang-undang tersebut mengandung sistem pembangunan dan sistem pemilikan, yang dilengkapi dengan sistem pembebanan, sistem penghunian dan pengelolaan, sebagai landasan untuk dapat mewujudkan bentuk pemukiman fungsional dengan kepadatan tinggi, yang lengkap, serasi, selaras dan seimbang, dengan pemanfaatan tanah secara optimal yang mengutamakan asas kebersamaan.
2. Peraturan Pemerintah ini mengatur secara keseluruhan apa yang diperintahkan oleh Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tersebut, dimaksudkan agar dapat mewujudkan suatu kebulatan aturan yang tidak terpecah-pecah dalam berbagai Peraturan Pemerintah, karena materi yang melandasi pengaturan ini berupa rangkaian kegiatan dalam satu kesatuan sistem yang tidak dapat dipisahkan. Di samping itu tugas dan fungsi pemerintahan yang diatur dalam Undang-undang tersebut sebenarnya merupakan bagian dari bidang perumahan dan pemukiman dalam arti luas, karena itu pelaksanaan penerapannya tunduk juga pada aturan-aturan umum yang telah ada, baik yang berkaitan dengan pembangunan maupun pemilikannya.
3. Pada dasarnya pengaturan dan pembinaan rumah susun yang berkaitan dengan tugas dan fungsi pemerintahan, menjadi wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Karena itulah tugas pemerintahan tersebut yang tidak ditangani oleh Pemerintah Pusat dalam hal ini Menteri yang bersangkutan, dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah dalam melaksanakan wewenang dan tanggung jawabnya berpedoman pada peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri yang bersangkutan, untuk disesuaikan dengan kondisi daerah setempat.
4. Pengaturan atas bagian bangunan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang mengandung hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang memberikan landasan bagi sistem pembangunan mewajibkan kepada

penyelenggara pembangunan ("developer"), untuk melakukan pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dengan pembuatan akta pemisahan dan disahkan oleh Instansi yang berwenang.

Atas dasar pemisahan yang dilakukan dengan akta dengan melampirkan gambar, uraian dan pertelaan Yang disahkan oleh instansi yang berwenang dan didaftarkan sebagaimana disyaratkan, memberikan kedudukan sebagai benda tak bergerak Yang dapat menjadi obyek pemilikan ("real property").

Sedangkan dalam segi lain, Yang memberikan landasan bagi sistem pemilikan, ditunjukkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun, dalam kedudukannya sebagai hak kebendaan, meliputi hak milik atas satuan Yang bersifat perseorangan dan terpisah, termasuk juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

Selanjutnya sesuai dengan kedudukan atau status hukum pemilikannya, dalam Peraturan Pemerintah ini diatur lebih lanjut mengenai sistem peralihan dan pembebanan serta pendaftarannya, perubahan, dan penghapusannya.

5. Peraturan Pemerintah ini memberikan pengaturan bahwa satuan rumah susun dapat berada juga di bawah permukaan tanah sebagai kesatuan rumah susun yang berdiri di atas permukaan tanah, bahkan tidak menutup kemungkinan adanya rumah susun yang seluruhnya berada di bawah permukaan tanah.
Pada dasarnya sistem rumah susun yang diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tersebut, memang merupakan kemajuan besar dalam perkembangan hukum pembangunan, sebab dapat memenuhi kepentingan masyarakat dengan memberikan kepastian hak atas satuan-satuan dari bangunan-bangunan gedung bertingkat.
6. Untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketenteraman serta ketertiban para penghuni dan pihak lainnya, maka sebelum rumah susun tersebut dipergunakan, harus memenuhi persyaratan berupa Izin Layak Huni yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah. Di samping itu ketentuan Pasal 1609 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia berlaku juga untuk upaya pengamanan pembangunan rumah susun ini.
7. Perhimpunan penghuni dalam rumah susun ini amat penting, karena itu kedudukan sebagai badan hukum, dan berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni, yang bersangkutan dengan pemilikan, pengelolaan, dan penghuniannya. Tanpa Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta pengaturan yang baik, dengan pelaksanaan yang efektif dan konsekuen dari sistem penghuniannya, pembangunan rumah susun akan merupakan

kegagalan dalam menciptakan tempat pemukiman dengan kepadatan tinggi.

Atas dasar pertimbangan tersebut, maka sistem penghuniannya diatur secara terperinci, sedangkan pembentukan perhimpunan penghuni wajib dilakukan dengan akta, dan baru sah berkedudukan sebagai badan hukum setelah disahkan oleh Bupati atau Walikota Madya atau di Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah.

Perhimpunan penghuni juga diterapkan untuk rumah susun bukan hunian yang digunakan untuk perkantoran, pertokoan, perindustrian dan lain- lain tempat usaha, karena penghuni diartikan meliputi juga mereka yang menggunakan atau memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan, baik sebagai perseorangan maupun yang berkedudukan sebagai badan hukum.

8. Pengelolaan terhadap hak bersama yang tidak dapat dimiliki secara perseorangan, berupa bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dilakukan oleh perhimpunan penghuni, dan dibiayai oleh para penghuni atau pemilik satuan rumah susun secara proporsional. Hak bersama tersebut perlu dijamin kelestariannya agar dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Dalam hal pengelolaan hak bersama tersebut dilakukan oleh badan pengelola, disyaratkan badan pengelola itu berstatus sebagai badan hukum profesional dalam bidangnya.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Cukup jelas

Angka 2

Cukup jelas

Angka 3

Cukup jelas

Angka 4

- yang dimaksud dengan pembangunan secara mandiri adalah pembangunan rumah susun dalam suatu lingkungan yang digunakan untuk tempat hunian saja atau untuk bukan hunian saja.
- yang dimaksud dengan pembangunan secara terpadu adalah pembangunan rumah susun dalam suatu lingkungan yang digunakan dengan cara campuran satuan atau blok mana untuk hunian dan satuan atau blok mana untuk bukan hunian.

Angka 5

Cukup jelas

Angka 6
Cukup jelas

Angka 7

Nilai perbandingan proporsional dari satuan rumah susun dimaksud, dihitung pada saat penyelenggara pembangunan menghitung keseluruhan biaya pembangunan.

Harga masing-masing satuan rumah susun terhadap harga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama pada saat perhitungan keseluruhan biaya pembangunan dilakukan dipakai sebagai dasar perhitungan nilai perbandingan proporsional.

Nilai perbandingan proporsional tersebut dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan "sertifikat hak milik atas satuan rumah susun", dan juga sebagai dasar untuk menentukan hak dan kewajiban terhadap pemilikan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pasal 2

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Huruf a
Cukup jelas

Huruf b
Cukup jelas

Huruf c
Cukup jelas

Pasal 3

- Kebijakan umum adalah kebijakan Pemerintah secara menyeluruh di bidang rumah susun.
- Kebijakan teknis adalah kebijakan penyelenggaraan program dalam rangka pelaksanaan kebijakan umum Pemerintah di bidang rumah susun.
- Kebijakan operasional adalah kebijakan pelaksanaan teknis di bidang rumah susun.

Pasal 4

Penyusun rencana jangka panjang dan jangka pendek pembangunan rumah susun meliputi penentuan kelompok sasaran, target yang dicapai, sistem pembangunan dan pembiayaan yang dipakai, serta prioritas pemilihan

lokasinya berdasarkan pada rencana tata ruang wilayah perkotaan yang bersangkutan.

Pasal 5 sampai pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Yang dimaksud dengan rencana tapak ("site plan"), yaitu rencana yang menunjukkan tata letak dari rumah susun dalam kaitannya dengan batas tanah di mana rumah susun yang bersangkutan terletak (berdiri). "Denah" dan "Potongan" menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun dimaksud, batasan yang jelas dari bagian bersama, gambar yang menunjukkan letak dan bentuk benda bersama dan batas yang menunjukkan dengan jelas tanah bersama, kecuali tidak ada bagian dari tanah di mana rumah susun tersebut terletak menjadi halaman bersama.

Pada umumnya keadaan tersebut relatif jarang terjadi; umumnya dapat terjadi pada pusat kota yang sangat padat. Di dalam denah dan potongan perlu ditunjukkan dengan jelas denah rumah susun secara keseluruhan dengan memberi tanda khusus terhadap denah satuan rumah susun yang dimaksud, terletak pada lantai tertentu, dengan memberi tanda yang jelas pada potongan-potongan vertikal maupun horizontal.

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1) dan ayat (2)

Yang dimaksud dengan persyaratan yang berlaku adalah standar, pedoman perencanaan, standar atau pedoman pencahayaan, standar dan pedoman tentang peredaran udara baik yang telah disahkan sebagai standar konstruksi bangunan Indonesia, standar industri Indonesia maupun pedoman yang berlaku umum (internasional).

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Huruf a

Pemasangan jaringan air bersih di dalam rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian, harus aman dan kuat terhadap kemungkinan gangguan dan benturan, serta pada bagian-bagian tertentu harus terlindung.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Penyediaan jaringan gas beserta perlengkapannya hanya berlaku khusus rumah susun untuk hunian.

Huruf d sampai huruf h

Cukup jelas

Huruf i

Pintu satuan rumah susun harus tahan terhadap api sampai jangka waktu tertentu untuk memungkinkan usaha penyelamatan sesuai dengan peruntukannya terutama untuk hunian, pertokoan, industri, dan sebagainya, berdasarkan standar yang berlaku.

Huruf j

Tempat jemuran yang memenuhi persyaratan kemudahan, penggunaan, keamanan, kebersihan, dan pandangan.

Huruf k

Di dalam usaha menanggulangi pencegahan kebakaran pada tingkat awal, untuk rumah susun yang berkualitas menengah ke atas, diwajibkan untuk memasang "alat pencegah kebakaran tingkat awal" ("sprinklers") sesuai dengan persyaratan yang berlaku. Untuk semua rumah susun masing-masing harus disediakan alat pemadam kebakaran atau hydrant yang mencukupi sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Untuk semua rumah susun harus disediakan alat/sistem alarm dengan cara manual atau otomatis. Untuk rumah susun yang bukan hunian dapat diperlengkapi dengan sistem panggilan dan pembuka pintu dan peralatan-peralatan lainnya sesuai dengan kebutuhan. Untuk rumah susun hunian dapat pula dilengkapi dengan peralatan tersebut di atas.

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o
Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan; misalnya untuk hunian persyaratan sebagai tempat tinggal harus dipenuhi terhadap ukuran kamar tamu, kamar tidur, dapur, kamar mandi dan sebagainya, serta letaknya terhadap bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan sebagainya untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran kehidupan sehari-hari para penghuni.

Satuan rumah susun bukan hunian, misalnya pertokoan, pengaturan tata letak satuan-satuan rumah susun harus menurut standar yang ditentukan dan dapat dipertanggungjawabkan terhadap keserasian, kenikmatan, dan kelancaran hubungan ke luar maupun ke dalam para pemilik/penghuni maupun pengunjung. Demikian pula satuan rumah susun untuk fungsi-fungsi lainnya, harus diatur sesuai dengan penggunaannya.

Pasal 17

Satuan rumah susun untuk hunian yang merupakan bagian dari suatu rumah susun yang dibangun dalam suatu lingkungan, jika tidak dalam keadaan yang terpaksa atau untuk keperluan tertentu lainnya, sebaiknya tidak berada di bawah permukaan tanah, untuk memungkinkan mendapat cahaya langsung secara alami.

Satuan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian, dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah berdasarkan persyaratan yang berlaku terhadap konstruksi, pencahayaan, peredaran udara, keserasian, kenikmatan serta hubungan ke dalam maupun ke luar serta pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan.

Pasal 18

Yang dimaksud dengan kebutuhan penghuni sehari-hari adalah kebutuhan untuk tidur, mandi, buang hajat, mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu, dan menempatkan barang-barang keperluan rumah tangga maupun bahan-bahan kebutuhan sehari-hari.

Pasal 19 sampai pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk dapat berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke saluran pembuangan/drainase dan saluran air limbah kota, maka saluran-saluran dimaksud dimungkinkan untuk melalui tanah milik orang lain jika tidak ada pilihan lain. Untuk itu diperlukan petunjuk serta izin dari Instansi Pemerintah yang berwenang dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, serta harus mendapat persetujuan dari pemilik tanah yang akan dilewati. Dalam hal khusus ini, pemilik tanah yang bersangkutan wajib memberikan persetujuannya sepanjang hal tersebut tidak merugikan yang bersangkutan.

Ayat (3) sampai ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Dalam hal rumah susun digunakan untuk hunian, maka penentuan tata letak bangunan di samping mempertimbangkan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan harus dapat menjamin kebebasan penghuni antara satuan rumah susun yang satu dengan yang lainnya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Ukuran dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan.

Pasal 26

Huruf a

Khusus jaringan gas disediakan hanya untuk rumah susun hunian.

Huruf b samapai huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lain dapat disediakan sesuai dengan tingkat keperluannya untuk menghindari pemasangan kabel-kabel yang tidak beraturan termasuk telepon umum.

Pasal 27

Apabila rumah susun dan lingkungannya digunakan untuk hunian, pada tingkat-tingkat tertentu bagi rumah susun yang berlantai banyak perlu disediakan ruangan-ruangan untuk memungkinkan para penghuni berkumpul melakukan kegiatan kemasyarakatan dan kontak sosial lainnya termasuk tempat bermain untuk anak-anak, atau disediakan bangunan serba guna untuk melakukan kegiatan yang sama di dalam lingkungan rumah susun dan tempat bermain anak-anak sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 28

Yang dimaksud dengan bangunan untuk pelayanan. kebutuhan sehari-hari antara lain untuk kesehatan, pendidikan, peribadatan dan sebagainya sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan fatwa peruntukan tanah ("advies planning") adalah suatu keterangan yang memuat lokasi yang dimaksud terhadap lingkungan sekitarnya beserta penjelasan peruntukan tanah dengan perincian mengenai kepadatan dan garis sempadan bangunan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan rencana tapak ("site plan") adalah rencana tata letak bangunan.

Huruf d sampai huruf g

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Apabila semula suatu rumah susun dipergunakan untuk hunian, kemudian atas kesepakatan para pemilik, rumah susun tersebut sebagian atau keseluruhannya direncanakan untuk diubah peruntukannya menjadi pertokoan atau sebaliknya semula pertokoan menjadi untuk hunian, perubahan rencana peruntukan tersebut harus mendapat izin terlebih dahulu dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan persyaratan yang berlaku dan dimintakan pengesahannya atas perubahan dimaksud beserta pertelaannya yang berupa nilai perbandingan proporsional.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Izin Layak Huni akan dikeluarkan bilamana 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.

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 36

Penyelenggara pembangunan rumah susun dapat mengajukan keberatannya kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I apabila tidak ada kesamaan pendapat dalam pemeriksaan rumah susun yang telah selesai dibangun menurut ketentuan dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam izin Mendirikan Bangunan. Khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, mengingat yang memberikan izin Walikota atas nama Gubernur, maka hendaknya keberatan itu diajukan langsung kepada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas

Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 39

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)

Apabila pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun mempunyai luas dan harga yang sama, satuan-satuan rumah susun tersebut masing-masing mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama meskipun dalam kenyataan yang ada terdapat perbedaan luas, tetapi tidak besar, misalnya :

Satuan rumah susun
luas - 70,1 m²
luas - 70,4 m²
luas - 69,8 m²

ketiga-tiganya dapat dikategorikan mempunyai luas 70 m².

Kecuali ditentukan lain sejak semula, hingga mempunyai suatu nilai perbandingan proporsional yang lain.

misalnya : Satuan rumah susun dengan luas 120 m² akan berbeda nilai perbandingan proporsionalnya dengan satuan rumah susun yang mempunyai luas 160 m², demikian pula satuan rumah susun dengan luas masing-masing 120 m² atau 160 m² harganya dapat berbeda jika kelengkapan dan penyelesaian Interiornya berbeda.

Ayat (3)

Akta pemisahan yang memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, harus melampirkan gambar dengan pertelaan yang jelas yang menunjukkan batas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya.

Ayat (4) sampai ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (1)

Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, untuk didiami sebagai tempat tinggal (hunian), dipakai dan dimanfaatkan untuk tempat usaha dan lain-lain; hak bersama atas bagian-bagian dan struktur rumah susun beserta perlengkapannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 termasuk pula perlengkapan-perengkapan lain yang diperlukan untuk dapat berfungsinya dengan baik rumah susun sesuai dengan penggunaannya, antara lain alat-alat pelayanan sentral dan khusus lainnya seperti instalasi tenaga listrik, lampu-lampu, gas, air panas dan dingin, instalasi air condition, pompa air, motor tenaga listrik (generator), kipas angin, kompressor, saluran-saluran penghantar ("ducting") air condition, secara umum semua peralatan dan instalasi yang ada, yang dipergunakan untuk kepentingan bersama. Bagian-bagian rumah susun yang berupa struktur bangunan, antara lain pondasi, kolom, sloof, balok-balok luar, penunjang, dinding-dinding struktur utama, atap, ruang masuk, koridor, selasar, tangga, dan bagian-bagian bangunan lain yang menjadi milik bersama, antara lain pintu-pintu dan tangga darurat, jalan masuk, jalan ke luar dari rumah susun. Hak bersama atas benda yang meliputi semua perlengkapan dan bangunan pertamanan yang berada di atas tanah bersama, dan hak bersama atas tanah yang berstatus sebagai

tanah bersama. Kesemuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Ayat (2)

Hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah merupakan ruangan yang mempunyai luas dan batas tinggi tertentu yang memisahkan hak pemilikan perseorangan terhadap hak pemilikan orang lain, dan tidak selalu dibatasi oleh dinding.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Ruangan yang sebagian tidak dibatasi dinding, misalnya balkon, maka batas bagian atas setinggi permukaan bagian bawah dari langit. langit struktur, merupakan batas pemilikannya.

Ayat (5)

Ruangan yang keseluruhannya tidak dibatasi dinding, misalnya tempat usaha yang terbuka (los); tempat parkir yang dimiliki oleh perseorangan secara terpisah, dan sebagainya dengan diberi tanda batas yang jelas dan tidak dapat dihapuskan.

Pasal 42 Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Ayat (1)

Apabila sebidang tanah bersama direncanakan akan dibangun 3 (tiga) blok rumah susun, masing-masing blok terdiri dari seratus satuan rumah susun, maka keseluruhannya adalah 300 satuan rumah susun. Pertelaan dan pemisahannya telah disahkan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan, masing-masing akan mempunyai nilai perbandingan proporsional sebesar $\frac{1}{300}$ bagian dari hak bersama yang berupa hak milik atas satuan rumah susun.

Rumah susun yang dibangun baru satu blok, terdiri dari 100 satuan rumah susun. Dalam hal ini, penghuni mempunyai 100 hak suara dan penyelenggara pembangunan memegang 200 hak suara. Ternyata pada tahap pembangunan tahap berikutnya oleh penyelenggara pembangunan direncanakan akan diubah menjadi 250 satuan rumah susun yang menyebabkan perubahan nilai perbandingan proporsional yang telah disahkan tersebut, maka rencana perubahan dimaksud harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni, dan nilai perbandingan proporsional diperhitungkan kembali. Perhimpunan penghuni berhak meminta perhitungan kembali nilai perbandingan

proporsionalnya karena nilai perbandingan proporsional tersebut berubah menjadi 1/250 bagian.

Ayat (2) sampai Ayat (5)
Cukup jelas

Pasal 48

Ayat (1) sampai ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 49

Ayat (1)
Yang dimaksud dengan perubahan tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pemilik lainnya, misalnya antara lain perubahan yang dapat mengganggu kekuatan bangunan, pandangan, ketenangan, dan keamanan lingkungan serta kepentingan bersama.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 50

Huruf a
Cukup jelas

Huruf b
Cukup jelas

Huruf c
Hak milik atas satuan rumah susun hapus, apabila salah satu unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tidak dipenuhi, yaitu adanya unsur-unsur satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hapus dalam pengertian pasal ini tidak menghapuskan subyek hukum (pemilik) dan obyek hukumnya (benda), sehingga yang hapus hanyalah hubungan hukum atau atas haknya dan pemilik satuan rumah susun tetap mempunyai hak secara de facto bendanya.

Misalnya :

1. Seluruh satuan rumah susun beralih haknya kepada satu orang (badan hukum), sehingga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama tidak ada lagi karena dimiliki oleh satu orang (badan hukum).

2. Hak Guna Bangunan atas tanah berakhir, apabila tidak dimintakan perpanjangan/pembaharuan sehingga menyebabkan adanya syarat batal.

Huruf d

Yang dimaksud dengan pelepasan hak secara sukarela adalah penyerahan keseluruhan dengan sukarela kepada Negara.

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 53

Ayat (1)

Kemudahan-kemudahan yang dapat diberikan adalah dalam hal yang berkaitan dengan pertanahan, prasarana lingkungan, perizinan, perkreditan, perpajakan, fasilitas ekonomi, sosial, dan budaya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 54

Ayat (1)

Pembentukan Perhimpunan Penghuni disesuaikan dengan luas lingkungan rumah susun, yang masih terikat dengan adanya hak bersama atas benda bersama dan tanah bersama. Apabila dalam suatu lingkungan tanah bersama terdapat beberapa rumah susun, maka pada masing-masing rumah susun dapat dimungkinkan dibentuk perhimpunan penghuni yang berstatus badan hukum.

Ayat (2)

Oleh karena perhimpunan penghuni rumah susun mempunyai kedudukan sebagai badan hukum, maka untuk menjamin kepastian hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing penghuni kesepakatannya perlu dituangkan dalam suatu akta dan disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 55

Ayat (1)

Keanggotaan perhimpunan penghuni didasarkan kepada realita penghunian, artinya yang dapat menjadi anggota perhimpunan adalah mereka yang benar-benar menghuni atau menempati satuan rumah susun baik atas dasar pemilikan maupun hubungan hukum lainnya. Apabila pemilik belum menghuni, memakai atau memanfaatkan satuan rumah susun yang bersangkutan, maka pemilik menjadi anggota perhimpunan penghuni. Apabila penyelenggara pembangunan belum dapat menjual seluruh satuan rumah susun maka penyelenggara pembangunan bertindak sebagai anggota perhimpunan penghuni.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 56

Yang dimaksud mengelola adalah kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengendalian sesuai dengan prinsipnya.

Pasal 57

Ayat (1)

Rapat umum perhimpunan penghuni merupakan pemegang kekuasaan tertinggi dalam perhimpunan penghuni, oleh karenanya pengurus perhimpunan penghuni harus ditetapkan dan disahkan melalui rapat tersebut.

Ayat (2)

Penambahan jumlah keanggotaan dan jabatan dalam pengurusan perhimpunan penghuni disesuaikan dengan jumlah anggota perhimpunan penghuni dan banyaknya kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 58

Ayat (1)

Ketentuan dalam ayat ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hak, kewajiban, dan tanggung jawab kepada penghuni baru.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 59 sampai pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Para penghuni secara perseorangan masing-masing bertanggung jawab terhadap biaya pengelolaan satuan rumah susun sesuai dengan hak pemilikan atau penghuniannya. Apabila satuan rumah susun masih belum dihuni, dipakai atau dimanfaatkan, maka pemilik bertanggung jawab terhadap pengelolaan tersebut.

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Pasal 67

Kewajiban penyelenggara pembangunan untuk mengelola rumah susun dalam jangka waktu tersebut dimaksudkan untuk membantu perhimpunan penghuni dalam mempelajari dan menyiapkan pengelolaan selanjutnya.

Cukup jelas

Pasal 68

Pasal 69

Sistem pengumpulan biaya yang diperlukan untuk pengelolaan dapat dilakukan oleh perhimpunan penghuni melalui sistem iuran, baik rutin maupun perkegiatan.

Pasal 70 sampai Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Sebagai contoh bangunan gedung bertingkat yang tidak termasuk dalam pengertian rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang

Nomor 16 Tahun 1985 adalah rumah toko, rumah sarana Industri dan lain-lain yang dibangun bertingkat di atas tanah bersama. Sebagai contoh bangunan gedung tidak bertingkat yang dibangun di atas tanah bersama dalam suatu lingkungan adalah rumah-rumah peristirahatan, rumah kota ("town house") dan lain-lain.

Cukup jelas	Pasal 80
Cukup jelas	Pasal 81

