

**ANALISIS PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN
BERSUBSIDI DI KOTA BANDUNG**

**(Dalam Rangka Memenuhi Kebutuhan Rumah Tinggal Bagi Masyarakat
Berpenghasilan Rendah)**

Tesis

ERMILA ANANTA CAHYANI

0906582495



**Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Indonesia**

Depok

2011

**ANALISIS PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN
BERSUBSIDI DI KOTA BANDUNG**

**(Dalam Rangka Memenuhi Kebutuhan Rumah Tinggal Bagi Masyarakat
Berpenghasilan Rendah)**

Tesis

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan

ERMILA ANANTA CAHYANI

0906582495



Program Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Depok


2011

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

NAMA : Ermila Ananta Cahyani

NPM : 0906582495

Tanda Tangan : 

Tanggal : 7 Januari 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Ermila Ananta Cahyani
NPM : 0906582495
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Analisis Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun
Bersubsidi Di Kota Bandung (Dalam Rangka
Memenuhi Kebutuhan Rumah Tinggal Bagi
Masyarakat Berpenghasilan Rendah)

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono. S.H., M.H. (.....)

Penguji : Supardjo Sujadi, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok.....

Tanggal : 7 Januari 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang pertama penulis panjatkan oleh karena rahmat, berkat dan anugerah dan karunianya, maka penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul:

“Analisis Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi Di Kota Bandung (Dalam Rangka Memenuhi Kebutuhan Rumah Tinggal Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah)”.

Tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Meskipun selama penyusunan tesis ini penulis mengalami banyak kesulitan, akan tetapi berkat bimbingan dari berbagai pihak akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih secara khusus dan yang sebesar-besarnya kepada:

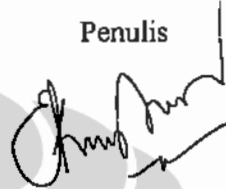
1. Almarhum Bapak dan Ibunda tercinta yang telah banyak memberikan dukungan dan doa demi kesuksesan penulis, anakku tercinta Taradiva Ananta serta kakak dan someone special yang sudah membantuku.
2. Ibu Prof. Arie S. Hutagalung, SH., MLI, selaku pembimbing tesis yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis selama penyusunan tesis ini.
3. Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono. SH., MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Bapak Bowo, Bapak Budi dan seluruh staf Administrasi Program Magister Kenotariatan.
5. PT. MKM yang telah banyak membantu dan memberikan data yang penulis butuhkan.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah membimbing dan mengajarkan ilmu dengan penuh dedikasi selama penulis mengikuti perkuliahan.
7. Sahabat-sahabatku Indiah Suherti dan Kokom Komalawati, yang sudah banyak membantu penulis menyelesaikan tesis.

8. Semua pihak yang telah memberikan bantuan, dukungan serta doa kepada penulis.

Akhir kata penulis berharap semoga Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini bermanfaat untuk pengembangan ilmu.

Depok, 3 Januari 2011

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Ermila Ananta Cahyani
NPM : 0906582495
Program Studi : Magister Kenotariatan
Departemen :
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

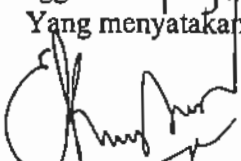
demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Analisis Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi Di Kota Bandung (Dalam Rangka Memenuhi Kebutuhan Rumah Tinggal Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah)”.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pengkalan 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 : Depok
Pada tanggal : 7 Januari 2011
Yang menyatakan


(Ermila Ananta Cahyani)

ABSTRAK

Nama : Ermila Ananta Cahyani
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisis Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun
Bersubsidi di Kota Bandung
(Dalam Rangka Memenuhi Kebutuhan Rumah Tinggal
Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah)

Dalam pembangunan rumah susun bersubsidi pengembangan sebelum menyerahkan bangunan rumah susun kepada penghuni terlebih dahulu harus ada ijin layak huni. Karena ijin layak huni ini diperlukan guna menjamin keselamatan dari para penghuni. Dalam pembuatan sertipikatpun ijin layak huni harus dilampirkan disamping dokumen-dokumen yang lain seperti Pertelaan, Akta Pemisahan, serta Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan warkah-warkah lainnya. Agar bisa diterbitkan sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun dokumen tersebut harus diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung. Sehubungan dengan adanya program pemerintah yaitu Pembangunan 1000 (seribu) Tower Rumah Susun Bersubsidi (Rusunami) guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat berpenghasilan rendah maka diharapkan partisipasi aktif dari pengembang (developer) untuk membantu terwujudnya program pemerintah tersebut, namun dalam praktek sering ditemui kejangkalan-kejangkalan yang menjadi penyebab tidak tercapainya program pemerintah tersebut, yaitu untuk menyediakan perumahan murah bagi kalangan berpenghasilan rendah, atau dengan kata lain program pemerintah tersebut tidak memenuhi sasaran.

Kata kunci :
Rumah susun bersubsidi, Pengembang

ABSTRACT

Name : Ermila Ananta Cahyani
Program Study : Magister Kenotariatan
Title : Analysis on the Implementation of Construction of Subsidized Storey House (“Apartment”) in Bandung City (In the Framework of Fulfilling the Needs of Residence for Low-Income Community)

In the construction of subsidized Apartment, before delivering the Apartment to the residents must firstly be obtained habitable permit. Because this habitable permit is required in order to ensure the safety of the residents. In the arrangement for the habitable permit, must be attached other documents, such as, Division Drawing, Deed of Separation, as well as Building Construction Permit (Ijin Mendirikan Bangunan/IMB), and other instruments. In order that the certificate of Right of Ownership over the Apartment unit can be issued, those documents must be delivered to the Land Affair Office of Bandung City. In relation to the existing government program which is the Construction of 1,000 (one thousand) Tower of Subsidized Apartment (Rumah Susun Bersubsidi/Rusunami) in order to fulfill the needs of residence of low-income community, then, it is expected the active participation of the developer to assist the materialization of that government program, however, in practice, often being encountered ineptness which become the cause of non-achievement of the government program, which is in order to provide economical housing compound for low-income community or in other words the government program does not meet the target.

Keywords:
Subsidized Apartment, Developer

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
DAFTAR ISI	v
I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
D. Metode Penelitian	6
E. Sistematika Penulisan	9
II. ASPEK YURIDIS DALAM PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN BERSUBSIDI (RUSUNAMI) DI KOTA BANDUNG SERTA KEPEMILIKANNYA DAN PERMASALAHANNYA	
A. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun Bersubsidi	11
A.1. Beberapa Pengertian Pada Sistem Rumah Susun Bersubsidi	18
a. Satuan Rumah Susun	19
b. Tanah Bersama	21
c. Bagian Bersama	23
d. Benda Bersama	24
e. Pertelaan	25
f. Nilai Perbandingan Proporsional	26
g. Akta Pemisahan	27
h. Izin Layak Huni	29
A.2. Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi	30
a. Tujuan Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi	31
b. Persyaratan Teknis dan Persyaratan Administrasi Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi	33
c. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi	39
d. Jenis Rumah Susun dari Segi Penggunaannya	43

e. Pengaturan dan Pembinaan Rumah Susun Bersubsidi	45
B. Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi di Kota Bandung	46
B.1. Tata Cara Kepemilikannya Rumah Susun Bersubsidi	51
1.1. Jenis Subsidi	52
1.2. Ketentuan Umum Tentang Syarat Subsidi	55
1.3. Persyaratan Untuk Memiliki Satuan Rumah Susun	53
1.4. Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun (PSRS) “Buah Batu Park” di Kota Bandung	56
B.2. Status Kepemilikan Rumah Susun Bersubsidi “Buah Batu Park”	57
C. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum	60
III. PENUTUP	
A. Kesimpulan	64
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	68
Lampiran	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan khususnya yang berpenghasilan rendah, sedangkan lahan yang tersedia semakin sempit, maka pemerintah merencanakan program pembangunan rumah susun bersubsidi sebanyak 1000 (seribu) tower rencana tersebut dalam jangka waktu 5 (lima) tahun ke depan diharapkan sudah terealisasi semuanya. Untuk itu diperlukan *sinergi investasi* masyarakat, swasta dan pemerintah, agar rencana tersebut tidak terkesan ambisius tetapi terwujud jadi kenyataan. Jika melihat perkembangan sekarang ini dimana swasta mulai banyak berminat untuk menanamkan modal dibidang ini, maka setidaknya dalam 5 (lima) tahun ke depan akan terbangun rumah susun 1000 (seribu) tower. Optimisme tersebut salah satunya berdasarkan atas survey yang dilakukan oleh media ibu kota yaitu Kompas tahun 2003 terhadap 200 (dua ratus) warga di pinggir kota Jakarta dengan penghasilan dibawah 4.000.000,- (empat juta Rupiah) per bulan hasilnya menunjukan sebanyak 70% (tujuh puluh persen) mengaku 60% (enam puluh persen) penghasilannya habis untuk transportasi. Pembangunan rumah susun diutamakan bagi kawasan perkotaan dengan penduduk lebih dari 1,5 juta jiwa berbasis kawasan dan lokasinya dekat pusat ekonomi kota. Rumah susun bersubsidi ini akan dikembangkan untuk melayani masyarakat berpenghasilan rendah dengan sarana ekonomi standar sosial sesuai dengan kelayakan.

Mengingat semakin banyak kebutuhan masyarakat di kota besar akan tempat tinggal, sedangkan lahan yang tersedia semakin sempit. Hal ini dikarenakan angka kepadatan penduduk di kota besar dari hari ke hari bertambah jumlahnya, karena banyaknya masyarakat dari daerah-daerah yang pindah atau urbanisasi ke kota – kota besar demi untuk mengadu nasib dalam mengais rejeki di kota, maka mengakibatkan pertambahan jumlah penduduk di kota besar melaju dengan pesatnya dan mereka

semua membutuhkan tempat tinggal yang layak. Untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak dibutuhkan dana yang tidak kecil nilainya atau dengan kata lain harga tanah dan bangunan di kota besar tidak terjangkau dengan financial mereka karena kebanyakan mereka adalah masyarakat berpenghasilan rendah.

Sebagian mayoritas masyarakat di kota besar berkeinginan untuk tinggal dekat dengan lokasi aktivitas sehari-hari demi untuk menghindari dari keterlambatan datang ditempat aktivitas mereka serta menghindari kemacetan. Dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, pemerintahpun memberikan kebijakan kepada para developer atau pengembang untuk membangun rusunami (rumah susun milik) dan rusunawa (rumah susun sewa) yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Rumah susun atau kondominium ternyata tidak bisa menjangkau seluruh lapisan masyarakat. Hanya masyarakat kelas menengah ke atas saja yang dapat menikmati rumah susun atau kondominium. Padahal dalam konsiderans menimbang huruf a Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan :

“bahwa untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan meningkatkan 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.”

Masih dalam konsiderans menimbang huruf b Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dinyatakan juga :

“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.”¹

¹ Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU Nomor 16 tahun 1985, Lembaran Negara Nomor 75 Tahun 1985, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318, konsiderans a dan b.

Pembangunan rumah susun bersubsidi pada akhirnya dinilai merupakan solusi alternatif menyelesaikan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun bersubsidi dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota serta merupakan suatu cara untuk meremajakan kota terutama pada daerah kumuh.² Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat dewasa ini, terutama masyarakat perkotaan dengan mempergunakan sistem *kondominium*, yaitu sistem pemilikan bangunan dimana pada bangunan tersebut terdapat satuan yang dapat digunakan secara terpisah dan dimiliki secara individu, tetapi terdapat pula pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama³ dengan nilai perbandingan proporsional yang sudah ditentukan dalam hak kepemilikannya.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UURS) ini menunjukkan perhatian Pemerintah akan tempat hunian khususnya bagi masyarakat ke bawah yang juga memperhatikan lingkungan serta sosial budaya. Pembangunan rumah susun bersubsidi merupakan salah satu alternatif pemecahan kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat. Hal ini karena pembangunan rumah susun bersubsidi dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota serta dapat dipergunakan sebagai salah satu cara untuk meremajakan kota terutama daerah yang kumuh.⁴

Pembangunan rumah susun bersubsidi yang berdiri kokoh di tengah-tengah kota ditujukan agar tidak merusak pemandangan kota yang mana disatu sisi kita bisa melihat bangunan rumah susun yang indah dan disisi lain dapat mengurangi pemandangan rumah-rumah kumuh. Hal ini dikarenakan harganya rumah susun bersubsidi yang masih terjangkau masyarakat ke bawah.

² Arie Sukanti Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm.100.

³ A. Ridwan Halim, *Hukum Pemukiman, Perumahan dan Rumah Susun (Suatu Himpunan Tanya Jawab)*, (Jakarta: Doa dan Karma, 2006), hlm.1.

⁴ Arie Sukanti Hutagalung, *Op.cit.*, hlm.2.

Arah kebijaksanaan pembangunan rumah susun bersubsidi di Indonesia tercantum dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun 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;
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 dan 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 dengan pembebanan Hak Tanggungan atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih akan dibangun.

Berdasarkan arah kebijaksanaan tersebut, maka tujuan pembangunan rumah susun bersubsidi adalah :

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

Pembangunan rumah susun bersubsidi perlu memperhatikan persyaratan teknis perumahan dan permukiman serta memperhatikan muatan lokal maupun budaya setempat berkaitan dengan arsitektur dan struktur bangunan, demi untuk menjangkau kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, maka diperlukan pengaturan atas nilai dan masa subsidi, nilai minimum uang muka, nilai maksimum kredit yang dibiayai dan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) itu sendiri.

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka perlu dibuat peraturan mengenai pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan menggunakan KPR bersubsidi.

⁵ Ibid., hlm. 19-20.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan penulis diatas maka penulis ingin mengangkat permasalahan tersebut dalam sebuah karya tulis yang mudah-mudahan akan berguna dan bermanfaat untuk semua pihak baik bagi kalangan developer atau pengembang maupun masyarakat pengguna rumah susun, calon konsumen serta pihak-pihak yang ingin mengetahui tentang status hukum bagi kepemilikan rumah susun.

B. Permasalahan

Berdasarkan pemaparan tersebut di atas, penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pembangunan rumah susun bersubsidi di Kota Bandung?
2. Apakah program pemerintah dalam pengadaan rumah susun murah untuk kalangan berpenghasilan rendah sudah memenuhi sasaran sesuai dengan aturan yang berlaku?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian adalah:

- a. Untuk berusaha memberikan cara atau alternatif terhadap masalah yang ada dalam pelaksanaan pembangunan rumah susun bersubsidi di Kota Bandung, yakni apakah pembangunannya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- b. Berusaha menemukan indikator-indikator yang mempengaruhi perilaku pengembang yang menyimpang dalam pelaksanaan penjualan rumah susun tidak tepat sasaran pada masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga dari data ini dapat digunakan sebagai analisis hukum mengenai pelanggaran apa yang dilakukan dan mencari pemecahan masalah (*problem solving*), agar apa yang menjadi program pemerintah penyediaan rumah susun bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat tercapai.
- c. Mencari signifikansi sektor perbankan selaku pemberi kredit pengembang, agar pihak perbankan lebih memperhatikan pemberian kredit kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka kepemilikan bangunan rumah susun bersubsidi.

2. Manfaat Penelitian adalah:

- a. Dari hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat bagi pemerintah agar program untuk menyediakan rumah tinggal (pembangunan rumah susun bersubsidi) untuk masyarakat berpenghasilan rendah bisa tepat sasaran.
- b. Pihak pengembang lebih selektif dalam menentukan konsumen yang akan membeli bangunan rumah susun bersubsidi adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah.
- c. Merupakan bentuk kepedulian penulis terhadap masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki tempat tinggal yang layak padahal sebagai warga Negara Indonesia masyarakat yang berpenghasilan rendahpun berhak untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak yakni dengan memberikan solusi agar pihak perbankan lebih fleksibel dalam memberikan kredit pemilikan rumah susun bersubsidi kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah.

D. Metode Penelitian

Ada beberapa teori tentang penelitian hukum ini, antara lain menurut Soerjono Soekanto,⁶ tujuan penelitian hukum adalah:

1. a. Mendapatkan pengetahuan tentang gejala hukum, sehingga dapat merumuskan masalah,
b. Memperoleh pengetahuan yang lebih mendalam mengenai suatu gejala hukum, sehingga dapat merumuskan hipotesa.
2. Untuk menggambar secara lengkap aspek-aspek hukum dari :
 - a. suatu keadaan,
 - b. perilaku pribadi,
 - c. perilaku kelompok,tanpa didahului hipotesa (akan tetapi harus ada masalah).

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2008), hlm. 49.

3. a. Mendapatkan keterangan tentang frekuensi peristiwa hukum.
b. Memperoleh data mengenai hubungan antara suatu gejala hukum dengan gejala lain (yang biasanya berlandaskan hipotesa).
4. Menguji hipotesa yang berisikan hubungan-hubungan sebab-akibat (harus didasarkan pada hipotesa).

Disamping tujuan-tujuan umum tersebut di atas, yang secara garis besar tidak berbeda dengan tujuan pada penelitian ilmu-ilmu sosial lainnya, maka pada penelitian hukum terdapat tujuan-tujuan tertentu yang dapat membedakannya dari tujuan penelitian pada ilmu-ilmu sosial lainnya. Secara khusus, maka tujuan penelitian hukum, adalah sebagai berikut : ⁷

1. mendapatkan azas-azas hukum
 - a. hukum positif tertulis,
 - b. rasa susila warga masyarakat.
2. Sistematika dari perangkat kaedah-kaedah hukum, yang terhimpun di dalam suatu kodifikasi atau peraturan perundang-undangan tertentu. Kecuali dari sistematisasinya, juga diteliti taraf konsistensinya.
3. Taraf sinkronisasi baik secara vertical maupun horizontal, dari peraturan-peraturan hukum yang tertulis. Hal ini dapat dilakukan terhadap bidang-bidang tertentu yang diatur oleh hukum, maupun di dalam kaitannya dengan bidang-bidang lain yang mungkin mempunyai hubungan timbal balik.
4. Perbandingan hukum yang terutama di fokuskan pada perbedaan-perbedaan yang terdapat di dalam aneka macam sistem (tata) hukum,
5. Sejarah hukum yang menitik beratkan pada perkembangan hukum,
6. Identifikasi terhadap hukum tidak tertulis atau hukum kebiasaan (atau hukum adat),
7. Efektivitas dari hukum tertulis maupun hukum kebiasaan yang tercatat ("beschreven" maupun yang "gedocumenteerd").

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif, yang bersumber dari bahan-bahan kepustakaan (*library research*) baik dari buku, peraturan perundang-undangan, artikel koran, majalah maupun artikel dari internet dan wawancara dengan informan yang terkait dengan penelitian.

⁷ Ibid., hlm. 50.

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dilihat dari sifatnya adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberi data-data yang akurat tentang keabsahan penyelenggara pembangunan (pengembang) dalam membangun rumah susun bersubsidi serta tata cara kepemilikan rumah susun bersubsidi. Dalam penelitian ini, penjelasan diarahkan pada kewajiban hukum pihak pengembang rumah susun bersubsidi dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan. Dari sudut penerapannya, penelitian ini termasuk penelitian berfokus masalah. Dalam penelitian ini permasalahan yang diteliti didasarkan pada teori atau dilihat kaitannya antara teori dengan praktek.

Dalam penelitian ini, peneliti mengumpulkan data yaitu penelitian dilakukan melalui studi kepustakaan dimana bahan penelitian ini diperoleh dengan mengumpulkan data berupa:

a. Bahan Hukum Primer, yaitu :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.
3. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembar Negara Nomor 2043).
4. Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Nomor 75 Tahun 1985, Tambahan Lembar Negara Nomor 3318).
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Nomor 23 Tahun 1992).
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
7. Peraturan Pemerintah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah. PP Nomor 40 tahun 1996.
8. Peraturan Pemerintah Pemilikan Rumah, Tempat Tinggal Atau Tempat Hunian Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. PP Nomor 41 tahun 1996.
9. Keputusan Presiden Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. KEPRES Nomor 55 tahun 1993.
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun. Nomor 60 /PRT/1992.

11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Pedoman Persyaratan Teknis Pembangunan Gedung. Nomor 29 /PRT/2006.
12. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Nomor 11/KPTS/1994.
13. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Bentuk dan Tatacara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Nomor 2 tahun 1989.

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu:

1. Buku.
2. Makalah
3. Majalah, dan
4. Koran.

Alat pengumpulan data adalah dengan studi dokumen dan wawancara dengan Manager Pemasaran pada perusahaan pengembang rumah susun yang merupakan pihak yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pembangunan rumah susun dan proses penjualan serta pemasarannya. Metode analisis data dilakukan dengan kualitatif. Dengan demikian, hasil penelitian bersifat evaluatif, perspektif dan analitis.

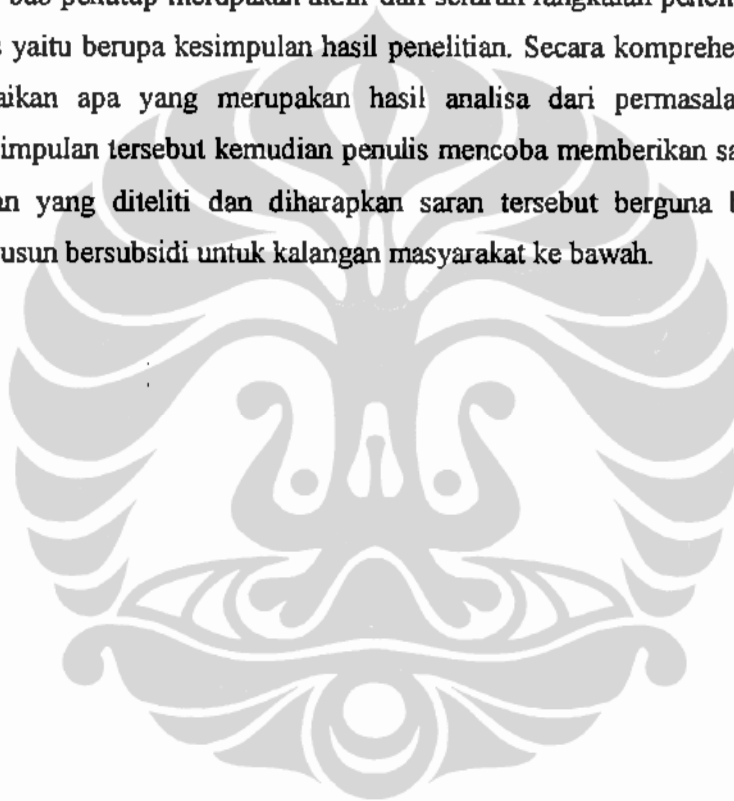
E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam karya ilmiah ini terdiri dari 3 (tiga) Bab, dimana masing-masing Bab terbagi menjadi beberapa sub-sub Bab yang berkaitan satu dengan yang lainnya. Sistematika penulisan dari ketiga Bab tersebut adalah sebagai berikut :

Bab pertama atau bab pendahuluan berisi latar belakang permasalahan yang akan diteliti beserta dengan alasan-alasan yang mengungkapkan mengapa penulis mengambil judul penelitian ini. Selain itu dalam bab kesatu juga dibahas pokok permasalahan yang diteliti yang merupakan fokus utama penelitian ini serta membatasi ruang lingkup pokok permasalahan. Hal ini yang dibahas dalam bab pertama atau bab pendahuluan adalah metode penelitian yang penulis gunakan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan dengan menggunakan data sekunder yang berasal dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel dan tulisan-tulisan lain guna mendukung penelitian ini. Sub bab terakhir dari bab pertama atau bab pendahuluan ini adalah sistematika penulisan yang mempermudah penulis dalam melakukan penelitian dan orang lain yang akan membaca hasil penelitian ini.

Bab kedua atau bab pembahasan yang terbagi atas 3 (tiga) sub bab yaitu sub bab A, sub bab B dan sub bab C. Sub bab A berisi penjabaran dari objek penelitian seperti teori mengenai Rumah Susun, Satuan Rumah Susun dan semua yang berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun bersubsidi. Sub bab B berisi tentang pembahasan pelaksanaan pembangunan rumah susun bersubsidi di Kota Bandung dan tata cara pemilikan serta status kepemilikannya. Sub bab C membahas berisikan analisis terhadap permasalahan hukum yang ada.

Bab ketiga atau bab penutup merupakan akhir dari seluruh rangkaian penelitian yang dilakukan penulis yaitu berupa kesimpulan hasil penelitian. Secara komprehensif penulis akan menguraikan apa yang merupakan hasil analisa dari permasalahan tersebut. Dari hasil kesimpulan tersebut kemudian penulis mencoba memberikan saran mengenai permasalahan yang diteliti dan diharapkan saran tersebut berguna bagi perkembangan rumah susun bersubsidi untuk kalangan masyarakat ke bawah.



BAB II
ASPEK YURIDIS DALAM PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH
SUSUN BERSUBSIDI (RUSUNAMI) DI KOTA BANDUNG SERTA
KEPEMILIKANNYA DAN PERMASALAHANNYA

A. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun bersubsidi

Dalam perkembangan permukiman di daerah perkotaan, maka diketahui bahwa tanah kosong yang tersedia sudah semakin langka, dan juga harga tanah itu akan meningkat sekali karena permintaan terlalu tinggi, sedangkan areal tanah perkotaan ini tetap tidak berubah.

Kecuali kita mengambil areal baru dari daerah pinggirannya, ataupun seperti yang dilakukan oleh Singapore, ataupun di DKI Jakarta, dengan reklamasi pantai-pantai yang ada. Namun Reklamasi pantai di Bengkulu telah menimbulkan banyak masalah, ataupun yang terjadi di daerah Lampung, ataupun di pantai Jakarta Utara baik dari segi hukum maupun dari segi hidrologis, ataupun dari sosial budaya dan sebagainya, ataupun merubah penggunaannya pada waktu kini kepada penggunaannya yang sesuai dengan ketentuan Tata Ruang ataupun kegunaan baru yang diinginkan.

Dari segi hukum, selalu timbul pertanyaan apakah dengan ditimbunnya pantai tersebut hak atas tanahnya siapakah yang mempunyainya secara sah menurut hukum. Ternyata tidak sembarang orang dapat mengklaim karena dia telah menimbunnya berarti dia yang berhak. Memang dari segi kenyataan demikian, namun dari segi hukum tidak demikian. Rawa-rawa tersebut tetap merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara (Penulis tidak mau menyebutkan ini tanah Negara), karena Negara tidak mempunyai tanah, tetapi Negara dibebani hak untuk menguasai yang dapat kita baca dari ketentuan Pasal 33 ayat 3 UUD 45 yaitu: "Bumi, air dan kekayaan Alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, tidak disebutnya Tanah Negara."⁸

⁸ A.P. Perlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan Dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, (Jakarta: 1997), hlm. 82.

Hal ini juga kita lihat dalam Pasal 2 UUPA, yang telah memperjelas makna dari Dikuasai oleh Negara tersebut. Dan adalah keliru sekali pada akhir-akhir ini dalam produk-produk dari keagrariaan disingkatkan saja dengan Tanah Negara. Konsep Tanah Negara adalah konsep dari S 1870-118 yang menyebutkan “Domein Negara” (Staats domein).

Dari segi hidrologis, timbul pertanyaan apakah dari segi ekosistem tidak merusak pantai tersebut yang tertanam dengan bakau-bakau atau tanaman laut lainnya, yang berusaha menahan gelombang laut dan tempat bertelurnya udang, ikan dan sebagainya tidak terganggu?

Apakah kita sudah dapat membuat suatu Amdal yang dapat dipertanggungjawabkan secara *scientific*. Amdal ini bukan hanya diteliti di kawasan tertentu, tetapi juga mungkin akan terkena kawasan lain ataupun daerah lain, yang berdampingan.

Konsep dari kota Yogyakarta, yang sejak puluhan tahun tidak pernah berubah, dari semenjak penulis menjadi mahasiswa di kota itu hingga sekarang batas-batas kota tidak berubah, dan walaupun ada perubahan kecil tidaklah merubah bentuk dari kota tersebut.

Dan kita melihat pagi-pagi hari dan malam hari banyak sekali rakyat yang bekerja di kota datang dan pulang dengan kendaraan yang ada, apakah dengan sepeda, sepeda motor, ataupun dengan bus. Mereka semuanya bertempat tinggal di luar kota Yogyakarta.

Kota-kota besar menghendaki tenaga yang banyak sekali sebagai bisa dari aktivitas perdagangan dan industri dan kantor-kantor dagang, yang memerlukan ruang-ruang baru atau tambahan ruang-ruang termasuk juga untuk mereka pekerja-pekerja yang bergerak dibidang tersebut.

Demikian pula pembangunan tersebut dengan meminta Kotamadya ataupun Daerah Tingkat I atau II itu menambah arealnya dari propinsi tetangga ataupun dari kabupaten tetangganya baik yang terdapat disesuatu propinsi ataupun dari propinsi tetangganya.⁹

⁹ A.P. Parlindungan, Op.cit., hlm 83-84.

Perundingan mengenai perluasan ataupun sengketa perbatasan antara sesuatu propinsi dengan propinsi lainnya ataupun antara satu kabupaten dengan kabupaten lainnya sudah merupakan rahasia umum.

Pembangunan perkotaan juga akan berlangsung baik dengan cara menggusur bangunan yang sudah ada dan beralih menjadi peruntukan yang lain ataupun meniadakan tanah-tanah pertanian untuk dapat difungsikan untuk kegiatan lain yang bersifat non-pertanian. Maka terjadilah antara lain penciutan lahan-lahan pertanian. Disamping itu pula permintaan akan tanah untuk kegiatan ekonomi, social dan kebudayaan masyarakat kota semakin meningkat lagi, sehingga terjadilah salah satu jalan keluar yang ditempuh adalah pembangunan bangunan yang vertical.

Jalan-jalan tol maupun jalan-jalan layang dan kini juga sedang direncanakan pembangunan jalan triple-deck juga sebagai konsekuensi dari pembangunan di daerah perkotaan, terutama untuk mendukung pembangunan di perkotaan tersebut, (dimaksud *triple-deck* adalah jalan dibawah tanah, ditanah dan diatas tanah (jalan layang).

Tempat tinggal merupakan hak dasar bagi setiap orang yang dilindungi oleh peraturan perundang-undangan. Dalam konteks nasional, hak tersebut diatur dalam Pasal 28H Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 40 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Namun demikian, meskipun tempat tinggal (rumah) merupakan hak bagi setiap orang dan kewajiban bagi Negara (pemerintah) untuk memenuhinya, di daerah perkotaan terdapat problem dalam pemenuhannya. Hal ini terjadi mengingat jumlah penduduk yang semakin meningkat, sedangkan ketersediaan tanah bagi pemukiman atau perumahan sangatlah terbatas jumlah dan luasnya. Sehingga keberadaan rumah susun dianggap dapat menjadi solusi yang tepat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah.

Bahan landasan hukum bagi pembangunan rumah susun adalah Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, akan tetapi sebelum diterbitkan undang-undang tersebut ada 3 (tiga) Peraturan Menteri Dalam Negeri yang menjadi acuan untuk dapat diterbitkannya surat tanda bukti pemilikan atas bagian-bagian dari bangunan atau gedung yang bisa dipakai sebagai landasan hukum yaitu :¹⁰

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Djambatan, 1994), him .272.

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak-hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-bagian Bangunan yang ada di atasnya serta Penerbitan Sertifikatnya.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1977 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah mengenai Hak Atas Tanah yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-bagian Bangunan yang ada di atasnya.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1983 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Izin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama yang disertai dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-bagian pada Bangunan Bertingkat.

Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut memberikan landasan hukum untuk dapat memiliki secara individual bagian-bagian dari bangunan di atas tanah yang dimiliki bersama, sebelum diterbitkannya UURS.

Dimungkinkannya pemilikan individual atas bagian-bagian bangunan yang ada di atas tanah yang dipunyai bersama dalam peraturan perundang-undangan tersebut di atas, karena Hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal yang berasal dari Hukum Adat yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional kita. Menurut asas tersebut, setiap benda yang menurut ujud dan tujuannya dapat digunakan sebagai satu kesatuan yang mandiri, dapat menjadi objek pemilikan secara pribadi. Dengan demikian, setiap bagian-bagian suatu bangunan gedung bertingkat yang menurut ujud dan tujuannya masing-masing dapat digunakan secara mandiri, menurut Hukum Indonesia dapat dimiliki secara pribadi.

Sehubungan dengan hal itu, dalam Penjelasan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1975 tersebut di atas dinyatakan, bahwa:

“... peraturan ini bukan menciptakan hukum materiil baru, melainkan hanya menyempurnakan dan melengkapi ketentuan-ketentuan mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dewasa ini,”

Dengan demikian, maka obyek yang didaftar adalah tanahnya. Surat tanda bukti hak yang diterbitkan berupa sertifikat hak atas tanah yang dipunyai bersama, dengan penunjukan secara khusus bagian yang dimiliki secara individual oleh pemegang

sertipikat. Ada sertipikat induk yang ditahan/disimpan di Kantor Pertanahan, dan ada sertipikat-sertipikat pemilikan bersama tanahnya yang masing-masing menunjuk pada bagian-bagian tertentu yang dimiliki secara pribadi.

Menurut Prof. Boedi Harsono, S.H., tafsiran dari Menteri Dalam Negeri tersebut masih diragukan kebenarannya, sehingga dengan diterbitkannya UURS, maka apa yang semula diragukan itu memperoleh kepastian. Dalam UURS secara tegas dimungkinkan pemilikan bagian-bagian gedung yang dimaksudkan secara individual dalam bentuk Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS). Sedang bagian-bagian lainnya yang dimiliki bersama, demikian juga tanahnya, menjadi milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS), yang masing-masing merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pemilikan SRS yang bersangkutan.¹¹

Berbagai peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai rumah susun, adalah:

1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (diundangkan pada tanggal 31 Desember 1985);
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (diundangkan pada tanggal 26 April 1988);
3. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tatacara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 27 Maret 1989);
4. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tatacara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 27 Maret 1989);
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 17 Maret 1992);
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun (ditetapkan pada tanggal 27 Mei 1992);
7. Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tanggal 17 Nopember 1994 Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun;

¹¹ Ibid., hlm 273.

8. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BKPUN/1995 tanggal 26 Juni 1996 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni.

Pengertian Rumah Susun menurut UURS dalam Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa 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. Sedang dalam penjelasannya dinyatakan 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.

Berdasarkan pengertian dari Undang-undang Rumah Susun di atas dapat disimpulkan tidak semua bangunan bertingkat dapat disebut Rumah Susun. Sepanjang tidak memenuhi kriteria yuridis tersebut di atas, maka suatu bangunan tidak dapat dikualifikasikan sebagai rumah susun. Tidak semua gedung bertingkat adalah Rumah Susun, tetapi setiap Rumah Susun adalah selalu bangunan gedung bertingkat. Rumah Susun sendiri adalah suatu istilah hukum yang digunakan undang-undang. Pada masyarakat luas ada dikenal berbagai istilah seperti apartemen, kondominium atau flat.

Dalam kenyataannya adalah istilah apartemen paling banyak dipakai oleh para pengembang (Developer) dalam melaksanakan penjualan rumah susun. Kamus Besar Bahasa Indonesia menerangkan arti apartemen adalah tempat tinggal yang terdiri atas ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur dan sebagainya yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, took dan sebagainya).¹²

¹² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa, edisi keempat*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm. 80.

Sedangkan kondominium dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai kepunyaan bersama (bidang sosiologi); sebagai negeri atau daerah yang dikuasai bersama (bidang politik dan pemerintahan); dan sebagai gedung besar, mewah, bertingkat yang disewakan atau disamakan dengan apartemen (penggunaan pada umumnya).¹³ Tim kerja Analisa dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertipikat Pemilikan Rumah Susun, kondominium dapat diartikan sebagai suatu sistem kepemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan satuan yang dapat digunakan secara terpisah-pisah serta dimiliki secara individual dan bagian-bagian lain dari bangunan itu berikutan tanah di atas mana bangunan tersebut berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama dan dimiliki bersama oleh para pemilik.¹⁴ Istilah “*kondominium*” berasal dari Hukum Romawi yang istilah aslinya adalah “*condominium*” yang secara etimologis terdiri dari 2 (dua) perkataan, yaitu “*co*” yang berarti bersama dan “*dominium*” yang artinya milik atau hak milik. Jadi secara nominalis atau menurut perkataannya, *kondominium* ialah suatu hak milik bersama.¹⁵ Flat sendiri dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai tempat tinggal yang terdiri atas ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi dan dapur, dibangun secara berderet-deret (bergandeng-gandeng) pada setiap lantai bangunan bertingkat atau untuk menunjukkan bangunan bertingkat itu sendiri yang terbagi dalam beberapa tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga).¹⁶ Adapun Rumah Susun dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai gedung atau bangunan bertingkat terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga) serta disamakan artinya dengan flat.¹⁷

¹³ Departemen Pendidikan Nasional, Op.cit., hlm 722.

¹⁴ Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, *Analisa dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertipikat Pemilikan Rumah Susun*, (Jakarta: 1994), hlm.15.

¹⁵ A. Ridwan Halim, *Sendi-sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun Dan Sari-sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*, (Jakarta: Puncak Karma, 1990), hlm.79.

¹⁶ Departemen Pendidikan Nasional, Op.Cit., hlm 394.

¹⁷ Ibid., hlm 1188.

Obyek hak dari satuan rumah susun selain satuan-satuan rumah susun yang dimiliki secara terpisah juga terdiri atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama. Oleh karena itu pemilikannya terdiri atas hak perseorangan dan juga hak bersama yang merupakan satu kesatuan. Jadi setiap hak milik atas satuan rumah susun tidak hanya hak perorangan atas satuan rumah susun tetapi juga meliputi hak bersama atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama. Satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum sepanjang subyek tadi memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

A.1. Beberapa Pengertian Pada Sistem Rumah Susun

Sebelum kita memasuki pembahasan tentang rumah susun secara lebih terperinci, maka perlu kita mengetahui konsep dasar yang melandasi Hak Milik Satuan Rumah susun sendiri berpangkal pada teori tentang pemilikan suatu benda atau bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang atau bahkan lebih yaitu dikenal dengan istilah pemilikan bersama. Dalam pemilikan bersama atas suatu benda atau bangunan pada pokoknya dikenal 2 (dua) pemilikan, yaitu:¹⁸

1. *Pemilikan bersama yang terikat (gebonden mede eigendom)*
2. *Pemilikan bersama yang bebas (vrije mede eigendom)*

ad.1. Pemilikan bersama yang terikat (gebonden mede eigendom)

Maka dasar utamanya adalah ikatan hukum yang terlebih dahulu ada di antara para pemilik benda bersamanya. Misalnya: Pemilikan bersama yang terdapat pada harta perkawinan, atau harta peninggalan.

Para pemilik bersama (*mede eigendom*) tidak dapat bebas memindahkan haknya kepada orang lain tanpa persetujuan *mede eigenaar* lainnya, atau selama suami isteri masih dalam ikatan perkawinan tidak dimungkinkan mengadakan pemisahan dan pembagian harta perkawinan.

Ad.2. Pemilikan bersama yang bebas (vrije mede eigendom)

Maka antara para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda. Di sini ada kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda untuk digunakan bersama.

¹⁸ Arie Sukanti Hutagalung, *Op.cit.*, hlm. 10.

Untuk selanjutnya penulis akan menjelaskan tentang beberapa pengertian dan definisi mengenai rumah susun.

a. Satuan Rumah Susun

Menurut Pasal 1 angka (2) UURS pengertian dari Satuan Rumah Susun adalah sebagai berikut :

“Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum”.

Dikatakan tujuan utamanya digunakan sebagai secara terpisah artinya pemilik satuan rumah susun dapat dengan leluasa menggunakan satuan rumah susun yang dimilikinya secara individual dengan batas-batas yang jelas. Adapun batas-batas atas dan alasnya jelas berupa lantai dan atap, sedangkan batas samping adalah dinding/tembok satuan rumah susun. Batas samping ini tidak harus berupa dinding/tempok tertutup. Satuan rumah susun juga harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum tanpa mengganggu atau melewati satuan rumah susun milik orang lain sehingga dapat menjamin penggunaannya yang individual tadi.

Satuan Rumah Susun adalah bagian dari bangunan gedung bertingkat yang memenuhi persyaratan tertentu sebagai bagian dari bangunan gedung bertingkat. Dalam praktek disebut “unit apartemen”, jika rumah susunnya berfungsi hunian atau disebut apartemen atau flat atau “unit ruang perkantoran” jika rumah susunnya adalah untuk fungsi kegiatan perkantoran.

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.¹⁹ Ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan adalah jika untuk hunian ada syarat yang harus dipenuhi terhadap ukuran kamar tamu, kamar tidur, dapur, kamar mandi dan sebagainya. Sedangkan untuk bukan hunian harus memperhatikan

¹⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, Op.cit.,Ps 16.

keserasian, kenikmatan dan kelancaran hubungan ke luar maupun ke dalam pemilik atau penghuni maupun pengunjung.

Satuan rumah susun dapat dibangun berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah. Namun sebaiknya satuan rumah susun untuk hunian tidak berada di bawah permukaan tanah. Hal tersebut agar memungkinkan satuan rumah susun mendapat cahaya matahari langsung dan alami. Sedangkan satuan rumah susun bukan untuk hunian dapat saja berada di bawah permukaan tanah dengan syarat adanya sistem penyaluran buatan.

Satuan rumah susun untuk hunian setidaknya-tidaknya juga harus dapat memenuhi kebutuhan penghuni sehari-hari. Kebutuhan penghuni sehari-hari menurut penjelasan Pasal 18 PP 4/1988 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.

Satuan rumah susun mempunyai hubungan dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama. Hubungannya dapat dilihat pada Nilai Perbandingan Proporsional. Angka inilah yang menunjukkan seberapa besar hak dan kewajiban dari seorang pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap hak-hak bersamanya. Nilai Perbandingan Proporsional dihitung berdasarkan luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada saat pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.²⁰

Adapun batasan pemilikan satuan rumah susun diatur dalam Pasal 41 PP 4/1988 sebagai berikut :

- (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 dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.

²⁰ Arie Sukanti Hutagalung, Op.cit., hlm. 13.

- (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.

b. Tanah Bersama

Tanah Bersama adalah sebidang tanah tertentu di atas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri, yang pasti status haknya, batas-batas dan juga luasnya. Tanah tersebut bukan milik para pemilik satuan rumah susun yang ada di lantai dasar, melainkan milik semua pemilik satuan rumah susun dalam rumah susun yang bersangkutan.²¹ Menurut Pasal 1 angka (6) UURS, 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.

Menurut Pasal 7 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus:

1. Hak Milik,
2. Hak Guna Bangunan,
3. Hak Pakai atas Negara,
4. Hak Pengelolaan sesuai dengan Perundang-undangan yang berlaku.

Apabila rumah susun dibangun di atas tanah hak pengelolaan, maka yang perlu diperhatikan:

1. Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah atau/dan pemerintah daerah.
2. Penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut sebelum menjual satuan rumah susun.²²

²¹ Boedi Harsono, Op.cit., hlm 350.

²² Arie Sukanti Hutagalung, "Tanah Bersama Untuk Pembangunan Rumah Susun", makalah workshop "Alternatif Penguasaan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik", diselenggarakan oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat, Jakarta 4 Juli 2007.

Menurut Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun:

“Pihak developer selaku penyelenggara pembangunan rumah susun yang bersangkutan terlebih dahulu wajib mengajukan permohonan status HGB di atas tanah HPL tersebut dan menentukan batas status tanah tersebut”.

Menurut Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974:

“Pemegang HPL berhak untuk menetapkan persyaratan/kewajiban/pembatasan tertentu bagi pemegang HGB, yang diatur secara tegas dalam perjanjian pemberian HGB”.

Hak atas tanah bersama ini penting dalam menentukan berhak tidaknya suatu subyek hukum memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Membeli satuan rumah susun berarti menjadi pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selain meliputi pemilikan secara individual termasuk juga meliputi hak bersama atas tanah bersama yang bersangkutan. Maka dengan sendirinya pembeli satuan rumah susun harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah bersama tersebut.

Seperti diketahui bahwa tanah Hak Milik hanya boleh dipunyai terbatas pada perorangan warganegara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang dimungkinkan menguasai tanah Hak Milik Untuk tanah Hak Guna Bangunan, selain para warganegara Indonesia, terbuka juga bagi badan-badan hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Bagi orang asing yang berkedudukan dan bertempat tinggal di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, terbuka kemungkinan untuk membeli dan menjadi pemilik satuan rumah susun jika tanah yang bersangkutan berstatus Hak Pakai. Jika tanahnya berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, mereka hanya dimungkinkan menggunakan satuan rumah susun atas dasar sewa.²³

Pada umumnya pengembang rumah enggan mengajukan permohonan Hak Pakai di atas tanah tempat rumah susun dibangun disebabkan:

²³ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm 360.

- a. Hak Pakai dalam praktiknya hanya diberikan selama sepuluh tahun dan
- b. Hak Pakai sampai saat ini belum dapat dijadikan jaminan utang dengan hipotik.²⁴

Oleh Undang-undang Rumah Susun kenyataan demikian yang kurang dapat menampung perkembangan bisnis perumahan diatasi dalam Pasal 7. Dalam salah satu penjelasan Pasal 7 ayat (1) UURS dinyatakan 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. Sedang untuk menjadi jaminan utang Pasal 12 UURS membuka kemungkinan Hak Pakai atas tanah Negara dibebani fidusia.

Rumah susun yang dibangun di atas Hak Pengelolaan sebelum dijual harus diselesaikan lebih dahulu pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan oleh pengembang. Dalam hal ini Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan meliputi pemilikan tanah bersama yang berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang membebani Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan sendiri hanya dapat diberikan kepada Badan Hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

c. Bagian Bersama

Bagian Bersama adalah bagian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik satuan rumah susun dan diperuntukkan pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun itu. Menurut Pasal 1 angka (4) UURS bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

²⁴ Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hlm 95.

Bagian bersama ini merupakan struktur bangunan dari rumah susun yang terdiri atas:

1. Pondasi;
2. Kolom-kolom;
3. Sloof;
4. Balok-balok luar;
5. Penunjang;
6. Dinding-dinding struktur utama;
7. Atap;
8. Ruang masuk;
9. Koridor;
10. Selasar;
11. Tangga;
12. Pintu-pintu dan tangga darurat;
13. Jalan masuk dan jalan keluar dari rumah susun;
14. Jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi;
15. Ruang untuk umum.

Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan link bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.²⁵

d. Benda Bersama

Benda Bersama adalah benda-benda dan bangunan-bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan, tetapi berada di atas tanah bersama dan diperuntukkan bagi pemakaian bersama. Seperti bangunan tempat ibadah, lapangan parkir, olahraga, pertamanan, tempat bermain anak dan lain-lainnya. Benda-benda dan bangunan-bangunan tersebut juga merupakan milik bersama yang tidak terpisahkan dari semua pemilik satuan rumah susun.

²⁵ Arie Sukanti Hulagalung, *Op.cit.*, hlm. 15.

Definisi benda bersama menurut UURS adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Benda bersama yang melengkapi rumah susun agar berfungsi sebagaimana mestinya terdiri atas:

1. Jaringan air bersih;
2. Jaringan listrik;
3. Jaringan gas (untuk hunian);
4. Saluran pembuangan air hujan;
5. Saluran pembuangan air limbah;
6. Saluran dan atau pembuangan sampah;
7. Tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon/alat komunikasi lain;
8. Ala transportasi yang berupa lift atau escalator sesuai tingkat kebutuhannya;
9. Alat pemadam kebakaran;
10. Alat/system alarm;
11. Generator listrik (untuk yang menggunakan lift);
12. Pertamanan yang ada di atas tanah bersama;
13. Pelataran parkir;
14. Penangkal petir;
15. Fasilitas olahraga dan rekreasi di atas tanah bersama²⁶

Untuk benda-benda bersama ini harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan, diatur dan dikoordinasikan. Dengan demikian dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenyamanan bagi para penghuni maupun pihak-pihak lain.

e. Pertelaan

Pertelaan adalah rincian batas yang tegas dan jelas masing-masing satuan rumah susun, bagian, benda dan tanah bersama yang diuraikan dalam uraian tertulis dan

²⁶ Ibid., hlm 16.

gambar. Pertelaan memperjelas batas-batas masing-masing satuan rumah susun. Baik itu batas-batas horizontal maupun vertikal bagian bersamanya, benda-benda bersamanya dan tanah bersamanya serta uraian nilai perbandingan proporsional. Pertelaan ini harus disahkan oleh Kepala Pemerintah Daerah Kota/Kabupaten, kecuali di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang disahkan oleh Gubernur.

Pertelaan dalam hal ini mempunyai arti penting dalam sistem rumah susun karena merupakan titik awal dimulainya proses Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Nantinya dari pertelaan ini akan timbul satuan-satuan rumah susun yang secara terpisah melalui proses pembuatan akta pemisahan. Pembuatan pertelaan ini adalah kewajiban dari pengembang. Hal ini sesuai dengan Pasal 7 ayat (3) UURS yang berbunyi:

“Penyelenggara 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”.

Pertelaan dimaksud wajib dimintakan pengesahannya kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

f. Nilai Perbandingan Proporsional

Imam Koeswahyono mendefinisikan Nilai Perbandingan Proporsional sebagai berikut:

“Yakni angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan luas dan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan, terhadap luas atau nilai bangunan rumah susun”²⁷.

²⁷ Imam Kuswahyono, Op.cit., hlm 17.

Nilai Perbandingan Proporsional mempunyai fungsi sebagai penentuan hak dan kewajiban dari pemilik satuan rumah susun, sebagaimana yang dikemukakan oleh Arie Sukanti Hutagalung, berkaitan dengan Nilai Perbandingan Proporsional adalah sebagai berikut:

“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 seorang pemegang hak milik atas satuan rumah susun terhadap hak-hak bersamanya. Nilai Perbandingan Proporsional ini dapat dihitung berdasarkan luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada saat pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya”.²⁸

Uraian di atas sesuai dengan Pasal 1 angka (7) PP 4/1988 yang berbunyi:

“Nilai perbandingan proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak 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.”

Jadi barangsiapa memiliki nilai perbandingan proporsional lebih besar maka hak dan kewajibannya pun besar dan begitu juga sebaliknya. Nilai perbandingan proporsional ini menurut saya hanya tepat dipakai sebagai dasar menentukan kewajiban. Jika dikaitkan dengan Pasal 55 ayat (2) PP 4/1988, maka nilai perbandingan proporsional yang dipakai untuk menentukan hak, khususnya hak suara adalah sangat tidak adil. Banyak pengembang yang masih memiliki satuan-satuan rumah susun yang dibangunnya, entah karena tidak laku atau disewakan. Dalam hal ini pengembang mempunyai hak suara mayoritas.

g. Akta Pemisahan

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 (Pasal 1 angka (2) PP

²⁸ Mimi Rosmidi Akis dan Imam Koeswahyono, *Op.cit.*, hlm. 59.

4/1988). Sedangkan dalam Pasal 7 ayat (3) UURS *juncto* Pasal 39 PP 4/1988 hal tersebut adalah kewajiban dari penyelenggara.

Pemisahan tersebut dilakukan dengan akta yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tatacara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Seperti halnya pertelaan, akta pemisahan juga harus disahkan oleh Kepala Pemerintahan Daerah Kota/Kabupaten, kecuali di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang disahkan oleh Gubernur.

Setelah mendapatkan pengesahan Pemerintah Daerah, akta tersebut mengikat semua pihak dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan sertipikat hak atas tanah, izin layak huni, izin mendirikan bangunan dan warkah-warkah lainnya. Akta pengesahan berikut lampiran-lampirannya digunakan sebagai dasar bagi penerbitan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).

Tatacara pembuatan dan pengisian akta pemisahan tersebut menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 adalah sebagai berikut:

- a. Akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun.
- b. Akta pemisahan rumah susun berisikan:
 1. Hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatan akta pemisahan.
 2. Nama lengkap pembuat/penandatanganan akta pemisahan yang dilengkapi dengan jabatan dan tempat kerja (kantor) yang bersangkutan.
 3. Nama badan hukum/instansi penyelenggara pembangunan rumah susun
 4. Status tanah dimana rumah susun didirikan.
 5. Sistem pembangunan rumah susun, apakah dilaksanakan secara mandiri atau terpadu.
 6. Penggunaan/pemanfaatan rumah susun, untuk hunian atau bukan hunian.
 7. Jumlah blok rumah susun dalam kesatuan sistem pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama
 8. Uraian tiap blok rumah susun, misalnya blok 1 terdiri dari 10 (sepuluh) lantai. Lantai 1 terdiri dari 15 (lima belas) satuan rumah susun, lantai 2 (dua) terdiri dari 10 (sepuluh) satuan rumah susun dan sebagainya
 9. Idem dengan nomor 8 (dalam hal rumah susun terdapat lebih dari 1 blok)

10. Macam-macam bagian bersama sesuai dengan pertelaan yang telah disahkan.
 11. Macam-macam benda bersama.
 12. Status tanah bersama, nomor hak dan nomor surat ukur serta batas-batas tanah.
 13. Perbandingan proporsional antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian, benda dan tanah bersama.
 14. Tempat/kota dimana akta pemisahan tersebut dibuat dan tanggal penandatungannya.
 15. Jabatan yang menandatangani akta pemisahan.
 16. Tanda tangan pembuat akta pemisahan dan nama terangnya.
 17. Tempat, tanggal, bulan dan tahun serta instansi yang mengesahkan akta pemisahan.
- c. Setelah akta tersebut dibuat, penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan isi akta tersebut kepada Pemerintah Daerah Kota/Kabupaten atau Pemerintah Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta apabila pembangunan rumah susun terletak di wilayah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- d. Akta pemisahan setelah disahkan harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Pertanahan setempat dengan dilampiri:
- Sertipikat hak atas tanah
 - Izin layak huni
 - Warkah-warkah lainnya yang diperlukan
- e. Akta pemisahan beserta berkas-berkas lampirannya dipergunakan sebagai dasar untuk penerbitan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²⁹

h. Izin Layak Huni

Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mensyaratkan juga adanya Izin Layak Huni. Sebelum diperolehnya Izin Layak Huni, sertipikat Hak Milik Atas

²⁹ Andi Hamzah, I Wayan Suandra dan B.A. Manalu, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hlm 37-39.

Satuan Rumah Susun tidak boleh diterbitkan, artinya satuan rumah susun tersebut sebelum diperolehnya Izin Layak Huni tidak bisa diperjual-belikan. Persyaratan ini merupakan upaya untuk melindungi keselamatan para penghuninya. Hal Izin Layak Huni ini jika dilanggar diancam pidana sebagaimana diatur dalam ketentuan pidana Pasal 21 UURS *juncto* Pasal 77 PP 4/1988.

Pemerintahan Daerah akan memberikan Izin Layak Huni berdasarkan suatu penilaian bahwa bangunan gedung bertingkat telah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Izin Mendirikan Bangunan. Penjelasan Pasal 35 ayat (2) PP 4/1988 berbunyi:

“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”.

A.2. Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi

Pembangunan nasional bertujuan mewujudkan kesejahteraan. Salah satu unsur kesejahteraan masyarakat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan. Upaya pemerintah dalam mensejahterakan masyarakat dakan kebutuhan perumahan terbentur pada kenyataan pertumbuhan penduduk yang pesat, sedang luas tanah tetap. Hal ini terutama dialami kota-kota besar di Indonesia.

Pemenuhan kebutuhan perumahan selain harus memperhatikan pengembang wilayah, juga harus memperhatikan aspek ekonomi dan social dari masyarakat. Kepadatan penduduk dan banyaknya lingkungan kumuh di kota-kota besar merupakan fenomena dewasa ini. Menyadari hal itu, pemerintah merasa perlu mengembangkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun. Rumah susun merupakan hal baru yang perlu diatur dengan undang-undang agar tercipta kepastian hukum.

Penjelasan umum UURS dinyatakan bahwa 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 tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Selanjutnya pada Pasal 2 PP 4/1988 dinyatakan bahwa pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak dengan maksud:

- a. Mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan perkembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal dan usaha meremajakan daerah-daerah kumuh.
- b. Meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan.
- c. Mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi.

a. Tujuan Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas. Dalam pembangunannya diperhatikan antara lain kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan dalam pemanfaatannya. Kelestarian sumber daya alam yang bersangkutan serta penciptaan lingkungan pemukiman yang nyaman, lengkap, serasi dan seimbang.³⁰

Pembangunan rumah susun juga diharapkan berdampak pada peningkatan:

- Efisiensi penggunaan tanah, ruang dan daya tampung kota;
- Kualitas hidup masyarakat berpenghasilan menengah-bawah dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan;
- Efisiensi prasarana, sarana dan utilitas perkotaan;
- Produktivitas masyarakat dan daya saing kota;
- Pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah dan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.³¹

³⁰ Boedi Harsono, Op.cit., hlm 355.

³¹ Herman Hermit, Op.cit., hlm 43-44.

Penjelasan umum UURS pun mengatakan pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun pada prakteknya rumah susun hanya dinikmati oleh masyarakat menengah ke atas, masyarakat bawah masih cenderung sulit untuk mendapatkan akses akan rumah susun sederhana (rusuna) sekalipun, baik apakah untuk disewa maupun dimiliki. Dalam hal rusuna yang disubsidi pemerintah, masyarakat bawah sering kalah bersaing dengan masyarakat pasar yang lebih reaktif akan keadaan pasar. Padahal penyediaan rusuna ini utamanya ditujukan kepada masyarakat bawah, ini artinya subsidi pemerintah tidak tepat sasaran. Selain itu jika rusuna tidak dinikmati oleh masyarakat bawah, maka tujuan pembangunan rumah susun untuk mengurangi daerah kumuh juga akan sulit dicapai.

Seperti telah disebutkan sebelumnya, arah kebijaksanaan rumah susun di Indonesia dalam UURS ada 3 (tiga) unsur pokok, yaitu:

1. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan penduduk;
2. Konsep pembangunan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan kepemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan 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 rumah susun;
3. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih dibangun.

Berdasarkan arah kebijaksanaan tersebut dirumuskan 5 (lima) tujuan pembangunan rumah susun, yaitu:

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

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

Pasal 3 UURS sendiri berbunyi;

“Pembangunan rumah susun bertujuan untuk:

- (1) a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin 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)”.

Selain itu dalam Pasal 5 ayat (1) *juncto* Pasal 11 ayat (1) UURS kembali menegaskan keberpihakan undang-undang terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Dari Pasal tersebut jelas pada intinya hendak meletakkan pembangunan rumah susun dalam perspektif kebutuhan pengadaan rumah yang memperhatikan aspek keterjangkauan masyarakat perkotaan berpenghasilan rendah.³² Tujuan-tujuan yang ideal tersebut harus dipatuhi oleh para pihak yang terkait dalam pembangunan rumah susun.

Pembangunan rumah susun harus memenuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif. Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat karena rumah susun memiliki bentuk dan keadaan khusus yang berbeda dengan perumahan biasa. Rumah susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni banyak orang sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan dan kenikmatan dalam penghuniannya. Persyaratan yang ketat ini untuk menjamin keamanan rumah susun tetapi tetap terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

b. Persyaratan Teknis dan Persyaratan Administratif Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi

Satu hal yang harus dipenuhi dan ditaati oleh para pengembang pembangunan rumah susun, terlepas apakah rumah susun yang dibangunnya itu ditujukan untuk golongan masyarakat bawah, menengah atau atas, atau apakah rumah susun itu berfungsi hunian atau non hunian, secara mandiri atau terpadu, ialah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UURS, yaitu pembangunan rumah susun harus memenuhi

³² Herman Hermit, *Op.cit.*, hlm.59.

persyaratan teknis dan administratif yang jika dilanggar diancam pidana. Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat dibandingkan dengan pembangunan rumah biasa, karena rumah susun nantinya akan dihuni oleh banyak orang, sehingga keselamatan bangunan, keamanan, ketentraman, ketertiban penghuni dan keserasian dengan lingkungan tetap bisa terjaga.

Persyaratan Teknis

Menurut UURS, persyaratan teknis antara lain mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Lebih lanjut dari PP 4/1988, persyaratan teknis pembangunan rumah susun diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 29. Sedangkan menurut Pasal 1 angka (5) PP yang sama 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.

Persyaratan teknis yang wajib dipatuhi pengembang dalam pembangunan rumah susun adalah sebagai berikut:

- Persyaratan teknis mengenai ruang
 - Ruang yang digunakan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung atau tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung atau tidak langsung secara alami dalam jumlah yang cukup.
 - Jika hubungan dengan udara luar dan pencahayaan yang langsung atau tidak langsung tersebut tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, maka harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan digunakan.
- Persyaratan teknis mengenai struktur, komponen dan bahan bangunan
 - Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai standar yang berlaku.
 - Struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan rumah susun harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap beban mati, beban bergerak, gempa, hujan banjir, kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan, daya dukung tanah,

kemungkinan adanya beban tambahan baik secara vertical maupun horizontal dan gangguan/perusak lainnya.

- Persyaratan teknis mengenai satuan rumah susun
 - 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;
 - 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.
- Persyaratan teknis mengenai bagian bersama dan benda bersama
 - 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.
 - 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.
- Persyaratan teknis mengenai kepadatan dan tata letak bangunan
 - 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.
 - Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan serta 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.

- Persyaratan teknis mengenai prasarna dan fasilitas lingkungan
 - Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni, baik ke dalam maupun ke luar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan dan tempat parkir dimana prasarana tersebut 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
 - Rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak social lainnya serta harus disediakan pula ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari antara lain untuk kesehatan, pendidikan, peribadatan dan sebagainya.
- Lingkungan rumah susun juga harus dilengkapi prasarana lingkungan dan utilitas umum seperti:
 - Jaringan distribusi air bersih, gas dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas dan gardu-gardu listrik;
 - Saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan pembuang air limbah dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan;
 - 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;

- 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.
- Tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya.
- Jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

Semua persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan teknis yang disebutkan di atas diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum dan harus sesuai dengan rencana tata kota.

Indonesia merupakan Negara yang rawan gempa, tektonik ataupun vulkanik. Menghadapi bahaya tersebut, rumah susun sebagai bangunan gedung bertingkat tinggi perlu diterapkan persyaratan teknis (konstruksi dan kelaikan) yang ekstra ketat. Selain persyaratan yang diatur dalam PP 4/1988 tersebut, pembangunan rumah susun juga diatur secara khusus oleh Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi.

Sebagai bangunan gedung, tentunya pembangunan rumah susun juga harus tunduk pada Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung. Masih ada lagi persyaratan teknis lainnya yaitu, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 60/PRT/M/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izi Mendirikan Bangunan Gedung. Dengan demikian demi keamanan dan kenyamanan secara teknis-bangunan, perencanaan teknis dan pelaksanaan pembangunan rumah-rumah susun sebagai gedung bangunan bertingkat tinggi akan dikontrol secara ketat oleh 2 (dua) buah Undang-undang, 2 (dua) buah Peraturan Pemerintah dan 4 (empat) buah Peraturan Menteri Pekerjaan Umum³³ seperti yang telah disebutkan sebelumnya.

³³ Herman Hermit, *Op.cit.*, hlm. 9.

Persyaratan Administratif

Penjelasan Pasal 6 UURS mengatakan persyaratan administrative antara lain mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya serta perizinan mendirikan bangunan (IMB). Menurut Pasal 1 angka (6) PP 4/1988, persyaratan administrative 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. Persyaratan administrative yang wajib dipatuhi untuk dimohonkan dan diperoleh pengembang dalam pembangunan rumah susun adalah:

- Izin Lokasi
- Izin Mendirikan Bangunan, yang wajib diajukan permohonannya oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah dengan menyertakan:
 - a. Sertipikat hak atas tanah;
 - b. Fatwa peruntukan tanah (*advies planning*), yaitu suatu keterangan yang memuat lokasi yang dimaksud terhadap lingkungan sekitarnya beserta penjelasan peruntukan tanah dengan perincian mengenai kepadatan dan garis sempadan bangunan.
 - c. Rencana tapak (*site plan*), yaitu rencana tata letak bangunan.
 - d. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertical 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 serta.
 - g. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.
- Pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya. Pertelaan ini harus dimintakan pengesahannya dari Pemerintah Daerah.

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

c. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi

Menurut undang-undang syarat pembangunan rumah susun harus diselenggarakan oleh penyelenggara yang menjadi lembaga-lembaga. Lembaga-lembaga yang dimaksud Pasal 5 ayat (2) UURS adalah sebagai berikut:

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

Dalam penjelasannya menyatakan kesempatan membangun rumah susun berpedoman pada asas pemerataan dan keterjangkauan.

Apabila penyelenggara pembangunan rumah susun itu berbentuk BUMN/BUMD yakni badan usaha yang modal seluruhnya atau sebagian dimiliki Negara/Pemerintah Daerah bentuknya adalah:

- a. Perusahaan Daerah
- b. Perusahaan Umum
- c. Perusahaan Perseroan

Sedangkan apabila badan usaha milik swasta dipersyaratkan berbentuk badan hukum Indonesia. Untuk permodalannya, tidak ada larangan keikutsertaan modal asing. Hanya perlu diingat ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan bahwa:

“badan penyelenggara pembangunan perumahan harus berbentuk badan hukum yang didirikan di Indonesia, berkedudukan di Indonesia. Jika badan tersebut bermodal asing, harus berbentuk suatu perusahaan campuran atau patungan (joint venture) dengan modal nasional, sesuai dengan kebijaksanaan penanaman modal yang berikut lihat pula Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985”.

Kebijakan mengenai penyelenggaraan pembangunan rumah susun dimaksud kaitannya dengan modal asing sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan pada Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Dalam Pasal 5 ayat (2) dan ayat (3) nya berbunyi:

- (2) Penanaman modal asing, wajib dalam bentuk perseroan terbatas hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah Negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.
- (3) Penanam modal dalam negeri dan asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilakukan dengan:
 - a. Mengambil bagian saham pada saat pendirian perseroan terbatas;
 - b. Memberli saham
 - c. Melakukan cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian, konklusi yang dapat diambil adalah bahwa bagi badan penyelenggara pembangunan rumah susun yang dimiliki oleh swasta, maka modalnya dapat berupa modal nasional atau modal campuran antara nasional dan asing atau seluruhnya modal asing dengan syarat bahwa badan swasta tersebut merupakan badan hukum Indonesia. Akan halnya koperasi maupun swadaya masyarakat juga dimungkinkan untuk melakukan pembangunan rumah susun atau kemungkinan lain adalah kerjasama antar dua lembaga itu.³⁴

Penyelenggara pembangunan (pengembang) rumah susun berperan penting dalam pembangunan rumah susun. Banyak sekali kewajiban pengembang yang diatur peraturan perundang-undangan. Kewajiban-kewajiban yang berkaitan dengan

³⁴ Imam Kuswahyono, *Op.cit.*, hlm. 22-23.

persyaratan pembangunan rumah susun tentunya, baik syarat teknis maupun administratif. Persyaratan ini penting terutama karena menyangkut keselamatan para penghuni nantinya. Mengenai syarat teknis dan administratif ini adalah salah satu yang oleh undang-undang jika tidak dipenuhi diancam pidana.

Adapun beberapa kewajiban-kewajiban dari pengembang yang diatur oleh peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun antara lain diatur pada:

1. Pasal 7 ayat (2) dan (3) UURS *juncto* Pasal 38 ayat (2) PP 4/1988.

Sebelum menjual satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan, pengembang wajib menyelesaikan secara tuntas status Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. Kewajiban ini nantinya guna menentukan batas tanah bersama.

2. Pasal 22 ayat (5) PP 4/1988

Jika lokasi rumah susun belum terjangkau pelayanan air bersih dan listrik, maka pengembang wajib menyediakan sarana air bersih dan listrik secara mandiri sesuai dengan keperluan.

3. Pasal 31 *juncto* Pasal 39 PP 4/1988

Setelah memperoleh izin membangun rumah susun yang merupakan syarat administrative dari Pemerintah Daerah setempat, pengembang wajib meminta pengesahan yang juga dari Pemerintah Daerah setempat atas pertelaan dan uraian nilai perbandingan proporsional. Berdasarkan pertelaan tersebut, pengembang wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dengan membuat akta pemisahan.

4. Pasal 34 ayat (1) PP 4/1988

Pasal Setiap perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun harus mendapat izin yang wajib dimintakan pengesahannya oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah setempat.

5. Pasal 35 ayat (1) dan (3) PP 4/1988.

Kewajiban pengembang setelah selesai membangun rumah susun untuk mengajukan permohonan izin layak huni serta menyerahkan dokumen-dokumen

perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci kepada perhimpunan penghuni.

6. Pasal 47 PP 4/1988.

Jika terjadi perubahan rencana pembangunan yang mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proporsional, maka pengembang atas persetujuan perhimpunan penghuni wajib menghitung ulang nilai perbandingan proporsionalnya dan dimintakan pengesahan untuk didaftarkan kembali.

7. Pasal 57 ayat (4) PP 4/1988

Sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni, pengembang wajib bertindak sebagai perhimpunan penghuni dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan penghuni.

8. Pasal 67 PP 4/1988

Untuk membantu perhimpunan penghuni dalam mempelajari pengelolaan rumah susun, pengembang dalam jangka waktu tiga bulan sampai satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni wajib mengelola rumah susun atas biayanya sendiri.

Selain kewajiban-kewajiban tadi, pengembang juga tentunya mempunyai hak. Pengembang berhak menjual tiap-tiap satuan rumah susun yang merupakan bagian-bagian dari rumah susun yang dibangunnya secara individual, berikut hak bersama atas bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama yang bersangkutan, sesuai nilai perbandingan proporsionalnya masing-masing. Sudah barang tentu ia berhak juga untuk menyewakan satuan-satuan rumah susun kepada pihak-pihak yang memerlukannya. Hak lainnya adalah untuk pembiayaan pembangunan rumah susun yang bersangkutan, dibuka kemungkinan bagi pengembang untuk memperoleh kredit pembangunannya dengan menggunakan, selain tanah yang sudah dipunyainya, juga bangunan gedung yang masih akan dibangunnya dengan kredit yang diperolehnya sebagai jaminannya. Tanah berikut bangunan tersebut dapat dibebani Hak Tanggungan, kalau tanah yang bersangkutan berstatus Hak Milik dan Hak Guna Bangunan atau fidusia, kalau berstatus Hak Pakai. Penunjukan bangunan yang akan dibangun dengan kredit tersebut sebagai jaminannya dengan dibebani Hak Tanggungan, harus secara tegas disebutkan dalam akta pemberiannya.

d. Jenis Rumah Susun dari Segi Penggunaannya

Jenis rumah susun dari penggunaannya dapat dibedakan dalam 3 (tiga) jenis, yaitu rumah susun hunian, rumah susun non hunian dan rumah susun campuran hunian dan non hunian. Penegasan hal tersebut diatur dalam Pasal 7 PP 4/1988 yang berbunyi:

“Rumah susun yang digunakan untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau secara terpadu sebagai kesatuan system pembangunan, wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5”.

Lebih lanjut Budi Harsono menjelaskan mengenai pengertian pembangunan secara mandiri dan pembangunan secara terpadu yaitu:

“Maka dalam hubungan ini ada pengertian ‘pembangunan secara mandiri’, bagi pembangunan rumah susun dalam satu lingkungan yang digunakan semata-mata untuk tempat hunian. Dan “pembangunan secara terpadu”, bagi pembangunan rumah susun dalam satu lingkungan dengan peruntukan campuran. Satuan atau blok mana untuk hunian dan satuan atau blok mana untuk keperluan lain. Bahkan dimungkinkan juga satu bangunan untuk penggunaan campuran. Demikian juga ketentuan-ketentuan UURS tersebut dapat diberlakukan bagi pembangunan rumah susun yang terdiri atas SRS-SRS mewah”.³⁵

Berkaitan dengan pembangunan rumah susun mewah sebagaimana yang dikemukakan oleh Budi Harsono di atas, adalah sesuai dengan pendapat dari Arie S Hutagalung yang mengemukakan bahwa pada saat ini pembangunan rumah susun telah mengalami perkembangan mengenai bentuk dan penggunaannya, dan lebih jelasnya dikutipkan pendapat tersebut, yaitu:

“Konsep usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan dengan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah menjadi bergeser karena ternyata pembangunan rumah susun yang kemudian berkembang adalah bukan

³⁵ Boedi Harsono, Op.cit., hlm 354.

untuk golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah akan tetapi lebih banyak dibangun adalah rumah susun mewah untuk golongan masyarakat berpenghasilan ekonomi menengah ke atas. Bahkan akhir-akhir ini juga banyak pengembang yang membangun rumah susun dengan peruntukan campuran (hunian-non hunian), karena banyak diminati oleh masyarakat dan lebih praktis, dimana lantai 1-5 untuk non hunian/kios-kios (komersial) sedangkan lantai selanjutnya digunakan untuk hunian atau yang disebut apartemen atau untuk hotel dan harga jual (nilai komersial) pada rumah susun campuran ditentukan oleh:

1. Untuk non hunian harga jual lebih mahal jika dibandingkan dengan hunian.
2. Harga jual juga ditentukan oleh letak lantai:
 - a. Untuk hunian makin tinggi letak lantai makin mahal harga jualnya/nilai komersialnya,
 - b. Untuk non hunian makin rendah letak lantai makin mahal harga jualnya/nilai komersialnya”.

Menanggapi kenyataan tersebut, pemerintah melakukan revitalisasi kebijakan dan rencana pengembangan rumah sederhana (terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah) melalui pola rumah susun sederhana (rusuna) yang meliputi dua jenis pilihan yaitu rumah susun sederhana milik (rusunami) dan rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Itulah sebabnya mengapa Pemerintah Desember 2006 menerbitkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2006 tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan, yang disusul dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2007 yang memberikan keringanan PPN bagi Rumah Sederhana Sehat. Pada tahun 2007 telah dua kali dilakukan pemancangan rumah susun sederhana (rusuna) 1000 tower. Tahap pertama 1000 tower rusuna pada tanggal 5 April 2007 dilakukan langsung oleh Presiden Susilo Bambang Yudhoyono di Kompleks Rusun Gebang Seruni, Cakung.

Jadi pembangunan rumah susun telah jauh berkembang dari tujuan semula. Bahwa pembangunan rumah susun semula untuk memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah, tetapi dalam perkembangannya rumah susun tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah akan perumahan.

Rumah susun sekarang telah menjadi komoditas untuk investasi yang mempunyai nilai komersial.

e. Pengaturan dan Pembinaan Rumah Susun

Pasal 4 UURS dengan jelas menyebutkan Pemerintah dapat menyerahkan sebagian urusan pengaturan dan pembinaan rumah susun kepada Pemerintah Daerah. Hal ini dikarenakan adanya karakteristik local tiap-tiap daerah, sehingga pengaturan rumah susun yang berhubungan dengan tata kota dan tata daerah diserahkan kepada Pemerintah Daerah, misalnya tentang izin lokasi, izin mendirikan bangunan atau izin layak huni.

Pengaturan dan pembinaan tersebut dituangkan dalam bentuk Peraturan Daerah. Sebagai acuannya adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun. Dalam konsiderans menimbangnya disebutkan sebagai berikut:

“Bahwa dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dan sebagai pengaturan lebih lanjut khususnya untuk Pasal 33, 37 dan 72, Pemerintah Daerah segera menyusun Peraturan Daerah tentang Rumah Susun.”

Jadi, setiap daerah yang akan menyelenggarakan pembangunan rumah susun diwajibkan oleh Undang-Undang untuk membuat Peraturan Daerah tentang Rumah Susun, yang isinya mengatur antara lain:

- a. Pengaturan, perizinan dan pengesahan, antara lain mengatur ketentuan-ketentuan mengenai tata cara perizinan rumah susun, pengesahan pertelaan, izin layak huni, akta pemisahan satuan rumah susun dan pengesahan perhimpunan serta menetapkan instansi yang berwenang menangani/memberikan izin yang diperlukan sebagai persyaratan administrasi yang harus dipenuhi untuk daerah-daerah yang belum punya Dinas Perumahan ditangani oleh instansi yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.
- b. Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, antara lain penetapan pembentukan perhimpunan penghuni, mengatur mengenai penghunian, pemeliharaan rumah susun, hak dan kewajiban penghuni, rukun tetangga bagi penghuni rumah susun, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni.

- c. Pembinaan dilakukan oleh Kepala Daerah dengan cara membina perhimpunan yang berada di wilayah/daerahnya dalam bentuk bimbingan, pengayoman dan memberi dorongan untuk pertumbuhan organisasi yang sehat dan mandiri.

Harus diingat, dalam hal ini pemerintah tidak bisa bekerja sendiri, harus ada partisipasi pihak-pihak terkait seperti pihak swasta dan terutama pihak masyarakat sendiri.

B. Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun Bersubsidi di Kota Bandung

Rusunami merupakan akronim dari Rumah Susun Sederhana Milik. Rumah Susun atau Rusun merupakan kategori resmi pemerintah Indonesia untuk tipe hunian bertingkat seperti apartemen, kondominium, flat, dan lain-lain. Namun pada perkembangannya kata ini digunakan secara umum untuk menggambarkan hunian bertingkat kelas bawah. Penambahan kata Sederhana setelah rusun bisa berakibat negatif, karena pada pikiran masyarakat awam rusun yang ada sudah sangat sederhana. Kenyataannya rusunami yang digalakkan pemerintah dengan sebutan proyek 1000 Menara merupakan rusuna bertingkat tinggi yaitu rusun dengan jumlah lantai lebih dari 8 yang secara fisik luar hampir mirip dengan rusun apartemen yang dikenal masyarakat luas. Kata Milik berarti seseorang pengguna tangan pertama harus membeli dari pengembangnya. Sedangkan Rusunawa atau Rumah Susun Sederhana Sewa berarti pengguna harus menyewa dari pengembangnya.

Pembangunan rumah susun di Kota Bandung di bangun di atas sertipikat Hak Guna Bangunan dan pihak pengembang (developer) sebagai penyelenggaranya adalah PT. MENARA KARSA MANDIRI (PT. MKM) berkedudukan di Kota Bandung. Pihak pengembang menyebut proyek rumah susun bersubsidi ini dengan istilah "Buah Batu Park", lokasinya terletak di Jalan Adiyaksa Nomor 1, Buah Batu.³⁶ Dan ini merupakan pilot project rumah susun bersubsidi di Kota Bandung. Sebelum melaksanakan pembangunannya pihak pengembang telah memiliki surat ijin mendirikan bangunan sebagaimana ditetapkan dalam PP Nomor 4/1988 tentang persyaratan teknis dan administratif, dalam persyaratan teknis pembangunan rumah susun lebih berat daripada persyaratan untuk membangun bangunan gedung biasa, karena mengenai gedung bertingkat yang akan dihuni oleh banyak orang, sehingga

³⁶ Berdasarkan data-data yang diperoleh dari pihak PT. MKM kepada penulis selaku Notaris dari PT. MKM

perlu dijamin keamanan dan keselamatan serta kenyamanan dalam menghuninya. Dalam pengurusan ijin bangunan tersebut pihak PT. MKM telah melengkapi dokumen-dokumen yang disyaratkan oleh PEMDA Tingkat II Kota Bandung, yaitu sebagai berikut:³⁷

1. Fotocopy sertipikat hak atas tanah dalam hal ini Hak Guna Bangunan dari tanah di atas mana akan dibangun bangunan gedung yang bersangkutan atas nama PT. MKM;
2. Rencana tata-letak bangunan yang akan dibangun;
3. Gambar rencana arsitektur, yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya, yang menunjukkan dengan jelas batas-batas secara vertikal dan horizontal dari tiap SRS serta lokasinya;
4. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
5. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian-bagian bersama, tanah-bersama dan benda-bersama;
6. Gambar rencana jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air limbah dan lain-lainnya, demikian juga instalasi dan perlengkapannya;
7. Nilai perbandingan proporsional dan tiap SRS.

Selain itu juga ada fasilitas sosial dan fasilitas umum yaitu antara lain adanya sarana penghubung ke jalan umum tanpa melalui SRS yang lain, SRS tersebut juga berada pada permukaan tanah dan ada sedikit bangunan *baseman*-nya. SRS ini mendapat cahaya secara alami, bisa menikmati pemandangan Kota Bandung. Sebagai pihak penyelenggara pembangunan rumah susun, maka PT. MKM mempunyai hak sebagai berikut:³⁸

1. Bernak menjual tiap-tiap SRS yang merupakan bagian-bagian dari rumah-susun yang dibangunnya secara individual, berikut hak-bersama atas bagian-bersama, tanah-bersama dan benda-bersama yang bersangkutan, sesuai nilai perbandingan proporsionalnya masing-masing. Penjualan hanya dapat dilakukan kepada perorangan dan badan-badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak

³⁷ Informasi data yang kami peroleh dari PT. MKM

³⁸ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm. 357.

atas tanah-bersamanya. Sudah barang tentu ia berhak juga untuk menyewakan SRS-SRS tersebut kepada pihak-pihak yang membutuhkannya.

2. Berhak untuk *memperoleh kredit pembangunannya* dengan menggunakan, selain tanah yang sudah dipunyainya, juga bangunan gedung yang masih akan dibangunnya dengan kredit yang diperolehnya sebagai jaminannya. Tanah berikut bangunan tersebut dapat dibebani hipotik, kalau tanah yang bersangkutan berstatus Hak Milik dan Hak Guna Bangunan atau Fidusia, kalau berstatus Hak Pakai.

Dalam hal ini PT. MKM telah mendapat kredit konstruksi dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dengan plafon kredit sebesar Rp.110.000.000.000,- (seratus sepuluh milyar), dan memberikan jaminan yaitu berupa sertifikat HGB beserta bangunan yang akan dan telah didirikan diatas tanah tersebut untuk selanjutnya dibebani Hak Tanggungan.

Penandatanganan akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT Kota Bandung dan selanjutnya dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk dipasang Hak Tanggungan, atas fasilitas kredit konstruksi yang diperoleh PT. MKM.

3. Untuk memudahkan penjualan SRS-SRS yang dibangun oleh PT. MKM kepada para konsumen dimungkinkan juga diadakan apa yang disebut "*roya partial*" Hak Tanggungan yang membebani bangunan gedung rumah-susun yang telah selesai dibangun. Karena Hak Tanggungan tersebut dibebankan kepada tanah dan seluruh bangunan gedungnya, dengan sendirinya SRS-SRS yang merupakan bagian-bagiannya ikut terbebani Hak Tanggungan yang bersangkutan, masing-masing untuk seluruh jumlah piutang dari PT. MKM yang dijamin dengan sertifikat Hak Guna Bangunan tempat didirikannya SRS tersebut.

Menurut hukumnya Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan *Hypotheek*, tidak dapat dibagi-bagi, artinya tidak dapat dihapus sebagian dengan cara membayar kembali utangnya secara angsuran (Pasal 1163 KUHHPdt). Akan tetapi dalam Pasal 2 UU Hak Tanggungan (UU 4/1996) hal ini diperbolehkan.

Dalam UURS hal tersebut dimungkinkan, yaitu menghapus atau me"*roya*" sebagian Hak Tanggungan yang ada, yang dikenal dengan sebutan "*roya partial*". *Roya-partial* dalam hukum kita merupakan suatu lembaga hukum baru, yang memungkinkan penyelesaian prakti mengenai pembayaran kembali secara bertahap

kredit yang digunakan untuk membangun rumah-susun.³⁹

Dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut *dapat diperjanjikan*, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran, sesuai dengan tahap penjualan SRS-SRS yang bersangkutan, yang besarnya sebanding dengan nilai SRS yang terjual. Dengan dilakukannya pelunasan secara demikian, SRS yang harganya telah dilunasi dan telah digunakan untuk membayar angsuran tersebut, terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya. SRS yang sudah terbebas dari beban jaminan tersebut, kemudian dapat digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau lainnya, dengan pembebanan Hak Tanggungan yang baru.

Untuk memperoleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan, guna membayar lunas harga satuan rumah susun yang dibeli, 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.

Dalam pemberian hak tanggungan atas Rumah Susun atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat diperjanjikan bahwa perlunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu dapat dilakukan dengan cara angsuran sesuai dengan tahap penjualan, satuan rumah susun, yang besarnya sebanding dengan nilai satuan yang terjual.

Dalam akta pemberian hak tanggungan dapat dimuat janji-janji yang dianggap perlu dalam rangka melindungi kepentingan kredit maupun pemberian hak tanggungan. Janji-janji yang lazim dimuat dalam akta pemberian hak tanggungan antara lain yang penting adalah :

- i. Janji yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk atas kekuasaan sendiri menjual benda yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutangnya jika terjadi cidera janji;
- ii. Janji untuk tidak menyewakan benda yang dijadikan jaminan selain hutang yang bersangkutan belum dibayar lunas;

³⁹ Boedi Harsono, Op.cit., hlm. 358.

- iii. Janji akan mengasuransikan benda yang dijadikan jaminan terhadap kebakaran, gempa bumi, dan musibah lainnya.

Dalam hal dilakukan pelunasan dengan cara angsuran tersebut, maka satuan rumah susun yang harganya telah dilunasi tersebut bebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya.

Menurut ketentuannya, jika *debitor* tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar lunas utangnya sesuai perjanjian, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk memperoleh pelunasan piutangnya dengan cara menjual-lelang tanah yang dijadikan jaminan. Diharapkan, bahwa dengan cara demikian akan diperoleh harga yang paling tinggi, karena akan ada persaingan di antara para calon pembeli. Dalam praktik tidak selalu demikian.

Dalam UURS diberi kemungkinan untuk diperjanjikan dalam pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa penyelesaian utang-piutangnya dapat dilakukan dengan *cara penjualan dibawah tangan*, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga yang lebih baik.

Disamping hak dimiliki oleh PT. MKM tersebut di atas ada beberapa kewajiban yang harus dipenuhi oleh PT. MKM, sebelum melakukan penjualan satuan rumah susun tersebut yaitu:⁴⁰

1. Berkewajiban untuk mengajukan permohonan kepada dan memperoleh *izin kelayakan untuk dihuni* dari Pemerintah Daerah (PEMDA Tingkat II Kota Bandung). Izin tersebut baru akan diberikan, jika pelaksanaan pembangunannya dari segi arsitektur, konstruksi, instansi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB yang bersangkutan. Izin layak huni diperlukan dalam rangka menjamin keselamatan penghunian rumah-susun yang bersangkutan. Juga merupakan syarat bagi penerbitan surat tanda bukti pemilikan SRS-SRS yang akan dijual.

Bilamana menjual SRS tanpa lebih dahulu diperoleh izin layak huni adalah *merupakan suatu tindak pidana*, yang diancam dengan hukuman penjara selama-lamanya 10 tahun atau denda setinggi-tingginya Rp 100,- juta

⁴⁰ Boedi Harsono, Op.cit., hlm. 360-361.

2. Wajib untuk membuat *pemisahan* rumah susun yang sudah selesai dibangun dalam SRS-SRS, berikut bagian-bersama, tanah-bersama dan benda-benda-bersama, dalam pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya, sebagai yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/1989 di atas. Pemisahan tersebut dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPRS sendiri dan memerlukan pengesahan PEMDA Tingkat II Kota Bandung.
3. Berkewajiban untuk *Menyerahkan akta pemisahan* tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan, disertai sertipikat hak atas tanahnya yang sudah ada atas nama PPRS dan izin layak huni yang diperolehnya dari PEMDA Tingkat II Kota Bandung, untuk keperluan penerbitan HMSRS bagi semua SRS yang menjadi bagian dari rumah-susun yang bersangkutan.
4. Wajib melakukan *pemecahan sertipikat* HMSRS atas semua SRS yang akan dijual yang untuk pertama kali *diterbitkan atas namanya*. HMSRS “lahir” dengan dibuatnya buku-tanah HMSRS yang bersangkutan.

Sertipikat tersebut terdiri atas salinan buku-tanah HMSRS yang disebut di atas, surat-ukur dari tanah-bersama dan gambar-denah SRS yang bersangkutan. Semuanya dijilid menjadi satu berkas dokumen yang menguraikan tentang tingkatan lantai dalam rumah susun (jumlah lantai) letak SRS tersebut dan lokasinya di tingkat yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah-bersama atas nama PT. MKM ditahan dan disimpan di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Dengan demikian, pada waktu dibeli obyeknya sudah ada dan jelas serta pasti. Ketentuan-ketentuan di atas adalah dalam rangka melindungi kepentingan finansial pembeli dan seperti telah disinggung di atas, juga dalam rangka menjamin keselamatan pribadi dan keluarganya, yang akan menghuni SRS yang dibelinya itu, setelah kewajiban tersebut telah dipenuhi, maka pihak PT. MKM dapat melaksanakan penjualan atas rumah susun tersebut, yang mana jual belinya dilaksanakan dihadapan PPAT Kota Bandung.

B.1. Tata Cara Kepemilikannya Rumah Susun Bersubsidi

Untuk bisa memiliki rumah susun bersubsidi di Kota Bandung, bagi konsumen yang akan membelinya melalui KPR guna mendapatkan subsidi, maka ada beberapa ketentuan yang harus dipenuhi. Ada berbagai macam subsidi dan banyak yang harus

diketahui oleh konsumen, agar bisa mendapatkan subsidi sesuai kemampuan mereka, yaitu sebagai berikut:

1. 1. Jenis Subsidi

Ada banyak subsidi yang diberikan pemerintah untuk meringankan dan menarik masyarakat untuk membeli rusunami. Beberapa diantaranya adalah:

- Subsidi Selisih Bunga hingga maksimum 5% (sesuai golongan) ⁴¹
- Bantuan Uang Muka hingga maksimum 7 juta (sesuai golongan) ⁴²
- Bebas PPN ⁴³

Hal tersebut ditujukan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah susun bersubsidi melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Menurut Pasal 1 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2007:

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

Menurut Pasal 1 ayat 4 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2007:

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

⁴¹ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 7/PERMEN/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi.*

⁴² *Ibid.*

⁴³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2007.*

Pengelompokannya sebagai berikut :⁴⁴

Kelompok sasaran	Batas Penghasilan (Rp/Bulan)
I	3.500.000 < Penghasilan < 4.500.000
II	2.500.000 < Penghasilan ≤ 3.500.000
III	1.200.000 ≤ Penghasilan ≤ 2.500.000

Menurut Pasal 1 ayat 5 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2007:

“Bantuan Pembiayaan Perumahan adalah subsidi perumahan dalam bentuk :

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

Menurut Pasal 4 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2007:

Skim subsidi yang diberikan melalui KPR Sarusun Bersubsidi berupa Subsidi Selisih Bunga yang dikombinasikan dengan Bantuan Uang Muka untuk Kelompok Sasaran I dan Kelompok Sasaran II, dan Subsidi *Interest Only – Balloon Payment* (OP-BP) yang dikombinasikan dengan Subsidi Selisih Bunga dan Bantuan Uang Muka untuk Kelompok Sasaran III, dengan besaran subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran adalah sebagai berikut:

⁴⁴ Indonesia, *Dasar Hukum & Peranan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Undang-Undang rumah Susun*, (Jakarta: CV. Novindo Pustaka Mandiri, 2007), hlm 620.

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

Menurut Pasal 5 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2007:

Jenis Sarusun yang dapat dibeli oleh masing-masing kelompok sasaran mencakup seluruh pilihan jenis Sarusun dan sesuai dengan batas maksimum harga sarusun yang diperoleh untuk dibeli melalui KPR, Sarusun Bersubsidi sebagai berikut:

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

Menurut Pasal 6 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2007:

Persyaratan atas minimum uang muka dan maksimum KPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Minimum uang Muka (%)	Maksimum KPR (Rp)	Maksimum Tenor (tahun)
I	12,5	126.000.000	-
II	12,5	96.000.000	-
III	10,0	67.500.000	-

Menurut Pasal 6 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2007:

Persyaratan atas skim subsidi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Bantuan Uang Muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) menjadi bagian dari pemenuhan minimum uang muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2);
- b. Bunga Bersubsidi yang diberikan oleh pemerintah diatur dengan ketentuan sebagai berikut:

Kelompok Sasaran	Suku Bunga Bersubsidi (%/ Tahun)												
	Tahun												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
I	9,5	9,5	9,5	9,5	Bunga Pasar								
II	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	Bunga Pasar						
III	7*	7*	7	7	7	7	7	7	Bunga Pasar				

1. 2. Ketentuan Umum Tentang Syarat Subsidi

Sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 7/PERMEN/M/2007, kelompok sasaran penerima subsidi adalah:

1. Keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan baru pertama kali menerima subsidi perumahan (dibuktikan oleh surat pengantar dari kelurahan)

2. Gaji pokok pemohon atau pendapatan pokok pemohon perbulan maksimum 4,5 juta
3. Memiliki NPWP

1.3. Persyaratan Untuk Memiliki Satuan Rumah Susun

Pembeli hak milik satuan rumah susun adalah merupakan pemegang hak yang menjadi pemilik hak-bersama atas tanah-bersama yang bersangkutan. Maka dengan sendirinya pembeli SRS *harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah-bersama* tersebut.

Maka jika tanah-bersama yang bersangkutan berstatus Hak Milik yang boleh membelinya terbatas pada perorangan warganegara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang dimungkinkan menguasai tanah dengan Hak Milik. Sedang kalau berstatus Hak Guna Bangunan, selain para warganegara Indonesia, terbuka juga bagi badan-badan hukum Indonesia, yaitu yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, untuk membeli dan memilikinya.

Bagi orang asing yang berkedudukan, dalam arti bertempat tinggal di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, terbuka kemungkinan untuk membeli dan menjadi pemilik SRS, jika tanah yang bersangkutan berstatus Hak Pakai. Jika tanah-bersamanya berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, mereka hanya mungkin menggunakan suatu SRS atas dasar sewa dari PPRS yang masih menjadi pemegang HMSRS atau pihak lain pemilik SRS yang bersangkutan.

1.4. Hak dan Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun (PSRS) “Buah Batu Park” di Kota Bandung

Hak dari pemilik Buah Batu Park adalah:

1. Berhak untuk menghuni SRS yang dimilikinya serta menggunakan bagian-bagian bersama, tanah-bersama dan benda-benda bersama, masing-masing sesuai dengan peruntukannya, serta menikmati fasilitas yang ada antara lain kolam renang.
2. Berhak untuk menyewakan SRS yang dimilikinya kepada pihak lain yang akan menjadi penghuni, asal tidak melebihi jangka waktu berlakunya hak atas tanah-bersama yang bersangkutan.

3. Berhak untuk menjaminkan HMSRS yang dimilikinya sebagai jaminan kredit, dengan membebaninya dengan Hak Tanggungan.
4. Berhak mewariskan.
5. Berhak mengalihkan kepada pihak lain melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan atau legaat.

Adapun kewajiban dari Pemilik Buah Batu Park adalah:

1. Berkewajiban membentuk apa yang disebut Perhimpunan Penghuni. Perhimpunan penghuni merupakan suatu badan-hukum, yang bertugas mengurus kepentingan bersama para pemilik SRS dan penghuninya, yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya, agar terselenggara kehidupan bersama yang tertib dan aman dalam lingkungan yang sehat dan serasi.

Perhimpunan Penghuni tersebut dapat menunjuk atau membentuk suatu *Badan Pengelola*, yang bertugas melaksanakan pemeliharaan dan pengoperasian peralatan yang merupakan milik-bersama, pemeliharaan dan perbaikan rumah-susun dan bagian-bagian yang merupakan milik-bersama dan digunakan bersama serta kegiatan-kegiatan lain yang bersangkutan dengan itu.

Dalam PP 4/1988 diatur secara terinci hal-hal mengenai Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola tersebut.

2. Wajib membayar biaya operasional segala kegiatan Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola yang besarnya sesuai dengan nilai perbandingan proporsional unit SRS yang dimilikinya.
3. Berkewajiban *untuk bersama-sama* mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang bersangkutan. Bilaman jangka waktu hak atas tanah bersama sudah berakhir.⁴⁵

B.2. Status Kepemilikan Rumah Susun Bersubsidi “Buah Batu Park”

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut, maka pihak pemilik satuan rumah susun tersebut akan memperoleh *Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun*, yang terdiri dari :

⁴⁵ Sumber data dari PT. MKM

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

Pembangunan Buah Batu Park rencananya terdiri dari 5 (lima) tower yaitu sebagai berikut:

	TOWER A	TOWER B	TOWER C	TOWER D	TOWER E
Type 21	21 unit	-	-	231 unit	-
Type 29	-	30 unit	-	-	-
Type 36	273 unit	240 unit	273 unit	189 unit	252 unit
Type 42	-	30 unit	-	-	-
Total	294 unit	300 unit	273 unit	420 unit	252 unit

Sumber : Data dari PT. MKM

Harga untuk Type 21 = Rp.112.000.000,-

Harga untuk Type 29 = Rp.140.000.000,-

Harga untuk Type 36 = Rp.170.000.000,- - Rp.280.000.000,-

Harga untuk Type 42 = Rp.200.000.000,-

Total keseluruhan sebanyak 1529 unit.

Pemasaran Buah Batu Park dilaksanakan mulai awal bulan September 2008 dalam jangka waktu 3 bulan yaitu sampai bulan Nopember 2008 sudah laku terjual kurang lebih sebanyak 900 unit, yaitu meliputi *Tower B, D dan E*. Sedangkan *Tower A dan C*

masih dalam proses pemasaran karena pembangunannya juga belum dimulai. Mayoritas pembelian dari *Tower* yang sudah laku terjual adalah secara KPR melalui PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yaitu sebanyak 537 konsumen. Dan yang tunai sebanyak 287 konsumen. Konsumen yang membeli secara tunai, Buah Batu Park tersebut adalah merupakan sarana investasi karena dari sisi bisnis satuan rumah susun yang mereka beli dapat disewa-sewakan terutama pada hari libur. Hal ini berkaitan dengan dijadikannya Kota Bandung sebagai kota wisata belanja dan wisata makanan, yang mana pada hari libur hotel-hotel dan wisma yang tersedia tidak bisa memenuhi jumlah wisatawan domestik yang berkunjung ke Kota Bandung. Jadi rumah susun ini bisa dijadikan peluang bisnis untuk menambah pemasukan bagi para pemiliknya, oleh karena disamping harganya yang murah rumah susun Buah Batu Park ini dilengkapi dengan area bangunan komersil seperti klinik, apotik, supermarket, café dan fitness center serta fasilitas lainnya secara gratis seperti kolam renang, jogging track, dan masjid. Rata-rata bangunan rumah susun ini terdiri dari 21 (dua puluh satu) lantai yang dilengkapi dengan fasilitas lift. Sebagian besar konsumennya 80% (delapan puluh persen) berasal dari Bandung sendiri yang 20% (dua puluh persen) dari luar kota.

Sebagian besar konsumen yang datang ke lokasi adalah dari kalangan menengah ke atas hal ini bisa dilihat dari kendaraan yang mereka pakai ke tempat lokasi dengan mengendarai mobil keluaran terbaru. Dan hampir semuanya sudah memiliki rumah, terutama konsumen dengan cara tunai. Berhubung karena bangunan rumah susun belum selesai dan sertipikat belum displit menjadi sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama PT. MENARA KARSA MANDIRI, maka pembeliannya dengan cara indent, yaitu pihak konsumen membayar uang tanda pemesanan (*booking fee*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah). Pengertian "*Indent*" memunculkan berbagai permasalahan yuridis yang kiranya wajar, karena konsep rumah susun relatif masih baru di Indonesia. Yang menjadi permasalahan adalah apakah *indent* atau perjanjian dengan uang pengikat, dibenarkan dalam kaitannya dengan hukum tanah nasional, dan bagaimana upaya perlindungan hukum konsumen satuan rumah susun terhadap tindakan yang merugikan oleh PT. MKM?

C. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum

Mengenai permasalahan hukum yang diambil oleh penulis ada 2 (dua) sebagaimana tercantum dalam sub bab sebelumnya, sedangkan analisa terhadap pemecahan hukum yang akan diuraikan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan rumah susun bersubsidi di Kota Bandung

Pengembang yang membangun rumah susun dalam hal ini PT. MENARA KARSA MANDIRI (PT. MKM) berkedudukan di Kota Bandung, badan hukum yang didirikan di Indonesia berhak untuk memiliki dan membangun rumah susun sebagaimana diuraikan dalam Pasal 36 ayat 1 UUPA yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan adalah Warganegara Indonesia dan badan hukum yang didirikan di Indonesia. PT. MKM sudah memenuhi kewajibannya sebagai badan hukum yaitu merubah anggaran dasarnya sudah disesuaikan dengan Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas serta memiliki ijin-ijin operasional yang lain seperti SIUP, TDP, HO (Ijin Gangguan) dan terdaftar sebagai anggota REI. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat 2 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 yang berbunyi:

“Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh badan hukum milik Negara atau daerah, koperasi, badan usaha milik swasta, yang bergerak dalam bidang itu serta swadaya masyarakat”.

Maka dalam hal ini PT. MKM juga berwenang untuk melaksanakan rumah susun. Namun dalam pelaksanaan rumah susun tersebut yang sudah dipasarkan atau dijual sebelum bangunan rumah susun berdiri adalah tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat 1 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun yang berbunyi sebagai berikut:

“Satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat ijin kelayakan untuk dihuni dari pemerintah daerah yang bersangkutan”.

Menurut penulis tindakan PT. MKM yang melaksanakan pemasaran sebelum bangunannya ada yaitu melalui *indent*⁴⁶ adalah merupakan suatu kesepakatan dari kedua belah pihak yang mengikatkan diri untuk memberikan uang tanda pengikat

⁴⁶ indent adalah: perjanjian dengan uang pengikat sebagai bukti uang pemesanan atas bangunan rumah susun yang akan dibeli.

sebagai uang muka adalah merupakan perjanjian pengikatan jual beli diantara kedua belah pihak yang nantinya akan ditindak lanjuti dengan jual beli sesuai dengan UUPA setelah bangunannya ada dan terbit ijin layak huninya.

Dalam Pasal 1320 KUHperdata menyebutkan untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut sudah dipenuhi dalam perjanjian awal yang dilaksanakan oleh pihak pengembang (PT. MKM) dan konsumen. Jadi menurut penulis diperbolehkan lagi pula bilamana pihak pengembang memasarkan atau menjual rumah susun dengan cara indent ini karena beberapa pertimbangan yaitu:

1. Untuk mendapat konsumen (pangsa pasar) yang pasti
2. Tidak memerlukan biaya yang tinggi dalam hal ini dikarenakan pihak pengembang yang memiliki modal kecil akan mendapatkan kredit konstruksi dari Bank, sedangkan pihak Bank akan memberikan kredit bilamana konsumen atau pangsa pasar dari rumah susun tersebut sudah pasti. Oleh karena dengan adanya konsumen yang sudah pasti pihak Bank tidak akan kuatir kalau kredit konstruksi yang sudah diberikan oleh pihak Bank kepada pihak pengembang tidak akan terbayar terlebih lagi apabila mayoritas konsumen akan membeli dengan cara KPR. Jadi hasil dari pencairan dana untuk konsumen yang membeli dengan fasilitas KPR bisa langsung menurunkan nilai plafon kredit dari pihak pengembang asalkan KPR pada Bank yang juga memberikan kredit konstruksi pada pihak pengembang.

Khusus mengenai *indent* ini dapat ditemukan konsepnya dalam hukum adat. Dalam bukunya, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, Tet Haar menyebutkan tentang perjanjian dengan uang pengikat yang sifatnya *konsensuil* (terjadi berdasarkan kata sepakat), dengan unsur riil, dalam arti hubungan kedua pihak terjadi, bila di samping kata sepakat juga telah diserahkan sesuatu (biasanya uang) sebagai tanda pengikat atau panjar. Lebih lanjut, Tet Haar secara *eksplisit* menyebut contoh obyek perjanjian dengan uang pengikat, dapat berupa tanah maupun benda-benda nontanah lain.

Tanpa uang pengikat, para pihak tidak merasa terikat untuk melakukan prestasi di kemudian hari. Pada umumnya bila calon pembeli ingkar janji, maka ia akan kehilangan uang mukanya. Sedangkan jika calon penjual ingkar janji, maka dia harus mengembalikan uang itu dan menurut hukum adat biasanya diharuskan mengembalikan dua kali lipat. Walaupun tidak mungkin memaksa seseorang menepati perjanjian, namun pihak-pihak yang merasa dirugikan karena adanya ingkar janji itu, dapat menuntut ganti kerugian.

Kiranya jelas bahwa pengertian *indent* dikenal dalam hukum adat, yang merupakan sumber Hukum Tanah Nasional.⁴⁷

2. Sasaran pemerintah membangun rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam melaksanakan penjualan rumah susun pihak pengembang tidak menjual pada masyarakat berpenghasilan rendah menurut penulis adalah tidak bisa disalahkan oleh karena syarat-syarat untuk menjadi pemilik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas HGB adalah sudah terpenuhi hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat 1 UUPA yang berbunyi :

“Pemilik Hak Guna Bangunan adalah Warganegara Indonesia dan badan hukum yang didirikan di Indonesia”.

Namun bila dilihat dari Pasal 3 ayat 1 a Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun adalah berbunyi sebagai berikut:

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

Juncto Pasal 5 ayat 1 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun adalah berbunyi sebagai berikut:

“Rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah”.

Kemudian dalam Pasal 8 ayat 1 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun adalah berbunyi sebagai berikut:

“Satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah”.

⁴⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2009), hlm. 138.

Menurut pendapat penulis bahwa pihak pengembang menjual bangunan rumah susun kepada pihak yang bukan merupakan sasaran pemerintah yaitu masyarakat yang berpenghasilan rendah tidak bisa disalahkan karena tidak pernah ada larangan ataupun sanksi bila menjual rumah susun kepada orang yang berpenghasilan menengah ke atas. Bagaimanapun juga hal ini bisa dimaklumi jika pengembang berkeinginan agar semua rumah susun yang dibangun oleh pengembang segera laku terjual semua. Oleh karena pihak pengembang ingin segera membayar hutang-hutangnya kepada Bank yang memberikan fasilitas kredit konstruksi untuk membangun rumah susun tersebut. Jika pihak pengembang tidak bisa menjual rumah susun, maka pihak pengembang harus tetap membayar bunga atas kredit yang diperoleh dari Bank. Apabila pihak pengembang terlalu selektif hanya menjual kepada masyarakat berpenghasilan rendah tanpa memberikan kesempatan kepada masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas bagaimana mungkin bangunan rumah susun itu segera habis terjual. Disisi lain pihak pengembang harus membayar bunga yang tinggi setiap bulannya pada Bank. Sebagai pihak pengembang berkeinginan *plafon* hutangnya segera berkurang dan akhirnya lunas. Penjualan Hak Milik atas satuan rumah susun kepada kalangan menengah ke atas tidak akan ada yang bisa mencegahnya selama tidak ada larangan atau sanksi yang diberikan oleh Negara kepada pihak pengembang yang melanggarnya.

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam melaksanakan rumah susun bersubsidi di Kota Bandung mendapat tanggapan yang positif di Kota Bandung karena hal ini dapat dilihat dari penjualan rumah susun tersebut sangat diminati dari para konsumen, terbukti dari masa penjualan yaitu dalam waktu 3 (tiga) bulan rumah susun bersubsidi di Kota Bandung (pengembang memberikan istilah “Buah Batu Park”) tersebut sudah laku terjual sebanyak 900 unit oleh karena Buah Batu Park memiliki fasilitas-fasilitas apartemen berkelas yaitu terdiri dari 21 lantai dengan menggunakan lift dari lantai bawah ke lantai atas dilengkapi dengan fasilitas kolam renang, *jogging track*, serta *fitness center* dan bangunan *komersil* yang terletak di lantai dasar yaitu antara lain supermarket, klinik, apotik, *café*, dan lain-lain. Namun dalam pelaksanaan penjualan dan pemasaran Buah Batu Park tersebut ada beberapa penulis yang bisa penulis simpulkan dan akan diuraikan di bawah ini yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa pihak pengembang dalam melaksanakan penjualan atas bangunan rumah susun sebelum bangunannya didirikan dan adanya ijin layak huni yaitu dengan cara *indent* (perjanjian dengan uang pengikat sebagai tanda bukti pemesanan) menurut pendapat penulis adalah diperbolehkan oleh karena merupakan kesepakatan dari kedua belah pihak yaitu pihak pengembang dan konsumen untuk membuat perjanjian dengan mempergunakan uang pengikat atas dasar kesepakatan, jadi belum merupakan jual beli seperti hukum tanah nasional yaitu beralihnya hak dari pihak penjual kepada pihak pembeli (baru pengikatan saja karena ada kesepakatan), dalam hukum adat dikenal dengan asas *konsensualitas*, bahwa hukum adat ini adalah merupakan sumber hukum tanah nasional.

Sedangkan dalam hukum barat terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu mengenai adanya kesepakatan dari pihak yang mengikatkan diri diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian adalah sah jika ada kesepakatan diantara kedua belah pihak.

Menurut penulis bahwa dengan cara *indent* dalam hal pihak pengembang menjual dan memasarkan bangunan rumah susunnya sebelum bangunannya selesai dan layak huni, ada beberapa keuntungan dan kelebihan yaitu:

- Tidak memerlukan biaya besar, serta efisiensi waktu dan tenaga dalam hal memasarkan dan menjual rumah susun.
- Mendapat kepastian konsumen pembeli rumah susun atau pangsa pasar yang pasti dengan demikian lebih mudah bagi pihak pengembang untuk bisa mendapatkan kredit konstruksi dari pihak Bank karena tanpa pangsa pasar yang pasti.
- Pihak konsumen bisa mendapatkan harga bangunan rumah susun jauh lebih murah dibandingkan dengan membeli bangunan rumah susun yang sudah jadi.

Namun ada beberapa kekurangan dalam pembelian dengan cara *indent* ini yaitu:

- Apabila pihak Bank terlambat dalam pencairan kredit konstruksinya kepada pihak pengembang hal ini berdampak pada keterlambatan pembangunan rumah susunnya dan berakibat pula pada keterlambatan transaksi jual belinya serta serah terima bangunan rumah susunnya.
- Bilamana pihak konsumen membatalkan untuk membeli bangunan rumah susun untuk bisa mendapatkan uangnya kembali harus melalui beberapa tahap dan tidak langsung dapat menerima kembali uangnya pada saat menyatakan membatalkan untuk membeli bangunan rumah susun tersebut.

2. Program pemerintah untuk menyediakan bangunan rumah susun murah untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah menurut penulis adalah tidak mencapai sasaran karena dari data-data yang penulis terima 40% (empat puluh persen) konsumen yang membeli rumah susun adalah masyarakat menengah ke atas, yang membeli bangunan rumah susun itu sebagai sarana investasi. Hal ini bisa dibuktikan dengan:

- Pihak pembeli rumah susun yang datang ke lokasi dengan memakai memakai mobil keluaran terbaru.

- Berdasarkan informasi yang diterima dari konsumen kepada pengembang telah memiliki rumah tinggal yang layak.
- Ada beberapa konsumen yang membeli lebih dari 1 (satu) unit bangunan rumah susun bahkan ada yang membelinya 1 (satu) lantai. Dalam hal ini pihak pengembang tidak bisa disalahkan karena bagaimanapun juga semua penyelenggara rumah susun berkeinginan semua bangunan rumah susunnya segera laku terjual demi mendapatkan keuntungan yang banyak. Pihak pengembang bisa bersikap seperti itu oleh karena tidak ada larangan dan sanksi yang tegas dari pihak pemerintah apabila melakukan penjualan bangunan rumah susun kepada masyarakat menengah ke atas.

B. Saran

Sebagai penutup tesis ini penulis ingin memberikan saran-saran yang mudah-mudahan berguna menjadi masukan bagi pihak-pihak yang terkait agar apa yang menjadi topik tesis ini dapat sesuai sasaran. Adapun saran-saran penulis adalah sebagai berikut:

1. Pemberian fasilitas kredit kepada para konsumen yang membeli satuan rumah susun bersubsidi jangan dibatasi untuk karyawan yang berpenghasilan tetap baik negeri maupun swasta, karena rata-rata mereka sudah memiliki rumah tinggal, justru yang harus dipikirkan adalah nasib masyarakat yang berpenghasilan rendah yaitu masyarakat kecil yang masih tinggal di pemukiman kumuh yang menjadi potret buruk wajah kota besar, seperti Bandung, justru sebenarnya inilah membutuhkan tempat tinggal yang layak yang selama ini hanya merupakan mimpi di siang bolong bagi mereka, begitu sulit bagi mereka untuk mendapat fasilitas KPR oleh karena mereka bukan karyawan berpenghasilan tetap dan seorang wiraswasta kelas menengah ke atas. Sebaiknya pemerintah menunjuk salah satu Bank yang khusus menangani pemberian fasilitas kredit untuk rakyat kecil yang tidak berpenghasilan kecil serta memberikan subsidi dari harga satuan rumah susun tersebut sebesar 50% (lima puluh persen) yang diambil dari dana APBN, bukankah penghasilan Negara dari pajak sangat besar cukup untuk membiayai pembangunan rumah susun untuk rakyat kecil berpenghasilan rendah.

2. Terkait dengan saran penulis di atas, maka dalam pelaksanaan pembangunan rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah diperlukan pengawasan dan pembinaan dari instansi yang terkait seperti Dinas Sosial, Dipenda, Dinas PU, Dinas Perumahan. Hal ini sangat diperlukan sekali agar subsidi yang diberikan pemerintah bisa tepat sarannya dan untuk itu pengembang yang melaksanakan pembangunan rumah susun bersubsidi harus yang telah mendapatkan Surat Keputusan khusus dari pemerintah guna membangun rumah susun bersubsidi, hal ini sehubungan dengan subsidi langsung yang diberikan oleh pemerintah kepada pengembang yang membangun rumah susun bersubsidi yaitu sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga satuan unit-unit rumah susun bersubsidi.
3. Dalam pelaksanaan rumah susun bersubsidi diperlukan campur tangan dari pemerintah untuk lebih ketat mengawasi pemasarannya agar penjualan rumah susun bersubsidi tersebut benar-benar memenuhi sasaran, yaitu masyarakat berpenghasilan rendah yakni rakyat kecil yang masih tinggal di pemukiman kumuh. Oleh karena itu diperlukan adanya survey oleh pihak pengembang dan yang mewakili pemerintah untuk melakukan survey ke tempat tinggal calon konsumen supaya penjualan rumah susun bersubsidi tersebut tidak salah sasaran sebagai sarana investasi dari orang-orang yang sudah mempunyai tempat tinggal yang layak huni.
4. Harus adanya *control* dari pemerintah dan pihak REI (Real Estate Indonesia) untuk mendampingi pihak pengembang dalam melaksanakan penjualan dan pemasaran pembangunan rumah susun, agar tepat sasaran pada masyarakat berpenghasilan rendah.

Penulis berkeyakinan jika saran-saran ini dilaksanakan, maka tujuan pemerintah untuk menyediakan rumah susun murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah bisa tercapai.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, *Analisa dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertipikat Pemilikan Rumah susun*, Jakarta: 1994
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa, edisi keempat*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Halim, A. Ridwan. *Hukum Pemukiman, Perumahan dan Rumah susun (Suatu Himpunan Tanya Jawab)*, Jakarta: Doa dan Karma, 2006.
- Hamzah, Andi, I Wayan Suandra dan B.A. Manalu. *Dasar-dasar Hukum Perumahan. Cetakan ke 4*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Harsono. Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hermit, Herman. *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985) Dalam Perspektif Isu-Isu Strategis Periode 2007-2011*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Perkasa, 2007.
- _____. *Kondominium dan Permasalahannya Edisi Revisi*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.
- Kuswahyono, Iman. *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang: Bayumedia Publishing, 2004.
- Mamudji, Sri, Hang Rahardjo, Agus Supriyanto, Daly Erni, Dian Pudji Simatupang, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Parlindungan, A.P., *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan Dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Jakarta: CV. Mandar Maju, 1997.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2008.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajagrafindo Perkasa, 2009.

Sumardjono, Maria SW, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2008.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU Nomor 5 tahun 1960. Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

_____. Undang-Undang Rumah Susun. UU Nomor 16 tahun 1985. Lembaran Negara Nomor 75 Tahun 1985. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318.

_____. Dasar Hukum & Peranan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Undang-Undang Rumah Susun. Jakarta: CV. Novindo Pustaka Mandiri, 2007.

_____. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

_____. Peraturan Pemerintah Rumah Susun. PP Nomor 4 tahun 1988. Lembaran Negara Nomor 7 Tahun 1988. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372.

_____. Peraturan Pemerintah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah. PP Nomor 40 tahun 1996.

_____. Peraturan Pemerintah Pemilikan Rumah, Tempat Tinggal Atau Tempat Hunian Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. PP Nomor 41 tahun 1996.

_____.Keputusan Presiden Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. KEPRES Nomor 55 tahun 1993.

_____. Peraturan Menteri Dalam Negeri Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun. Nomor 3 tahun 1992.

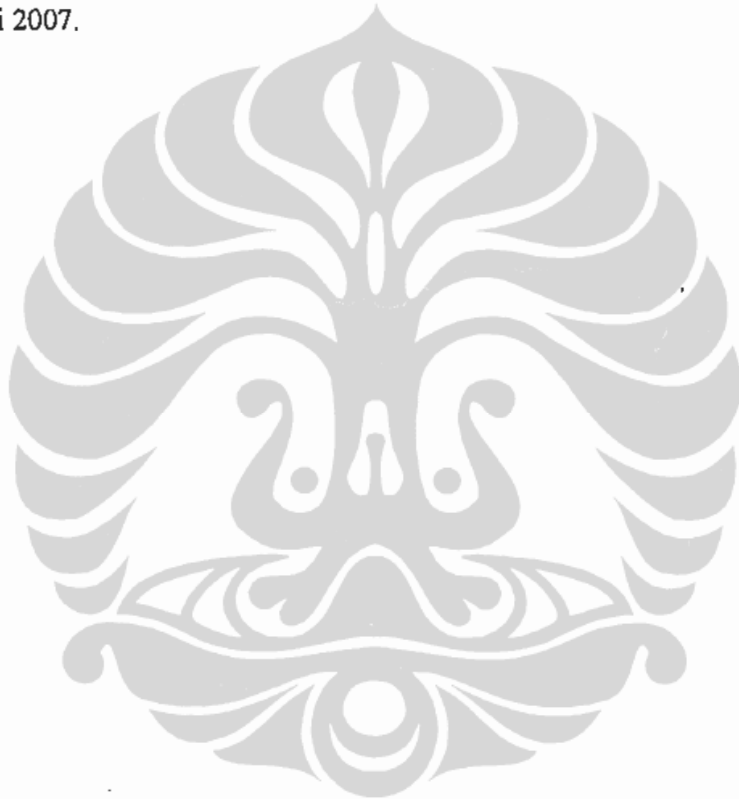
_____. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun. Nomor 60 /PRT/1992.

_____. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Nomor 11/KPTS/1994.

_____. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Bentuk dan Tatacara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Nomor 2 tahun 1989.

C. MAKALAH-MAKALAH

Hutagalung, Arie S, "Tanah Bersama Untuk Pembangunan Rumah Susun", makalah workshop "Alternatif Penguasaan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik", diselenggarakan oleh Kementerian Negara Perumahan Rakyat, Jakarta 4 Juli 2007.



TOWER D

Unit Terbangun = 420

Terjual = 402

Sisa Unit = 18

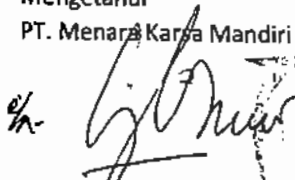
Cash Keras = 53

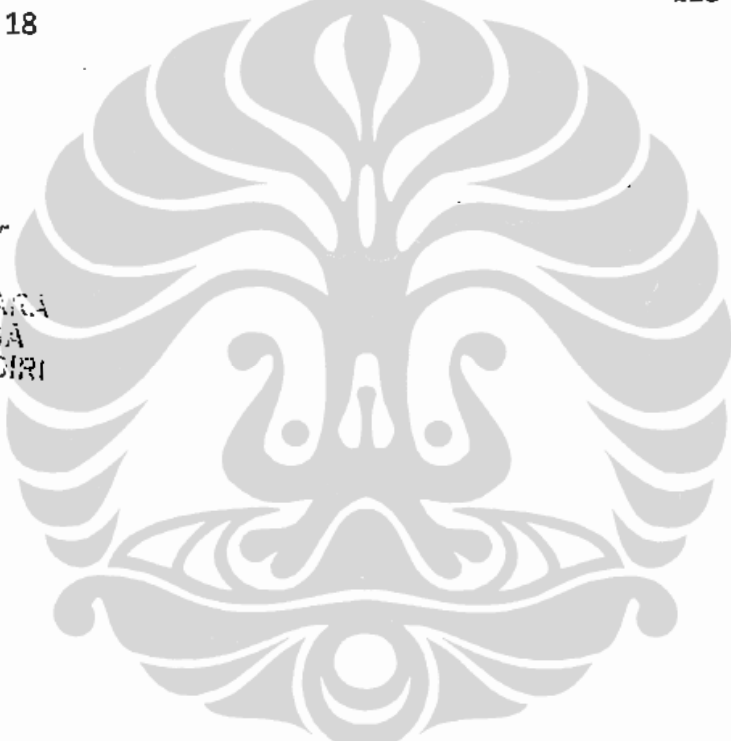
Cash Bertahap = 85

KPA = 264

KPA Terealisasi = 123

Mengetahui
PT. Menara Karsa Mandiri


Harry M. Harnandi
Sr. Vice President


MENARA
KARSA
MANDIRI

**PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI
KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN MILIK
ATAU APARTEMEN BERSUBSIDI BUAHBATU PARK APARTMENT**



Nomor: 0764/PPJB-B/VIII/2009

Pada hari ini Senin tanggal 31 bulan Agustus tahun dua ribu Sembilan. bertempat dikantor PT. Menara Karsa Mandiri, Jalan Adhyaksa Raya 1 Terusan BuahBatu Bandung, telah ditanda tangani kesepakatan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun milik atau Apartemen bersubsidi BuahBatu Park Apartment Bandung, antara :

1. Nama : **WIDHYASTONO, SE. MBA.**
Jabatan : **Direktur Utama PT. Menara Karsa Mandiri.**

Dalam hal ini, berbuat dan bertindak untuk dan atas nama PT. Menara Karsa Mandiri yang selanjutnya disebut **Pihak Pertama**

2. Nama : **BERTHA SAULINA PAKPAHAN, DR.**
Alamat : **Margahayu Permal JL. Permal 27 No.4 RT/RW: 08/09
Kel. Mekarrahayu Kec. Margaasih – Bandung 40218**

Dalam hal ini berbuat dan bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, yang selanjutnya disebut **Pihak Kedua**

Kedua belah pihak sepakat untuk menandatangani Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun milik atau Apartemen bersubsidi di BuahBatu Park Apartment Bandung, yang mengikat kedua belah pihak dengan ketentuan – ketentuan sebagai berikut :

**Pasal 1
Objek Pengikatan**

1. Bahwa Pihak Pertama sepakat untuk menjual kepada Pihak Kedua kaveling apartemen bersubsidi atau satuan Rumah Susun Milik, yang menjadi miliknya yang berlokasi di:

Kelurahan : Mengger
Kecamatan : Bandung Kidul
Kotamadya : Bandung

Yang masyarakat setempat dikenal sebagai : BuahBatu Park Apartment

2. Bahwa Pihak Kedua sepakat untuk membeli dari Pihak Pertama kaveling Apartemen bersubsidi atau satuan Rumah Susun milik di BuahBatu Park Apartment pada

Tower / Gedung : B Lantai : 8 No : 11 Type : 36

**Pasal 2
Harga Jual**



Kedua belah pihak setuju harga jual yang disepakati untuk transaksi jual beli kaveling yang diatur pada pasal 1 ayat 2 dengan perincian sebagai berikut :

1 Harga Jual (1)	Rp.	144.000.000
2 discount 10%	Rp.	14.400.000 (-)
Harga Jual (2)		Rp. 129.600.000
3 PPN 10%	Rp.	12.960.000 (+)
Harga Jual (3)		Rp. 142.560.000
4 Biaya Lain-Lain		
a. -	Rp.	0
b. -	Rp.	0
c. -	Rp.	0
Total Harga Jual		Rp. 142.560.000
5 Booking Fee	Rp.	11.000.000 (-)
6 Sisa Pembayaran	Rp.	131.560.000

**Pasal 3
Cara Pembayaran**

1. Pihak Pertama sepakat bahwa pembelian Kaveling oleh Pihak Kedua yang telah diatur pada pasal 1 ayat 2 dan harga jual yang telah diatur pada pasal 2, pembayaran akan dilakukan dengan cara : **Pembelian Tunai**
2. Dengan cara pembayaran yang diatur pada pasal 3 ayat 1 di atas, kedua belah pihak sepakat untuk jadwal pembayaran yang akan dilakukan oleh Pihak Kedua adalah sebagai berikut :

a. Pembelian Tunai

Booking Fee	Rp.	5.000.000	Tgl. 6 September 2008
Pembayaran 1	Rp.	5.000.000	Tgl. 31 Desember 2008
Pembayaran 2	Rp.	1.000.000	Tgl. 11 Oktober 2008
Pelunasan Pembayaran	Rp.	131.560.000	Tgl. 30 Agustus 2009
Estimasi Biaya-Biaya Administrasi	±Rp.	14.400.000	Dibayar pada Tanggal - (dua bulan sebelum AJB)

b. Pembelian Tunai Bertahap

Booking Fee	Rp.	-	Tgl.	-
Sisa Pembayaran Akan Dibayarkan	Rp.	-	dalam	() tahap
Pembayaran Ke	Rp.	-	Setiap bulan	-
			pada tanggal	-

c. Pembelian dengan Fasilitas Kredit (KPA)

Bocking Fee	Rp. -	Tgl.-
Pelunasan Uang Muka	Rp. -	Dibayar setiap bulan mulai tanggal -
Pelunasan Biaya-Biaya Administrasi	Rp. -	Dibayar pada Tanggal - (dua bulan sebelum akad kredit)



3. Pada lampiran perjanjian ini, akan terlampir perhitungan kewajiban konsumen yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian ini dengan nomor lampiran yang sama dengan nomor perjanjian ini yang telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak

Pasal 4
Penyelesaian Pembangunan
Dan Penyerahan Unit Kaveling Apartement

1. Kedua belah pihak sepakat bahwa penyelesaian pembangunan dan penyerahan Unit Kaveling Apartemen akan berdasarkan rencana pembangunan dari Pihak Pertama.
2. Pihak Pertama akan menginformasikan mengenai penyelesaian pembangunan dan penyerahan Unit Kaveling Apartemen secara tertulis kepada Pihak Kedua setelah Pihak Pertama mendapatkan rencana pembangunan dari kontraktor pembangunan.
3. Pihak Pertama akan menyerahkan Unit Kaveling Apartemen atau serah terima kunci kepada Pihak Kedua setelah selesai proses Laporan Pemeriksaan Akhir (LPA) dari Bank BTN dan uji layak huni dari instansi yang berwenang
4. Berkaitan dengan ketentuan-ketentuan Estate Regulation yang akan dikeluarkan untuk menjaga keamanan, kebersihan, dan kenyamanan, Pihak Kedua harus mentaati ketentuan-ketentuan yang ada dalam Estate Regulation.

Pasal 5
Lain – Lain

Hal – hal lain yang belum diatur dalam perjanjian ini, akan diatur tersendiri dalam suatu perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian ini.



Pasal 6 Penyelesaian Perselisihan

Setiap perselisihan yang terjadi akibat Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Apabila tidak tercapai kata sepakat, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk menyelesaikan perselisihan di kantor Panitera Pengadilan Negeri Bandung di Bandung.

Pasal 7 Penutup

Demikian Perjanjian ini dibuat dalam 2 (dua) rangkap, bermaterai cukup yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama, sah dan mengikat setelah ditandatangani oleh para pihak.

PIHAK PERTAMA



WIDHYASTONO, SE, MBA,
DIREKTUR UTAMA

PIHAK KEDUA

BERTHA SAULINA PAKPAHAN, DR.

LEGALISASI

Nomor : Leg.28/VIII/2009/rangkap dua

Yang bertandatangan dibawah ini, saya, **ERMILA ANANTA CAHYANI**, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung, menerangkan bahwa isi surat ini --- telah saya bacakan dan dimana perlu dijelaskan kepada : -----

1. **WIDHYASTONO, SE, MBA**, Direktur PT. Menara Karsa -----
Mandiri, bertempat tinggal di Bekasi, Pondok Timur Indah -----
Kavling 39 -----
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 10.1203.180764.1002 ;
- untuk sementara berada di Kota Bandung ; -----
2. **DR.BERTHA SAULINA PAKPAHAN**, bertempat tinggal di ---
Bandung, Margahayu Permai Jl. Permai 27-No. 4, -----
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1016335004700013 ; ---

yang telah dikenal/diperkenalkan kepada saya, Notaris dan sesudah itu yang bersangkutan membubuhkan tandatangan/cap ibu jari kirinya pada surat ini-
di hadapan saya, Notaris. -----



ERMILA ANANTA CAHYANI, SH.