

# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1 LATAR BELAKANG

Salah satu kebutuhan dasar hidup manusia adalah perumahan dan pemukiman. Pembangunan perumahan dan pemukiman berperan sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu, yaitu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menempatkan jati dirinya.<sup>1</sup>

Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatannya betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Dengan demikian, di kota-kota besar perlu diarahkan pembangunan perumahan dan pemukiman yang diutamakan sepenuhnya pada pembangunan rumah susun.<sup>2</sup>

Sejalan dengan populasi masyarakat yang terus bertambah di lahan kehidupan perkotaan yang terbatas ketersediaan luasan tanah untuk perumahan dan pemukimannya, maka pembangunan perumahan dan pemukiman mengarah pada pembangunan rumah susun. Pembangunan rumah susun menjadi salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman, terutama di perkotaan yang padat dan terus bertambah jumlah penduduknya, dengan pemanfaatan ketersediaan luas tanah yang sangat terbatas.

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Pemukiman*, UU No. 4 Tahun 1992, penjelasan.

<sup>2</sup> Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya: Edisi Revisi*, cet.1, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 2.

Tujuan pembangunan rumah susun pada mulanya sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya akan disebut “UU No. 16/1985”) adalah untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya, serta meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

Dengan diberlakukannya UU No. 16/1985 mulai tanggal 31 Desember 1985, maka sejak saat itu penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia memiliki landasan hukumnya.

UU No. 16/1985 menciptakan dasar hukum atas hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi hak pemilikan perseorangan atas satuan rumah susun-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah; hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun; hak bersama atas benda-benda; dan hak bersama atas tanah, yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.<sup>3</sup>

Kebijaksanaan Pemerintah sebagaimana dijelaskan dalam UU No. 16/1985 tersebut di atas tidak menutup kemungkinan penggunaan ketentuan dalam UU No. 16/1985 untuk pembangunan rumah susun bagi golongan menengah dan atas. Disamping itu, walaupun tujuan utama pembangunan rumah susun adalah untuk hunian, pembangunan rumah susun diharapkan juga untuk dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan bangunan-bangunan gedung lainnya untuk keperluan bukan hunian yang mendukung fungsi pemukiman, antara lain: untuk tempat usaha, pertokoan, perbelanjaan, perkantoran, dan lain-lain, sepanjang di dalamnya mengandung sistem pemilikan perseorangan yang terpisah pada unit-unitnya yang diikuti dengan pemilikan

---

<sup>3</sup> Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU No.16 tahun 1985, LN No.75 tahun 1985, TLN No.3318, Penjelasan Umum.

bersama atas benda-benda bersama dan tanah bersama, yang semuanya mengacu pada UU No. 16/1985.<sup>4</sup>

Pada perkembangan dan kenyataannya, pemukiman di rumah susun menjadi gaya hidup modern baru yang sangat diminati oleh masyarakat di daerah perkotaan, sehingga banyak pengembang yang menangkap unsur bisnis dari minat masyarakat ini dan membangun rumah susun dengan bermacam tipe, dari yang sederhana sampai mewah, dengan janji bermacam fasilitas lengkap. Hal ini dapat dilihat dengan begitu gencarnya iklan pemasaran rumah susun yang dipasang oleh pengembang di surat kabar, di televisi, di radio, di bioskop, melalui spanduk dan *billboard* besar di titik-titik strategis jalan, melalui konter-konter di pusat perbelanjaan, tempat rekreasi, dengan mengadakan acara-acara pemasaran, dan bermacam cara pemasaran lainnya.

Pemerintah juga telah menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 22 Tahun 2006 tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan, khususnya pembangunan rumah susun sederhana sewa (*rusunawa*) dan rumah susun sederhana milik (*rusunami*) sebanyak 1000 *tower* apartemen murah pro rakyat (*pro populis*) sampai dengan tahun 2011 dengan mendapatkan bantuan subsidi dan insentif dari Pemerintah/Pemerintah Daerah. Pembangunan rumah susun sederhana (*rusuna*) ini diprioritaskan di kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk di atas 1,5 juta jiwa dan diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan di bawah Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) per bulannya.<sup>5</sup>

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

---

<sup>4</sup> Hutagalung, *op. cit.*, hal. 7-8.

<sup>5</sup> M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, cet.1, (Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009), hal.14.

Penulis mempunyai pengalaman membeli satu unit satuan rumah susun di suatu kompleks rumah susun di daerah Jakarta Pusat yang dibangun oleh Pengembang “A”. Penawaran berdasarkan melihat gambar di brosur, gambar animasi gedung, dan unit contoh. Jika tertarik, dapat langsung memilih lokasi unit di lantai yang diinginkan, dan membayar *booking fee* sebagai tanda jadi atas pemesanan unit yang dipilih. Pada saat pembayaran *booking fee* ini, pembeli menanda-tangani surat pesanan. Di halaman belakang dari surat pesanan memang tertulis syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan mengenai jual beli satuan rumah susun, namun dengan huruf yang kecil dan rapat, yang umumnya tidak pernah dibaca oleh pembeli. Setelah itu, pembayaran selanjutnya, sesuai cara pembayaran yang dipilih pembeli harus segera dilakukan. Cara pembayaran yang penulis pilih adalah kontan bertahap, yaitu pembayaran dengan cara mengangsur kepada pengembang. Setelah pembayaran dari pembeli mencapai 20% (dua puluh persen) dari total harga satuan rumah susun, barulah pembeli dipanggil untuk menanda-tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya akan disebut “PPJB”). Membaca PPJB, penulis seperti baru menyadari bahwa syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalam PPJB sangat berat sebelah, isinya lebih menguntungkan pihak pengembang/penjual. Kecuali mungkin bagi pembeli *block sale*, PPJB ini merupakan perjanjian standar yang dibuat pengembang untuk tinggal ditanda-tangani saja oleh pembeli, tidak ada hak tawar untuk pembeli, hanya *take it or leave it*. Untuk mundur dan membatalkan pembelian, uang yang telah pembeli bayarkan hanya akan dikembalikan setengahnya, suatu jumlah yang sudah cukup besar, disamping pembeli memang sangat menginginkan memiliki satuan rumah susun yang sudah dipesannya itu. Sampai dengan diperolehnya sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya akan disebut “HMSRS”) yang dibeli tersebut, yang mana tidak diperjanjikan dalam PPJB kapan sertipikat HMSRS dapat diserahkan oleh pengembang kepada pembeli, dokumen perjanjian yang merupakan bukti kesepakatan penjualan dan pembelian satuan rumah susun yang menjadi pegangan bagi pengembang dan pembeli hanyalah PPJB. Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan di dalam PPJB yang sangat tidak berimbang antara hak dan kewajiban pengembang/penjual dan pembeli memperlihatkan kedudukan hukum pembeli sangat lemah. Lebih jauh lagi ketika

fisik satuan rumah susun sudah diserahkan-terimakan dari pengembang/penjual kepada pembeli untuk dapat dihuni, sementara jual beli satuan rumah susun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya akan disebut “PPAT”) belum dapat dilakukan, antara lain dikarenakan sertipikat HMSRSnya belum terbit, sebenarnya pembeli telah dirugikan, terutama bagi pembeli yang sudah membayar lunas, yang berarti sudah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli, sementara hak milik atas satuan rumah susun belum beralih kepadanya. Dengan demikian sampai dengan jual beli satuan rumah susun di hadapan PPAT nantinya dilaksanakan, pembeli yang seharusnya sudah dapat menguasai satuan rumah susun yang dibelinya baik secara fisik, maupun secara yuridis, dalam hal ini hanya menguasai satuan rumah susun yang dibelinya tersebut secara fisik, sementara, secara yuridis satuan rumah susun yang telah dibayar lunas oleh pembeli itu, masih merupakan milik pengembang/penjual.

Dari sinilah awal mula ketertarikan penulis untuk mengembangkan lebih jauh tema penulisan mengenai rumah susun di dalam penulisan tesisnya.

Pemilihan penelitian pada pembangunan rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A”, karena Pengembang “A” dapat disebut sebagai Pengembang rumah susun terbesar di Indonesia saat ini, khususnya di Jakarta, yang sudah menggeluti bisnis properti selama lebih dari 30 tahun. Pengembang “A” merupakan pengembang yang masih terus aktif membangun pada masa yang dikatakan sedang menghadapi krisis global sekarang ini, dimana pengembang lainnya tampak sudah melambatkan, bahkan menghentikan pembangunan. Dari *website* Pengembang “A” dapat dilihat lebih dari 40 proyek yang sudah, maupun sedang dikembangkan, sebagian besar adalah pengembangan rumah susun, baik rumah susun yang peruntukkannya untuk hunian, untuk komersial, atau campuran (hunian dan komersial). Sehingga penulis berpendapat, materi permasalahan dan kasus yang akan penulis bahas dalam tulisan ini dapat juga terjadi dan ditemui pada rumah susun-rumah susun yang dikembangkan oleh pengembang “A”.

Di samping itu, penulis juga adalah karyawan di kantor pusat Pengembang “A” ini, sehingga dari satu sisi dapat lebih mudah memperoleh informasi dari pelaku lapangan. Di sisi lainnya, penulis juga dapat mencoba melihat permasalahannya dalam kedudukannya sebagai pengembang, dalam kedudukannya sebagai karyawan yang harus menjalankan kebijakan perusahaan, maupun sebagai pembeli, dalam kedudukannya sebagai konsumen, berdasarkan pengalamannya sendiri membeli satuan rumah susun produk dari pengembang tempat kerjanya.

Penulis memulai dengan lebih dahulu mencermati ketentuan-ketentuan di dalam UU No. 16/1985 yang merupakan ketentuan-ketentuan pokok mengenai rumah susun, serta peraturan pelaksanaannya yang telah ditetapkan di dalam Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun, yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 (selanjutnya akan disebut “PP No. 4/1988”).

PP No. 4/1988 ini memberikan aturan penerapan dalam rangka memecahkan semua permasalahan hukum yang mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama (*condominium*), baik terhadap rumah susun sebagai tempat hunian, atau bukan hunian, baik yang telah dibangun atau diubah peruntukannya, maupun sebagai landasan bagi pembangunan baru. PP No. 4/1988 ini mengatur secara keseluruhan apa yang diperintahkan oleh UU No. 16/1985, dan dimaksudkan untuk dapat mewujudkan suatu kebulatan aturan yang tidak terpecah-pecah dalam berbagai Peraturan Pemerintah, karena materi yang melandasi pengaturan ini berupa rangkaian kegiatan dalam satu kesatuan sistem yang tidak dapat dipisahkan.<sup>6</sup>

UU No. 16/1985 terdiri dari 12 bab, yaitu: Ketentuan Umum, Landasan dan Tujuan, Pengaturan dan Pembinaan Rumah Susun, Pembangunan Rumah Susun, Pemilikan Satuan Rumah Susun, Pembebanan dengan Hipotik dan Fidusia, Penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun, Pengawasan, Ketentuan Pidana, Ketentuan-Ketentuan Lain, Ketentuan Peralihan, serta Ketentuan Penutup. Dari bab-bab dalam UU No. 16/1985 tersebut dapat dilihat ada tahapan pembangunan

---

<sup>6</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP No.4 tahun 1988, LN No.75 tahun 1985, TLN No.3372, Penjelasan Umum.

rumah susun, tahapan pemilikan satuan rumah susun, dan tahapan penghunian dan pengelolaan rumah susun.

Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat dibandingkan pembangunan rumah biasa atau rumah *landed*, sebagaimana ditetapkan dalam pasal 6 UU No. 16/1985 bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif. Persyaratan teknis dan administratif yang dimaksudkan adalah persyaratan yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan. Persyaratan teknis yang dimaksudkan antara lain mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Persyaratan administratif yang dimaksudkan antara lain mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, serta perizinan mendirikan bangunan.<sup>7</sup>

Penulis kemudian mencari contoh permasalahan-permasalahan, contoh kasus-contoh kasus yang dapat ditemui pada proyek-proyek pembangunan rumah susun dan jual-beli satuan rumah susun-satuan rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A”, untuk dijadikan bahan pembahasan di dalam penulisan ini.

Permasalahan terakhir yang cukup menghebohkan dapat dilihat pada pemberitaan harian Kompas tanggal 1 April 2009, yang menyebutkan bahwa Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan DKI Jakarta menyegel rumah rusun sederhana milik atau rusunami yang dibangun di daerah Jakarta Selatan, karena belum melengkapi Izin Mendirikan Bangunan. Pembangunan rusunami dihentikan sampai semua proses selesai.<sup>8</sup> Pemasaran Rumah Susun Sederhana Milik (selanjutnya akan disebut “rusunami”) di daerah Jakarta Selatan ini sudah dilakukan oleh pengembang sejak Mei 2008. Pekerjaan pembangunan pada saat penyegelan dilakukan sudah mencapai lantai podium. Hal ini menimbulkan

---

<sup>7</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, cet. 2, (Bandung: Mandar Maju, 2001), hal. 103.

<sup>8</sup> “DKI Menyegel Rusun ‘K’,” *Kompas*, (1 April 2009).

pertanyaan bagi penulis mengapa baru terjadi penyegelan ketika pembangunan sudah kelihatan menonjol di atas tanah? Padahal, ketika akan melakukan pemancangan pertama, biasanya pengembang juga mengadakan acara bahkan tidak jarang dengan juga memasang iklan di surat kabar, atau ada advertorialnya di surat kabar setelah pemancangan pertama dilakukan, karena *event* pemancangan pertama biasanya juga merupakan bagian yang dapat dimanfaatkan sebagai sarana promosi penjualan? Dari sisi pengembang, apakah pengembang telah melakukan pelanggaran, sehingga harus dilakukan penyegelan atas proyeknya? Kalau benar telah melakukan pelanggaran, tentu sebagai pengembang yang telah sangat berpengalaman di dunia properti ini, tahu persis akan resiko yang akan dihadapinya, lalu mengapa pengembang berani memulai melakukan pengerjaan pembangunannya, jika sudah diketahui hal itu melanggar?

Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun, diterbitkan sertipikat HMSRS, demikian disebutkan dalam pasal 9 UU No. 16/1985. Sampai dengan pembeli memperoleh sertipikat HMSRS, sebagai ikatan jual beli, pembeli hanya memegang dokumen berupa PPJB, sebagaimana telah penulis sampaikan di atas. Terkait dengan PPJB, sebenarnya telah ada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (selanjutnya akan disebut “Kepmenpera No. 11/KPTS/1994”), yang mulai berlaku pada tanggal 26 Juni 1995. Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994 tersebut dimaksudkan untuk mengakomodasikan perbuatan jual-beli satuan rumah susun yang belum selesai dibangun, mengingat bahwa sebenarnya berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat (1) UU No. 16/1985, satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapatkan izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan, dan disamping itu semua satuan rumah susun sudah harus bersertipikat.<sup>9</sup>

Dua pertanyaan dapat diajukan mengenai hal di atas. Pertama, apakah Kepmenpera No. 11/KPTS/1994 ini dilaksanakan sebagaimana judulnya, sebagai pedoman isi PPJB antara pengembang/penjual dan pembeli satuan rumah susun?

---

<sup>9</sup> Hutagalung, *op. cit.*, hal. 54

Kedua, apakah Keputusan ini tidak telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundangan tingkat di atasnya, yaitu UU No. 16/1985, yang di dalam pasal 18 ayat (1)nya dengan jelas menentukan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan, dan disamping itu semua satuan rumah susun sudah harus bersertipikat?

Ada kasus lain yang terjadi di satu kawasan rumah susun di daerah Jakarta Utara, dimana Pengembang "A" digugat ke pengadilan oleh pembelinya mengenai adanya perbedaan luas yang cukup besar antara yang tercantum di dalam sertipikat HMSRS dengan luas yang telah dibayar harganya yang tercantum di dalam PPJB. Pada tingkat Pengadilan Negeri, penggugat/pembeli dikalahkan, dan mengajukan banding. Pada tingkat Pengadilan Tinggi, perkaranya telah diputus belum lama ini, dimana lagi-lagi Pengembang "A" dimenangkan, namun penggugat/pembeli mengajukan kasasi. Menjadi pertanyaan, apakah cara penghitungan luas satuan rumah susun yang kemudian dicantumkan di dalam PPJB berbeda dengan cara penghitungan untuk dicantumkan di sertipikat HMSRS? Seandainya mengikuti ketentuan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah semua satuan rumah susun sudah bersertipikat, maka kasus mengenai perbedaan luas satuan rumah susun ini tidak mungkin terjadi.

Di dalam penghunian satuan rumah susun, penghuni tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian-bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, karena kesemuanya merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi. Satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama, karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggung jawab. Oleh karena itu, penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni, sebagaimana ditentukan dalam pasal 19 ayat (1) UU No.

16/1985. Perhimpunan Penghuni mempunyai tugas dan wewenang mengelola dan memelihara rumah susun beserta lingkungannya, dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib penghunian.

Permasalahan mengenai perhimpunan penghuni terjadi di rumah susun lain yang dikembangkan oleh Pengembang “A”, masih di daerah Jakarta Utara. Terjadi friksi antara pengelola rumah susun yang ditunjuk oleh Pengembang “A” selaku pengurus perhimpunan penghuni sementara selama Perhimpunan Penghuni belum terbentuk, dengan kelompok yang menamakan dirinya “Paguyuban Penghuni Rumah Susun” yang pada saat pembentukannya mengatas-namakan sejumlah dua per tiga dari seluruh penghuni rumah susun. Mengapa seolah terjadi perebutan antara pengembang/badan pengelola sementara dengan penghuni untuk mengelola rumah susun?

Ternyata, begitu banyak permasalahan dan kasus yang bisa terjadi dari mulai pembangunan rumah susun, penjualan satuan rumah rusun dari pengembang kepada pembeli, kepemilikan satuan rumah susunnya oleh pembeli, sampai dengan pada penghunian dan pengelolaan rumah susunnya.

Dari yang penulis uraikan di atas, maka penulis memutuskan memilih topik untuk diulas lebih dalam, di dalam penulisan tesis ini yang penulis beri judul “Aspek Hukum dalam Pembangunan Rumah Susun dan Jual-Beli Satuan Rumah Susun (Analisa pada Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang “A”).

Pembahasan mengenai “Aspek Hukum dalam Pembangunan Rumah Susun dan Jual-Beli Satuan Rumah Susun (Analisa pada Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang “A”) ini akan menyangkut aspek hukum yang berkaitan dengan pembangunan rumah susun untuk peruntukan hunian atau non hunian oleh pengembang, yang kemudian satuan rumah susun-satuan rumah susunnya dijual oleh pengembang kepada konsumen, sampai dengan satuan rumah susun menjadi milik konsumen/pembeli, dan dihuninya rumah susun.

Pembangunan rumah susun yang harus memenuhi persyaratan-persyaratan teknis dan persyaratan-persyaratan administratif berkaitan dengan proses perizinan yang harus dilalui oleh pengembang yang akan membangun rumah susun, dan status hak atas tanah di mana rumah susun dapat dibangun.

Status hak atas tanah di mana rumah susun itu dibangun terkait dengan penjualan satuan rumah susunnya oleh pengembang dan pembelian satuan rumah susun oleh konsumen/pembeli. Satuan rumah susun hanya dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanahnya. Di samping itu, hak pemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru yang perlu diatur dengan undang-undang, sehingga memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia.

HMSRS meliputi hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang dapat digunakan secara terpisah; hak bersama atas bagian-bagian dari rumah susun; hak bersama atas benda-benda; dan hak bersama atas tanah yang kesemuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan. Yang menjadi pemilikan perseorangan dikelola sendiri oleh pemilikinya, sedangkan, yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaannya ini harus diatur dan dilaksanakan oleh perhimpunan penghuni.

## **1.2 POKOK PERMASALAHAN**

Berdasarkan apa yang telah penulis uraikan di atas, maka pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas dan dianalisa di dalam penulisan tesis ini adalah:

- 1) Apakah proses pembangunan rumah susun yang dikembangkan oleh pengembang “A” sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
- 2) Apakah jual beli dan pelaksanaan pemindahan Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang dikembangkan oleh pengembang “A” sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

- 3) Seberapa besarkah tanggung jawab pengembang terhadap pengelolaan rumah susun?

### 1.3 METODE PENELITIAN

Sebagai langkah awal yang dilakukan penulis dalam melakukan analisa dan menguraikan pokok-pokok permasalahan untuk penyusunan tesis dengan judul “Aspek Hukum dalam Pembangunan Rumah Susun dan Jual-Beli Satuan Rumah Susun (Analisa pada Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang “A”) ini, penulis melakukannya dengan penelitian kepustakaan, dengan studi dokumen sebagai alat pengumpul datanya. Sumber bahan pustaka dalam bidang non hukum diambil dari buku-buku, makalah dalam seminar, artikel majalah dan surat kabar, tesis, dan peraturan perundang-undangan. Sedangkan, sebagai sumber bahan pustaka hukum diambil dari Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Daerah.

Di samping itu, penulis juga menggunakan alat pengumpul data lain berupa wawancara. Wawancara yang dilakukan secara langsung dengan nara sumber, dimaksudkan untuk mendapatkan informasi sebanyak dan sebenar mungkin mengenai praktek di lapangan, dalam hal ini: bagaimana pembangunan rumah susun dilakukan oleh Pengembang “A”, bagaimana jual-beli satuan rumah susunnya dilaksanakan, dan seterusnya bagaimana penghunian dan pengelolaan rumah susun dijalankan. Untuk itu penulis mengadakan wawancara dengan: Bapak (RN), *Manager* Perencanaan dari Pengembang “A”; Bapak (DH), Konsultan Perizinan yang banyak mengurus perizinan pembangunan rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A”; Bapak (PC), Direktur Proyek yang menangani beberapa proyek pembangunan rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A”; Bapak (BS), Direktur Perusahaan Pengelola Rumah Susun “PT I” yang banyak mengelola rumah susun-rumah susun yang dibangun oleh Pengembang “A”; Bapak (PH), *General Manager Legal* bagian Litigasi dari Pengembang “A”; Bapak (RU), *Apartment Manager* Rumah Susun “C” di Jakarta

Utara, Bapak Mualim, Pengurus Real Estat Indonesia (“REI”) Bagian Apartemen; dan Ibu Fitri, staf bagian perizinan Dinas Perumahan DKI Jakarta.

#### **1.4 SISTIMATIKA PENULISAN**

Dalam penulisan tesis dengan judul “Aspek Hukum dalam Pembangunan Rumah Susun dan Jual-Beli Satuan Rumah Susun (Analisa pada Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang “A”) ini, penulis menyusunnya dengan kerangka penulisan sebagai berikut:

##### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Penulis membagi bab 1 dalam 4 sub bab, yaitu:

- sub bab 1.1 dimana penulis menyampaikan Latar Belakang Masalah mengenai situasi atau kejadian yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dianalisa dan alasan mengapa penulis ingin menganalisa permasalahan tersebut;
- sub bab 1.2 mengenai Pokok Permasalahan yang merupakan permasalahan-permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini;
- sub bab 1.3 mengenai Metode Penelitian; dan
- sub bab 1.4 mengenai Sistematika Penulisan.

##### **BAB 2 ASPEK HUKUM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DAN JUAL-BELI SATUAN RUMAH SUSUN YANG DIKEMBANGKAN OLEH PENGEMBANG “A”**

Bab 2 tulisan ini, penulis uraikan dalam sub bab-sub bab sebagai berikut:

- sub bab 2.1 tentang Tinjauan Umum Mengenai Pembangunan Rumah Susun dan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dibagi lebih lanjut dalam:
  - sub bab 2.1.1 mengenai Berbagai Pengertian Yang Terkait Dengan Rumah Susun, yaitu dimulai dengan menerangkan Rumah Susun dan Berbagai Istilah Lainnya, seperti Apartemen, Kondominium, Flat, dan *Strata Title* dalam sub

bab 2.1.1.1; Dilanjutkan dengan apa yang dimaksud dengan Satuan Rumah Susun dalam sub bab 2.1.1.2; Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dalam sub bab 2.1.1.3; Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam sub bab 2.1.1.4; Pertelaan dalam sub bab 2.1.1.5; Nilai Perbandingan Proporsional dalam sub bab 2.1.1.6; Akta Pemisahan dalam sub bab 2.1.1.7; Izin Layak Huni dalam sub bab 2.1.1.8; dan Perhimpunan Penghuni dalam sub bab 2.1.1.9.

- sub bab 2.1.2 mengenai Pembangunan Rumah Susun, yang diuraikan lebih lanjut dalam sub bab 2.1.2.1 mengenai Tujuan Pembangunan Rumah Susun; sub bab 2.1.2.2 mengenai Status Hak Atas Tanah Dimana Rumah Susun Dapat dibangun; dan sub bab 2.1.2.3 mengenai Persyaratan Teknis dan Administratif Pembangunan Rumah Susun.
- sub bab 2.1.3 mengenai Jual-Beli Satuan Rumah Susun, yang dibagi lagi dalam sub bab 2.1.3.1 mengenai Tata Cara Jual Beli Satuan Rumah Susun; dan sub bab 2.1.3.2 mengenai Kewajiban Pengembang dalam Penjualan Satuan Rumah Susun
- sub bab 2.2 mengenai Pembangunan Rumah Susun dan Jual-Beli Satuan Rumah Susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A”, yang dibagi lagi dalam sub bab-sub bab:
  - sub bab 2.2.1 mengenai Tata Cara Perolehan Izin Mendirikan Bangunan, Penggunaan Bangunan, dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Rumah Susun;
  - sub bab 2.2.2 mengenai Penerbitan Sertipikat HMSRS;
  - sub bab 2.2.3 mengenai Tata Cara Jual Beli Satuan Rumah Susun pada Rumah Susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A”;
  - sub bab 2.2.4 mengenai Pengelolaan Rumah Susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A”.
- sub bab 2.3 berisi contoh Beberapa Kasus dan Permasalahan

yang ditemui pada Rumah Susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A”:

- Sub bab 2.3.1 tentang kasus Penyevelan dan Penghentian Pembangunan Rumah Susun “K” di Jakarta Selatan, dimana di sini terkait dengan kewajiban pengembang “A” yang membangun rumah susun di dalam memenuhi kewajiban perizinan pembangunan rumah susun;
- sub bab 2.3.2 tentang Gugatan mengenai Perbedaan Luas Satuan Rumah Susun di Rumah Susun “MP” di Jakarta Utara, dimana dalam kasus ini terkait dengan bagaimana proses jual beli satuan rumah susun dilakukan oleh Pengembang “A” sebagai penjual dan bagaimana pembeli memperoleh Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang dibelinya;
- sub bab 2.3.3 tentang Pengelolaan Rumah Susun “C” di Jakarta Utara, yaitu mengenai persoalan pengelolaan Rumah Susun oleh badan pengelola yang ditunjuk Pengembang “A” sebagai pengurus perhimpunan penghuni sementara *versus* Paguyuban Penghuni Rumah Susun, dimana dalam persoalan ini terkait dengan bagaimana tanggung jawab pengembang “A” di dalam pengelolaan penghunian rumah susun yang dibangunnya, mengingat penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni.
- sub bab 2.4 berisi Analisa Permasalahan Hukum mengenai:
  - sub bab 2.4.1, Analisa Permasalahan Proses Pembangunan Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang “A”
  - sub bab 2.4.2, Analisa Jual-beli Satuan Rumah Susun dan Pelaksanaan Pemindahan HMSRS pada Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang “A”
  - sub bab 2.4.3, Analisa Permasalahan Tanggung Jawab Pengembang “A” dalam Pengelolaan Rumah Susun

yang Dibangunnya

**BAB 3** PENUTUP, terdiri dari:

- sub bab 3.1 mengenai Kesimpulan, yaitu intisari dari uraian panjang dari bab 2 yang menjawab pokok permasalahan yang dibahas dalam tesis ini.
- sub bab 3.2 mengenai Saran, berupa masukan-masukan yang dapat penulis sampaikan berdasarkan hasil dari analisa yang telah dilakukan sehubungan dengan penulisan tesis ini.

