

SKRIPSI
- COMMUNITARIANISM - LAW AND LAND RIGHTS

SKRIPSI

JAMINAN KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN



FH 69/106

Tog

J

Oleh :
YAFET TOGARMA
NIM. 030111307 U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**



**JAMINAN KEPASTIAN HUKUM
KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :
YAFET TOGARMA
NIM. 030111307 U**

DOSEN PEMBIMBING,


**URIP SANTOSO, S.H., M.H.
NIP. 131 878 392**

PENYUSUN,


**YAFET TOGARMA
NIM. 030111307 U**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

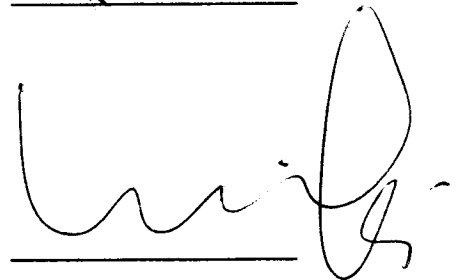
**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji
pada hari Jum'at, tanggal 2 Desember 2005**

Panitia Penguji Skripsi :

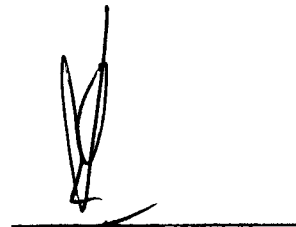
Ketua : Sumardji, S.H., M.Hum.




Anggota : 1. Urip Santoso, S.H., M.H.



2. Sri Winarsi, S.H., M.H.



3. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.



KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran TUHAN YANG MAHA KUASA yang telah memberikan berkah dan karunia-NYA sehingga dapat diselesaikannya skripsi ini. Penulisan skripsi ini digunakan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya. Adapun dalam penyusunan skripsi ini diambil judul :

“Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun”

Saya menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna dan banyak terdapat kekurangan. Dan merupakan suatu kebanggaan bagi saya apabila ada kritik dan saran-saran yang disampaikan kepada saya, agar penulisan skripsi ini bisa menjadi lebih sempurna lagi.

Dalam penulisan skripsi ini saya mendapatkan banyak sekali bantuan dan dorongan semangat agar cepat terselesaikannya penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini disampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Urip Santoso, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan dan petunjuk sehingga dapat terselesaikannya penulisan skripsi ini;
2. Bapak Sumardji, S.H., M.Hum., sebagai Dosen Penguji
3. Bapak Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., sebagai Dosen Penguji
4. Ibu Sri Winarsi, S.H., M.H., sebagai Dosen Penguji
5. Ibu Naniek Endang Wrediningsih, S.H., sebagai Dosen Wali

6. Seluruh Dosen dan Assisten Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan ilmunya pada diri saya khususnya di bidang ilmu hukum
7. Kedua orang tua saya serta kakak-kakak saya yang telah memberi dorongan baik moral maupun spiritual
8. Very Special Thanks to Theresia S. Rahayu yang selalu mendukungku setiap saat.
9. Teman-teman SMADA'01 Sby yang telah memberiku semangat menghadapi ujian skripsi : Elysa, Nia, Sabatino & Lina, Musa Alfarid, Agung
10. Complicated Gank : Kumoro Sigit, Ainur Rosyidah, Ayu sang S, Alex Martin, Erika D.R.
11. Ijo Tena Lumutan : Dody W, Nur Adiyanto, Kadek P, Rizal Umri, Wendy Prakoso, Prasetyo.
12. Britney Spears : Aulia, Ana Bena Sofia, Lily Setyowati, Nevy Ningtyas.
13. Gi-Goven : Dinda, Vira, Vita, Denok, Ocha, Santi, Karina, Kusuma, Hanis, Friska.
14. Special Thanks to : Pak Imam, Ibu Cut, Priandika - Dundee, Aditya - Dyta, Hakim, David Alfredo, Taufik, Sugiyanto, Jansen Sitidoan, Jati Ayu K, Emil, Zanuvar, Feby, Helen, Ratih R, Irma, Ria, Agung N, Heny S, Vitria C.D, Nina C, Erma, Heny R, Dina D, Kurratul Aini, Nyimas, Farid, Eva M, Chandra, Budi, Risa, Novan, Yohanes, Kiky, Vika, Nikent, Ceria, Maria Yuliana K, Eti Ika P, Tyas, Rr. Alifia, Siska, Dewi, Meilina, Eka, Dahlia Rintani M, Ingrid, Dimas, Ridho, Tiska, Luvy, Erma, Anis, Wulan K, Inda Putri Manurung,

Fayah Ary N, D Rudolf Pardosi, Ratih Puspawati, Monita Tri S, Astried Lusinda, Vera, Aisyah.

15. Teman-temanku BLM'05 dan semua teman-temanku angkatan 2001-2004 yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Semoga TUHAN YANG MAHA KUASA senantiasa melimpahkan berkah dan karunia-NYA. Akhir kata diharapkan skripsi ini bermanfaat bagi yang berminat untuk mempelajari serta untuk perkembangan ilmu pengetahuan dimasa yang akan datang, apabila ada kesalahan dalam penulisan skripsi ini disampaikan maaf yang sebesar-besarnya.

Skripsi ini saya persembahkan kepada Almamater saya Universitas Airlangga Surabaya.

Surabaya, 2 Desember 2005

Yafet Togarma

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
BAB I : PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah	1
2. Penjelasan Judul	3
3. Alasan Pemilihan Judul	6
4. Tujuan Penulisan	7
5. Metode Penulisan	7
6. Pertanggungjawaban Sistematika	9
BAB II : JAMINAN KEPASTIAN HUKUM DALAM KEPEMILIKAN	
SATUAN RUMAH SUSUN	
1. Pengaturan Rumah Susun Dalam Hukum Nasional	12
a. Jaminan Kepastian Hukum Menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria	15
b. Jaminan Kepastian Hukum Menurut Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun	17

c.	Jaminan Kepastian Hukum Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997	21
2.	Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	23
a.	Kepastian Status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	31
b.	Kepastian Subyek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	32
c.	Kepastian Obyek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	32

**BAB III : PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
MELALUI JUAL BELI DARI PENGEMBANG / DEVELOPER
KEPADA KONSUMEN**

1.	Persyaratan Subyek Hukum Satuan Rumah Susun	35
2.	Pengaturan Pembelian Satuan Rumah Susun	37
a.	Pembelian Satuan Rumah Susun Oleh Pembeli Secara Tunai	39
b.	Pembelian Satuan Rumah Susun Oleh Pembeli Secara Angsuran atau Kredit	41

BAB IV : PENUTUP

1.	Kesimpulan	55
2.	Saran	56

DAFTAR BACAAN

BAB I
PENDAHULUAN

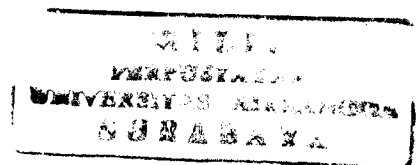
BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah dan/atau pengembang merupakan upaya untuk memenuhi salah satu dari kebutuhan dasar manusia, yaitu kebutuhan akan papan (rumah). Sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang sangat pesat khususnya di daerah perkotaan, pembangunan perumahan dan pemukiman di daerah perkotaan memerlukan penyediaan tanah yang cukup besar. Apabila pembangunan perumahan di kota-kota berkembang secara horizontal, maka akan menghabiskan tanah-tanah pertanian yang subur di kawasan kota tersebut. Berkurangnya tanah-tanah pertanian di daerah perkotaan menyebabkan harga tanah mahal dan harga rumah mahal. Bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, mahalnya harga rumah menjadi penghambat untuk memiliki rumah yang layak yang memenuhi standar kesehatan.

Salah satu upaya untuk mengurangi masalah tersebut, Pemerintah dan/atau pengembang mengadakan pembangunan perumahan secara vertikal yaitu, bangunan bertingkat dengan sistem satuan baik untuk hunian atau nonhunian. Di Indonesia pembangunan perumahan secara vertikal disebut rumah susun (rusun).



Landasan yang dijadikan dasar pembangunan rumah susun adalah Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dalam penjelasan umumnya dinyatakan :

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
- b. Mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Dengan pembangunan rumah susun, sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sekian dan sebanyak mungkin orang. Melalui pembangunan rumah susun, optimasi penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat akan lebih efektif daripada optimasi penggunaan tanah secara horizontal.

Saat ini di Indonesia dikenal beberapa tipe rumah susun, antara lain:¹

- a. Rumah susun mewah yang penghuninya sebagian besar tenaga kerja asing
- b. Rumah susun golongan menengah yang dihuni masyarakat berpenghasilan menengah keatas.
- c. Rumah susun sederhana yang dihuni oleh masyarakat golongan berpenghasilan menengah dan rendah.

¹ Urip Santoso, **Pengaturan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Nasional**, YURIDIKA, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Volume 18, No 4, Juli 2003, h. 328

- d. Rumah susun murah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah ke bawah.

Sejalan dengan perubahan dan perkembangan keadaan, maka rumah susun juga mengalami perubahan pengertian seperti terjadi dalam praktik adalah suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah yang merupakan tempat berdirinya bangunan (gedung) itu yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut.²

Dari uraian latar belakang diatas, dapat saya rumuskan permasalahan dalam skripsi ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan jaminan kepastian hukum dalam kepemilikan satuan rumah susun ?
2. Bagaimana pengaturan peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dari pengembang / developer kepada konsumen ?

2. Penjelasan Judul

Penulisan skripsi ini mengambil tema rumah susun, dengan judul “Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun”. Untuk lebih jelasnya akan diuraikan maksud judul tersebut:

² Imam Kuswahyono, **Hukum Rumah Susun, Suatu Bekal Pengantar Pemahaman**, Bayumedia, Malang, 2004, h. 6

Pengertian jaminan kepastian hukum dalam kepustakaan Inggris disebut *Legal security*, yang diwujudkan dalam keabsahan dan kelengkapan atas berkas-berkas / surat-surat / dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pembuktian.

Pengertian kepemilikan menurut kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu sifat dari asal kata milik yang berarti kepunyaan³. Sedangkan pengertian Pemilik dirumuskan pada Pasal 1 angka 9 UURS adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Di Indonesia terdapat berbagai sebutan mengenai rumah susun diantaranya adalah *condominium* dan *apartemen*, adapun maksud dari istilah-istilah tersebut adalah

- *Condominium* menurut arti kata berasal dari bahasa Latin yang terdiri dari dua kata, yaitu : 'con' berarti bersama-sama dan 'dominium' berarti kepemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya, *condominium* mempunyai arti sebagai suatu kepemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri

³ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Edisi Kedua, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta, 1997, h. 654

yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.⁴

Istilah Hukum Kondominium pada dasarnya berarti hukum yang mengatur perihal pemilikan bersama atas suatu obyek hukum tertentu yang pada umumnya berupa benda tidak bergerak, yakni tanah atau/dan bangunan yang berdiri di atasnya. Istilah “Hukum kondominium” lahir dari istilah “kondominium” yang berarti ‘pemilikan bersama’.⁵

- Apartemen mempunyai pengertian tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur dan sebagainya) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat; rumah flat; rumah pangsa; 2 bangunan bertingkat, terbagi dalam beberapa tempat tinggal.⁶

Jika dikaitkan dengan pengertian rumah susun menurut undang-undang No. 16 Tahun 1985, dalam Pasal 1 Ayat (1) adalah

“Bangunan 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 dipergunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”.

Pengertian Satuan rumah susun dirumuskan pada Pasal 1 angka 2 UURS adalah rumah susun yang tujuannya peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Satuan rumah susun pada dasarnya merupakan dimensi dan

⁴ Arie S. Hutagalung, **Kondominium dan Permasalahannya**, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1998, h. 3.

⁵ A. Ridwan Halim, **Hukum Kondominium Dalam Tanya Jawab**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, h.15

⁶ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, **Op Cit**, h. 51

volume ruang tertentu yang mempunyai batas-batas yang jelas yaitu pada alasnya, samping-sampingnya dan pada atasnya. Batas-batas atas dan alasnya jelas akan berupa lantai atau atap dari bangunan yang bersangkutan, sedangkan batas samping tidak harus berupa dinding/tembok tertutup.⁷

3. Alasan Pemilihan Judul

Rumah adalah tempat dimana orang melaksanakan suatu fungsi dasar dan pribadi dalam kehidupan keluarga. Kondisi rumah akan sangat berpengaruh pada kesehatan fisik dan mental, berkarya efisien, keamanan emosi dan status sosial. Oleh karena itu rumah yang baik harus memenuhi standart kesehatan dan memenuhi syarat teknis bangunan.

Pemenuhan akan kebutuhan perumahan ini sangat penting, tetapi pada kenyataannya sering kali terjadi perbenturan antara harga rumah dan kemampuan masyarakat untuk membeli rumah.

Dengan adanya pembangunan rumah susun, maka pemenuhan akan rumah bagi masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah ke bawah akan terpenuhi. Pembangunan rumah susun yang diperuntukan untuk masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah ke bawah tetap akan mendapatkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang telah diatur dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

⁷ Arie S. Hutagalung, *Op Cit*, h. 13.

4. Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah

1. Untuk mengetahui apa saja yang dapat menjadi ukuran dalam pembelian satuan rumah susun dan kepastian hukum dalam kepemilikan satuan rumah susun.
2. Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar SH pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
3. Penulisan skripsi ini juga ditujukan untuk menambah wawasan dan kemampuan analisa khususnya di agraria.
4. Penulis berharap dengan ditulisnya skripsi ini, dapat menyumbangkan penulisan dan pemikiran sebagai nantinya dapat berguna bagi orang banyak.

5. Metode Penelitian

1. Pendekatan masalah.

Dalam penulisan skripsi ini saya menggunakan pendekatan secara *statute approach*, yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan rumah susun guna membahas dan menjawab permasalahan secara deskriptif.

2. Bahan hukum

Bahan yang dipergunakan untuk penulisan skripsi ini berupa:

- a. Bahan hukum primer, yaitu
- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 - Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
 - Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
 - Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
 - Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun
 - Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
 - Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi

b. Bahan hukum sekunder, yaitu

- Berupa pendapat-pendapat ahli hukum serta beberapa literatur dan tulisan-tulisan ilmiah yang berhubungan dengan rumah susun.

3. Prosedur penyampaian dan pengolahan bahan hukum.

Pengumpulan bahan hukum untuk membahas skripsi ini dilakukan dengan jalan studi pustaka, yaitu literatur yang berkaitan dengan rumah susun. Bahan-bahan hukum tersebut kemudian diklasifikasikan, disusun dan dijelaskan secara sistematis agar mendukung dan mempermudah pembahasan masalah, sehingga berbentuk penulisan ilmiah yang mudah dipahami dan dapat dipertanggungjawabkan.

4. Analisis bahan hukum

Analisis bahan hukum yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu dengan menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan data-data yang berasal dari studi kepustakaan. Kemudian dianalisis berdasarkan teori dan hukum positif secara sistematis guna menjelaskan permasalahan yang ada.

6. PertanggungJawaban Sistimatika

Skripsi ini disusun seperti layaknya sebuah karya ilmiah, dengan menggunakan sistem dan tehnik standart penulisan dan penyusunan karya ilmiah. Karya tulis ini terdiri atas beberapa bab.

BAB I sebagai pendahuluan menjelaskan latar belakang dan rumusan masalah penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan, metode penulisan serta pertanggungjawaban sistematika. Sebagai pendahuluan, akan memberikan gambaran secara umum dan memberikan pengertian singkat yang perlu diketahui lebih dahulu guna memudahkan pemahaman mengenai inti permasalahan.

BAB II adalah mengenai jaminan kepastian hukum kepemilikan satuan rumah susun. Pada sub babnya diuraikan pengaturan rumah susun dalam hukum nasional yang di dalamnya terdapat pengaturan mengenai jaminan kepastian hukum menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan pada sub bab lainnya diuraikan mengenai penerbitan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Bab III adalah mengenai peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli dari pengembang/developer. Pada sub babnya akan diuraikan pengaturan subyek hukum satuan rumah susun dan pengaturan pembelian satuan rumah susun oleh pembeli satuan rumah susun secara tunai atau kredit serta tata cara pembebanan Hak Tanggungan terhadap rumah susun dan satuan rumah susun.

Dengan selesai disusunnya pembahasan pada Bab II dan Bab III, maka pada Bab IV ini merupakan bab penutup yang merupakan kesimpulan

dari semua pembahasan permasalahan yang selesai disusun dan dengan menyertakan saran-saran yang bermanfaat sebagai sumbangan pemikiran.

BAB II

JAMINAN KEPASTIAN HUKUM DALAM KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

BAB II

JAMINAN KEPASTIAN HUKUM

DALAM KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

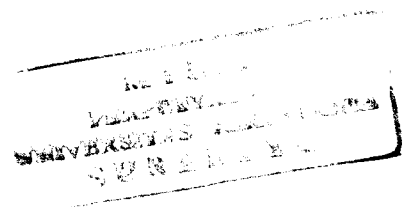
1. Pengaturan Rumah Susun Dalam Hukum Nasional

Pengaturan awal rumah susun tercantum di dalam *The Conveyancing (Strata Titles) Act* 1961 yang diganti kemudian dengan *The Strata Titles Act* 1973. Negara Belanda yang dalam beberapa dasawarsa hukumnya diacu oleh hukum Indonesia juga telah ditiru perihal rumah susun itu di dalam *Tiende Titel A Burgerlijk Wetboek* pada bagian yang dinamakan *Appartmentsrechten*.⁸ Menjelang diterbitkannya Undang-undang No. 16 Tahun 1985, oleh Menteri Dalam Negeri dikeluarkan 3 (tiga) peraturan, yang memungkinkan diterbitkannya surat tanda bukti kepemilikan atas bagian-bagian yang dimaksudkan itu, yaitu :⁹

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama Dan Pemilikan Bagian-bagian Bangunan Yang Ada di Atasnya Serta Penerbitan Sertipikatnya.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 1977 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-bagian Bangunan Yang Ada Diatasnya.

⁸ Imam Kuswahyono, *Op Cit*, h. 7.

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 1995, h. 275.



- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 10 Tahun 1983 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Izin Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama yang Disertai dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-bagian Pada Bangunan Bertingkat.

Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diatur dalam :¹⁰

- a. Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun
- b. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun
- d. Peraturan Menteri Pekerjaan umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah susun
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun
- f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- g. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/ 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun
- h. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 06/KPTS/BKPUN/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian,

¹⁰ Urip Santoso, **Op Cit**, h. 329.

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni
Rumah Susun

Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Hak Milik
Atas Satuan Rumah Susun, antara lain sebagai berikut :¹¹

- a. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- b. Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- c. Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Memiliki Tanah
- d. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
- e. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia
- f. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi

¹¹ **Ibid**, h. 330.

- i. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara
- j. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
- k. Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal

Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka pemilik satuan rumah susun perlu mendaftarkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ke Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun merupakan salah satu cara dalam memberikan jaminan kepastian hukum oleh Pemerintah, yang sesuai dengan Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Undang-undang No. 16 tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijelaskan lebih lanjut di bawah ini:

a. Jaminan Kepastian Hukum Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LN-RI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu

meletakkan dasar-dasar kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Jaminan kepastian hukum merupakan tujuan pokok diundangkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, hal ini diatur dalam penjelasan umumnya, yaitu :

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

Ketentuan mengenai kepastian hukum dipertegas lagi dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yaitu

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

Pendaftaran tanah diwajibkan bagi para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk memperoleh kepastian hukum. Pasal 23, 32, dan 38 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa pendaftaran tanah untuk hak-hak itu ditujukan kepada para pemegang hak agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepentingan hukum mereka sendiri, oleh karena itu pendaftaran dilakukan atas setiap peralihan, penghapusan, dan pembebanannya, demikian pendaftaran yang pertama kali ataupun pendaftaran karena konversi, ataupun pembebasannya.

Dan Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 pada Memori Penjelasan ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts-kadaster*", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

b. Jaminan Kepastian Hukum Menurut Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun

Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) bukan hak atas tanah, tetapi berkaitan dengan tanah. Berdasarkan Pasal 1 Undang-undang No. 16 Tahun 1985, hak pemilikan atas Satuan Rumah Susun (SRS) disebut Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMRS), yang bersifat perorangan dan terpisah. Hak milik satuan rumah susun mencakup pula hak atas "bagian bersama", "tanah bersama", dan "benda bersama" yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan dari pemilikan Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan.

Dari definisi yang tertuang di dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 maupun penjelasan Undang-Undang bahwa yang dimaksudkan dengan rumah susun (rusun) merupakan suatu pengertian hukum bagi suatu bangunan bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk kebutuhan hunian atau bukan hunian secara sendiri maupun terpadu.¹²

Pembangunan rumah susun menurut Pasal 3 ayat (1) Undang-undang No. 16 Tahun 1985, bertujuan untuk :

- 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 didaerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemilik atas satuan rumah susunnya, maka Pasal 9 ayat (1) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 menyatakan bahwa sebagai tanda bukti Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diterbitkan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Tata cara penerbitan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui beberapa proses yaitu :

1. Proses Pengesahan Pertelaan

Pertelaan yang merupakan suatu penunjukan batas masing-masing satuan rumah susun (unit/lot), bagian bersama, benda bersama, tanah

¹² Imam Kuswahyono, *Op Cit*, h. 14.

bersama beserta nilai perbandingan proporsionalnya dalam bentuk gambar dan uraian. Pertelaan (*detail of division*) selalu disusun / dibuat oleh developer dan harus disahkan oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini ialah pemerintah daerah tempat bangunan berada.¹³

Secara umum proses pengesahan pertelaan (*detail of division*) biasanya berlangsung sebagai berikut :¹⁴

1. Developer mengajukan permohonan secara tertulis melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi
2. Berkas permohonan itu biasanya dilampiri dengan :
 - a. Pertelaan rumah susun yang bersangkutan
 - b. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan
 - c. Salinan Sertipikat tanah bersama
3. Setelah menerima berkas permohonan, kepada kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional akan mengundang instansi yang terkait untuk membahas permohonan ini. Instansi yang terkait yang dimaksud dalam hal ini adalah sebagai berikut :
 - a. Dinas Pengawasan Pembangunan Kota
 - b. Dinas Perumahan
 - c. Biro Hukum Pemerintah Daerah
 - d. Asisten Bidang Pemerintahan

¹³ **Ibid**, h. 41.

¹⁴ **Ibid**

2. Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun

Proses pengesahan akta pemisahan rumah susun merupakan syarat wajib bagi pengembang rumah susun, yang bentuk bakunya sudah ditetapkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk serta Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

Adapun urutan prosesnya meliputi hal-hal sebagai berikut :¹⁵

1. Permohonan pengesahan diajukan secara tertulis oleh developer dengan melampirkan berkas :
 - a. Akta Pemisahan, dan
 - b. Pertelaan yang sudah mendapat pengesahan Gubernur
 2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atas dasar permohonan itu melakukan penelitian ada tidaknya penyimpangan secara prinsip hal-hal yang ada dalam pertelaan (*detail of division*).
 3. Sekiranya tidak ditemukan adanya penyimpangan pada pertelaan, maka pengesahan akan dilakukan oleh Wakil Gubernur di bidang pemerintahan dengan menandatangani langsung pada akta pemisahan, pada kolom yang tersedia.
- ### 3. Pendaftaran Akta Pemisahan

Pendaftaran akta pemisahan rumah susun menjadi satuan-satuan rumah susun pada Kantor Pertanahan setempat merupakan syarat

¹⁵ Ibid, h. 43.

terjadinya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Pendaftaran tersebut guna memenuhi syarat publisitas yaitu dilakukan dengan membuat buku tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sejumlah satuan rumah susun yang tercantum di dalam akta pemisahan tersebut.¹⁶

4. Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Penerbitan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan satuan rumah susun. Pengaturan penerbitan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

c. Jaminan Kepastian Hukum Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditetapkan oleh Pemerintah pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 8 Oktober 1997, merupakan peraturan pelaksanaan Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan yang telah menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah.

¹⁶ Ibid

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan salah satu obyek pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah :

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, serta pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sedangkan tujuan pendataran tanah dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan sistem publikasinya adalah sistem negatif tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Salah satu tujuan pembangunan rumah susun sebagaimana dimuat dalam Pasal 3 Undang-undang No. 16 Tahun 1985, adalah untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama, golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.

Jaminan kepastian hukum yang dimaksud dalam Pasal 3 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 selain dengan cara pendaftaran juga dengan diterbitkannya sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bagi pemilik satuan rumah susun sebagai tanda bukti pemilikan atas satuan rumah susun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 adalah:

- (1). Sebagai tanda bukti Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diterbitkan sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun.
- (2). Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas:
 - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960.
 - b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki.
 - c. Pertelean mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan.
 Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Menurut Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989, sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terdiri atas 4 (empat) halaman, yaitu :¹⁷

¹⁷ Urip Santoso, *Op Cit*, h. 341.



- a. Halaman pertama, berisi nama Kantor pertanahan dan No. Daftar Isian
- b. Halaman kedua, berisi bagian pendaftaran pertama yang dibagi dalam ruang a sampai dengan i
- c. Halaman ketiga dan keempat, disediakan untuk pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya, tiap halaman terbagi dalam 5 (lima) ruang.

Penerbitan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan satuan rumah susun. Landasan utama sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun adalah Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989.

Pengertian sertipikat dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah surat tanah bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah waqaf, hak milik satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Susunan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berbeda dengan hak atas tanah. Pada sertipikat hak atas tanah, nama sertipikatnya sesuai pada jenis hak atas tanahnya, misalnya sertipikat Hak Milik untuk hak atas tanah yang berstatus hak milik, sertipikat Hak Guna Bangunan untuk hak atas tanah yang berstatus hak guna bangunan. Sedangkan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun penamaannya tidak terikat pada jenis hak atas

tanahnya, meskipun bangunan rumah susun tersebut berdiri di atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Negara, maka sertifikatnya tetap menggunakan nama sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Untuk dapat diterbitkan sertifikat atas satuan rumah susun maka penyelenggara pembangunan harus memenuhi persyaratan-persyaratan administratif sebelum dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, yaitu:

1. Perizinan usaha dari penyelenggara pembangunan rumah susun

Adalah berupa akta pendirian perusahaan yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman atau pejabat yang berwenang dari badan hukum lainnya. Jika penyelenggara pembangunan adalah pihak swasta yang berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas (PT) maka perizinan usahanya berupa akta yang dibuat oleh notaris dan disahkan oleh Menteri Kehakiman.

2. Adanya izin lokasi

Ketentuan mengenai izin lokasi diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 yang telah menggantikan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1993

Izin lokasi merupakan persetujuan bagi pengembangan aktivitas sarana dan prasarana yang menyatakan kawasan yang dimohon pihak

pelaksana pembangunan atau pemohon sesuai untuk dimanfaatkan bagi aktivitas dominan yang telah memperoleh izin prinsip.

Pengertian izin lokasi menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999, adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal. Izin lokasi ini berfungsi sebagai sarana pengendalian dalam rangka penggunaan tanah, sesuai dan berdasarkan kepada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.

Dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 menentukan sebagai berikut:

- (1). Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.
- (2). Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.
- (3). Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan dimasa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya.
- (4). Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- (5). Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Prosedur perolehan izin lokasi yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 melalui 7 (tujuh) tahapan, yaitu:¹⁸

1. Penyelenggara pembangunan rumah susun (pemohon) mengajukan permohonan izin lokasi kepada Bupati/Walikota melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat meneliti berkas permohonan izin lokasi dan dicatat dalam buku agenda khusus
3. Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melakukan penelitian lapangan atas tanah yang dimohon.
4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melakukan rapat koordinasi dengan Pemerintah Kabupaten/Kota untuk menetapkan dikabulkan tidaknya permohonan izin lokasi
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyiapkan naskah Surat Keputusan Izin Lokasi dan disampaikan kepada Bupati/Walikota
6. Bupati/Walikota menandatangani Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi
7. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyampaikan Surat Keputusan Pemberian Izin Lokasi kepada penyelenggara pembangunan rumah susun (pemohon)

¹⁸ *Ibid*, h. 333.

3. Adanya sertipikat hak atas tanah

Sertipikat hak atas tanah ini masih atas nama penyelenggara pembangunan yang berupa sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara serta Hak Pengelolaan. Yang dimaksud dengan sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 Tahun 1960 untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Khusus pembangunan rumah susun di atas tanah hak pengelolaan, penyelenggara pembangunan mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan lebih dahulu pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan (Pasal 7 Undang-undang No. 16 Tahun 1985).

4. Adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin Mendirikan Bangunan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, yaitu Dinas Pengawasan pembangunan Kota atau Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten setempat atas permohonan penyelenggara pembangunan rumah susun sebelum rumah susun tersebut dibangun. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diperlukan sebagai salah satu persyaratan administratif dalam pembangunan rumah susun sebagaimana yang

ditentukan dalam Pasal 6 ayat (1) Undang-undang No. 16 Tahun 1985, yaitu pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif.

Dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, menentukan bahwa:

- (1). Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah sesuai dengan peruntukannya.
- (2). Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada pemerintah daerah dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:
 - a. Sertipikat hak atas tanah
 - b. Fatwa peruntukan tanah adalah 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 adalah rencana letak bangunan
 - d. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta peruntukannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun.
 - e. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya.
 - f. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
 - g. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

5. Adanya izin layak huni

Izin layak huni adalah suatu izin yang dikeluarkan bahwa bangunan telah selesai dibangun yang diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II setempat, sebelum menjual satuan-satuan rumah susun tersebut.

Dalam penjelasan Pasal 35 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, bahwa 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.

6. Adanya akta pemisahan rumah susun

Penyelenggara pembangunan bangunan sistem rumah susun menurut ketentuan Pasal 7 ayat (3) Undang-undang No. 16 Tahun 1985, mempunyai kewajiban sebagai berikut:

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

Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, menyatakan bahwa pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.

Akta pemisahan tersebut didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten / Kota setempat. Dalam Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 menentukan :

- (1). Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan isi akta pemisahan yang bersangkutan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya setempat atau kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, apabila pembangunan rumah susun terletak di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

- (2). Akta pemisahan setelah disahkan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan :
 - a. Sertipikat hak atas tanah
 - b. Ijin Layak Huni
 - c. Warkah-warkah lainnya yang diperlukan

7. Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Setelah semua persyaratan diatas dipenuhi oleh pihak penyelenggara pembangunan, maka pihak penyelenggara pembangunan dapat mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, untuk diterbitkannya sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan jumlah satuan susunannya dan satuan rumah susun kesemuanya itu masih atas nama penyelenggara pembangunan.

Dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah susun, terwujudlah jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun, kepastian hukum tersebut meliputi :

a. **Kepastian status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

Yaitu pada sertipikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut dibangun / berdiri diatas tanah Hak Milik, atau Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas Tanah Negara.

Dalam Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 ditentukan sebagai berikut:

- (1) Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Milik, atau Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas Tanah Negara, atau Hak Pengelolaan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib

menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

b. Kepastian subyek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Ketentuan mengenai subyek hak milik satuan rumah susun diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang No. 16 tahun 1985, yaitu satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, dan ketentuan mengenai subyek hak milik satuan rumah susun tunduk juga pada ketentuan subyek hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Ketentuan mengenai subyek hukum rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah terdapat dalam Pasal 21, Pasal 36, Pasal 42 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 jo Pasal 8 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 jo dan Pasal 19, Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

c. Kepastian obyek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas lokasi satuan rumah susun, letak lantai satuan rumah susun, luas (ukuran) satuan rumah susun, batas-batas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersifat perseorangan dan terpisah dan besarnya hak bersama pada bagian bersama, dan tanah bersama.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 dapat diketahui bahwa :

- a. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai suatu hak yang bersifat perseorangan dan terpisah.
- b. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mencakup hak atas bagian bersama, benda bersama, tanah bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

Dalam rumah susun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sifatnya perseorangan dan terpisah dikelola sendiri oleh pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersifat perseorangan dan terpisah adalah ruang yang dibatasi oleh permukaan dinding, permukaan kolom, permukaan atas lantai (sebagai batas bawah) dan permukaan langit-langit (sebagai batas atas). Komponen bangunan yang menjadi milik perseorangan adalah ruang tamu, ruang makan, ruang tidur, dapur, kamar mandi, ruang jemuran, jendela, dan pintu.

Sedangkan bagian-bagian tertentu pada rumah susun yang merupakan hak bersama dari seluruh pemilik satuan rumah susun adalah

1. Bagian bersama, yaitu bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun. Bagian bersama ini merupakan struktur bangunan rumah susun yang terdiri atas : dinding, lantai, anak tangga

dan / atau lift, rangka atap, tangki air, talang air, penangkal petir, pipa-pipa, jaringan listrik dan telekomunikasi, tangga darurat.

2. Benda bersama, yaitu benda yang bukan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara terpisah untuk pemakaian bersama. Bagian ini guna melengkapi rumah susun agar berfungsi secara optimal yang terdiri atas :tempat ibadah, tempat parkir, tempat olahraga, tempat sampah, gedung serbaguna, kotak pos, pos jaga, septick tank, saluran air hujan dan kotoran.
3. Tanah bersama, yaitu tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun. Tanah bersama yang di atasnya berdiri rumah susun dapat berupa :
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Bangunan
 - c. Hak Pakai Atas Tanah Negara, atau Hak Pengelolaan

BAB III

PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN MELALUI JUAL BELI DARI PENGEMBANG / DEVELOPER KEPADA KONSUMEN

BAB III

**PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
MELALUI JUAL BELI DARI PENGEMBANG / DEVELOPER
KEPADA KONSUMEN**

1. Pengaturan Subyek Hukum Satuan Rumah Susun

Ketentuan mengenai subyek hak milik satuan rumah susun diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang No. 16 tahun 1985, yaitu satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, dan ketentuan mengenai subyek hak milik satuan rumah susun tunduk juga pada ketentuan subyek hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bergantung pada status hak atas tanah dibangunnya rumah susun, yaitu :

1. Rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Milik, maka yang dapat memiliki satuan rumah susun menurut Pasal 21 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 adalah
 - a. Perseorangan warga negara Indonesia

- b. Badan-badan hukum yang ditunjuk pemerintah, misalnya: Bank Indonesia, badan keagamaan, badan pendidikan, atau badan sosial
2. Rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan, maka yang dapat memiliki satuan rumah susun menurut Pasal 36 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 adalah
 - a. Perseorangan warga negara Indonesia
 - b. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara, maka yang dapat memiliki satuan rumah susun menurut Pasal 42 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 jo Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 adalah
 - a. Perseorangan warga negara Indonesia
 - b. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintahan Daerah
 - d. Badan-badan keagamaan dan sosial
 - e. Perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia
 - f. Badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
 - g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional

2. Pengaturan Pembelian Satuan Rumah Susun

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi pula hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun, hak bersama atas benda-benda, dan hak bersama atas tanah, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan hak secara fungsional tak terpisahkan. Berdasarkan Pasal 10 dan Pasal 13 Undang-undang No. Tahun 1985 dinyatakan bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat beralih dengan cara pewarisan dan dapat dialihkan dengan cara pemindahan hak. Pengertian pemindahan hak (dialihkan) menunjuk pada berpindahnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut mendapatkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum tersebut bisa berbentuk jual beli, tukar menukar, atau hibah, bisa juga melalui lelang eksekusi. Pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam hubungan hukum jual beli, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-undang No. 16 Tahun 1985, bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Disamping itu setiap satuan rumah susun harus sudah bersertifikat sebelum dijual, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam penjelasan Pasal 9 ayat (2) Undang-undang No. 16 Tahun 1985.

Jual beli yang terjadi diantara penyelenggara pembangunan dengan pembeli adalah perbuatan hukum pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah

Susun dari penyelenggara pembangunan kepada pembeli. Inilah jual beli satuan rumah susun untuk yang pertama kalinya antara penyelenggara pembangunan dengan pembeli.

Pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi tempat satuan rumah susun tersebut dibangun. Dalam Pasal 10 ayat

(2) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 ditentukan :

Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960.

Hal ini juga dipertegas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan surat tanda bukti telah dilakukannya jual beli satuan rumah susun antara penyelenggara pembangunan dengan pembeli. Ada beberapa dokumen yang harus dibawa ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pembuatan akta jual beli sebagai berikut :¹⁹

1. Dokumen / surat tentang objek jual beli yang terdiri atas :

¹⁹ Imam Kuswahyono, **Op Cit**, h. 52.

- a. Sertipikat asli Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama penjual,
dan
 - b. AD dan ART Perhimpunan Penghuni Rumah Susun tersebut
2. Dokumen tentang status calon pembeli yakni :
- a. Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KSK) ;
 - b. Surat bukti kewarganegaraan RI, surat ganti nama bagi WNI keturunan asing, KTP, serta KSK ; dan
 - c. Akta perkawinan (bagi yang sudah menikah).
3. Dokumen tentang prosedur yakni tanda terima pembayaran biaya pendaftaran jual beli Hak Milik Satuan Rumah Susun dari kantor pertanahan setempat.

Jenis transaksi/tata cara pembayaran yang digunakan dalam jual beli satuan rumah susun dapat berupa secara tunai ataupun secara angsuran/kredit. Hal ini tergantung kesepakatan antara para pihak yaitu pengembang/developer selaku penjual dengan pembeli satuan rumah susun. Mengenai jenis transaksi/tata cara pembayaran dalam pembelian satuan rumah susun akan dijelaskan lebih lanjut di bawah ini :

a. Pembelian Satuan Rumah Susun Oleh Pembeli Secara Tunai

Pembelian satuan rumah susun untuk pertama kali oleh pembeli secara tunai dari penyelenggara pembangunan dibuktikan dengan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut ditandatangani, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut

berpindah kepada pembeli sebagai pemilik yang baru, berikut hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang dibelinya. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai jual beli satuan rumah susun antara penyelenggara pembangunan dan pembeli wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, agar mempunyai kekuatan hukum pada pihak ketiga.

Beberapa dokumen yang harus disertakan untuk pendaftaran jual beli Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah sebagai berikut :²⁰

1. Akta jual beli Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
2. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
3. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun
4. Surat-surat seperti halnya huruf a dan b di muka

Pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilaksanakan oleh kepala seksi pendaftaran tanah dengan membubuhkan catatan mengenai jual beli yang telah dilakukan itu pada buku tanah dan salinan buku tanah yang merupakan bagian dari sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, serta mencoret nama penjual dan mengganti dengan nama pembelinya. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama penyelenggara pembangunan ditahan dan disimpan di Kantor Pertanahan setempat sebagai warkah, dengan dibubuhi catatan bahwa telah

²⁰ *Ibid*, h. 53.

diterbitkan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pembeli (Pasal 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun), kemudian sertipikat tersebut diserahkan kepada pembeli sebagai pemilik yang baru sebagai tanda bukti pemilikannya.

b. Pembelian Satuan Rumah Susun Oleh Pembeli Secara Angsuran atau Kredit

Pembelian satuan rumah susun oleh pembeli dari pengelenggara pembangunan secara angsuran atau kredit, maka satuan rumah susun tersebut akan dibebani hak jaminan atas satuan rumah susun. Berkenaan dengan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan obyek jaminan, maka tidak dapat dilepaskan dengan hak atas tanah dimana rumah susun dibangun atau satuan rumah susun itu dibangun. Hal ini berkaitan dengan lembaga jaminan apa yang digunakan dalam pembebanan satuan rumah susun.

Sebelum berlakunya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, lembaga jaminan yang dapat digunakan dalam pembebanan Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun berikut tanah tempat bangunan itu didirikan adalah hipotik dan fidusia sebagaimana

ketentuan dalam Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-undang No. 16 Tahun 1985.

Dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 ditentukan :

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

- a. Dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan
- b. Dibebani fidusia, jika tanahnya hak pakai atas tanah negara.

Dalam Pasal 13 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 ditentukan :

Dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 12, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- a. Dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan
- b. Dibebani fidusia, jika tanahnya hak pakai atas tanah negara

Dengan demikian Hipotik hanya dapat dibebankan pada rumah susun dan satuan rumah susun diatas tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan dan fidusia dibebankan pada rumah susun dan satuan rumah susun diatas tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara. Dalam Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 yang merupakan pokok hak jaminan yang dibebankan adalah Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya, bukan hak atas tanahnya.

Setelah berlakunya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka pembebanan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dilakukan menurut tata cara yang diatur dalam

Undang-undang No. 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 29 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menentukan :

Dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai credietverband sebagaimana tersebut dalam staatsblad 1908-542 jo staatsblad 1909-586 dan staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan staatsblad 1937-190 jo staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai hipotik sebagaimana tersebut dalam Buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Berdasarkan Pasal 27 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menyatakan ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 dinyatakan juga berlaku terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Hal ini dipertegas lagi dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 dinyatakan obyek Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna bangunan
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara

Dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 27 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 jo Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-undang No. 16 Tahun 1985, Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara.

Mengenai tata cara pembebanan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

1. Dalam pemberian Hak Tanggungan terdapat 2 (dua) perjanjian yakni : perjanjian pokok dan perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam. Dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 yang menyebutkan :

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisah dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Dengan demikian jelas bahwa pengikatan Hak Tanggungan itu bersifat ikutan dari (*accessoir*) perjanjian pokoknya dalam hal ini perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam yang telah disepakati sebagai jaminan pelunasan hutang debitur dalam suatu hubungan hutang piutang tertentu dengan jaminan Hak Tanggungan.

Untuk pembebanan Hak Tanggungan atas Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun, maka pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang di dalamnya disebutkan adanya perjanjian kredit. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 yang menyatakan :

Pemberian hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten dan kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan.

Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, menyatakan perjanjian yang menimbulkan hutang piutang tersebut dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau harus dengan akta otentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Sedangkan Perjanjian kredit untuk pemilikan satuan rumah susun berdasarkan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan jual Beli Satuan Rumah Susun, pada lampiran angka III butir 5.3 (9) adalah menggunakan akta Notaris / PPAT

2. Berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 jo Penjelasan Umum angka 7 (tujuh) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, maka proses pembebanan Hak Tanggungan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara dilakukan melalui 2 (dua) tahapan, yaitu :
 - a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin
 - b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Setempat, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan

Tata cara pembebanan Hak Tanggungan ini sama dengan pembebanan Hak Tanggungan yang objek pokoknya tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan :

Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa untuk bangunan atas Hak Milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang ditentukan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 jo Pasal 14 ayat (1) Undang-undang No. 16 Tahun 1985, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dipenuhi dalam rangka memenuhi syarat publisitas yang merupakan salah satu syarat bagi sahnyanya dan kelahiran Hak Tanggungan yang diberikan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dimuat janji-janji yang berlaku juga bagi pihak ketiga, yang dianggap perlu guna melindungi kepentingan kreditur dan debitur. Dalam penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-undang No. 16 Tahun 1985, janji-janji yang lazim dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan antara lain yang penting adalah:

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

Menurut Pasal 11 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, kecuali janji itu dapat meniadakan Hak Tanggungan, misalnya janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk serta merta memiliki obyek Hak Tanggungan (janji demikian mengakibatkan Hak Tanggungan batal demi hukum).

Dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 jo Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan seperti dalam hal ini sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada Kantor Pertanahan Setempat untuk didaftar.

Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan, diikuti dengan penerbitan sertipikat Hak Tanggungan serta pencatatan adanya Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan jaminan.

Dalam Pasal 13 ayat (4) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 jo Pasal 14 ayat (4) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 ditegaskan dan diberikan kepastian mengenai “lahirnya” Hak Tanggungan yang bersangkutan yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan, karena baru sejak saat kelahiran Hak Tanggungan itulah kreditur yang bersangkutan memperoleh kedudukan sebagai kreditur yang preferent.

3. Berdasarkan Pasal 14 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 jo Pasal 14 ayat (3) Undang-undang No. 16 Tahun 1985, sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan maka Kantor Pertanahan Setempat menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri atas salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang membuktikan pemberian Hak Tanggungan. Dalam Pasal 14 ayat (4) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menegaskan, kecuali diperjanjikan lain, sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah

Susun, dan berdasar Pasal 14 ayat (5) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

4. Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, maka sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama kuatnya dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai *groose acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).

Dalam penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menyatakan, irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Hal ini juga diatur dalam Pasal 14 ayat (5) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 yang menyatakan, sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan.

5. Suatu Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang (Pasal 5 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996). Dari Pasal diatas, nampak bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan atas lebih dari satu obyek, yang dimana obyek yang dibebani bisa terdiri atas lebih dari satu bagian. Misalnya dalam Rumah Susun yang terdiri dari atas Satuan-satuan Rumah Susun. Pembangunan rumah susun oleh penyelenggara pembangunan yang menggunakan dana yang berasal dari pinjaman yang dijamin Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan tersebut membebani secara utuh seluruh proyek pembangunan rumah susun dan satuan rumah susunnya. Jika penyelenggara pembangunan melunasi kreditnya secara angsuran, maka Hak Tanggungan tetap membebani seluruh bangunan rumah susun dan satuan rumah susunnya untuk sisa utang yang belum dilunasi. Hal ini dikarenakan Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, menentukan :

Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (2).

Hak Tanggungan yang bersifat tidak dapat dibagi-bagi, oleh Undang-undang No. 4 Tahun 1996 dalam Pasal 2 ayat (2) nya dibuka kesempatan untuk menyimpangi berlakunya sifat Hak

Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi. Dalam Pasal 2 ayat (2)

Undang-undang No. 4 Tahun 1996, yang menentukan :

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, memungkinkan dilakukannya *Roya Partial*. *Roya Partial* adalah suatu lembaga hukum baru yang memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali secara angsuran kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun²¹.

Ketentuan *Roya Partial* di dalam Undang-undang No. 16 Tahun 1985 terdapat pada Pasal 16, yang menentukan :

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

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada rumah susun sebagai jaminan kredit konstruksinya, maka dapat diperjanjikan

²¹ Arie S. Hutagalung, *Op Cit*, h. 72.

dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya bahwa pelunasan utang yang dijamin tersebut dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan rumah susunnya (sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional satuan rumah susun yang bersangkutan) yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan²². Dengan dilakukannya pelunasan terhadap salah satu satuan rumah susun, maka satuan rumah susun tersebut terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

Ketentuan mengenai pelaksanaan *Roya Partial* terdapat pada Pasal 22 Undang-undang No. 4 Tahun 1996, terutama pada Pasal 22 ayat (9) nya yang menentukan :

Apabila pelunasan hutang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada Buku Tanah dan sertipikat Hak Tanggungan, serta pada Buku Tanah dan sertipikat Hak Atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama Buku Tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan Setempat.

6. Apabila debitur cedera janji, maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak

²² *Ibid.* h. 72.

Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, eksekusi dilakukan berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 yang diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang No. 4 Tahun 1996.
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 Undang-undang No. 4 Tahun 1996.

Eksekusi Hak Tanggungan harus dilakukan dengan cara penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, tetapi karena penjualan dengan cara tersebut tidak selalu menghasilkan harga yang lebih tinggi, maka berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan. Jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah dan mempercepat proses penjualan serta memperoleh harga yang lebih tinggi.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, pelaksanaan penjualan Hak tanggungan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan oleh pemberi atau penerima Hak Tanggungannya kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

BAB IV

PENUTUP

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mengandung arti pemilikan secara individual dan pemilikan secara bersama atas benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dengan satuan yang bersangkutan. Untuk memperoleh jaminan kepastian hukum maka Hak Milik Atas satuan Rumah Susun harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Setempat. Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh pemilik satuan rumah susun merupakan salah satu cara menjamin kepastian hukum. Setelah dilakukan pendaftaran, pemilik satuan rumah susun diberikan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai tanda bukti pemilikan yang dapat digunakan di dalam kehidupan sehari-hari maupun jika terjadi sengketa di pengadilan. Dengan adanya sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka tercantum dengan jelas status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, subyek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, obyek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pendaftaran dan pemberian sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diberikan dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan Undang-undang No. 5 Tahun 1960,

Undang-undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

- b. Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak yaitu jual beli. Satuan rumah susun baru dapat dijual oleh pengembang / developer jika sudah mendapat izin layak huni dari Pemerintah Daerah. Sedangkan untuk transaksi pembelian satuan rumah susun dari pengembang / developer dapat dilakukan secara tunai atau angsuran / kredit. Jika pembeli membeli satuan rumah susun secara angsuran / kredit, maka satuan rumah susun tersebut akan dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 dan Undang-undang No. 16 Tahun 1985.

2. Saran

Perlunya pemikiran tentang penerapan lembaga pembiayaan sekunder (*secondary mortgage facility* atau SMF) dalam perjanjian kredit yang dibebani Hak Tanggungan terhadap satuan rumah susun, sebagai salah satu alternatif tata cara pembayaran satuan rumah susun. SMF yang didalam Keputusan Menteri Keuangan No. 132/KMK.014/1998 disebut sebagai Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah pinjaman jangka menengah atau jangka panjang kepada bank yang memberikan kredit pemilikan rumah dengan jaminan berupa tagihan atas kredit dan Hak Tanggungan atas rumah dan atau tanah yang bersangkutan. Dengan adanya SMF, suku bunga yang diberikan bank KPR akan menjadi rendah.

DAFTAR BACAAN

DAFTAR BACAAN

Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya**, Djambatan, Jakarta, 1995.

Hutagalung, Arie. S, **Condominium dan Permasalahannya**, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1998.

Imam Kuswahyono, **Hukum Rumah Susun, Suatu Bekal Pengantar Pemahaman**, Bayumedia, Malang, 2004.

Ridwan Halim, A., **Hukum Kondominium Dalam Tanya Jawab**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.

Urip Santoso, **Pengaturan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Nasional**, YURIDIKA, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Volume 18, No 4, Juli 2003.

Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Edisi Kedua, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta, 1997.

Peraturan perundang-undangan :

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043.

Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun, LNRI Tahun 1985 No. 75-TLNRI No. 3317.

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, LNRI Tahun 1996 No. 42-TLNRI No. 3632.

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, LNRI Tahun 1988 No. 7-TLNRI No. 3372.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. LNRI Tahun 1996 No. 58-TLNRI No. 3643.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1997 No. 59-TLNRI No. 3696.