

**PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH HAK MILIK
DAN KEMUNGKINAN PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN
OLEH ORANG ASING DI INDONESIA**

T E S I S

Untuk Memenuhi Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Universitas Airlangga

Oleh :

ERIC BASUKI, S.H.

030310398N

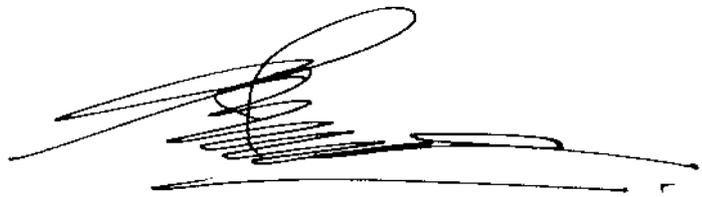
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2005

LEMBAR PENGESAHAN

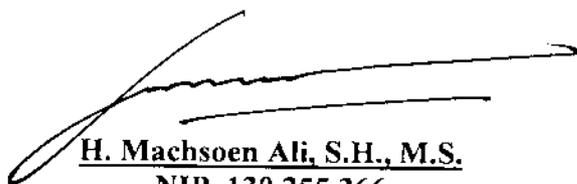
**TESIS INI TELAH DISAHKAN
PADA TANGGAL 17 OKTOBER 2005**

PEMBIMBING,



Eman Ramelan, S.H., M.S.
NIP. 131 286 715

Mengetahui
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Airlangga



H. Machsoen Ali, S.H., M.S.
NIP. 130 355 366

**Tesis ini telah diuji dan dinilai oleh
Panitia Penguji Pada Program Magister Kenotariatan
Universitas Airlangga Surabaya
Pada Tanggal 17 Oktober 2005**

PANITIA PENGUJI TESIS

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

Anggota : 1. Bapak Eman Ramelan, S.H., M.S.

2. Bapak Urip Santoso, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas diselesaikannya penulisan Tesis ini guna meraih gelar Magister Kenotariatan Pada Universitas Airlangga, Surabaya. Adapun Tesis yang penulis susun ini mengambil judul: “PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH HAK MILIK DAN KEMUNGKINAN PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING DI INDONESIA”.

Adapun yang mengilhami Penulis untuk mengangkat judul tesis di atas adalah berupa suatu dorongan bagi penulis yang mengamati bahwa dengan semakin pesatnya pertumbuhan penduduk terutama di kota-kota besar, dan semakin masuknya negara kita ke dalam era globalisasi, mengakibatkan semakin tingginya kebutuhan masyarakat atas perumahan. Dengan semakin berkurangnya lahan yang ada, sudah saatnya pembangunan atas pemenuhan kebutuhan perumahan menuju ke arah vertikal, dalam hal ini dalam bentuk gedung-gedung bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun.

Dengan selesainya tesis ini, penulis dengan sepenuh hati ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang sudah berperan secara langsung maupun tidak langsung dari mulai pengumpulan

materi, penulisan, bimbingan, pengujian hingga penilaian terhadap tesis ini; yaitu dengan hormat:

1. Bapak Eman Ramelan, S.H., M.S. selaku Dosen Pembimbing dan Penguji Tesis; terima kasih penulis haturkan atas segala bimbingan, kesabaran, saran-saran, masukan beserta penilaian terhadap tesis ini.
2. Tim Penguji Tesis lainnya yaitu: Bapak Sumardji, S.H., M.Hum. dan Bapak Urip Santoso, S.H., M.H.; terima kasih penulis haturkan atas segala saran, kritik, masukan dan juga penilaian atas Tesis ini.
3. Para Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga pada umumnya, dan juga Dosen Pengajar mata kuliah yang berhubungan dengan materi Tesis pada khususnya; terima kasih sedalam-dalamnya atas ketulusan dalam mengajar dan membimbing penulis selaku mahasiswa Magister Kenotariatan sehingga penulis dapat memperoleh banyak ilmu yang berguna.
4. Para staf yang bekerja di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga; terima kasih penulis haturkan atas segala bantuan teknis maupun non teknis yang sangat membantu kelancaran penulis selama menimba ilmu di Magister Kenotariatan.
5. Kedua Orang Tua penulis yang selama ini telah mendukung penuh dan memberi semangat dalam menempuh pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan.

6. Rekan-Rekan Magister Kenotariatan Angkatan Tahun 2003 yang bersama-sama menempuh pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Universita Airlangga; terima kasih atas dukungan, semangat dan kebersamaan selama ini.
7. Juga kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu; terima kasih setinggi-tingginya atas segala bantuan dan dukungan bagi penulis dalam merampungkan pendidikan di Magister Kenotariatan ini.

Demikianlah kiranya segalam hormat dan rasa terima kasih penulis sampaikan kepada para pihak di atas yang kebaikannya tidak dapat terbalaskan oleh penulis dan semoga segala kebaikannya tersebut akan dibalaskan oleh Tuhan Yang Maha Esa.

Akhir kata, dalam penulisan tesis ini dirasakan mungkin masih banyak ketidaksempurnaan disana-sini. Sehingga penulis mohon maaf sebesar-besarnya apabila terdapat kekurangan-kekurangan dan berharap segala kritikan, saran yang berguna bagi kesempurnaan materi yang diangkat penulis.

Surabaya, 19 Oktober 2005

Penulis



ERIC BASUKI

DAFTAR ISI

I.	Lembar Judul.....	
II.	Lembar Pengesahan.....	
III.	Lembar Persetujuan.....	
IV.	Kata Pengantar.....	i-iii
V.	Daftar Isi.....	iv-v

Bab I. Pendahuluan

1.	Latar Belakang Masalah.....	Hlm. 1
2.	Rumusan Masalah.....	Hlm. 8
3.	Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	Hlm. 8
4.	Kajian Pustaka.....	Hlm. 9
5.	Metode Penelitian.....	Hlm. 15
6.	Pertanggungjawaban Sistematika.....	Hlm. 16

Bab II. Alas Hak Milik Bagi Pembangunan Rumah Susun di Indonesia

1.	Konsep Dasar Sistem Rumah Susun.....	Hlm. 18
2.	Beberapa Pengertian Dalam Sistem Rumah Susun.....	Hlm. 22
3.	Persyaratan Pembangunan Rumah Susun.....	Hlm. 27
4.	Tata Cara Memperoleh Tanah Untuk Bangunan Bertingkat.....	Hlm. 28
5.	Tanah Hak Milik Bagi Sebagai Tempat Pembangunan Rumah Susun.....	Hlm. 32

6. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun.....	Hlm. 36
Bab III. Pemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing di Indonesia	
1. Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	Hlm. 40
2. Pemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing.....	Hlm. 41
3. Hak Pakai Atas Tanah Negara.....	Hlm. 45
Bab IV. Penutup	
1. Kesimpulan.....	Hlm. 53
2. Saran.....	Hlm. 54
VI. Daftar Bacaan.....	vi-vii
VII. Lampiran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Untuk Rumah Susun.....	
VIII. Lampiran Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	

BAB I

PENDAHULUAN

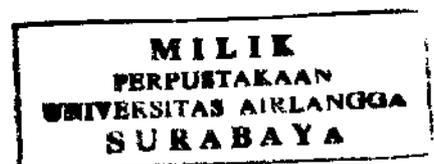
BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Perumahan dan pemukiman selain merupakan kebutuhan dasar manusia juga mempunyai fungsi yang strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang serta merupakan pengejawantahan jati diri. Terwujudnya kesejahteraan rakyat ditandai oleh meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat melalui pemenuhan kebutuhan papan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Sehingga dengan demikian upaya menempatkan bidang perumahan dan pemukiman sebagai salah satu sektor prioritas dalam upaya pembangunan manusia Indonesia yang seutuhnya adalah sangat tepat.

Pada awalnya tanah dipakai oleh manusia hanya untuk sebagai tempat tinggal bagi dirinya dan keluarganya serta untuk bercocok tanam guna memenuhi kebutuhannya sendiri. Akan tetapi dengan berjalannya waktu dan membaiknya tingkat pertumbuhan ekonomi manusia itu sendiri mengakibatkan fungsi tanah semakin kompleks. Dari waktu ke waktu jumlah tanah yang tersediapun semakin berkurang. Tidak jarang terjadi perebutan lahan antara manusia yang ada sehingga menimbulkan perselisihan yang meresahkan bagi



kehidupan bermasyarakat, hal tersebut terjadi terutama di kota-kota besar.

Hal tersebut diperparah dengan adanya regulasi pemerintah dalam bidang perekonomian yang tidak jelas, dimana pada saat sekarang ini perekonomian hanya terpusat pada kota-kota besar khususnya di pulau jawa yang mengakibatkan masyarakat dari berbagai daerah berbondong-bondong untuk hijrah ke kota-kota besar di pulau jawa untuk mengadu nasib.

Adanya pola penyebaran penduduk yang tidak merata ini merupakan salah satu masalah yang tidak bisa diabaikan, karena hal ini mengakibatkan pertumbuhan penduduk yang jauh lebih tinggi pada kota-kota metropolitan dan kota-kota besar dibandingkan dengan kota-kota kecil lainnya.

Namun kalau kita cermati lebih lanjut, pertumbuhan penduduk di kota-kota metropolitan dan besar, terjadi perbedaan antara kota induknya dengan kota-kota di sekitarnya. Sebagai contohnya, pertumbuhan penduduk di perkotaan di wilayah pinggiran dan koridor di wilayah Jabotabek (Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi) dan Bandung raya secara umum lebih tinggi dari pada pertumbuhan kota induknya.¹ Hal ini akibat perkembangan wilayah yang sebagian disebabkan terjadinya perpindahan penduduk dari Jakarta dan Bandung ke wilayah ekspansi tersebut. Tetapi ini tidak mengakibatkan pengurangan penduduk pada kota induknya

¹ http://www.kimpraswil.go.id/Ditjen_mukim/peraturan/10_kpts_99.htm

dikarenakan urbanisasi dari pedesaan terus saja mengalir ke kota-kota besar tersebut.

Adanya pertumbuhan penduduk yang lebih tinggi di sekitar wilayah induk ini semata-mata dikarenakan kurangnya daya beli masyarakat untuk membeli tanah di kota induk sehingga mereka mencari lahan di daerah sekitar kota induk dikarenakan pada daerah-daerah tersebut masih terdapat lebih banyak lahan dengan harga yang relatif lebih murah, selain itu adanya keinginan sebagian masyarakat yang ingin memiliki rumah tinggal yang jauh dari kepadatan dan kebisingan kota metropolitan juga ikut memacu pertumbuhan penduduk pada sekitar wilayah induk.

Dapat disimpulkan bahwa sebenarnya lahan di perkotaan itu sudah sangat kurang, dan permintaan akan lahan itu sendiri sangat besar jumlahnya. Penyebab adanya kenaikan harga akan tanah diperkotaan juga disebabkan karena hal ini, dimana tidak adanya keseimbangan antara penawaran dan permintaan, seperti kita ketahui bahwa permintaan kebutuhan akan lahan itu sangat tinggi sedangkan lahan yang tersedia itu sangatlah terbatas.

Dengan adanya pola pertumbuhan fisik kota seperti sekarang ini, kebutuhan investasi prasarana dan sarana khususnya dalam bidang transportasi akan menjadi beban yang sangat besar bagi pemerintah dan masyarakat. Dimana pola pembangunan yang semakin meluas ini meningkatkan kebutuhan yang tinggi akan sarana dan prasarana transportasi.

Beban yang harus ditanggung pemerintah dalam mendanai investasi pembangunan sistem transportasi untuk mengikuti kecenderungan pola pertumbuhan saat ini sangat besar. Jika diperbandingkan dengan melihat statistik di negara maju, luas jalan rata-rata adalah sebesar 15-20% dari luas kotanya, bahkan kota-kota di Amerika sebesar 20-40%, sementara kota-kota di Indonesia proporsi luas jalan rata-rata hanya 5% dari luas kotanya. Sehingga untuk mencapai angka minimal yang memadai diperlukan perluasan jalan kota hingga 400%.² Dengan melihat pada prosentase angka tersebut dan juga melihat pada kondisi Indonesia sekarang ini, hal tersebut rasanya sulit untuk bisa direalisasikan.

Bagi individu atau masyarakat, yang harus tinggal jauh dari pusat-pusat kota, jauh dari tempat kerja mereka, jarak tempuh yang jauh tentunya memberatkan dari segi waktu maupun biaya transportasi yang harus dibayar. Bagi penduduk yang berpenghasilan rendah, biaya transportasi harian dirasakan sangat memberatkan. Bagi mereka yang tidak mampu untuk menanggung biaya transpor, cenderung mencari kemungkinan untuk dapat tinggal di sekitar tempat kerjanya sesuai dengan kemampuannya. Akhirnya mereka cenderung tinggal di perkampungan padat, atau pada lahan-lahan yang tidak diijinkan untuk ditinggali (bantaran sungai, pinggiran rel kereta api, dsb). Dengan semakin tumbuh dan padatnya lingkungan semacam ini pada akhirnya tentu akan menimbulkan berbagai masalah lingkungan, sosial-ekonomi, sosial-

² <http://www.century21.co.id/htmls/profile/>

budaya, maupun kriminalitas. Untuk mengatasi berbagai permasalahan tersebut di atas maka perlu dicari pendekatan baru dalam pembangunan pemukiman di kota metropolitan.

Tantangan dalam mengatasi permasalahan diatas adalah bagaimana menyasikan pembangunan puluhan bahkan ratusan lokasi kegiatan yang beragam tersebar dimana-mana, menjadi kesatuan pengembangan yang terpadu dengan efisiensi pemanfaatan lahan dan penyediaan infrastruktur yang tinggi. Salah satu cara penerapan pemikiran meminimalisasi pergerakan di kota-kota adalah tata guna lahan yang memungkinkan percampuran peruntukan, sehingga masyarakat tidak harus melakukan perjalanan jauh untuk keperluan bekerja, berbelanja, bersekolah, berekreasi dan lain sebagainya. Hal tersebut dimungkinkan dengan pembangunan unit pemukiman yang dilengkapi berbagai fasilitas ekonomi dan sosial, sehingga merupakan unit pemukiman mandiri. Unit-unit pemukiman mandiri tersebut merupakan unit-unit bangunan bersusun, sehingga lahan yang dihemat dapat digunakan untuk penghijauan dan hutan kota.

Strategi yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan diatas antara lain adalah pembangunan pusat-pusat kegiatan terpadu, dengan berbagai jenis dan macam kegiatan, sehingga penduduk dapat melakukan aktivitas ekonomi dan sosial di lingkungan yang sama atau berdekatan. Untuk itu maka pembangunan secara vertikal merupakan salah satu solusi. Dengan pembangunan vertikal, akan

terdapat lahan-lahan lebih luas yang dapat dipergunakan untuk membangun berbagai sarana ekonomi dan sosial penduduknya.

Pembangunan pemukiman secara vertikal dalam blok-blok hunian bersusun merupakan upaya pembangunan yang dapat menghasilkan banyak efisiensi dan penghematan terutama dalam pembangunan prasarana dan sarana, resiko berkurangnya lahan-lahan pertanian produktif, dan biaya-biaya eksternalitas lainnya.

Adanya pembangunan gedung-gedung bertingkat bukanlah hal yang baru di Indonesia terutama di kota-kota besar, dan di dalam satu lokasi dapat dilakukan Pembangunan gedung-gedung bertingkat yang bukan hanya untuk keperluan pemukiman saja, tetapi juga untuk keperluan-keperluan yang lainnya seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, hotel, dan lain sebagainya.

Pembangunan pemukiman secara vertikal ini dikenal juga dengan istilah kondominium yang merupakan istilah yang dikenal dalam sistem hukum italia. Kondominium terdiri atas dua suku kata con yang berarti bersama-sama dan dominium berarti pemilikan. Di negara Inggris dan Amerika digunakan istilah Joint Property, sedangkan negara Singapura dan Australia mempergunakan Strata Title. Di indonesia dipergunakan istilah seperti apartemen, flat, kondominium, rumah susun (rusun).³ Apabila mengacu pada peraturan Indonesia maka semua istilah tersebut disebut sebagai

³ Imam Koeswahyono, Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman, Bayumedia, Malang, 2004, Hlm. 12

rumah susun karena mengacu pada Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang rumah susun.

Di dalam penjelasan umum dari Undang-Undang tersebut diatas dijelaskan bahwa kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama, golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- 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.

Tujuan tersebut diatas hanya bisa tercapai apabila ada partisipasi aktif dari pemerintah dalam pembangunan perumahan rakyat. Dalam kenyataannya tujuan tersebut sangat sulit direalisasikan, dikarenakan proyek-proyek pembangunan rumah susun yang ada sekarang ini hampir seluruhnya ditangani oleh pengembang swasta, dimana tujuan dari para pengembang tersebut untuk mencari keuntungan, sehingga pembangunan rumah susun yang ada sekarang ini kebanyakan ditujukan untuk pasar kalangan menengah keatas. Bahkan dalam pemakaian nama para pengembang tersebut tidak mau menggunakan nama rumah susun karena ada anggapan pemakaian nama rumah susun itu untuk perumahan kalangan menengah ke bawah, mereka lebih memilih menggunakan nama apartemen ataupun kondominium.

Apabila kita perhatikan, konsumen terbesar untuk rumah susun di Indonesia itu adalah orang asing. Hal ini dikarenakan semakin banyaknya orang asing yang tinggal dan menetap di Indonesia, dimana dengan masuknya kita dalam era globalisasi, semakin memudahkan bagi antar negara untuk saling berhubungan baik dari segi telekomunikasi maupun transportasi. Hampir sebagian besar orang asing yang tinggal di Indonesia memilih untuk tinggal di rumah susun, karena mereka merasa adanya jaminan keamanan dibandingkan dengan tinggal di rumah biasa.

Dengan semakin berkembangnya kondisi yang ada, maka perangkat hukum sebagai sarana fungsi kontrol harus terus ditingkatkan dan dikembangkan. Demikian halnya dengan masalah hukum pertanahan, seharusnya terus mengalami penyesuaian sesuai dengan pertumbuhan dan perkembangan yang ada.

2. Rumusan Masalah

1. Apakah developer dapat membangun rumah susun di Indonesia diatas tanah Hak Milik?
2. Apakah dimungkinkan bagi orang asing untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun di Indonesia?

3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

Tujuan umum dari penelitian dan penulisan ini adalah untuk mengetahui dan mengkaji secara lebih mendalam mengenai peraturan pertanahan khususnya yang mengatur masalah pembangunan rumah susun diatas tanah hak milik, selain itu juga bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah kemungkinan pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang asing di Indonesia. Tujuan khususnya adalah dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan akademis dalam menyelesaikan pendidikan pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, juga untuk ikut serta memperkaya bacaan kepustakaan bagi ilmu hukum.

b. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan masukan yang bermanfaat bagi para pembaca untuk dapat memperoleh pengetahuan secara lebih mendalam mengenai rumah susun khususnya mengenai peraturan pertanahan yang melandasi didirikannya hak milik atas satuan rumah susun.

4. Kajian Pustaka

Dengan semakin berkurangnya lahan terutama di daerah perkotaan yang diakibatkan karena padatnya jumlah penduduk, mengakibatkan timbulnya masalah dalam hal penyediaan lahan baik untuk keperluan hunian ataupun non-hunian. Menyadari adanya

permasalahan tersebut diatas mengakibatkan konsep dari pembangunan perkotaan harus lebih efisien, dimana pembangunan infrastruktur untuk kepentingan hunian maupun non-hunian dilakukan secara vertikal, sehingga fungsi dari suatu lahan yang terbatas dapat diperoleh secara maksimal dan dapat dipergunakan untuk banyak orang. Pembangunan infrastruktur secara vertikal untuk keperluan hunian bersama-sama ini juga dikenal dengan rumah susun.

Selain dapat mengatasi masalah keterbatasan lahan, dalam kenyataannya untuk rumah susun golongan menengah ke atas memang memberikan banyak keuntungan bagi pemilik. Keuntungan yang paling dirasakan oleh penghuni adalah adanya jaminan keamanan dan kenyamanan yang tinggi yang diberikan oleh pihak pengembang dan tersedianya fasilitas-fasilitas yang lengkap dalam rumah susun. Masalah keamanan ini menjadi alasan utama bagi orang-orang asing yang tinggal di Indonesia untuk lebih memilih bertempat tinggal di rumah susun dibandingkan di rumah biasa.

Suatu sistem bangunan gedung bertingkat yang bagian atau ruangnya dapat dipergunakan secara individual, yang kepemilikan gedungnya sama dengan pemegang hak atas tanahnya sudah lama dikenal di Indonesia. Sistem yang dimaksud adalah sistem hubungan hukum sewa menyewa yang tidak memberikan hak kebendaan atas objek perjanjian. Dengan demikian, pemakaian atau pemanfaatannya bagi si penyewa atau pemakai sangat terbatas. Kemudian terjadi

perkembangan akan kebutuhan bagi pihak pemakai atau pengguna gedung untuk dapat sekaligus menjadikannya sebagai suatu bagian dari kekayaan, khususnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit pendanaan usahanya. Sebelum diberlakukannya Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, belum dapat menampung kecenderungan kebutuhan sistem pemilikan satuan gedung bertingkat yang dapat dimanfaatkan secara individual.

Asas hukum tanah adalah asas pemisahan horizontal yakni: pemilikan atas benda di atas tanah tidak berarti atau dapat terpisah dengan pemilikan atas tanah tempat terletakinya benda-benda tadi. Sebagai kebalikannya adalah asas perlekatan yang berlaku pada kurun waktu sebelum diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria.

Adanya konsep rumah susun (kondominium) sebagai fenomena baru yang dibutuhkan masyarakat modern, justru sudah sesuai dengan asas hukum tanah yang ditetapkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Akan tetapi, karena juga mempertahankan asas yang lama maka akan menimbulkan kesulitan dalam aplikasinya.

Pengaturan awal rumah susun ini tercantum dalam The Conveyancing (Strata Titles) Act 1961 yang diganti kemudian dengan The Strata Titles Act 1973. Negara Belanda yang dalam beberapa dasa warsa hukumnya diacu oleh hukum Indonesia juga telah ditiru perihal rumah susun dalam *Tiende Titel A Burgerlijk*

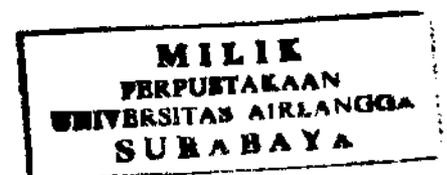
Wetboek pada bagian yang dinamakan Appartementsrechten. Di negara Republik Indonesia, meningkatnya kebutuhan akan perumahan telah ditengarai pada tahun 1970 oleh menteri Dalam Negeri yang ditugasi untuk mengatur masalah pertanahan.

Oleh karenanya dikeluarkanlah serangkaian peraturan perundang-undangan yang membuka kemungkinan bagi seseorang untuk memiliki sebidang tanah bersama-sama orang lain dengan penunjukan secara khusus pada bagian bangunan gedung yang dimiliki secara individual oleh pemegang sertifikatnya.⁴

Pengaturan tentang rumah susun ini diatur dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun disebutkan pengertian rumah susun yaitu bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.⁵

Atas dasar konsepsi yang terkandung dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagai suatu hak yang bersifat

⁴ Ibid, Hlm. 7



perseorangan dan terpisah, dan mencakup pula hak atas bagian bersama, benda bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

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.⁶

Adanya perubahan pengertian tersebut dikarenakan pada perkembangannya, bagian bersama maupun benda bersama yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tersebut dapat dikeluarkan kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun, yang biasanya hak tersebut dimiliki atau dikuasai oleh pengembang dari proyek tersebut. Hal ini dilakukan bukan untuk keperluan pribadi dari pengembang saja, melainkan juga untuk kepentingan dari para penghuni yang ada, yaitu agar tidak sampai terjadi penggunaan atas benda bersama maupun bagian bersama oleh para penghuni yang ada untuk kepentingan pribadi, yang dapat mengganggu penghuni lainnya.

⁶ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Jilid I), Djambatan, Jakarta, 2003, Hlm.351

Di dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun diatur tentang tanah dimana rumah susun tersebut dapat didirikan. Dalam Pasal tersebut dikatakan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun diatur tentang kepemilikan satuan rumah susun oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Dimana dalam untuk perseorangan ini diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 21, Pasal 26, Pasal 30 dan Pasal 36 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa apabila subjek hak Warga Negara Indonesia karena suatu hal/ sebab kehilangan status kewarganegaraannya, akan membawa akibat hilangnya hubungan hukum dengan tanahnya itu, sehingga tanahnya jatuh pada negara.

Mengenai pembangunan rumah susun diatas tanah hak milik dan untuk pemilikan satuan rumah susun oleh orang asing, memang dimungkinkan, akan tetapi dalam pelaksanaannya terdapat permasalahan yang akan dibahas secara lebih mendalam dalam penulisan ini.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

⁶ Op. Cit, 6

Dalam penelitian dan penulisan ini saya menggunakan penelitian hukum, dengan pendekatan konseptual (conceptual approach) dan perundang-undangan (statute approach), oleh karena titik tolak penelitian ini adalah pada konsep hukum yang berkaitan dengan masalah Rumah Susun.

b. Bahan Hukum

Penulisan ini dilakukan melalui studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer berupa peraturan perundangan yang berkaitan dengan penulisan ini, sedangkan bahan hukum sekunder diambil dari berbagai kepustakaan yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian, karya dari kalangan hukum dan sebagainya.

c. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui prosedur identifikasi dan inventarisasi bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum yang terkumpul tersebut kemudian dipelajari dan dilakukan klasifikasi secara sistematis sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Untuk memudahkan para pembaca dalam menelusuri permasalahan dalam tesiss ini maka sistematikanya akan dibagi dalam IV bab dengan pembagian sebagai berikut:

Dalam Bab I, merupakan pendahuluan, berisi gambaran umum atau latar belakang dari permasalahan, isi tesis yang dikaji dan selanjutnya disertai dengan perumusan masalahnya, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka yang menguraikan konsep-konsep atas teori yang berguna sebagai bahan bagi analisis masalah, metode penelitian dimaksud untuk menjelaskan bagaimana penelitian dilakukan melalui pendekatan masalah, sumber bahan hukum dan analisis bahan hukum dan kemudian dipergunakan sebagai pegangan atau pedoman dalam penulisan tesis ini.

Bab II berisi bahasan hukum yaitu mengenai pengertian rumah susun dan satuan rumah susun itu sendiri beserta bagian-bagian dalam rumah susun dengan segala persyaratan teknis dan administratif yang ada di dalamnya, dan juga membahas secara lebih mendalam sesuai permasalahan pertama dalam penulisan ini yakni mengenai alas hak bagi pembangunan rumah susun, khususnya mengenai alas hak milik untuk pembangunan rumah susun.

Bab III berisi bahasan hukum yang ada dalam permasalahan kedua yaitu menyangkut syarat-syarat tentang pemilikan satuan rumah susun, dan secara khusus membahas tentang kemungkinan

pemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh orang asing di Indonesia.

Bab IV merupakan penutup dari penulisan ini yang berisi tentang keseluruhan uraian dalam penulisan tesis ini. Bab ini berisikan kesimpulan dari pembahasan yang terdapat dalam bab-bab uraian yang sebelumnya dan berisikan saran tambahan masukan bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

BAB II

ALAS HAK MILIK BAGI PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA

BAB II
ALAS HAK MILIK BAGI PEMBANGUNAN
RUMAH SUSUN DI INDONESIA

1. Konsep Dasar Sistem Rumah Susun

Rumah susun adalah konsep yang dirumuskan atas dasar generalisasi dari kelompok manusia yang menghuni satu bangunan secara bersama, namun memiliki hak untuk menempati lots atau bagian bangunan secara mandiri. Rumah susun merupakan suatu sistem bangunan gedung bertingkat yang bagian atau ruangnya dapat dipergunakan secara individual, yang kepemilikan gedungnya sama dengan pemegang hak atas tanahnya.

Sistem tersebut diatas sudah lama dikenal, khususnya di Indonesia. Sistem yang dimaksud adalah sistem hubungan hukum sewa menyewa yang tidak memberikan hak kebendaan atas objek perjanjian. Dengan demikian, pemakaian atau pemanfaatannya bagi si penyewa atau pemakai sangat terbatas. Dengan berjalannya waktu terjadi perkembangan kebutuhan bagi pihak pemakai atau pengguna gedung untuk dapat sekaligus menjadikannya sebagai suatu bagian dari kekayaan, khususnya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit pendanaan bagi usahanya. Pada saat belum diberlakukannya Undang-Undang Rumah Susun, kecenderungan kebutuhan sistem pemilikan satuan gedung bertingkat yang dapat dimanfaatkan secara individual belum dapat dilaksanakan.

Sebelum tahun 1985, belum ada peraturan yang mengatur bagaimana dengan bagian-bagian bangunan, bagian-bagian yang berupa fasilitas dan dengan tanahnya yang tidak dapat dimanfaatkan secara individual dalam kaitannya dengan sistem kepemilikan dan sampai seberapa jauh satuan-satuan tersebut terikat pada bagian-bagian yang tak dapat dinikmati secara individual dan bagaimana mengatur keterikatan tersebut baik terhadap bagian-bagian maupun dengan tanahnya serta belum adanya kepastian hukum atas pemilikan-pemilikan tersebut.

Segala permasalahan tersebut baru terjawab setelah diundangkannya Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 (Undang-Undang Rumah Susun), yang memperkenalkan suatu lembaga baru dalam hak kebendaan yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, bukanlah semacam hak atas tanah melainkan hak milik atas fisik satuan rumah susun, namun tetap merupakan obyek pendaftaran tanah yang wajib disertifikatkan.⁷

Dalam Pasal 2 Undang-Undang Tentang Rumah Susun dikatakan bahwa Pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam peri kehidupan. Pasal 2 menyatakan bahwa asas kesejahteraan umum dipergunakan sebagai landasan pembangunan rumah susun dengan maksud untuk mewujudkan

⁷ Herman Hermit, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Penda, Mandar Maju, Bandung, 2004, Hlm. 30

kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar (1945) melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap Warga Negara Indonesia.⁸

Dilihat dari sistem pemilikan atas suatu gedung bertingkat, dapat dibagi menjadi dua sistem pemilikan, yaitu sebagai berikut:

1. Pemilikan tunggal

Pemilikan tunggal yang dimaksud adalah dilihat dari pemilikan tanah tempat gedung bertingkat itu berdiri, sehingga pemegang sertifikat adalah juga pemilik gedung.

2. Pemilikan bersama

Pemilikan bersama ini terbagi menjadi dua, yaitu dengan melihat ada atau tidaknya ikatan hukum yang lebih dulu ada di antara pemilik gedung bertingkat itu

a. Pemilikan bersama yang terikat, dasar utamanya adanya ikatan hukum lebih dahulu antara pemilik.

b. Pemilikan bersama yang bebas yakni antara para pemilik tidak ada hubungan hukum lebih dahulu selain hak bersama menjadi milik untuk dipergunakan bersama.⁹

Sistem pemilikan bersama yang bebas inilah yang dikenal sebagai Condominium (kondominium). Jadi, pada intinya adalah pengaturan pemilikan bersama atas sebidang tanah dengan bangunan

⁸ Parlindungan, Komentor Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun, Mandar Maju, Bandung, 2001, Hlm. 97

⁹ Op. Cit, 12

fisik di atasnya, sehingga pemecahan persoalannya mesti dikaitkan dengan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Rumah susun apabila ditinjau dari sudut penggunaannya dapat dibagi menjadi tiga golongan sebagai berikut:

1. rumah susun hunian yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal.
2. Rumah susun bukan hunian yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha dan atau kegiatan sosial.
3. Rumah susun campuran yaitu rumah susun yang sebagian berfungsi tempat tinggal dan sebagian berfungsi sebagai tempat usaha.

Tiga golongan tersebut disimpulkan berdasarkan penjelasan Undang-Undang Rumah Susun yang menyatakan sebagai berikut:

“Rumah susun adalah istilah hukum yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun terpadu sebagai suatu kesatuan sistem pembangunan.”

Dengan demikian dapat diambil suatu kesimpulan bahwa undang-undang ini juga berlaku terhadap bangunan gedung bertingkat yang mengandung sistem pemilikan campuran.¹⁰

¹⁰ ibid, Hlm. 14

2. Beberapa Pengertian Dalam Sistem Rumah Susun

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

Satuan rumah susun pada dasarnya merupakan dimensi dan volume ruang tertentu yang mempunyai batas-batas yang jelas yaitu pada alasnya, sisi-sisinya dan pada atasnya. Batas-batas atas dan alasnya tentunya berupa lantai dan atap bangunan yang bersangkutan. Sedangkan batas sisi-sisinya tidak harus merupakan dinding atau tembok tertutup.

Agar memperoleh intensitas pencahayaan yang memadai dan alami diisyaratkan sarusun harus berada di atas permukaan tanah, kecuali dalam keadaan yang memaksa. Untuk kepentingan bukan hunian sarusun dapat berada di bawah atau sebagian di bawah permukaan tanah, asalkan ada sistem penyinaran dan ventilasi buatan yang cukup.

Adapun pengertian-pengertian dalam sistem rumah susun antara lain:

1. Rumah Susun

Sesuai dengan Pasal 1 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, yang dimaksud dengan rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

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

2. Satuan rumah susun merupakan salah satu bagian dari rumah susun yang bukan termasuk dalam bagian bersama, benda bersama ataupun tanah bersama dimana satuan rumah susun tersebut dapat dimiliki secara perseorangan dan peruntukannya dapat digunakan secara terpisah.
3. Bagian bersama, yaitu bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun tersebut.

Bagian bersama tersebut merupakan bagian utama dari struktur bangunan rumah susun, dimana bagian tersebut tidak dapat

dihilangkan dari suatu kesatuan rumah susun. Karena apabila dihilangkan maka rumah susun tersebut tidak akan dapat didirikan.

Contoh dari bagian bersama ini antara lain pondasi, dinding struktur utama, selasar, tangga darurat, jalan masuk dan keluar rumah susun, dan lain sebagainya.

Bagian bersama tersebut tentu saja tidak dapat dimiliki haknya dan dimonopoli pemilik satuan rumah susun, melainkan merupakan hak bersama.

4. Benda bersama, yakni benda yang bukan merupakan bagian dari struktur utama dari rumah susun, dimana bagian ini adalah pelengkap sehingga rumah susun yang bersangkutan dapat berfungsi secara optimal. Dalam hal ini dapat kita simpulkan bahwa benda bersama itu merupakan fasilitas-fasilitas penunjang yang dimiliki oleh rumah susun sehingga rumah susun tersebut memiliki nilai tambah bagi para penghuninya.

Contoh dari benda bersama itu antara lain kolam renang, taman, pelataran parkir, eskalator, dan lain sebagainya.

5. Tanah bersama, adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.¹¹
6. Pertelaan, yakni rincian batas yang tegas dan jelas masing-masing sarusun, bagian, benda dan tanah bersama yang

diwujudkan dalam uraian tertulis dan gambar. Pertelaan dalam hal ini mempunyai arti yang amat penting dalam sistem rumah susun karena titik awal dimulainya proses hak milik atas satuan rumah susun, nantinya dimulai dari pengajuan pertelaan ini. Dimana akan timbul satuan-satuan rumah susun yang secara hukum terpisah melalui proses pembuatan akta pemisahan.

7. Nilai Perbandingan Proporsional yaitu angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan luas dan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan, terhadap luas atau nilai bangunan rumah susun.

Nilai Perbandingan Proporsional selain menentukan besarnya hak masing-masing pemilik satuan rumah susun juga menentukan besarnya imbalan kewajiban masing-masing pemilik satuan rumah susun dalam membiayai bersama pengelolaan dan pengoperasian semua benda yang menjadi milik bersama. Biaya tersebut merupakan beban bersama semua pemilik satuan rumah susun.

8. Akta Pemisahan Rumah

akta pemisahan rumah adalah suatu bentuk akta yang di dalamnya memuat pertelaan yang jelas memisahkan rumah susun ke dalam satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

¹¹ Op. Cit, 353

Isi akta pemisahan yang telah disahkan mengikat semua pihak utama timbulnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).

9. Izin Layak Huni

Izin layak huni merupakan syarat sebelum diterbitkannya sertifikat atau dialihkan haknya kepada pembeli rumah susun. Izin ini dikeluarkan berdasarkan suatu penilaian bahwa bangunan gedung bertingkat telah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Itu semua merupakan upaya untuk melindungi keselamatan para penghuninya. Demikian pula untuk rumah susun nonhunian syaratnya juga sama.

10. Perhimpunan Penghuni

Untuk memanfaatkan rumah susun terutama bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maka sesuai dengan undang-undang para penghuni harus menghimpun diri. Perhimpunan ini dinilai sangat penting karena akan banyak berperan di dalam mengurus kepentingan bersama. Lembaga yang dimaksud oleh undang-undang itu harus berbentuk suatu badan hukum. Konsekwensinya harus memiliki Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD dan ART) yang harus disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat. Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga wajib disertakan bersama akta peralihan haknya

pada saat mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat.¹²

3. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun

Sistem bangunan yang berwujud gedung bertingkat, tentu saja berbeda dengan sistem bangunan konvensional. Baik struktur, kelengkapan, prasarana, dan fasilitas lingkungan maupun komunitas penghuninya.

Oleh karenanya dalam rangka pendirian bangunan yang berbentuk kondominium mutlak diperlukan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh suatu perusahaan (developer). Adapun tujuan dari persyaratan tersebut adalah untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketentraman, dan ketertiban penghunian serta keserasian dengan lingkungan sekitarnya.

Persyaratan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang rumah susun, meliputi persyaratan teknis dan administratif. Mengenai persyaratan teknis diatur di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 29 Peraturan Pemerintah tersebut, yang meliputi ruang, struktur, komponen, bahan bangunan, kelengkapan rumah susun, bagian dan benda bersama, kepadatan dan tata letak bangunan, prasarana dan fasilitas lingkungan. Sebagai peraturan penunjang dalam pelaksanaan pemenuhan persyaratan teknis tersebut, dikeluarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang

¹² Op. Cit, hlm. 19

bangunan gedung. Adapun persyaratan teknik yang harus dipenuhi dalam Undang-Undang tersebut meliputi:

- a. Persyaratan tata bangunan yang terdiri dari:
 - persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung.
 - persyaratan arsitektur bangunan gedung.
 - persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
- b. Persyaratan keandalan bangunan yang terdiri dari:
 - persyaratan keselamatan.
 - persyaratan kesehatan.
 - persyaratan kenyamanan.
 - persyaratan kemudahan.

Sedangkan mengenai persyaratan administratif diatur dalam Pasal 30 sampai dengan Pasal 37, yang meliputi ijin lokasi, advice planning, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Ijin Layak Huni (ILH), dan sertifikat tanahnya.

4. Tata Cara Memperoleh Tanah Untuk Bangunan Bertingkat

Ada beberapa pilihan yang dapat diambil oleh developer terhadap hak atas tanah yaitu: Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), ataupun Hak Pengelolaan (HPL). Tiap-tiap pilihan hak tentunya memiliki konsekuensi sendiri-sendiri. Secara garis besar dapat ditegaskan bahwa penyelenggara pembangunan harus mengajukan permohonan kepada pemerintah daerah agar

diizinkan mempergunakan lokasi yang dipilihnya bagi pembangunan bangunan bertingkat. Permohonan demikian tentunya harus menentukan secara pasti luas tanah yang diperlukan.

Dalam penentuan lokasi yang akan diperuntukkan bagi bangunan bertingkat di dalam Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 memberikan suatu pedoman, khususnya tercantum dalam Pasal 22, secara garis besar ditentukan sebagai berikut:

- a. Lokasi harus sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan.
- b. Penentuan lokasi pembangunan bangunan bertingkat harus memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah. Seyogyanya hal ini dilihat pada Undang-Undang No. 24 1992 tentang Penataan Ruang.
- c. Bangunan bertingkat (rumah susun) harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.
- d. Lokasi bangunan gedung bertingkat (rumah susun) harus terjangkau oleh angkutan umum, pelayanan air bersih dan jaringan listrik.
- e. Perusahaan pembangunan bangunan bertingkat wajib menyediakan secara mandiri sarana air bersih dan listrik, manakala lokasi itu belum terjangkau sarana tadi.

Apabila permohonan yang diajukan oleh perusahaan pembangunan bangunan bertingkat itu disetujui atau diizinkan, maka perusahaan yang bersangkutan diperkenankan untuk mengadakan serangkaian kegiatan. Serangkaian kegiatan yang dimaksud adalah untuk memperoleh tanah yang diperlukan.

Berdasarkan praktik sebagaimana selalu diungkap di dalam berita di media massa, proses musyawarah untuk mencapai mufakat seringkali belum dapat terlaksana sebagaimana yang diharapkan. Barangkali dengan kata lain, dapatlah ditegaskan bahwa penentuan besarnya ganti kerugian dilakukan secara sepihak yakni oleh pihak yang membutuhkan tanah. Karena posisi tawar pihak pemilik tanah amat lemah. Bahkan tidak jarang pihak yang membutuhkan tanah melakukan upaya-upaya yang mengandung pemaksaan agar pihak yang mempunyai tanah segera melepaskan hubungan hukumnya dengan tanahnya.¹³

Apabila dilihat pada praktik di lapangan, maka pembangunan bangunan bertingkat ini dilakukan oleh pihak swasta, sering kali mempergunakan cara jual beli, tukar-menukar, atau mungkin ruislag (tukar bangun) atau cara-cara lain berdasarkan kesepakatan masing-masing pihak.¹⁴

¹³ Ibid, hlm. 26

¹⁴ Ibid, hlm. 29

5. Tanah Hak Milik Sebagai Tempat Pembangunan Rumah Susun

Dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang rumah susun ditentukan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah yang berstatus Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), hak pakai atas tanah negara (HP) atau hak pengelolaan (HPL), sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Walaupun secara yuridis pembangunan rumah susun dapat dilakukan diatas tanah hak milik, akan tetapi dalam kenyataanya banyak mengalami permasalahan dalam penerapannya. Permasalahan mengenai hal tersebut akan dibahas lebih lanjut dalam penulisan tesis ini.

Jika membahas mengenai hak milik atas tanah dalam peraturan dasar pokok agraria, maka pembahasan tersebut tidak terlepas dari Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA dikatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Kata-kata terkuat dan terpenuh dalam Pasal tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan memiliki fungsi perbandingan yaitu terpenuh dan terkuat jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, dalam

hal ini seperti hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan lain sebagainya. Dalam Pasal tersebut juga dikatakan dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, hal ini berarti bahwa hak milik atas tanah itu juga memiliki fungsi sosial.

Dalam Pasal 21 diterangkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik dan mengenai badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik akan ditetapkan oleh pemerintah. Dalam Pasal tersebut juga diatur bahwa orang asing ataupun orang yang selain mempunyai kewarganegaraan Indonesia juga mempunyai kewarganegaraan asing, sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara.

Mengenai badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik seperti tertulis pada Pasal 21 UUPA, itu diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah tersebut dikatakan

bahwa badan-badan hukum yang dapat memperoleh hak milik atas tanah adalah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara/ Bank Negara.
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958.
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh menteri pertanian/ agraria, setelah mendengar menteri agama.
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh menteri pertanian/ agraria, setelah mendengar menteri kesejahteraan sosial.

Mengenai pembatasan dari kepemilikan atas hak milik oleh badan-badan hukum diatas tersebut, dibahas secara lebih lanjut dalam Pasal 2, 3 dan 4 dari Peraturan Pemerintah tersebut.

Pasal 23 UUPA menerangkan bahwa demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku, dan pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Hak milik tersebut wajib didaftarkan dan disertifikatkan oleh kantor pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berkantor di setiap daerah kabupaten dan daerah kota.

Secara yuridis, masalah pendaftaran tanah ini diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang tentu saja masih berlaku hingga saat ini, mengenai cara-cara pendaftaran tanah itu sendiri diatur lebih lanjut

di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang keduanya tentang pendaftaran tanah (termasuk penerbitan sertifikat hak-hak atas tanah) di Indonesia, baik secara sporadik maupun secara sistematis. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 itu sendiri adalah pengganti dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang sudah dianggap tidak memenuhi perkembangan zaman.

Pada Pasal 27 dibahas mengenai penyebab hapusnya hak milik, dengan pembagian sebagai berikut:

a. Tanahnya jatuh kepada negara, yang dikarenakan:

1. Karena pencabutan hak, karena untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
3. Karena diterlantarkan, yaitu apabila dengan sengaja diterlantarkan dan tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.
4. Karena pemilikan hak milik oleh orang asing, dan tidak memenuhi ketentuan yang tertuan dalam UUPA.

b. Tanahnya musnah.

6. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun

Menurut undang-undang lembaga-lembaga yang dapat menjadi penyelenggara dalam pembangunan rumah susun adalah sebagai berikut:

1. Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMN/ BUMD).

Apabila penyelenggara pembangunan rumah susun itu berbentuk BUMN/ BUMD yakni badan usaha yang modal seluruhnya atau sebagian dimiliki negara/ Pemerintah daerah.

Dengan demikian bentuknya dapat berbentuk hal-hal berikut:

- a. Perusahaan Daerah.
 - b. Perusahaan Umum.
 - c. Perusahaan Perseroan.
2. Koperasi.
 3. Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang perumahan.

Apabila badan usaha milik swasta dipersyaratkan berbentuk badan hukum Indonesia. Sedangkan, menilik segi permodalan untuk pembangunan rumah susun, tidak ada larangan keikutsertaan modal asing. Akan tetapi, hendaknya perlu diingat ketentuan Permendagri No. 5 Tahun 1974 tentang ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan bahwa:

Badan penyelenggara pembangunan perumahan harus berbentuk badan hukum yang didirikan di Indonesia, berkedudukan di Indonesia. Jika badan tersebut bermodal asing, harus berbentuk suatu perusahaan campuran atau patungan (Joint venture) dengan modal nasional, sesuai dengan kebijaksanaan penanaman modal.

Dengan demikian kesimpulan yang dapat diambil adalah bahwa bagi badan penyelenggara pembangunan rumah susun yang dimiliki oleh swasta, maka modalnya dapat berupa modal nasional atau modal campuran antara nasional dan asing atau 100 % modal asing dengan badan hukum Indonesia.

4. Swadaya masyarakat.

Dalam penulisan bab ini, fokus pembahasan saya mengenai alas hak milik bagi pembangunan rumah susun. Pembahasan mengenai hal tersebut harus dikaitkan dengan penyelenggara dari pembangunan rumah susun, dimana harus terdapat kecocokan antara pembahasan dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

Dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang rumah susun dikatakan bahwa rumah susun dapat dibangun diatas tanah hak milik dan dalam Pasal 5 Undang-Undang tersebut juga dikatakan bahwa penyelenggara pembangunan rumah susun adalah Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMN/ BUMD), Koperasi, Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam

bidang perumahan, Swadaya masyarakat, seperti yang telah kita bahas diatas.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah (sebagai peraturan pelaksanaan dari UUPA), dikatakan bahwa badan-badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah adalah Bank Negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan-badan keagamaan dan badan-badan sosial, yang juga telah dibahas dalam penulisan diatas.

Dari kedua peraturan tersebut dapat kita lihat adanya ketidak selarasan dalam penerapannya. Seperti kita ketahui bahwa pembangunan rumah susun di Indonesia ini biasanya dilakukan oleh developer, dimana biasanya berbentuk badan usaha milik swasta. Hal ini sudah sesuai dengan peraturan tentang rumah susun, tetapi mengacu pada Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, dapat kita lihat bahwa badan usaha milik swasta yang biasanya dalam hal ini berbentuk PT, tidak dimungkinkan untuk memiliki hak milik atas tanah, dimana badan usaha milik swasta tersebut tidak termasuk dalam badan-badan hukum yang diperbolehkan oleh Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 untuk memiliki hak milik atas tanah. Apabila kita mengacu pada peraturan yang ada, pembangunan rumah susun di atas tanah hak milik itu bisa dilakukan apabila pengembang dari rumah susun tersebut adalah orang-perorangan, dalam hal ini haruslah Warga Negara Indonesia. Akan tetapi hal tersebut apakah

masuk akal untuk dilakukan, mengingat resiko dari orang-perorangan yang membangun rumah susun tersebut sangatlah besar, dimana segala resiko yang ada dalam pengembangan rumah susun tersebut akan menjadi resiko pribadi.

Mengacu pada pembahasan bab ini, maka dapat dilihat bahwa pembangunan rumah susun diatas tanah hak milik oleh developer tidak dapat dilaksanakan di Indonesia.

BAB III

PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING DI INDONESIA

BAB III
PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN
OLEH ORANG ASING DI INDONESIA

1. Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dikatakan bahwa satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Hal ini dikarenakan hak milik atas satuan rumah susun yang dimaksud peraturan undang-undang tentang rumah susun tersebut meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan rumah susun yang bersangkutan. Dari hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama tersebut, hak yang memberikan pengaruh secara khusus mengenai syarat kepemilikan satuan rumah susun adalah hak atas tanah bersama, karena bagian bersama dan benda bersama tersebut hanya berupa bangunan saja. Apabila kita berbicara tentang syarat kepemilikan atas tanah, maka kita mengacu pada peraturan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960

Pemilikan satuan rumah susun dapat dilakukan oleh perseorangan maupun badan-badan hukum. Pemilik rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama seperti yang diatur dalam Pasal 21, Pasal 36 dan Pasal 42 Undang-

Undang Pokok Agraria.¹⁵ Mengacu pada Pasal 21 UUPA apabila tanah bersama rumah susun yang bersangkutan adalah tanah Hak Milik, mengacu pada Pasal 36 UUPA apabila tanah bersama rumah susun adalah tanah Hak Guna Bangunan, dan mengacu pada Pasal 42 UUPA apabila tanah bersama rumah susun tersebut adalah Hak Pakai.

Mengenai kemungkinan pemilikan satuan rumah susun oleh orang asing, harus sesuai dengan ketentuan pada Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, dimana pemegang satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanahnya, dimana dalam hal ini adalah tanah bersama dari rumah susun yang bersangkutan. Maka untuk pemilikan satuan rumah susun oleh orang asing harus memenuhi persyaratan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

2. Pemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing

Sesuai dengan ketentuan pada Undang-Undang Pokok Agraria, maka orang asing itu hanya dapat memiliki satuan rumah susun apabila tanah untuk pembangunan rumah susun tersebut berstatus Hak Pakai. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, ketentuan mengenai hak pakai diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA dan pengaturan mengenai Hak Pakai atas tanah itu diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang

¹⁵ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, Manalu, **Dasar-Dasar Hukum Perumahan**, Rineka Cipta, Jakarta, 1990, Hlm. 39

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah. Menurut undang-undang tersebut, yang dapat mempunyai hak pakai adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah.
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Dalam penjelasan undang-undang tersebut, orang asing yang dianggap berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional. Pemegang hak pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana diatur diatas, dalam satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat, apabila dalam jangka waktu tersebut haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dikatakan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah:

- a. Tanah Negara.
- b. Tanah Hak Pengelolaan.
- c. Tanah Hak Milik.

Masalah pemilikan hunian oleh orang asing ini diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Negara Agraria No. 7 Tahun 1996 tentang persyaratan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing, sebagai ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Sesuai dengan Pasal 2 pada Peraturan Menteri Negara Agraria No. 7 Tahun 1996, pemilikan hunian oleh orang asing dapat dilakukan dengan cara:

- a. membeli atau membangun rumah di atas tanah hak pakai atas tanah negara atau hak pakai atas tanah hak milik.
- b. Membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah negara.
- c. Membeli atau membangun rumah di atas tanah hak milik atau **hak sewa untuk bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.**

Untuk satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing dengan hak atas tanah sebagaimana dimaksud diatas, adalah satuan rumah susun yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana.

Orang asing yang telah memiliki rumah di Indonesia tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas rumah tersebut apabila yang bersangkutan atau keluarganya tidak menggunakan rumah tersebut selama jangka waktu 12 bulan berturut-turut.

Sesuai ketentuan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996, dikatakan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu. Khusus untuk sarusun, dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 hak atas tanah tertentu tersebut adalah satuan rumah susun yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah negara saja.

Mengacu pada peraturan menteri negara agraria No. 7 Tahun 1996 dan peraturan pemerintah No. 41 Tahun 1996 tersebut, maka pembangunan sarusun dengan alas Hak Pakai atas tanah pengelolaan dan Hak Pakai atas tanah hak milik sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, tidak dapat dimiliki oleh orang asing.

Melihat pada pokok permasalahan pada penulisan ini yang disesuaikan pada peraturan yang ada, maka persyaratan yang harus dipenuhi agar orang asing dapat memiliki satuan rumah susun di Indonesia adalah apabila Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan tersebut dibangun diatas tanah Hak Pakai atas tanah negara.

3. Hak Pakai Atas Tanah Negara

Adapun pengertian dari Hak Pakai dalam Pasal 41 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.

Dalam Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah, sehingga pengajuan hak atas tanah terhadap tanah negara adalah pemberian hak yang baru. Dari pengertian tersebut diperjelas tanah negara itu adalah tanah yang dikuasai oleh negara sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa negara bukan pemilik dari bumi, air, dan ruang angkasa ataupun kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sehingga apabila kita bicara tentang tanah negara bukanlah dalam konotasi milik negara, akan tetapi tanah yang dikuasai oleh negara sebagai mana diatur dalam oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut.¹⁶

¹⁶ Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hlm. 73

Dalam Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) yang Berdiri Sendiri, diatur mengenai penyediaan tanah untuk kasiba dan lisiba tersebut. Kasiba sendiri adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang ditetapkan oleh kepala daerah dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan. Sedangkan lisiba adalah lingkungan yang bukan merupakan bagian dari kasiba, yang dikelilingi oleh lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kavling tanah matang.

Melihat peraturan tersebut, maka Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999 tersebut memang dikeluarkan untuk pemenuhan kebutuhan dalam bidang perumahan dan pemukiman yang tentu saja juga berkaitan dengan Undang-Undang Rumah Susun yang juga berkaitan dengan bidang perumahan dan pemukiman. Dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999 dikatakan bahwa penyediaan tanah untuk Kasiba atau Lisiba yang berdiri sendiri dapat dilakukan di atas tanah negara dan atau tanah hak. Dalam hal tanah negara sebagaimana tersebut diatas tidak ada pemakainya,

maka badan pengelola atau penyelenggara dapat langsung mengajukan permohonan hak atas tanah negara tersebut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila tanah negara tersebut dikuasai oleh masyarakat hukum adat sebagai hak ulayat, maka perolehan hak atas tanah negara tersebut dapat dilakukan oleh badan pengelola atau penyelenggara dengan memberikan penggantian yang layak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan bila tanah negara tersebut adalah bekas tanah hak yang dipakai oleh perseorangan atau badan hukum, maka perolehan hak atas tanah negara tersebut dapat dilakukan oleh badan pengelola atau penyelenggara dengan mengadakan penyelesaian dengan para pemegang hak atas tanah, penyelesaian tersebut dapat berupa konsolidasi tanah, jual beli, tukar menukar ataupun pelepasan hak.

Jangka waktu untuk pemberian hak pakai di atas tanah negara ini diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dimana hak pakai atas tanah negara ini diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Dari ketentuan diatas maka Hak Pakai atas tanah negara tersebut dapat pula diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, yang dimaksud dengan keperluan tertentu ini tentu saja bisa

mengandung banyak hal dan kurang spesifik. Akan tetapi dalam penjelasan Undang-Undang tersebut dikatakan bahwa hak pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan tersebut tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi dapat dilepaskan oleh pemegang haknya sehingga menjadi tanah negara untuk kemudian dimohon dengan hak baru oleh pihak lain tersebut. Melihat penjelasan undang-undang tersebut, maka jangka waktu hak pakai atas tanah negara untuk keperluan pembangunan sarusun, tidak dapat diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan, dikarenakan tujuan daripada pembangunan sarusun tersebut adalah untuk dijual, walaupun penjualan sarusun tersebut terbagi-bagi ke dalam beberapa bagian sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa jangka waktu pemberian Hak Pakai atas tanah negara untuk keperluan pembangunan rumah susun, paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun.

Mengenai perpanjangan hak pakai atas tanah negara harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.

- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.
- d. Permohonan perpanjangan jangka waktu hak pakai atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak pakai tersebut.
- e. Perpanjangan dan pembaharuan hak pakai tersebut dicatat dalam buku tanah pada kantor pertanahan.

Adapun dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 juga diatur mengenai kewajiban dari para pemegang hak pakai atas tanah negara, yaitu:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara sesudah hak pakai tersebut hapus.

- e. Menyerahkan sertifikat hak pakai yang telah hapus kepada kepala kantor pertanahan.

Hapusnya hak pakai dikarenakan:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam janji pemberiannya.
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir, karena tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak pakai atas tanah negara.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
- d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961.
- e. Diterlantarkan.
- f. Tanahnya musnah.
- g. Pemegang hak pakai sudah tidak memenuhi syarat lagi sebagai pemegang hak pakai atas tanah negara.

Sesuai dengan pembahasan tentang peraturan yang berhubungan dengan rumah susun, dapat kita ketahui bahwa orang asing yang ada di Indonesia ini dimungkinkan untuk memiliki satuan rumah susun. Akan tetapi di dalam penerapannya terdapat pembatasan yaitu, alas hak bagi pembangunan rumah susun tersebut haruslah hak pakai atas tanah negara. Dalam prakteknya, penerapan mengenai alas hak pakai atas tanah negara untuk pembangunan rumah susun itu mempunyai banyak kendala.

tanah negara yang masih tersisa di lokasi-lokasi yang dianggap strategis yang mana lokasi tersebut memang difungsikan untuk pembangunan perumahan dan pemukiman. Apabila pembangunan rumah susun dengan alas hak pakai tersebut dibangun di lokasi yang tidak strategis, maka secara otomatis akan mengurangi prospek dari penjualan rumah susun tersebut, baik terhadap orang asing ataupun orang Indonesia sendiri.

Karena permasalahan-permasalahan tersebut diatas, muncul adanya keengganan dari developer untuk mengajukan permohonan hak pakai terhadap tanah yang ada. Mereka lebih memilih untuk mengajukan Hak Guna Bangunan, karena para developer merasa bahwa tidak ada keuntungan yang didapat apabila mereka mengajukan Hak Pakai atas tanah. Selain itu apabila dilihat dari kepentingan bisnis, tanah dengan status Hak Guna Bangunan tentu saja memiliki nilai jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan Hak Pakai, sehingga para developer lebih memilih membangun sarusun diatas tanah Hak Guna Bangunan, mengingat bahwa pasar penjualan rumah susun yang ada itu tidak hanya untuk orang asing saja. Untuk memenuhi kebutuhan orang asing para developer lebih memilih untuk menyewakan satuan unit rumah susun yang ada.

BAB IV

PENUTUP

BAB IV

PENUTUP

I. Kesimpulan

Mengacu pada permasalahan pertama mengenai alas hak milik bagi pembangunan rumah susun oleh developer di Indonesia, dapat ditarik kesimpulan bahwa secara hukum badan hukum atau dalam hal ini developer tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah dengan alas hak milik. Dapat disimpulkan bahwa pembangunan rumah susun oleh developer diatas tanah hak milik, tidak bisa dilaksanakan di Indonesia.

Pada permasalahan kedua saya membahas tentang kemungkinan pemilikan satuan rumah susun oleh orang asing di Indonesia. Kembali lagi apabila dilihat dari segi hukum, orang asing yang ada di Indonesia itu dapat memiliki satuan rumah susun. Akan tetapi sesuai dengan undang-undang, persyaratan yang harus dipenuhi oleh orang asing tersebut sangat sulit untuk dilaksanakan. Kesulitan yang dihadapi dalam memenuhi persyaratan tersebut tidak hanya datang pada orang asing yang bersangkutan, melainkan juga datang dari para pengembang (developer) rumah susun. Dapat saya simpulkan bahwa dalam kenyataannya, orang asing yang berada di Indonesia hampir tidak mungkin untuk dapat memiliki satuan rumah susun, dikarenakan persyaratan yang dikeluarkan oleh undang-undang sangat sulit untuk dipenuhi.

2. Saran

Mengacu pada rumusan masalah yang pertama, penulis menyarankan bahwa dengan dikeluarkannya Undang-Undang Rumah Susun, apabila pemerintah memang bertujuan untuk memberikan hak yang lebih tinggi kepada para pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Indonesia, maka mengenai kebijakan tentang pembangunan rumah susun diatas tanah Hak Milik seharusnya mendapatkan respon yang lebih praktis dari pemerintah. Sehingga jangan sampai peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah itu hanya menjadi pemanis dalam Undang-Undang saja, melainkan memang benar bisa dilaksanakan dalam prakteknya di lapangan.

Mengenai permasalahan kedua, dengan adanya peraturan tentang rumah susun dan peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan bidang perumahan dan pemukiman sekarang ini, menyebabkan orang asing sulit berinvestasi khususnya dalam hal pemilikan satuan rumah susun. Penulis menyarankan bahwa pemerintah dalam hal ini harus merespon secara positif dan menciptakan iklim investasi yang aman dan menguntungkan bagi orang asing, salah satunya dalam bidang perumahan. Karena dengan semakin banyaknya orang asing yang mau berinvestasi dan tinggal di Indonesia, menunjukkan bahwa kondisi negara kita ini dalam keadaan aman dan kondusif.

DAFTAR BACAAN

DAFTAR BACAAN

Literatur

- Hamzah, Andy, I Wayan Suandra, Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta, Rineka Cipta, 1990
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, jilid 1*, Jakarta, Djambatan, 2003
- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung, Mandar Maju, 2004
- Kuswahyono, Imam, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Malang, Bayumedia, 2003
- Parlindungan, A.P, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 1999
- Parlindungan, A.P, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*, Bandung, Mandar Maju, 2001

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960, sumber: Lembaran Negara 1960/104; Tambahan Lembaran Negara nomor. 2043, tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 16 Tahun 1985, sumber: Lembaran Negara 1985/75; Tambahan Lembaran Negara nomor. 3317, tentang *Rumah Susun*
- Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, sumber: Lembaran Negara 1963/61, tentang *penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah*

- Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988, sumber: Lembaran Negara 1988/7; Tambahan Lembaran Negara nomor. 3372 tentang *Rumah Susun*
- Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, sumber: Lembaran Negara 1996/58; Tambahan Lembaran Negara nomor. 3643, tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*
- Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996, sumber: Lembaran Negara 1996/59; Tambahan Lembaran Negara nomor. 3644, tentang *Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia*
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sumber: Lembaran Negara 1997/50; Tambahan Lembaran Negara nomor. 3696, tentang *Pendaftaran Tanah*
- Peraturan Pemerintah No. 80 Tahun 1999, sumber: Lembaran Negara 1999/171; Tambahan Lembaran Negara nomor. 3892, tentang *Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri*
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1996 tentang *Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing*

LAMPIRAN

24 682

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



B = 13907 / 03
501 15617 / 03
12-8-23
208 / 12191 / 03

SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

JAKARTA BARAT.

CA 089040

09.03.05.02.0. [REDACTED]

P E N D A F T A R A N P E R T A M A

Halaman :

<p>a) HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN</p> <p>Nomor 362/VII/A</p> <p>Desa/Kel. Kedoya Selatan</p>	<p>b) NAMA PEMEGANG HAK</p> <p>Perseroan Terbatas</p> <p>PT. ANEKA ELOK REAL ESTATE</p> <p>berkedudukan di Jakarta</p> <p align="right">2/5/99</p>
<p>b) NAMA LOKASI</p> <p>Rumah Susun Hunian Apartemen Kedoya Elok Jl. Tol Jakarta-Merak (Jalur lambat) No. 548</p>	<p>d) PENDAFTARAN</p> <p>JAKARTA, tanggal 04 MAY 1999</p>
<p>c) HAK ATAS TANAH BERSAMA</p> <p>Hak GUNA BANGUNAN</p> <p>Nomor 801</p> <p>Berakhir 26-02-2027</p> <p>Surat Ukur No. 128/1996</p> <p>Tanggal 10-01-1996</p>	<p align="center">Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya JAKARTA BARAT</p> <p align="center"><i>JTD</i></p> <p align="center">Ir. BARKAH SONGKA</p> <p align="center">NIP 010108939</p>
<p>d) IJIN LAYAK HUNI</p> <p>Tanggal 24-06-1997</p> <p>Nomor 4548/IPB/1997</p>	<p>j) PENERBITAN SERTIPIKAT</p> <p>JAKARTA, tanggal 04 MAY 1999</p>
<p>e) AKTA PEMISAHAN</p> <p>Tanggal 16-03-1998</p> <p>Nomor 102/AE-JD/III/98</p> <p>Dibuat PT. ANEKA ELOK REAL ESTATE</p> <p>DISAHKAN</p> <p>Oleh Gubernur DKI Jakarta</p> <p>Tanggal 17-06-1998</p> <p>Nomor 5221 Tahun 1998</p>	<p align="center">Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya JAKARTA BARAT</p> <div data-bbox="858 1265 1098 1518" style="text-align: center;"> </div> <p align="center"><i>[Signature]</i></p> <p align="center">BARKAH SONGKA</p> <p align="center">NIP 010108939</p>
<p>f) NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL</p> <p>0,303730%</p>	<p>k) PENUNJUK :</p>
<p>g) GAMBAR DENAH</p> <p>Tanggal 24 FEB 1999</p> <p>Nomor 40/1998</p> <p>Luas/type 114,10 M²</p>	<p>l) CATATAN</p>

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
<p>ak. Tanggungan... eringkat pertama : 02/192/1997 ebesar : Rp. 39.500.000.000,- Rp. 21.308.000,- Kta Pejabat rs. Henson, SH gl. 23-4-1997 No. 23/Kb. Jeruk/1997, engan nilai anggungan esuai NPP.</p>	<p>Tgl. Rp. DI. 307 : DI. 208 :</p>	<p>Perseroan Terbatas 1. "PT. BANK INDONESIA RAYA" disingkat "PT. BANK BIRA" berkedudukan di Jakarta 2. PT. BANK PDFCI, Tbk, berkedudukan di Jakarta 3. PT. BANK PUTRA SURYA PERKASA, berkedudukan di Jakarta 4. PT. BANK LIPPO Tbk, berkedudukan di Jakarta 5. PT. BANK ARYA PANDUARTA, berkedudukan di Jakarta 6. PT. BANK BISNIS INTERNASIONAL, berkedudukan di Bandung 7. PT. BANK PUTERA MULTIKARSA, berkedudukan di Jakarta. 8. PT. BANK ANTARDAERAH, berkedudukan di Surabaya dan 9. PT. BANK PAPAN SEJAHTERA, berkedudukan di Jakarta.</p>	<p>KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT TTD. Drs. Supangat NIP. 01005717</p>
<p>TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN</p>	<p>22/7/03</p>		
<p>TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN</p>	<p>22/7/03</p>		

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Sebab perubahan	No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	dan Pemegang hak lain-lainnya	tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor
<p>CESSIE, berdasarkan Perjanjian/Pengalihan jual beli dan Penyerahan Piutang/Aset No. SP-23/BPPN/0500 tgl. 08-06-2000, No. SP-12/BPPN/0600 tgl. 19-06-2000, No. SP-4/BPPN/0101 tgl. 11-01-2001, No. SP-05/BPPN/0301 tgl. 08-03-2001, No. SP-185/BPPN/0501 tgl. 21-05-2001 masing-masing dibuat oleh Para Pihak.</p>	<p>- 7 AUG 2003 320 / wj</p>	<p>BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL</p>	<p>Kepala Kantor Pertanahan Kediamannya Jakarta Barat Lukman H. Kartasasmita NIP. 010162002</p> 
<p>CESSIE, berdasarkan Perjanjian Pengalihan Piutang (CESSIE) No. 71 tgl. 25-04-2003 yang dibuat oleh FATMAH HELMI, SH, Notaris di Jakarta.</p>	<p>- 7 AUG 2003 321 / wj</p>	<p>FONTIENNE CAPITAL LIMITED, berkedudukan di Tortola Island, Virgin Islands. PUSKAWAN Terbatas PT. BANK MESTIKA DHARMA, berkedudukan di Medan.</p>	<p>Kepala Kantor Pertanahan Kediamannya Jakarta Barat Lukman H. Kartasasmita NIP. 010162002</p> 
<p>CESSIE, berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tanggungan No. 203, 210 tgl. 23-05-2003 dan Perjanjian Pengalihan Piutang (CESSIE) No. 199 tgl. 4-05-2003, masing-masing dibuat oleh BASTIAN HARIANTO, SH Pengganti dari Dr. IRAWAN ROHICANDI, SH, MSI, Notaris di Jakarta.</p>	<p>- 7. AUG 2003 3.2.2.1.2.0.0.3</p>	<p>FONTIENNE CAPITAL LIMITED, berkedudukan di Tortola Island, Virgin Islands.</p>	<p>Kepala Kantor Pertanahan Kediamannya Jakarta Barat Lukman H. Kartasasmita NIP. 010162002</p> 
<p>DYA, berdasarkan surat dari FONTIENNE CAPITAL LIMITED tgl. 04-06-2003 No. 25/FCL/06/2003 ak. Tanggungan No. 2192/1997 Peringkat I (Pertama) ini Hapus.</p>	<p>13 AUG 2003 24.12.691 / wj</p>	<p>TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN</p>	<p>Kepala Kantor Pertanahan Kediamannya Jakarta Barat Lukman H. Kartasasmita NIP. 010162002</p> 

27-07

9.03.05.02.P.00362

Nomor hak : B.801

SURAT UKUR GAMBAR SITUASI

Nomor : 128 / 19 / 96

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : **Daerah Khusus Ibukota Jakarta**

Kabupaten/Kotamadya : **Jakarta Barat**

Kecamatan : **Kebon Jeruk**

Desa/Kelurahan : **Kedoya Selatan, Jl. Tol Jakarta-Merak (Jalur Lambat)**

Peta : **Kedoya Selatan**

Lembar : **25** Kotak : **F-I/1-5** Nomor Pendaftaran :

Keadaan Tanah : **Sebidang tanah pekarangan di atasnya terdapat beberapa buah bangunan permanen.**

Tanda-tanda batas : **Tembok-tembok a-b, u-v, v-w, w-x dan x-y yang berdiri di dalam. Selanjutnya batas ditentukan dari ukuran pagar seng c-d, d-e, e-f, f-g, g-h, h-i, i-y, y-k, k-l, l-m, m-n, n-o o-p, p-q, q-r, r-s, s-t dan t-u.**

Luas : **16.740 M²**
(Enam belas ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi.)

Batas-batas ditunjukkan oleh : **Albert Siregar,**

Penunjukan dan penetapan batas : **yang diberi kuasa. Pemohon : PT. ANEKA ELOK REAL ESTATE.**

Petugas Ukur : **Bambang. SW**

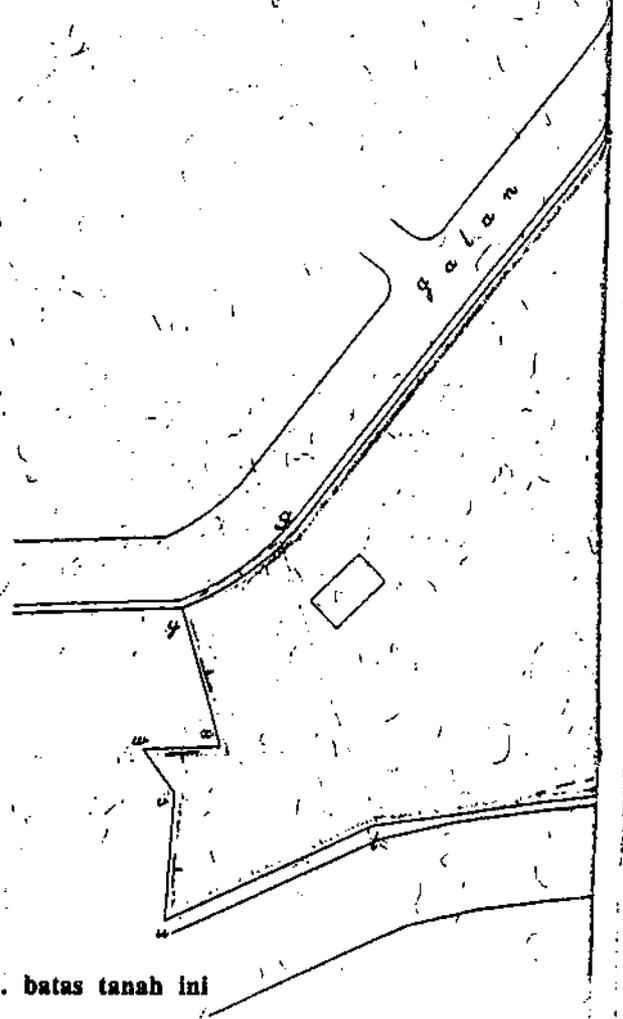
PERBANDINGAN 1 : 1000

Perincian Luas :

HSB No. 6485 = 6.365 m²

HSB No. 531 = 10.375 m²

Jumlah = 16.740 m²



PENJELASAN : batas tanah ini

1.04.05 VII

DAFTAR ISIAN 207^B

05 . 03 . 05 . 02 . 0 . 00362

Nomor hak :
MARS/362/VII/A

GAMBAR DENAH

Nomor : 40/98 / 1998

Dari Satuan Rumah Susun, yang merupakan bagian dari Rumah Susun yang dibangun diatas sebidang tanah bersama :

Hak : GUNA BANGUNAN

Nomor : 801/Kedoya Selatan

Surat Ukur : tanggal 10-01-1996 Nomor 128/1996

Satuan Rumah Susun ini terletak pada lantai Blok

dikenal setempat dengan sebutan/nama : Rumah Susun Hunian
Apartemen Kedoya Blok
Jl. Tol Jakarta-Merak (Jalur lambat)

Batas-batas dari Satuan Rumah Susun ini telah ditetapkan dalam pertelaan yang telah disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta

pada tanggal 17-06-1998 Nomor 5221 Tahun 1998

berpedoman pada ketentuan pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang

Rumah Susun.

Luas/type : 114,10 M²

Hal-hal lain :

Daftar Isian 303 tanggal : 24-2-1999 Nomor : 110

Daftar Isian 307 tanggal : 24-2-1999 Nomor : 3354

JAKARTA, tanggal 24 FEB 1999

An. Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kotamadya
JAKARTA BARAT

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah



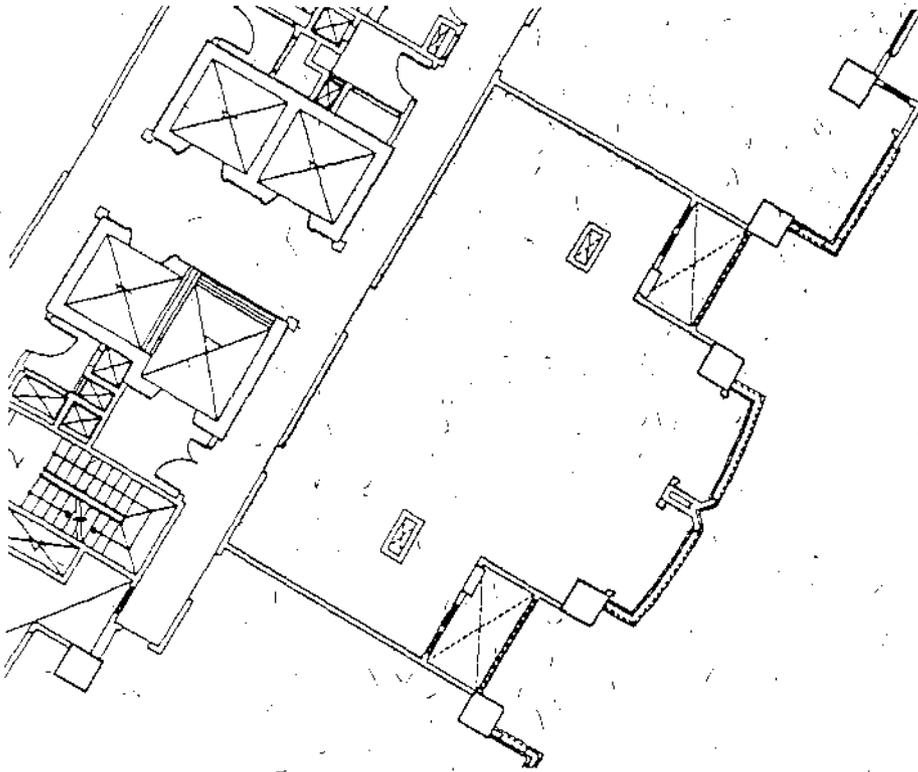
ROLLY AKIS M.Eng.Sc

010082491

CA089040

DENAH SATUAN RUMAH SUSUN

PERBANDINGAN 1 : 200

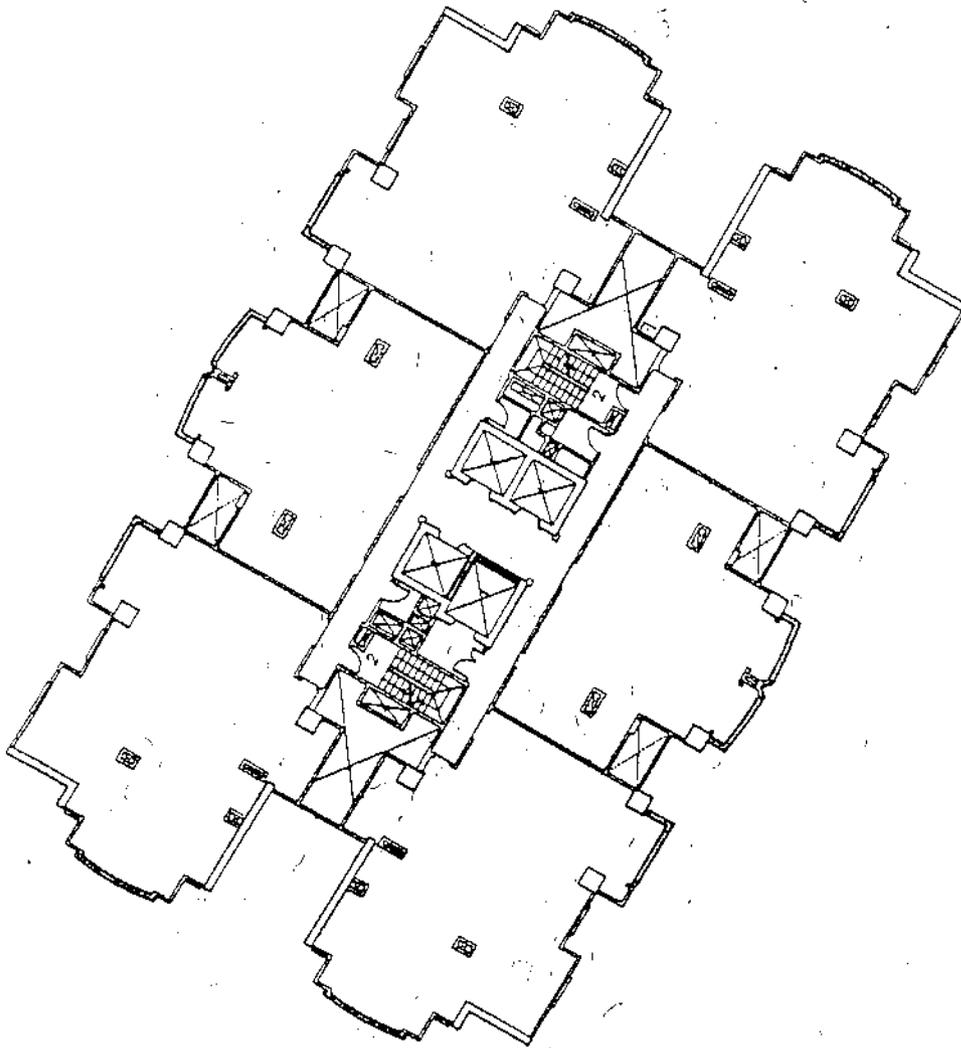


Penjelasan :

———— Batas Luar / keliling

DENAH BANGUNAN LANTAI

PERBANDINGAN 1 : 300



Tower A
(Menara Utara)

Penjelasan :



Satuan rumah susun dimaksud

