BEBERAPA PERMASALAHAN HUKUM TENTANG HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BUKAN HUNIAN DI KUDUS

Tesis
Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Mencapai Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Oleh

S U R Y A N T O

B4B.000.202

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

NOVEMBER 2002

TESIS

BEBERAPA PERMASALAHAN HUKUM TENTANG

HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

BUKAN HUNIAN DI KUDUS

disusun oleh :

S U R Y A N T O

B4B.000.2002

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal : 26 November 2002

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui

Pembimbing Utama

Prof. IGN. SUGANGGA, SH

Mengetahui Ketua Program

Magister Kenotariatan

Prof. IGN. SUGANGGA, SH.

Pembimbing Kedua

ENDANG SRI SANTI, SH., MH.

P E R N Y A T A A N

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 26 November 2002

SURYANTO

RIWAYAT HIDUP

N a m a	:	SURYANTO
Pekerjaan	:	Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah
Alamat	:	Jalan Jenderal Achmad Yani 121 Kudus
Tempat/Tgl lahir	:	Surakarta, 20 Juli 1958

RIWAYAT PENDIDIKAN

S D	:	SD Kristen Widyawacara di Surakarta lulus 1971
SLTP	:	SMP Warga di Surakarta lulus 1974
SLTA	:	SMA Warga di Surakarta lulus 1977
Sarjana	:	Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang lulus 1982
Notariat	:	Pendidikan Notariat Universitas Diponegoro Semarang lulus 1985

RIWAYAT PEKERJAAN :

- Tenaga Pengajar Yayasan UNTAG Semarang 1982
- Pegawai Negeri Sipil Kopertis Jawa Tengah yang dipekerjakan sebagai tenaga pengajar di UNTAG Semarang 1982-1986
- Notaris di Kudus1986 - hingga sekarang
- Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kudus 1987 - hingga sekarang.

KATA PENGANTAR

Rasa syukur dan terima kasih tak terhingga kepada Tuhan Yang Maha Kuasa dan para suci atas pertolongannya, jerih payah kami telah menghasilkan satu karya berupa Tesis berjudul Beberapa Permasalahan Hukum Tentang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bukan Hunian di Kudus.

Pada kesempatan ini kami menyampaikan pula rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat Bapak Prof. Ign. Sugangga, SH dan Ibu Endang Sri Santi, SH, MH yang telah berkenan membimbing dan memberikan petunjuk yang sangat berharga, sehingga kami dapat menyelesaikan Tesis ini.

Penulisan Tesis ini juga tidak lepas dari bantuan, dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu kami mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Ronny Hanitijo Soemitro, SH, yang telah memberikan petunjuk terutama dari segi Metodologi baik sebelum maupun pada saat dilaksanakan review proposal tesis ini.
2. Bapak R. Suharto, SH, MHum yang juga telah memberikan masukan pada saat dilaksanakan review proposal tesis ini.
3. Bapak dan Ibu Dosen pada program Studi Magister Kenotariatan UNDIP atas bimbingannya selama kami mengikuti perkuliahan.
4. Bapak dan Ibu karyawan UNDIP yang telah memberikan pelayanan dan bantuan selama kami mengikuti pendidikan.

5. Bapak Ir. Eman Permana, SH, Sp.N, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang telah memberikan ijin yang seluas-luasnya bagi kami untuk melakukan penelitian dilingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.
6. Bapak Masyigit, SH Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang telah melayani wawancara dan memberikan data yang kami butuhkan.
7. Bapak Sudarsono, SH Kepala Bagian Hukum dan Organisasi Tata Laksana Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus yang telah melayani wawancara dan memberikan data yang kami butuhkan.
8. Bapak Selamet Soesanto, Koordinator Pasar Kliwon yang telah melayani wawancara.
9. Ibu Anny Santoso, Pegawai PT. Pratama Era Jaya yang telah melayani wawancara dan memberikan data yang kami butuhkan.
10. Bapak Wido Supriyanto, S Sos, Pegawai PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa yang telah melayani wawancara.
11. Bapak Abdul Rochim, Sekretaris Koperasi Pasar Kliwon dan Pemilik Satuan Rumah Susun yang telah melayani wawancara.
12. Para pemilik Satuan Rumah Susun Kudus Plasa dan Pasar Kliwon yang tidak dapat kami sebutkan namanya satu persatu.
13. Para karyawan Kantor Notaris Suryanto, SH yang telah membantu mengumpulkan data-data dan pengetikan.
14. Tanti Andreani, SH istriku tercinta yang selalu memberikan dukungan dan kedua anak-anakku tercinta Hendy Sebastian Suryanto dan Fendy Sebastian Suryanto yang memberikan semangat.

Kami menyadari tesis ini masih banyak kekurangannya, maka kami mengharapkan saran-saran dari siapapun juga.

Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi yang memerlukannya.

Semarang, 26 November 2002.

SURYANTO

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PENGESAHAN/PERSETUJUAN ii

HALAMAN PERNYATAAN iii

RIWAYAT HIDUP iv

KATA PENGANTAR v

DAFTAR ISI viii

DAFTAR LAMPIRAN xii

ABSTRAK/INTISARI xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Perumusan Masalah 9

C. Tujuan Penelitian 10

D. Kontribusi Penelitian 10

E. Sistimatika Penulisan Tesis 12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DALAM SISTEM HUKUM BENDA NASIONAL

1. Pengertian Rumah Susun 13

2. Hukum Benda Nasional 18

3. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dan Bagian-Bagiannya 24

3.1. Hak Milik Yang Dikuasai Secara Individual 24
3.2. Bagian Bersama 26
3.3. Benda Bersama 29
3.4. Tanah Bersama 30
4. Rumah Susun Dengan Sistem Condominium 37
BAB III METODE PENELITIAN
1. Obyek Penelitian 42
2. Pendekatan 42
3. Jenis Penelitian 44
4. Penentuan Informan 44
5. Jenis Dan Sumber Data 45
6. Tehnik Pengumpulan Data 47
a. Studi Dokumen 47
b. Pengamatan (Observasi) 48
c. Wawancara 48
7. Tehnik Analisis Data 48
8. Tehnik Pengecekan Validitas Data 49
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN
A. HASIL PENELITIAN 50
A.1. Lahirnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Hak Kebendaan 50
A.1.1 Persyaratan Pembangunan Rumah Susun 50

A.1.2 Hasil Penelitian Lapangan Tentang Persyaratan Pembangunan Rumah Susun 59
A.1.3 Pengadaan Tanah 65
A.1.4 Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun 73
A.1.5 Kerjasama Antar Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun Dan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat Ii Kudus 74
A.1.6 Hubungan Hukum Antara Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun Dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus 79
A.1.7 Hak-Hak Atas Tanah Bersama 88
A.1.8 Pembangunan Rumah Susun 92
A.1.9 Pemisahan Rumah Susun Menjadi Satuan Rumah Susun 95
A.2. Undang-Undang Rumah Susun Mengatur Pemilikan Secara Individual Dan Pemilikan Bersama 100
A.2.1 Nilai Perbandingan Proporsional 100
A.2.2 Perhimpunan Penghuni 105
A.2.3 Pengelolaan Rumah Susun 115
B. PEMBAHASAN 122
1. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Hak Kebendaan 122

1.1. Pembuktian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Hak Kebendaan 122

1.2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Benda Bukan Tanah Tak Bergerak Terdaftar 131

2. Hak Milik Pribadi Dan Hak Bersama Dalam Rumah Susun 134

3. Benturan Antar Peraturan Perundangan 138

4. Undang-Undang Rumah Susun Mengatur Pemilikan Pribadi Dan Hak Bersama 139

5. Penerapan Peraturan Rumah Susun Dalam Praktek 141

6. Rumah Susun Dengan Sistem Strata Title 144

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan 146

B. Saran 147

DAFTAR KEPUSTAKAAN

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, Tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

Kepmenpera Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Seritifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Perda Nomor 11 Tahun 1987.

Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 593.8/53/1989 tanggal 6 Maret 1989 Tentang Ijin Lokasi Dan Ijin Pembebasan Tanah.

Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus Dengan PT. Pratama Era Jaya Nomor : 2 Tahun 1988 tanggal 11 Oktober 1988.

Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus Dengan PT. Pratama Era Jaya Nomor : 1 Tahun 1989 tanggal 25 April 1989 Tentang Perjanjian Tambahan Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Nomor 2 Tahun 1988.

Addendum Perjanjian Kerjasama Nomor 1 Tahun 1989 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus Dengan PT. Pratama Era Jaya Nomor 3 Tahun 1989 tanggal 25 September 1989.

Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus Nomor 188.4/982/1991, tanggal 11 Juli 1991 Tentang Pemberian Ijin Sempadan Dan Ijin Bangunan Atas Nama PT. Pratama Era Jaya.

Surat Pernyataan Penyerahan Penggunaan Tanah Tanggal 29 Juli 1991.

Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus Nomor 503/1538/1995, tanggal 27 September 1995 Tentang Pemberian Ijin Tempat Usaha.

Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus Dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa Nomor 6 Tahun 1995.

Daftar Pertelaan Rumah Susun Pasar Kliwon.

Nilai Perbandingan Proporsional Rumah Susun Pasar Kliwon.

Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Pasar Kliwon.

Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Pasar Kliwon.

ABSTRAK / INTISARI

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terdiri dari Satuan Rumah Susun yang dapat dikuasai secara individuil, Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang merupakan satu kesatuan.

Hak atas tanah bersama tunduk pada UUPA beserta Peraturan pelaksanaannya sedangkan Satuan Rumah Susun, Bagian Bersama, Benda Bersama karena bukan tanah semestinya berlaku Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi berdasarkan Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 diberlakukan Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun termasuk benda bukan tanah tidak bergerak bertubuh dan terdaftar.

Undang-Undang Rumah Susun mengatur pemilikan secara individual dan hak bersama dengan nilai perbandingan proporsional, Pertelaan dan untuk Pengelolaan dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni yang diberi status sebagai Badan Hukum.

Pada prakteknya terjadi beberapa penyimpangan terhadap Undang-Undang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya karena pada garis besarnya Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 tidak cocok untuk mengatur Rumah Susun bukan hunian.

ABSTRACT

Ownership Right of a multi-level housing unit consist of a multi-level housing unit that can be owned individually, as a joint share, a joint property and joint land that makes up an entity.

Joint land ownership obeys UUPA (Basic Agrarian Law) and its realization regulation, while a multi-level housing unit, a joint share, and a joint property, as they cannot be regarded as land, should actually obey Book II of KUH Perdata (Civil Law Book), but based on Law Number 16 Year 1985 they should obey the application of UUPA (basic Agrarian Law).

Ownwership of a multi-level housing unit includes non-land assets that are non-movable, tangible and registered.

The law of multi-level housing rules the ownership as individual as well as joint ownership with proporsional ratio value, Specification and Management are done by the Tenant Association that has been granted a Legal Body status.

In practice some deviations of the multi-level housing law and its realization regulation have take place, because in general Law Number 16 Year 1985 and Government Regulation Number 4 Year 1988 are not suitable for the ruling of non-tenant multi-level housing.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pembangunan nasional merupakan program pemerintah yang dilaksanakan secara berkesinambungan dengan titik berat pembangunan bidang ekonomi dengan tujuan utama untuk mencapai masyarakat adil dan makmur.

Arah kebijakan pembangunan bidang ekonomi sesuai dengan GBHN 1999 – 2004 adalah mempercepat pemulihan ekonomi dan mewujudkan landasan pembangunan yang lebih kukuh bagi pembangunan ekonomi berkelanjutan. Tujuan pembangunan tersebut dicapai dengan lebih memberdayakan masyarakat dan seluruh kekuatan ekonomi nasional terutama usaha mikro, kecil, menengah dan koperasi melalui pengembangan sistem ekonomi kerakyatan yang bertumpu pada ekonomi pasar.

Sasaran Program Pembangunan Nasional untuk mempercepat pemulihan ekonomi, antara lain ditujukan oleh pertumbuhan ekonomi yang meningkat secara bertahap, laju inflasi terkendali, menurunnya tingkat pengangguran dan menurunnya jumlah penduduk miskin. Sasaran selanjutnya adalah makin kukuhnya ketahanan ekonomi nasional yang ditunjukkan oleh meningkatnya daya saing dan efisiensi perekonomian, terciptanya struktur perekonomian yang kuat

UPT-PUSTAK-UNDIP

berlandaskan keunggulan kompetitif serta meningkatnya dan lebih meratanya kesediaan sarana dan prasarana pembangunan [1]

Dalam rangka pembangunan nasional tersebut yang dibutuhkan adalah terciptanya lapangan kerja yang seluas-luasnya bagi rakyat Indonesia. Lapangan kerja dapat dibuka dengan menumbuhkan wirausaha yang sebanyak-banyakya dan seluas-luasnya. Untuk menumbuhkan wirausaha ini dibutuhkan sarana berupa tempat untuk usaha yang dapat digunakan oleh orang yang sebanyak-banyaknya.

Kehadiran Rumah Susun bukan hunian merupakan salah satu alternatif untuk mencapai Sasaran Program Pembangunan Nasional. Rumah Susun bukan hunian digunakan untuk tempat usaha, umumnya usaha perdagangan. Satu unit Rumah Susun bukan hunian dapat menampung ratusan hingga ribuan pedagang di kios-kios dan los-los. Satu pedagang umumnya mempunyai beberapa karyawan. Para pengusaha skala kecil dan para karyawannya akan memperoleh penghasilan dari berdagang di rumah susun bukan hunian, sehingga satu unit Rumah Susun dapat menghidupi ribuan pengusaha kecil, karyawan dan keluarganya.

Perdagangan umumnya tumbuh di tengah-tengah kota yang sudah relatif padat penduduknya. Sangat sulit untuk mencari lahan yang luas ditengah-tengah kota. Harga tanah di perkotaan umumnya sangat tinggi sehingga tidak terjangkau oleh masyarakat banyak. Kelangkaan tanah diperkotaan terjadi karena jumlah penduduk di perkotaan terus bertambah akibat dari kelahiran maupun perpindahan penduduk dari desa ke kota terus bertambah. Sedangkan jumlah penduduk yang

[1] Propernas 2000-2001 (UU No 25 Th 2000), Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hal 21.

kembali ke desa tidak sebanding dengan mereka yang datang dan pindah ke perkotaan.

Kepadatan jumlah penduduk dan pengangguran yang terus bertambah terutama di perkotaan merupakan tantangan yang harus dihadapi bangsa Indonesia dewasa ini dan untuk masa yang akan datang, sehingga terciptanya lapangan kerja dan menumbuh kembangkan tempat atau sarana usaha harus menjadi prioritas utama.

Disatu pihak jumlah penduduk terus bertambah sebaliknya jumlah tanah tidak bertambah. Penggunaan tanah harus dilaksanakan seoptimal mungkin, dalam arti tanah yang terbatas tersebut harus dapat dimanfaatkan secara maksimal untuk mendukung kesejahteraan masyarakat yang seluas mungkin.

Untuk menghindari semakin menyempitnya lahan pertanian sebagai akibat penggunaan tanah pertanian menjadi bangunan-bangunan, maka perencanaan pengembangan kota harus diarahkan dengan bangunan gedung bertingkat.

Bagi Rumah Susun untuk hunian lebih banyak kendala, untuk masyarakat dari pedesaan yang berpindah ke kota yang harus menghuni Rumah Susun karena mereka tidak terbiasa hidup dalam lingkungan Rumah Susun. Berbagai kendala dalam penghunian Rumah Susun hunian disebabkan oleh:

Ketidak cocokan pola Rumah Susun dan gaya hidup yang terpaksa diambil oleh penghuni Rumah Susun itu dengan kabiasaan dan nilai-nilai budaya tradisional masyarakat.

Misalnya tersedianya tanah memainkan peranan yang besar. Yang jelas kelihatan bahwa orang Indonesia dari daerah pedesaan atau perkampungan sudah biasa untuk melakukan banyak urusan dan pekerjaan kerumah tanggaan di luar rumah misalnya mencuci, menjemur pakaian, memelihara burung, duduk-duduk di luar rumah, buang air, kalau ada hajat di luar dipasang tenda semuanya itu di Rumah Susun hilang [2]

Lain halnya dengan Rumah Susun untuk bukan hunian, masyarakat tidak akan mengalami kendala dalam beradaptasi menggunakan Rumah Susun hanya sebagai sarana bekerja. Penggunaan Rumah Susun juga hanya terbatas waktunya yaitu pada jam-jam kerja. Setelah waktu kerja selesai mereka pulang ke rumah dan berkumpul kembali dengan keluarganya. Penggunaan Rumah Susun sebagai sarana bekerja juga tidak melibatkan anak-anak sehingga kendala dapat sangat dikurangi.

Setelah lahirnya Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Rumah Susun bukan hunian hanya disinggung sepintas lalu. Peraturan-peraturan Rumah Susun bukan hunian tidak diatur tersendiri secara jelas melainkan hanya mengikuti peraturan Rumah Susun hunian.

Riwayat hukum Rumah Susun atau kondominium bukan lagi merupakan hukum yang baru. Hukum ini mulai dikenal sejak jaman dahulu kala bahkan sejak ribuan tahun sebelum masehi, terutama pada masa-masa dimana

---

[2] P Von Magnis, Keserasian Tehnologi Pembangunan Rumah Susun/Gedung Bertingkat dengan aspek sosial budaya dan psichologi sosial, Makalah pada Seminar Aspek Hukum dan Sosial Budaya Pembangunan Gedung Bertingkat dengan Sistem Kondominium, Jakarta 6-7 Mei 1985.

telah mulai dikenal adanya hak milik pribadi perorangan atau individu dan juga hak milik bersama. Pada saat masyarakat mulai mengenal percampuran dan perpaduan kedua macam hak milik tersebut itulah hukum kondominium itu sudah ada. Sebagai contoh umpamanya sistem Rumah Susun yang sudah diterapkan oleh bangsa Dravida yang berwilayah di daerah dataran tinggi Dekhan dan sekitarnya. Di lembah sungai Indus mereka membangun dua buah kota Mahenjo Daro dan Harapa, jauh sebelum masuknya bangsa Aria yang mengembara dari asal mereka di Persia dan datang ke Hindustan pada sekitar tahun 1500 sebelum masehi, ke daerah Dekhan itu [3]

Di Indonesia sudah sejak lama dikenal bangunan bertingkat yang dihuni secara bersama-sama oleh beberapa keluarga. Hanya saja pemilikan yang dipisahkan secara individual menjadi satuan-satuan Rumah Susun belum dikenal.

Baru pada tahun 1975 dimungkinkan untuk memiliki bagian-bagian bangunan secara individual dan pemilikan tanah bersama. Pada waktu itu yang memberikan landasan hukum bagi penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia ialah tiga Peraturan Menteri Dalam Negeri yang memungkinkan diterbitkannya surat tanda bukti pemilikan atas bagian-bagian dari bangunan atau gedung yang dipakainya.

Tiga Peraturan tersebut yaitu :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak-Hak atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan yang ada diatasnya serta penerbitan Sertipikatnya.

---

[3] A Ridwan Halim, Hukum Kondominium dalam tanya jawab, Ghalis Indonesia, Jakarta, 1990, hal 23.

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1977 tentang penyelenggaraan Tata usaha Pendaftaran Tanah. mengenai Hak atas Tanah yang dipunyai bersama dan pemilikan Bagian-Bagian Bangunan yang ada diatasnya.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1983 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Ijin Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah Kepunyaan Bersama yang disertai dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-Bagian pada Bangunan Bertingkat [4]

Dimungkinkannya pemilikan individual atas bagian-bagian bangunan yang ada diatas tanah yang dipunyai bersama dalam peraturan perundang - undangan tersebut, karena Hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horisontal yang berasal dari hukum adat, yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional. Menurut asas tersebut, setiap benda yang menurut ujud dan tujuannya dapat digunakan sebagai satu kesatuan yang mandiri, dapat menjadi obyek pemilikan secara pribadi. Dengan demikian, setiap bagian-bagian suatu bangunan gedung bertingkat yang menurut ujud dan tujuannya masing-masing dapat digunakan secara mandiri, menurut Hukum Indonesia dapat dimiliki secara pribadi. [5]

Dalam pembuatan sertipikat tanda bukti haknya, maka yang didaftar tanah yang dipunyai bersama, dengan menunjukkan secara khusus bagian yang dimiliki secara individual oleh pemegang sertipikat. Sertipikat induk ditahan / disimpan di Kantor Pertanahan. Sertipikat-sertipikat pemilikan bersama tanahnya

---

[4] Boedi Harsono, Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1999, Hal 339
[5] Boedi Harsono, Loc Cit

yang masing-masing menunjuk pada bagian-bagian tertentu yang dimiliki secara pribadi. [6]

Sebelum adanya Undang-Undang Rumah Susun tidak jelas mengenai status masing-masing sertipikat yang diterbitkan dan hubungannya dengan lingkungan Rumah Susun.

Baru setelah terbitnya Undang-Undang nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun status masing-masing sertipikat yang diterbitkan menjadi jelas sebagai satuan-satuan Rumah Susun atau dikenal sebagai Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dasar pertimbangan diundangkannya Undang-Undang Rumah Susun yaitu untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan. Disamping itu untuk peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat tetapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas (Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, bagian menimbang huruf a).

Sangat disayangkan Rumah Susun bukan hunian tidak disinggung dalam pertimbangan diundangkannya Undan-Undang Rumah Susun, padahal pada kenyataannya Rumah Susun bukan hunian sangat dibutuhkan masyarakat.

Setelah diundangkannya Undang-Undang Rumah Susun nomor 16 Tahun 1985 pada tanggal 31 Desember 1985 masih sangat banyak persoalan hukum yang

---

[6] Ibid, Hal 340

timbul disamping tidak sempurnanya Undang-Undang Rumah Susun mengatur rumah susun bukan hunian.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena hukum meliputi juga pemilikan bersama atas apa yang disebut bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama[7]

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria benda tanah tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria sedangkan benda bukan tanah masih tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia khususnya Buku II.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdiri dari percampuran benda tanah dan benda bukan tanah ternyata dalam Undang-Undang Rumah Susun mengikuti hukum tanahnya, berarti tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Pokok Agraria didasarkan atas hukum adat sehingga Hak Milik atas Satuan Rumah Suaun yang didalamnya terkandung pemilikan benda-benda diluar tanah juga harus mengikuti konsepsi hukum adat.

Peraturan Rumah Susun yang dianut oleh Undang-Undang Rumah Susun yaitu dengan sistem condominium atau pemilikan hak secara individual dan hak bersama sebagai satu kesatuan juga harus secara konsisten disesuaikan dengan alam pikiran di dalam Hukum adat Indonesia.

Kami hendak meneliti apakah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun termasuk Hak Kebendaan di dalam Sistem Hukum Benda Nasional.

Berbeda dari Hak Milik atas tanah dan/atau bangunan biasa yang dimiliki secara individual tentunya persoalan hukumnya agak sederhana, sedangkan Hak

---

[7] Boedi Harsono, Op Cit, Hal 336

Milik atas Satuan Rumah Susun yang terdiri dari pemilikan Satuan Rumah susun secara individual dan Hak Bersama atas Tanah Bersama, Bagian Bersama serta Benda Bersama persoalan hukumnya jauh lebih kompleks.

Rumah Susun tidak dapat berdiri sendiri dalam arti terdiri dari satu pemilik tetapi melibatkan banyak pemilik. Hubungan antar individu dalam satu bangunan Rumah Susun ini perlu pengaturan baik mengenai pemilikan maupun pengeloaannya.

Kami hendak mengetahui cara Undang-Undang Rumah Susun mengatur pemilikan dan pengelolaan Rumah Susun serta praktek penerapan Undang-Undang Rumah Susun di dalam mengatur pemilikan secara individual sekaligus pemilikan bersama ini.

Dengan penerapan Undang-Undang Rumah Susun yang sebagian besar mengatur Rumah Susun Hunian pada Rumah Susun Bukan Hunian tentunya menimbulkan suatu permasalahan hukum.

B. PERUMUSAN MASALAH

Oleh karena ruang lingkup Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sangat luas dan kompleks, maka untuk mencapai kedalaman analisis permasalahan penelitian ini dibatasi dalam ruang lingkup Rumah Susun bukan hunian yang berada di Kota Kudus.

Berdasarkan uraian mengenai latar belakang dan pembatasan masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kedudukan Hukum mengenai Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Dalam Sistem Hukum Benda Nasional ?
2. Bagaimanakah Undang-Undang Rumah Susun mengatur mengenai pemilikan secara individual maupun secara bersama dan bagaimana akibat hukumnya bagi pemegang haknya ?
3. Apakah hukum positif yang mengatur rumah susun telah dilaksanakan di dalam praktek khususnya bagi rumah susun bukan hunian ?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk memahami mengenai Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai suatu bentuk Hak baru terutama dari sudut padangan Hukum adat.
2. Untuk mengetahui Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang mengandung pemilikan secara individual dan hak bersama yang tentunya sangat komplek telah diatur dalam perangkat peraturan-peraturan yang telah ada.
3. Untuk mengetahui peraturan-peraturan yang berlaku bagi rumah susun bukan hunian telah ditaati dalam pelaksanaannya dan kendala-kendala yang timbul di dalam praktek serta penyebab timbulnya berbagai persoalan yang mengakibatkan tidak dilaksanakannya peraturan yang berlaku.

D. KONTRIBUSI PENELITIAN

Satuan Rumah Susun yang pada hakekatnya merupakan hak atas ruang yang dapat dimiliki secara individual dan pemilikan bersama (mede eigendom)

atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan, besar kecilnya serta hak dan kewajiban didasarkan atas nilai perbandingan proporsional merupakan hak yang baru dan belum banyak diadakan penelitian, khususnya rumah susun bukan hunian.

Penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat menambah perbendaharaan pengetahuan mengenai hukum benda nasional termasuk hukum pertanahan nasional khususnya sebagai sumbangan pengetahuan dalam rangka penyempurnaan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemberintah Nomor 4 Tahun 1988 khususnya untuk rumah susun bukan hunian yang belum diatur secara memadai.

Sedangkan secara praktis penelitian ini diharapkan pula menjadi bahan masukan bagi pemerintah dalam melaksanakan kebijakan untuk pengembangan rumah susun khususnya rumah susun bukan hunian.

Dengan mengadakan penelitian mengenai rumah susun bukan hunian, hasil penelitiannya diharapkan dapat mengembangkan teori di dalam hukum benda dan hukum agraria pada umumnya khususnya hukum apartemen, khusus rumah susun bukan hunian.

Rumah Susun bukan hunian yang menjadi pusat perdagangan, perkantoran atau kegiatan perekonomian mempunyai prospek masa depan yang sangat baik terutama ditinjau dari segi ekonomi, oleh karena itu dibutukan perangkat hukum yang memadai, tidak hanya merupakan bagian dari rumah susun bukan hunian dan hanya disinggung secara sepintas di dalam Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dapat dimiliki oleh orang maupun badan hukum dapat dialihkan dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan harus dipahami dengan baik oleh praktisi terutama Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi bagi kalangan praktisi tersebut.

E. SISTIMATIKA PENULISAN TESIS

Sistimatika penulisan ini mulai dengan

BAB I atau Bab Pendahuluan berisi fakta-fakta hukum dan sosial yang melatar belakangi penelitian ini tentang Beberapa Permasalahan Hukum Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Bukan Hunian. Perumusan masalah dirumuskan dengan mempersempit fokus agar penelitian ini menjadi lebih tajam.

BAB II tentang tinjauan pustaka, yang melandasi kajian dalam tesis ini. Bab ini juga mendiskripsikan beragam pemikian, konsep dan teori-teori hukum dan sosial yang relevan dengan substansi penelitian.

BAB III Metode Penelitian, dengan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis serta normatif, diharapkan melalui penelitian kualitatif ini mampu menemukan akar permasalahan yang mendasar untuk mencari solusi akademis terhadap permasalahan.

BAB IV memuat hasil-hasil penelitian berikut analisis terhadap data, baik data sekunder maupun data primer, dan hasilnya merupakan paparan yang bersifat deskriptif kualitatif.

BAB V berupa laporan penelitian yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DALAM SISTEM HUKUM BENDA NASIONAL

1. PENGERTIAN RUMAH SUSUN

Pengertian Rumah Susun terdapat didalam Pasal1 Undang-Undang nomor 16 tahun 1985. Rumah susun adalah 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-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Lebih lanjut dijelaskan dalam penjelasan Pasal 1 angka 1 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 suatu kesatuan sistem pembangunan.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bukan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah [1]

[1] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1999, Hal 335

Sehingga pengertian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun hampir sama dengan sistem *Condominium* yang diusulkan oleh hasil seminar tentang masalah gedung bertingkat 6 – 7 Mei 1985 di Jakarta. Menurut hasil seminar tersebut Kondominium adalah suatu sistem pemilikan bangunan unit Rumah Susun dan/atau gedung bertingkat yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang dapat digunakan dan/atau dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual dan bagian-bagian lain dari bangunan itu berikut tanah diatas mana bangunan tersebut berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama oleh para pemilik bagian-bagian dan unit-unit rumah susun yang dimiliki secara individual [2]

Sedangkan pengertian Satuan Rumah Susun yang dapat dimiliki secara individual hampir sama dengan flat.

Pengertian flat adalah sebuah tempat terpisah dan berdiri sendiri yang bertujuan untuk digunakan sebagai tempat tinggal atau kantor atau ruang pamer atau toko atau gudang (atau untuk menyelenggarakan industri atau bisnis) dan mencakup sebuah garasi, tempat ini merupakan bagian dari sebuah gedung (dan termasuk sebuah apartemen) [3]

Untuk dapat dikategorikan sebagai flat harus :

1. ruang tersebut harus terpisah dan berisikan bagian-bagian yang berdiri sendiri;

---

[2] AP Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun, CV Mandar Maju Bandung, 1977, Hal 94

[3] ibid hal 95

2. harus dapat dipergunakan atau termasuk untuk dipergunakan sebagai hunian, toko, gudang atau garasi;
3. dan bagian tersebut harus merupakan bagian dari bangunan tersebut.

Sehingga dengan demikian tidak termasuk pengertian flat, jika ada bangunan-bangunan petak yang terpisah satu sama lainnya sungguhpun dindingnya satu dengan lainnya [4]

Apa yang dimaksud dengan apartemen dan hak apartemen terdapat dalam Pasal 875 a Nederland BW (Undang-Undang Apartemen tahun 1972 Stb 407) [5]

Hak apartemen yaitu sebagian dalam barang-barang *(goederen)* yang bertalian dengan pemisahan itu, bahwa wewenang itu meliputi penggunaan/ pemakaian khusus atas bagian-bagian tertentu dari bangunan itu yang menurut pengaturan (rencana) pembangunannya diperuntukkan demikian atau akan dipergunakan terpisah sama sekali.

Bagian itu dapat pula mengandung wewenang semata-mata (hanya) untuk penggunaan atas bagian-bagian tertentu dari tanah yang bersangkutan dengan bangunan tersebut[6]

Dari ketentuan Undang-Undang tersebut dapat difahami, bahwa yang dimaksud dengan (hak) apartemen itu ialah suatu bagian dalam milik *(eigendom)* atas bangunan serta apa yang menjadi/ merupakan bagiannya dan tanah diatas mana bangunan itu didirikan beserta bagiannya, juga dalam

---

[4] AP Parlindungan loc cit
[5] Komar Andasasmita, hukum Apartemen Rumah Susun, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, 1986, Hal 20
[6] ibid Hal 20

hak *erfpacht* atau hak numpang karang (opstal) atas tanah, dalam bagian mana termasuk wewenang untuk pemakaian/penggunaan khusus atas bagian-bagian tertentu dari bangunan itu yang menurut aturan *(inrichting)* nya diperuntukkan guna dipakai sebagai keseluruhan tersendiri / terpisah [7]

Lain halnya dengan pada rumah biasa, pada rumah biasa pemilikannya sejajar *(gepaard)* dengan pemilikan atas tanah dimana bangunan itu dibangun, pada bangunan flat pemilikan itu tidak dapat terpadu secara pasti/tetap *(vastgekoppeld)* pada bidang tanah yang bersangkutan [8]

Pemisahan dalam hak-hak apartemen itu harus dilihat sebagai suatu yang jatuh terpisah *(Uitteen Vallen)* dari pemilikan penuh *(volle eigendom)*(bila perlu juga hak *erfpacht dan opstal)* kedalam sejumlah hak-hak nikmat yang bersifat kebendaan tersendiri *(in een aantal zelfstandige zakelijhe genots rechten)* [9]

1. Istilah "Kondominium" berasal dari hukum Romawi, yang istilah aslinya adalah "Condominium" yang secara etimologis terdiri dari 2 (dua) perkataan, yaitu *"Co"* yang artinya bersama dan "Dominium' yang artinya milik atau hak milik.

   Jadi secara nominalis atau menurut arti perkataannya, Kondominium ialah suatu hak milik bersama [10]

---

[7] ibid Hal 21
[8] ibid Hal 23
[9] Ibid, Hal 21
[10] A Ridwan Halim, Sendi-Sendi Hukum Hak Milik Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda , Angky Pelita Studyways, 2000, Hal 79

2. Pengertian Condominium menurut SJ Fochema Andreare berasal dari bahasa latin yang berarti pemilikan bersama. Dalam perkembangannya condominium menunjuk kepada bangunan-bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan atau dihuni secara terpisah. Bagian-bagian yang merupakan kesatuan dan dapat digunakan atau dihuni secara terpisah itu disebut apartemen [11]
3. Soni Harsono mengatakan bahwa Rumah Susun merupakan terjemahan dari kata-kata Condominium, flat,atau apartemen.

   Kondominium berasal dari kata Condominium. Jika dipenggal Co berarti bersama-sama, dominium berarti pemilikan. Istilah yang dipakai berbeda menurut sistem hukum yang bersangkutan, misalnya di Inggris disebut *joint property*, di Amerika menggunakan istilah Condominium, sedangkan di Singapura dan Australia menggunakan istilah *strata title*. Diantara istilah-istilah tersebut diatas, istilah *strata title* yang lebih memungkinkan adanya pemilikan bersama secara horizontal, disamping pemilikan secara vertikal.

Walaupun di negara Indonesia dipergunakan istilah seperti Rumah Susun, apartemen, flat, kondominium, namun dalam bahasa hukum semuanya disebut Rumah Susun, karena mengacu pada Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun [12]

---

[11] Endang Pandamdari, Pemilikan Satuan Rumah Susun Menurut UU Nomor 16 Tahun 1985, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Hal 1

[12] Oloan Sitorus, Balans Sebuyang, Kondominium dan Permasalahannya, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 1988, Hal 7 dan 8

2. HUKUM BENDA NASIONAL

Pengertian Hukum Nasional menurut Mahadi dalam bukunya Hukum Benda Dalam Sistim Hukum Nasional ada tiga yaitu:

1. Segala macam hukum yang kini berlaku di Indonesia.

   Nasional dapat dipertentangkan dengan Internasional. Dalam satu kasus hukum Perdata Internasional, dapat timbul pertanyaan, hukum manakah yang akan dipakai untuk menyelesaikan sengketa yang sedang dihadapi. Hukum Nasionalkah atau hukum asingkah ?

   Dalam pengertian ini, warisan hukum dari jaman Hindia Belandapun sudah tercakup dalam hukum nasional.

2. Kalau suatu Undang - undang ditetapkan oleh pemerintah nasional, maka Undang-undang itu merupakan hukum nasional.

   Semua produk perundang-undangan sejak tahun 1945 dapat disebut hukum nasional.

3. Kalau suatu produk perundang - undangan ada kesesuaian dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, barulah suatu produk perundang-undangan itu dapat dinamakan hukum nasional.

   Alam pikiran yang dipergunakan disini bertitik tolak dari ideologi, falsafah Negara Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Suatu produk hukum itu diuji dahulu kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 [13]

---

[13] Mahadi, Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional, Badan Pembinaan Hukum Nasional Bina Cipta, 1983, Hal 6

Dari uraian mengenai hukum nasional tersebut khususnya untuk hukum benda nasional sebagai bagian dari Hukum Perdata Nasional kami lebih sependapat dengan pengertian yang pertama. Selanjutnya titik tolak pengertian Hukum benda nasional akan diuraikan berdasarkan pengertian yang pertama tersebut.

Menurut Ilmu Pegetahuan, Hukum Perdata dibagi menjadi empat bagian :

1. Hukum Perorangan/Hukum Badan Pribadi*(Personen- recht)*.
2. Hukum Keluarga *(Familierecht)*.
3. Hukum Harta Kekayaan *(Vermogensrecht)*.
4. Hukum Waris *(Erfrecht)*.

Pembagian Hukum Perdata menurut ilmu pengetahuan tidak sesuai dengan pembagian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dibagi menjadi empat buku:

Buku I = Hukum Perorangan/hukum Badan Pribadi.

Buku II = Hukum Benda.

Buku III = Hukum Perutangan.

Buku IV = Hukum Bukti dan Kadaluwarsa.

Dalam sistem Hukum Benda Nasional, maka Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus dikaitkan dengan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria terjadilah perubahan besar terhadap berlakunya Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[14]

---

[14] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Perdata, Hukum Benda, Liberty, Yogyakarta, 1981, Hal 4

Di dalam diktum Undang-Undang Pokok Agraria mencabut Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik, yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut.

Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka berlakunya pasal-pasal atau ketentuan-ketentuan dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dibagi sebagai berikut:

a. Pasal-pasal yang masih berlaku penuh karena tidak mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.
b. Pasal-pasal yang menjadi tidak berlaku lagi, yaitu pasal-pasal yang melulu mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.
c. Pasal - pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti ketentuan-ketentuan tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan masih berlaku sepanjang mengenai benda-benda lainnya [15]

Berdasarkan perincian atau pembagian tersebut di atas menurut pendapat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan pasal-pasal yang masih berlaku penuh ialah :

1. Pasal -pasal mengenai benda bergerak, Pasal 505, 509 – 518 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Pasal-pasal tentang penyerahan benda bergerak Pasal 612, Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

[15] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Loc Cit

3. Pasal-pasal tentang bewoning, ini hanya mengenai rumah Pasal 826 – 827 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Pasal-pasal tentang hukum waris Pasal 830 – 1130 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata walaupun ada beberapa Pasal dalam hukum waris yang juga mengenai tanah, tanah diwarisi menurut hukum yang berlaku bagi si pewaris. Pasal-pasal tentang piutang yang diistimewakan *(privelegie)* Pasal 1131 – 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
5. Pasal-pasal tentang gadai, karena gadai hanya melulu mengenai benda bergerak, Pasal 1150 – Pasal 1160 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
6. Pasal - pasal tentang Hipotik, karena hipotik meskipun mengenai tanah memang dikecualikan dari pencabutan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, dikurangi pasal-pasal yang tak pernah berlaku berdasarkan pasal 31 O.V. (Peraturan Peralihan Perundang-undangan) S 1848 Nomor 10. Setelah berlakunya UUPA, ketentuan-ketentuan mengenai segi formil/ acara dari Hipotik yaitu mengenai pembebanan/pemberian Hipotik dan pendaftaran Hipotik, mengenai hal-hal tersebut tunduk pada ketentuan-ketentuan yang ada dalam UUPA, PP10 Tahun 1961 , PMA nomor 15 tahun 1961, beserta peraturan-peraturan pelaksanaan yang lain [16]

Setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan nomor: 4 tahun 1996, maka peraturan atau ketentuan Hipotik dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dicabut.

---

[16] Ibid Hal 5 - 6

Pasal-pasal yang tidak berlaku lagi setelah berlakunya UUPA ialah:

1. Pasal-pasal tentang benda tak bergerak yang melulu berhubungan dengan tanah.
2. Pasal - pasal tentang cara memperoleh hak milik melulu mengenai tanah.
3. Pasal - pasal mengenai penyerahan benda-benda tak bergerak, tak pernah berlaku.
4. Pasal - pasal tentang kerja rodi pasal 673 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
5. Pasal - pasal tentang hak dan kewajiban pemilik pekarangan bertetangga pasal 625-672 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
6. Pasal – pasal tentang pengabdian pekarangan *(erfdienstbaarheid)* Pasal 674-710 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
7. Pasal-pasal tentang Hak opstal Pasal 711-719 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
8. Pasal - pasal tentang hak *erfpacht* Pasal 720-736 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
9. Pasal - pasal tentang bunga tanah dan hasil sepersepuluh Pasal 737-755 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [17]

Pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan masih tetap berlaku sepanjang mengenai benda-benda lain, ialah :

1. Pasal-pasal tentang benda pada umumnya.

---

[17] Ibid Hal 6

2. Pasal-pasal tentang cara membedakan benda Pasal 503 Pasal 505 KUH Perdata.
3. Pasal – pasal tentang benda sepanjang tidak mengenai tanah, terletak di antara Pasal-pasal 529 – 568 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Pasal-pasal tentang Hak Milik sepanjang tidak mengenai tanah, terletak di antara Pasal-pasal 570 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.
5. Pasal - pasal tentang Hak memungut hasil *(Vruchtgebruuk)* sepanjang tidak mengenai tanah Pasal 756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
6. Pasal - pasal tentang Hak Pakai sepanjang tidak mengenai tanah, Pasal 818 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [18]

Peraturan-peraturan Hukum Benda di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tidak berlaku lagi dengan mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria ialah :

a. Seluruh Pasal 51 IS, jadi termasuk juga ayat-ayat yang merupakan *agrarisch Wet.*
b. Semua pernyataan Domein dari Pemerintah Hindia Belanda [19]

[18] Ibid Hal 6 - 7
[19] Boedi Harsono, op cit, Hal 134

3. HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DAN BAGIAN- BAGIANNYA

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena hukum meliputi juga pemilikan bersama atas apa yang disebut bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama [20]

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijabarkan menjadi empat bagian :

1. Hak Milik yang dikuasai secara individual atau Satuan Rumah Susun.
2. Bagian Bersama.
3. Benda Bersama.
4. Tanah Bersama.

3.1. HAK MILIK YANG DIKUASAI SECARA INDIVIDUAL

Menurut Hukum Romawi ada barang-barang yang sejak semula tidak dapat dimiliki oleh manusia perseorangan, seperti sungai, gunung, laut, udara dan sebagainya.

Sehingga sejarah hukum Romawi sudah membedakan antara barang-barang yang dapat dimiliki, dan barang-barang yang tidak dapat dimiliki.

Barang-barang yang tidak dapat dimiliki ada tiga macam yaitu :

1. *Res Communes*, yang sesuai dengan sifat alamiahnya tidak dapat dimiliki (udara, air, sungai) dan sebagainya.

[20] Boedi Harsono op cit, Hal 336

2. *Res Publical* yaitu barang-barang yang sengaja dibuat untuk dipergunakan oleh umum, seperti taman-taman, irigasi, jalan raya dan sebagainya.
3. *Res sanctae, res sacrae atau res religieousae* yaitu barang-barang untuk tujuan keagamaan seperti pura, masjid wakaf dan lain-lain.

Sebab itu, maka dibedakan antara domein (hak milik perseorangan) dan emperium, yaitu hak penguasa untuk mengatur penggunaan barang-barang *(the power of the sovereign to regulate the use of things)* [21]

Menurut Sunarjati Hartono Landasan idiil dari Hak Milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain) adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 [22]

Lebih lanjut Sunarjati Hartono berpendapat :

> Hak Milik bersumber pada kenyataan hidup, bahwa untuk dapat menghidupi diri sendiri, barang-barang tertentu harus dimiliki karena bagi manusia ada kelompok barang yang tertentu yang merupakan *the naturale media on which human existance depends.* Dalam masyarakat tradisional hanya diakui barang kepunyaan *(natural posession, bezit)* yang kemudian menjadi Hak Milik (pengertian yuridis).
>
> Dengan demikian, maka hak milik secara langsung berkaitan dengan pasal 27 ayat 2 UUD 1945 yang menyatakan "Tiap-tiap Warga Negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan" [23]

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dimiliki secara individual atau Satuan Rumah Susun pada hakekatnya merupakan hak atas

---

[21] Sunarjati Hartono, Kapita Selekta Perbandingan Hukum, Citra Aditya Bakti Bandung, 1991, Hal 50, dikutip dari R Pound, an Introduction of the Philosophy of law, yale universiti Press 1909, Hal 110-111.
[22] Ibid, Hal 58
[23] Ibid Hal 59

UPT-PUSTAK-UNDIP

ruang dalam bentuk geometrik tiga demensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding [24]

3.2. BAGIAN BERSAMA

Bagian bersama adalah bagian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik satuan rumah susun dan diperuntukkan pemakaian bersama, seperti lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum dan lain-lainnya [25]

Di dalam Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang nomor 14 tahun 1985 diterangkan mengenai bagian bersama:

> "bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun"

Rupanya Undang-Undang Rumah Susun menempatkan satuan rumah susun yang dimiliki secara individual menjadi titik sentral sebagai benda pokok sedangkan bagian bersama ditempatkan sebagai benda bagian.

Pasal 500 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan, bahwa segala apa yang karena perlekatan menjadi kesatuan dengan benda lain, merupakan bagian dari benda itu.

Bagian-bagian yang melekat pada suatu benda, dengan mana timbul kesatuan, disebut dengan istilah benda bagian atau

---

[24] Pasal 41 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 4 Tahun 1988, Hak Pemilikan Perseorangan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 merupakan ruangan dalam bentuk geometrik tiga demensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.

[25] Boedi Harsono op cit Hal 336

turutan. Sedangkan benda pada mana benda bagian terikat dinamakan benda utama atau benda pokok.

Oleh karena adanya ikatan yang kokoh antara benda bagian dengan benda utama, sehingga benda bagian menjadi kehilangan sifat kemandiriannya, maka secara yuridis mengakibatkan benda bagian mengikuti nasib benda utama [26]

Pasal 556 BW menyatakan, bahwa benda ikutan (benda bagian) secara yuridis mengikuti nasib benda pokoknya. Hal ini terjadi baik pada benda bergerak maupun pada benda tak bergerak[27]

Hubungan yang erat itu mengakibatkan aksesi atau penyertaan. Undang-Undang menentukan hubungan yang erat ini dengan istilah-istilah seperti tertanam kokoh dalam tanah atau aardvast (pohon-pohon dan rumah-rumah, buah-buahan pada pohon-pohon, saluran-saluran pipa di dalam rumah-rumah), terpaku kuat *(nagelvast)*, dilekatkan kuat oleh tukang kayu (timmervast, Pasal-pasal 562 dan 563 BW).

Disamping itu terdapat hubungan erat karena karya pemasang batu (muurvast). Hubungan kuat karena penyekrupan tidak cukup untuk disebut sebagai aksesi. Apa yang dapat dilepaskan tanpa menimbulkan kerusakan, biasanya tidak merupakan benda ikutan [28]

---

[26] Pj Soepratignja, Pokok-pokok Hukum Perdata, Hukum Benda, Jilid I, Seksi Hukum Perdata, Fakultas Hukum UNDIP Semarang, Hal. 16.
[27] A Pitlo, Tafsir singkat Tentang Beberapa Bab Dalam Hukum Perdata, alih bahasa M. Moerasad, PT. Intermasa, Jakarta, 1977, Hal 1
[28] A Pitlo Loc Cit

Bila ada keragu-raguan apakah sesuatu benda itu karena digabungkan dengan benda yang lain lalu merupakan bagiannya, maka menurut pendapat Hoge Raad 1936 N.J.No.757 kita harus melihat kepada pendapat-pendapat yang berlaku dalam masyarakat mengenai benda semacam itu[29]

Bagian-bagian yang melekat kepada sesuatu benda dengan mana merupakan kesatuan disebut benda urutan atau tambahan *(bijzaken)*, sedang benda dimana benda urutan tadi dihubungkan disebut benda pokok *(hofdzaken)* [30]

Apabila mengikuti teori atau pendapat-pendapat tersebut diatas, maka yang menjadi benda pokok adalah tanah sedangkan satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara individual, bagian bersama dan benda bersama merupakan benda bagian atau ikutan.

Menurut Hari Saherodji benda tak bergerak yang penting adalah tanah. Benda yang menurut sifatnya tak bergerak sebenarnya hanya tanah dan apa yang geologis terikat dengan tanah [31]

Undang-Undang rumah susun Nomor 16 Tahun 1985 menempatkan satuan rumah susun sebagai benda utama. Hal ini dibuktikan dalam Pasal 8 ayat 2 dan Pasal 8 ayat 3 yang berbunyi:

Pasal 8 ayat 2 : "Hak milik atas satuan rumah susun adalah Hak Milik Atas Satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah"

Pasal 8 ayat 3 : "Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya

[29] HFA Vollmar, Hukum Benda, Transito, Bandung, 1978, Hal 52-53
[30] HFA Vollmar Loc Cit
[31] Hari Saherodji, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Aksara Baru, Jakarta, 1980, Hal. 67.

merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan"

3.3. BENDA BERSAMA

Benda bersama adalah benda-benda dan bangunan-bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan, tetapi berada diatas tanah bersama dan peruntukkannya bagi pemakaian bersama seperti bangunan tempat ibadah, lapangan parkir, olah raga, pertamanan, tempat bermain anak-anak dan lain-lain. Benda-benda dan bangunan-bangunan tersebut juga merupakan milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik satuan rumah susun [32]

Pengertian Benda bersama dalam Pasal 1 ayat 5 undang-undang rumah susun dinyatakan sebagai berikut :

"Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama"

Sesuai dengan undang-undang rumah susun yang menempatkan satuan rumah susun sebagai benda pokok, maka benda bersama menjadi benda bantuan.

Seperti apa yang dikatakan oleh Pitlo Benda bantuan adalah benda yang bertujuan untuk melayani secara tetap benda lain. Gejala

[32] Boedi Harsono op cit Hal 337

ini terdapat baik pada barang tak bergerak maupun benda pada barang bergerak.

Satu-satunya akibat hukum dari fakta, bahwa benda itu adalah benda bantuan kita jumpai pada benda tak bergerak. Bilamana suatu benda bergerak yang mengabdi kepada suatu barang tak bergerak, dimiliki oleh orang yang menjadi pemilik dari barang tak bergerak tadi, maka benda bantuan ini menjadi tak bergerak. Undang-undang menamakan sifat tak bergerak ini tak bergerak karena diperuntukkan (Pasal 563 BW) [33]

Vollmar menyebut benda bantuan ini sebagai *Hulpzaken* yaitu benda-benda yang tidak dihubungkan secara *stoffelik* (bahan-bahan jasmaniah) seperti kursi dalam rumah, tetapi yang dengan benda pokoknya dilihat dari sudut ekonomis merupakan satu kesatuan, misalnya kunci rumah, kursi dalam gedung bioskop. Barang-barang tersebut teknis tidak merupakan kesatuan, tetapi dikatakan secara ekonomis merupakan kesatuan juga [34]

3.4. TANAH BERSAMA

Tanah bersama adalah sebidang tanah tertentu diatas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri, yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para pemilik satuan rumah susun yang ada dilantai dasar. Melainkan seperti halnya bagian bersama, juga merupakan hak bersama semua

[33] A Pitlo op cit, Hal 2
[34] H.F.A Vollmar op cit, Hal 53-54

pemilik satuan rumah susun dalam bangunan rumah susun yang bersangkutan [35]

Di dalam Pasal 1 ayat 6 Undang-Undang rumah susun menyebutkan :

"Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan ijin bangunan"

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar[36]

Tanah diberikan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat 2 dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut tanah tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Dengan demikian, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber

---

[35] Boedi Harsono op cit, Hal 337
[36] Ibid Hal 18

pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya [37]

Konsepsi yang melandasi Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Tanah Adat karena konsepsi ini yang asli lahir dari masyarakat kita sendiri yang sesuai dengan pandangan hidup bangsa Indonesia yaitu Pancasila. Konsepsi ini disebut Konsepsi Komunalistik artinya yang memungkinkan pemilikan tanah secara perorangan yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan[38]

Di dalam hukum adat hanya dikenal dua macam jenis benda yaitu tanah dan bukan tanah.

Demikian juga di dalam naskah akademik peraturan perundang-undangan Tentang Hukum Benda, Hukum Jaminan dan Hukum bertetangga [39]

Benda dibedakan menjadi :

- benda tanah
- benda bukan tanah

(Pasal 8).

Benda bukan tanah dibagi :

- benda bukan tanah tidak bergerak
- benda bukan tanah bergerak

---

[37] Boedi Harsono Loc Cit

[38] Endang Suparsetyani, Perbandingan Beberapa Konsepsi Hukum Tanah, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, Hal 2

[39] Djuhaendah Hasan, Naskah akademika Peraturan Perundang-undangan Tentang Hukum Benda, Hukum Jaminan dan Hukum Bertetangga , Badan Pembinaan Hukum Nasional 1996, hal 21-22.

Benda bukan tanah bergerak terdiri atas :

- benda bergerak berwujud
- benda bergerak tidak berwujud

(Pasal 9 ayat 2)

Setiap benda baik benda tanah maupun benda bukan tanah tidak bergerak dan bukan tanah bergerak berwujud atau tidak berwujud dapat berupa benda terdaftar atau benda tidak terdaftar.

Benda merupakan benda terdaftar apabila benda tersebut pengalihan haknya memerlukan pendaftaran dan terdaftar pada instansi pendaftaran resmi yang diberi wewenang untuk melakukan pendaftaran tersebut [40]

(Pasal 10)

Sehingga sesuai dengan naskah akademik perundang-undangan tersebut Hak Milik atas Satuan Rumah Susun termasuk benda bukan tanah tidak bergerak terdaftar.

Hal ini juga sesuai dengan pendapat Muhyanto yang mengatakan:

"Dengan demikian rumah susun secara jelas merupakan benda bukan tanah tetap terdaftar yang mengandung aspek publisitas, dan sifat terdaftarnya ini mengandung aspek hak kebendaan yang bersifat absolut. Keharusan pembuktian dengan sertipikat dan sifat pendaftarannya memberikan kedudukan hukum kepada satuan rumah susun sebagaimana kepada rumah biasa yang melekat pada tanahnya yang dibuktikan dengan sertipikat pemilikan hak atas tanahnya" [41]

---

[40] Djuhaendah Hasan, Loc Cit

[41] Muhyanto, analisa dan Evaluasi Hukum Tentang Kedudukan Hukum Dan Sertifikat Pemilikan Rumah Susun, Proyek Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1993/1994, Hal 23

walaupun hukum adat tidak mengenal perbedaan antara hak yang bersifat kebendaan (Zakelijk karakter) dan hak yang bersifat pribadi (Personlijk karakter) [42]

Tetapi Undang-undang Pokok Agraria telah terpengaruh oleh pengertian-pengertian hukum barat tentang sifat-sifat tentang hak-hak kebendaan atau hak-hak kepribadian.

Hukum adat harus juga disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia Internasional.

Di mana perlu akan diperhatikan juga unsur-unsur yang baik dari hukum barat untuk menyesuaikan dan menyempurnakan seperti dinyatakan dalam Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria 1958.[43]

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun bukan benda tanah tetapi di dalamnya terkandung tanah bersama.

Tanah bersama maksudnya tanah yang dimiliki atas dasar pemilikan bersama.

Seperti yang dikatakan oleh Mariam Darus Badrul zaman:

"Azas-azas yang dapat dipergunakan untuk menyusun hukum rumah susun itu ditemukan antara lain dalam hak milik bersama dan azas pemisahan horizontal" [44]

Pemilikan tanah bersama disini didasarkan atas konsepsi hukum barat atau konsepsi hukum Adat.

---

[42] Soepomo, Bab-bab tentang Hukum adat, Pradnya Paramita, Jakarta, 1977, Hal 26
[43] Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, alumni Bandung, 1973, Hal 27-28
[44] Mariam Darus Badrulzaman, Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, Alumni, Bandung, 1983, Hal. 56

Apabila menggunakan konsepsi hukum barat, maka tanah bersama berarti sebidang tanah yang dimiliki bersama atau dikenal dengan *mede eigendom.*

Mengenai hukum tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria harus didasarkan pada hukum adat. Tetapi hukum adat yang dinyatakan berlaku itu bukan hukum adat yang murni.

Hukum adat ini tidak boleh bertentangan dengan:

a. Kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
b. Sosialisme Indonesia.
c. Ketentuan-ketentuan dalam UUPA.
d. Peraturan lainnya dibidang agraria.
e. Dengan unsur-unsur hukum agama [45]

Tanah dengan menggunakan konsepsi Hukum adat sebagai hak kebendaan yang menjadi tanah bersama digambarkan oleh Mahadi yaitu pada lembaga wakaf dan hak ulayat sebagai berikut :

" Tanah dengan fungsi dan sifat tersebut tidak dapat dijadikan obyek pemilikan secara individual. Tanah adalah kepunyaan bersama untuk kepentingan bersama. Azas ini telah lama dalam sistem di Indonesia, yaitu di dalam tubuh lembaga wakaf " [46]

Sedangkan gambaran Hak ulayat dari sudut persekutuan hukum ditinjau dari kewenangannya:

1. mempergunakan dan menguasai sesuai dengan tujuan Hak ulayat ; mengarah kepada kewenangan eigendom menurut KUH Perdata.

---

[45] Sudargo Gautama op cit, Hal 77
[46] Mahadi op cit, Hal 29-30

2. Pihak ketiga tidak boleh mengganggu persekutuan hukum dalam mempergunakan hak pertuanannya; salah satu pertanda hak benda dalam KUH Perdata ;
3. Mengatur penjabaran azas publisitas, misalnya menyediakan satu daftar umum, tempat mencatat, kepada siapa saja tanah telah diserahkan ;
4. Mendapat perlindungan dari gangguan, dari manapun datangnya; satu ciri hak benda yang terdapat dalam KUH Perdata ;
5. Kewenangan persekutuan hukum timbul dari hak itu sendiri; seolah - olah persekutuan hukum adalah *eigenaar* [47]

Hak Ulayat oleh Van Vollenhoven disebut *beschikkingsrecht.*

Beschikkingsrecht atau hak ulayat ini berlaku keluar dan kedalam. Berlaku keluar karena bukan warga persekutuan pada prinsipnya tidak diperbolehkan mengenyam/menggarap tanah yang merupakan wilayah kekuasaan persekutan yang bersangkutan, hanya dengan seijin persekutuan serta setelah membayar, orang luar bukan warga persekutuan dapat memperoleh kesempatan untuk turut serta menggunakan tanah wilayah persekutuan.

Berlaku kedalam, karena persekutuan sebagai suatu keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan bersama-sama sebagai satu kesatuan, melakukan hak ulayat dimaksud dengan memetik hasil dari pada tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan binatang liar yang hidup diatasnya[48]

---

[47] Ibid, Hal 30-31

[48] Surojo Wignjodipuro, Pengantar dan azas-azas Hukum adat, alumni, Bandung, 1979, Hal 248-249

4. RUMAH SUSUN DENGAN SISTIM CONDOMINIUM

Rumah Susun menurut Mariam Darus Badrulzaman dalam tanggapan terhadap makalah Pengelolaan Rumah Susun dan/atau Gedung Bertingkat, pada Seminar di Jakarta 6-7 Mei 1985 dapat dibedakan menjadi beberapa tipe yaitu :

1. Rumah Susun tipe condominium.
2. Rumah Susun tipe koperasi.
3. Rumah Susun tipe pemilikan tunggal.
4. Rumah Susun tipe pemilikan tunggal yang kemudian dapat dipisahkan melalui penyerahan.

1. Tipe Condominium

Adalah Rumah Susun (Gedung bertingkat) yang terdiri atas satuan-satuan yang diperlengkapi dengan peralatan lengkap yang dapat diperuntukan dengan hak milik secara terpisah (dalam jurusan horizontal maupun vertikal) dan yang mempunyai bagian-bagian yang dapat digunakan bersama. Rumah Susun ini mempunyai beberapa fungsi, dapat sebagai tempat tinggal, usaha dagang atau perkantoran.

2. Tipe Koperasi

Adalah Rumah Susun dimana seluruh bangunan beserta tanahnya adalah milik dari perhimpunan pemilik unit (koperasi). Koperasi ini menyewakan setiap unit rumah kepada penghuni (anggota koperasi) yang nilainya akan merupakan bagian masing-masing untuk menutupi biaya yang dikeluarkan koperasi, untuk perawatan rumah susun itu dan juga cicilan dari harga pembelian unit rumah susun.

3. Tipe Pemilikan Tunggal

Ialah Rumah Susun (gedung bertingkat) yang dibangun oleh seseorang atau badan hukum.

Pemilik tunggal ini menyerahkan kepada pihak lain pemanfaatannya dalam bentuk hak sewa atau hak pakai (hak pribadi, *persoonlijkrechten*).

4. TIPE Pemilikan Tunggal Yang Dapat Dipisahkan

Tipe ini dapat diperuntukkan dengan hak milik terikat *gebonden (mede–eigendom)* melalui penyerahan[49]

Rumah Susun dengan tipe condominium inilah yang sesuai dengan Undang-Undang Rumah Susun nomor 16 Tahun 1985.

Istilah condominium dapat ditemui satu-satunya dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, yang menyebutkan:

"Sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama *(condominium)*". *Condominium* dapat diartikan sebagai suatu sistem kepemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan satuan yang dapat digunakan secara terpisah-pisah serta dimiliki secara individual dan bagian-bagian lain dari bangunan itu berikut tanah diatas mana bangunan tersebut berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama dan dimiliki bersama oleh para pemilik [50]

Condominium itu hanyalah merupakan salah satu wujud *(spesies)* dari hak milik bersama *(mede eigendom) (gens)*. Pada hakekatnya tidak

---

[49] Mariam Darus Badrulzaman, Tanggapan terhadap makalah pengelolaan Rumah Susun dan/atau gedung bertingkat, Seminar aspek Hukum dan Sosial Budaya pembangunan gedung bertingkat dengan sistem kondominium, Jakarta 6-7 Mei 1985

[50] Maharyanto, Op Cit, Hal 14

semua hak milik bersama itu adalah condominium, meskipun condominium itu adalah hak milik bersama [51]

Hak Milik bersama menurut Ridwan Halim dibagi 2 :

1. Hak Milik bersama dengan penggunaan fisik secara bersatu atau bersama *pula (samengestelde mede eigendom)* yaitu hak milik bersama *(mede eigendom)* dari dua atau lebih pemilik bersama *(mede eigenaars)* atas obyek hukum atau obyek-obyek hukum yang penguasaannya secara fisik serba bersama dan bersatu sehingga benda yang menjadi obyek hak milik mereka bersama tersebut secara keseluruhannya dapat dikuasai oleh tiap-tiap pemilik itu bersama *(samengesteld)* dengan pemilik lainnya [52]
2. Hak Milik bersama dengan penguasaan fisik secara terpisah *(apartgestelde mede eigendom)* yaitu hak milik bersama *(mede eigendom)* dari dua atau lebih pemilik bersama *(mede eigenaars)* atas obyek hukum atau obyek-obyek hukum yang masing-masing obyek hukum itu mempunyai bagian-bagian atau satuan-satuan bagian tertentu yang dikuasai secara saling terpisah antara para pemiliknya itu. Jadi dengan perkataan lain, tiap-tiap pemilik akan menguasai satu atau beberapa bagian tertentu yang menjadi hak miliknya sendiri dari obyek hukum tersebut, dan bagiannya itu adalah benar-benar bagian milik individual yang terpisah dari bagian milik pemilik-pemilik lainnya secara yuridis *(apartgestelde)*, meskipun secara fisik bagian-bagian itu tetap bersatu dalam satu sistem eksistensi. Adanya keadaan secara fisik yang bersatu antara

[51] Ridwan Halim, Op. Cit, Hal 80
[52] Ibid, Hal 81

bagian pemilikan yang satu dengan bagian pemilikan yang lain itulah yang menyebabkan tetap adanya kesatuan dari bagian-bagian yang berlainan pemilikannya tersebut sehingga semuanya tetap membentuk pemilikan bersama atau tetap menimbulkan eksistensi hak milik bersama *(mede eigendom)* tersebut [53]

Bila dipandang dari sifatnya, maka hak milik bersama itu menurut Vollmar dapat dibagi dan dibedakan atas:

1. Hak Milik bersama yang *bebas (vrije/ongebonden mede eigendom)* yaitu hak milik bersama yang masing-masing pemiliknya menjadi para pemilik *(mede eigenaars)* dari obyek hak milik bersama itu secara bebas, dalam arti antara mereka satu sama lain sebelumnya sama sekali tidak pernah ada ikatan apapun (apakah itu berupa suatu hubungan hukum akibat perjanjian atau hubungan hukum karena perbuatan hukum lainnya atau berupa ikatan lainnya) melainkan mereka menjadi para pemilik atas obyek hukum yang sama hanya karena kebetulan semata-mata dan pilihan atau kepentingan mereka yang kebetulan sama [54]
2. Hak Milik bersama yang terikat *(onvrije/gebonden mede eigendom)* yaitu hak milik bersama yang tiap-tiap pemilikannya menjadi para pemilik *(mede eigenaars)* dari obyek hak milik bersama itu berdasarkan suatu atau beberapa ikatan hukum tertentu yang sebelumnya sudah ada diantara mereka [55]

   Hak Milik bersama yang menurut pembagian berdasarkan sudut keadaan penggunaan fisiknya termasuk sebagai hak milik bersama yang penguasaan fisiknya terbagi-bagi atas berbagai bagian yang saling terpisah *(apartgestelde mede eigendom)* dan masing-masing bagian

[53] Ibid Hal 89 - 90
[54] Ibid, Hal 93
[55] Ibid, Hal 95

tersebut menjadi milik individual dari para *mede eigenaars,* maka bila ditinjau dari sudut sifatnya, hak milik bersama itu termasuk hak milik bersama yang bebas *(vrije ongebonden mede eigendom).*

Sistem kondominium adalah pengaturan pemilikan bersama atas sebidang tanah dengan bangunan fisik diatasnya, karena itu pemecahan masalah selalu dikaitkan dengan hukum yang mengatur tanah [56]

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun bukan hak atas tanah, tetapi tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria karena menurut Boedi Harsono pengertian agraria dan Hukum agraria dalam Undang-Undang Pokok Agraria dipakai dalam arti yang sangat luas.

Selanjutnya Boedi Harsono mengatakan :

> "Biarpun tidak dinyatakan dengan tegas, tetapi dari apa yang tercantum dalam konsideran, pasal-pasal dan penjelasannya, dapatlah disimpulkan, bahwa pengertian agraria dan Hukum agraria dalam UUPA dipakai dalam arti yang sangat luas".
> Pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam terkandung didalamnya. Dalam batas-batas seperti yang ditentukan dalam pasal 48, bahkan meliputi ruang angkasa yaitu ruang diatas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang berkaitan dengan itu.
> Pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air (pasal 1 ayat 4 jo pasal 4 ayat 1).
> Dengan demikian pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada didaratan dan permukaan bumi yang berada dibawah air, termasuk air laut [57]

---

[56] Oloan Sitorus, Balans Sebayang, op cit, Hal 7
[57] Boedi Harsono op cit Hal 6 - 7

BAB III

METODE PENELITIAN

1. OBJEK PENELITIAN

Penelitian ini berlokasi di Kota Kudus dan yang menjadi objek penelitian adalah :

a. Lingkungan rumah susun pusat Pertokoan Kudus Plasa.

b. Lingkungan rumah susun Pasar Kliwon Kudus.

Kedua objek penelitian itu telah dibangun dan didirikan dengan melaksanakan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.

2. PENDEKATAN

Pada penelitian ini metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dan metode penelitian hukum sosiologis [1]

Hal ini dikarenakan selain penelitian dilakukan pada law in books disertai pula dengan law in action.

Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan.

Penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer [2]

---

[1] Rony Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, 1994, Hal 10

[2] Ibid ,Hal 9

Sehubungan dengan penelitian hukum normatif tersebut, maka tahapan-tahapan kegiatan yang telah dilakukan adalah sebagai berikut :

Penelitian inventarisasi hukum positif

Tahapan kegiatan yang telah dilakukan sehubungan dengan inventarisasi hukum positif adalah sebagai berikut :

a. Melakukan pendekatan indentifikasi perundang-undangan dan peraturan tertulis yang berhubungan dengan rumah susun, hukum benda dalam KUH Perdata, hukum agraria.
b. Melakukan identifikasi terhadap hukum yang tidak tertulis yaitu hukum adat.
c. Mengumpulkan dan menyeleksi perundang-undangan, peraturan tertulis, hukum tidak tertulis.
d. Melakukan klasifikasi terhadap perundang-undangan dan peraturan-peraturan tertulis dan hukum tidak tertulis yang berhubungan dengan rumah susun.

Penelitian empiris dilakukan dengan cara kualitatif induktif eksplamatoris yaitu dengan cara mengamati kejadian-kejadian atau fakta-fakta yang dianggap relevan dengan perihal penelitian, lalu melakukan penelitian untuk dapat menjelaskan serta mengembangkan fakta sesuai dengan hukum yang sedang berlaku.

3. JENIS PENELITIAN

Ditinjau dari sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia atau keadaan dan gejala-gejala lainnya[3]

Dengan metode penelitian kualitatif dapat ditemukan makna-makna yang tersembunyi dibalik objek ataupun subjek yaitu Rumah Susun bukan hunian dan aktivitas serta perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang haknya, dengan demikian metode ini dapat menjangkau dua hal sekaligus yaitu dunia objektif dan subjektif.

Metode penelitian kualitatif sebagai suatu konsep keseluruhan informasi dalam keadaan sewajarnya (natural setting), mempergunakan cara kerja yang sistimatik, terarah dan dapat dipertanggung jawabkan, artinya penelitian ini tidak hanya merekam hal-hal yang nampak secara eksplisit saja bahkan harus melihat secara keseluruhan fenomena yang terjadi dalam masyarakat sehingga dapat mengungkap secara jelas permasalahan hukum yang terjadi pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susun bukan hunian.

4. PENENTUAN INFORMAN

Informan dalam penelitian ini :

1. Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.
2. Pegawai PT. Pratama Era Jaya selaku perusahaan yang membangun Kudus Plasa.

---

[3] Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universtitas Indonesia, (UI-Press), 1984

3. Pegawai PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa yang membangun Pasar Kliwon.
4. Para pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yaitu pemilik Kios di Kudus Plasa.
5. Pemilik Kios dan los di pasar Kliwon.
6. Koordinator pasar Kliwon yang mewakili Dipenda Kabupaten Kudus.
7. Bagian Hukum Dan Organisasi Tata Laksana dari Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus.

5. JENIS DAN SUMBER DATA

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer adalah data lapangan, sedangkan data sekunder ialah data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer.

Sedangkan sumber data dalam penelitian ini adalah :

a. Sumber data primer adalah informasi yang terpilih dengan menggunakan metode snow ball.
b. Sumber data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier [4]

b.1. Bahan-bahan hukum primer yang dipergunakan adalah :

b.1.1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b.1.2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

---

[4] Rony Hanitijo Soemitro, op cit, Hal 12

b.1.3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

b.1.4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan tata cara pengisian serta pendaftaran akta Pemisahan Rumah Susun.

b.1.5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

b.1.6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

b.1.7. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan PP 24 Tahun 1997.

b.1.8. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.

b.1.9. Kepmenpera selaku Ketua BKP4N No. 06/KPTS/BKP4N/ 1995 Tentang Pedoman Pembuatan akta Pendirian, anggaran Dasar dan anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

b.1.10. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Perda tentang Rumah Susun.

b.2. Bahan-bahan hukum sekunder yang dipergunakan adalah :

b.2.1. Hasil-hasil penelitian tentang Rumah Susun, hukum perdata khususnya hukum benda dan hukum perikatan, hukum agraria, hukum adat.

b.2.2. Kepustakaan yang berhubungan dengan Rumah Susun, hukum Perdata khususnya hukum benda dan hukum perikatan, hukum agraria, hukum adat.

b.2.3. Makalah yang berhubungan dengan Rumah Susun.

b.3. Bahan hukum tersier yang dipergunakan adalah:

b.3.1. Kamus Hukum.

b.3.2. Majalah.

6. TEHNIK PENGUMPULAN DATA

Untuk memperoleh data penelitian yang sesuai dengan maksud penelitian, maka data dikumpulkan melalui tehnik:

a. Studi dokumen

Penelitian dilakukan secara bertahap melalui berbagai dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang dibahas dalam penelitian ini yaitu meliputi ketentuan peraturan tentang rumah susun, hukum adat, hukum agraria, hukum perdata khususnya hukum benda dan hukum perikatan serta dokumen yang merupakan persyaratan pendirian rumah susun.

b. Pengamatan (observasi)

Penulis sebagai pengamat berusaha untuk menarik informasi dengan mengaitkan informasi dan konteks (hal-hal yang berkaitan dengan Pendirian, penggunaan dan seluruh aktivitas pada rumah susun) untuk mendapatkan pandangan secara menyeluruh mengenai pendirian beserta seluruh kelengkapan persyaratannya, penggunaan dan aktivitas dalam rumah susun dan lingkungannya.

c. Wawancara

Dilakukan dengan mengajukan pertanyaan yang disusun secara sistimatis dalam suatu daftar pertanyaan (wawancara terstruktur) yang diajukan kepada para pakar, pejabat terkait, pengembang yang mendirikan rumah susun, pengurus perhimpunan penghuni, pengurus koperasi pasar, dan wawancara tak terstruktur yang diajukan kepada para pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

7. TEHNIK ANALISIS DATA

Sebagai suatu penjelasan dan penginter-prestasian secara logis, sistimatis dan konsisten, sesuai dengan tehnik yang dipakai dan sifat data yang diperoleh, hasil pengumpulan data ini akan dianalisis dengan menggunakan analisis teksonomis, fokus penelitian ditetapkan terbatas pada domein tertentu yang sangat berguna dalam upaya mendeskrepsikan atau menjelaskan fenomena dan fokus yang menjadi sasaran penelitian.

Selanjutnya domein-domein yang terpilih untuk diteliti secara lebih mendalam itu merupakan fokus studi yang ditindak lanjuti secara lebih

terperinci dan mendalami struktur internalnya masing-masing, selanjutnya penyelesaiannya menggunakan analisis teksonomis.[5]

8. TEHNIK PENGECEKAN VALIDITAS DATA

Untuk mengetahui keakuratan dan keandalan data, digunakan tehnik pemeriksaan keabsahan data dengan memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau pembanding terhadap data yang satu dikontrol dengan data yang sama dari sumber lain (triangulasi). Triangulasi sebagai tehnik pemeriksaan dibedakan empat macam yaitu yang memanfaatkan penggunaan sumber, metode, penyidik dan teori [6]

Dalam penelitian ini tehnik triangulasi yang digunakan adalah dengan sumber.

Triangulasi dengan sumber berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui alat dan waktu yang berbeda. Hal ini dapat ditempuh dengan jalan pertama membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara. Kedua membandingkan hasil wawancara dengan dokumen. Ketiga membandingkan hasil pengamatan dengan dokumen.

---

[5] Sanafiah Faisal, Penelitian Kualitatif, Dasar-Dasar dan Aplikasi, YAB, Malang, 1990, Hal 98

[6] Lexy J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 1995, Hal 178

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

A1. LAHIRNYA HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI HAK KEBENDAAN.

A1.1 PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dinyatakan bahwa Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif. Persyaratan teknis dan administratif yang dinyatakan dalam pasal 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 persyaratan teknis yang harus dipenuhi dalam pembangunan rumah susun adalah:

a. Persyaratan teknis untuk ruangan

Semua ruangan yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan dalam jumlah yang cukup. Apabila hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan

UPT-PUSTAK-UNDIP

langsung maupun tidak langsung secara alami tidak mencukupi atau tidak memungkinkan, maka harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan tersebut digunakan (Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988).

b. Persyaratan untuk struktur, komponen dan bahan-bahan bangunan.

Pembangunan rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen dan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi dan standard yang berlaku (Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988). Struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan tersebut harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap :

b1. Beban mati

b2. Beban bergerak

b3. Gempa, hujan, angin dan banjir

b4. Kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan

b5. Daya dukung tanah

b6. Kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal

b7. Gangguan perusak lainnya (Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988).

c. Kelengkapan rumah susun

Rumah susun harus dilengkapi dengan:

c1. Jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai perpipaan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air dan tangki air bersih di dalam rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian, harus aman dan kuat terhadap kemungkinan gangguan benturan dan pada bagian-bagian tertentu harus terlindung.

c2. Jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya termasuk meter listrik dan pembatas arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan.

c3. Jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan (penyediaan gas ini hanya dikhususkan bagi rumah susun untuk hunian).

c4. Saluran pembuangan air yang memenuhi persyaratan kualitas dan kuantitas pemasangan.

c5. Saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan dan kemudahan.

c6. Tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telpon dan alat komunikasi lainnya.

c7. Alat transportasi yang berupa tangga, lift atau ekskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku.

c8. Pintu dan tangga darurat kebakaran.

Pintu rumah susun harus tahan terhadap api sampai jangka waktu tertentu untuk memungkinkan usaha penyelamatan sesuai dengan peruntukkannya terutama untuk hunian, pertokoan, industri dan sebagainya.

c9. Tempat jemuran.

Tempat jemuran harus memenuhi persyaratan kemudahan penggunaan, keamanan dan kebersihan pandangan.

c10. Alat pemadam kebakaran.

Di dalam upaya menanggulangi pencegahan kebakaran, untuk rumah susun yang berkualitas menengah keatas diwajibkan untuk memasang alat pencegah kebakaran tingkat awal (sprinklers). Dan

untuk semua rumah susun masing-masing harus disedikan alat pemadam kebakaran atau hydrant.

c11. Penangkal petir.

c12. Alat/sistem alarm

Untuk semua rumah susun harus disediakan alat/sistem alarm dengan cara manual atau otomatis.

Sedangkan untuk rumah susun yang bukan hunian dapat diperlengkapi dengan sistem panggilan dan pembukaan pintu dan peralatan-peralatan lainnya

c13. Pintu kedap asap pada jarak jauh tertentu.

c14. Generator listrik untuk rumah susun yang menggunakan lift (Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988).

d. Kelengkapan satuan rumah susun

Satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggung jawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya serta harus diatur dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari, baik untuk hubungan keluar maupun kedalam (Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.) Misalnya untuk hunian persyaratan untuk tempat tinggal

harus dipenuhi terhadap ukuran kamar tamu, kamar tidur, kamar mandi dan sebagainya. Untuk pertokoan pengaturan tata letaknya harus menjamin adanya keserasian, kenikmatan dan kelancaran hubungan keluar maupun kedalam untuk para pemilik maupun pengunjung.

e. Kelengkapan bagian bersama dan benda bersama.

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift atau selasar harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan, sehingga dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik sesama penghuni maupun dengan pihak-pihak lain. Untuk benda-benda milik bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan, diatur dan dikoordinasikan, sehingga dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan bagi para penghuni maupun pihak-pihak lain (Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988).

Persyaratan administratif yang harus dipenuhi sebagai berikut :

1. Sertipikat hak atas tanah.
2. Fatwa peruntukkan tanah (advis planning) yaitu suatu keterangan yang memuat lokasi yang dimaksud terhadap lingkungan sekitarnya beserta penjelasan peruntukan tanah dengan perincian mengenai kepadatan dan garis sempadan bangunan.
3. Rencana tapak (site plan) yaitu rencana tata letak bangunan.
4. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun.
5. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya.
6. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
7. Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya (Pasal 30 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988).

Persyaratan lainnya pada bagian bersama dan benda bersama serta prasarana lingkungan.

1. Bagian Bersama dan Benda bersama

   Bagian Bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tunggu, lift atau selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta

dikoordinasikan, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan, sehingga dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik sesama penghuni maupun dengan pihak-pihak lain (Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988). Untuk benda-benda milik bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan, diatur dan dikoordinasikan, sehingga dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan bagi para penghuni maupun pihak-pihak lain (Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988).

2. Prasarana lingkungan

   Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana sebagai berikut :

   a. Prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni seperti jalan setapak, jalan kendaraan dan tempat parkir (Pasal 25 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988).

b. Prasarana lingkungan dan utilitas umum

b1. Jaringan distribusi air bersih, gas dan listrik dengan segala kelengkapannya seperti tangki air, tangki gas dan gardu-gardu listrik.

b2. Saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota.

b3. Saluran pembuangan air limbah dan/atau septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota.

b4. Tempat pembuangan sampah yang fungsinya sebagai tempat pengumpul sampah dari rumah susun untuk selanjutnya dibuang ketempat pembuangan sampah kota dengan mempertimbangkan faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan dan keindahan.

b5. Kran-kran air untuk mencegah dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadam kebakaran.

b6. Tempat parkir kendaraan dan/ atau penyimpanan barang.

b7. Jaringan telpon dan alat komunikasi sesuai dengan keperluan (Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988).

A1.2. HASIL PENELITIAN LAPANGAN TENTANG PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN [1]

a. Persyaratan Teknis Untuk Ruangan

Pencahayaan dan pertukaran udara

Pencahayaan dan pertukaran udara di Rumah Susun Kudus Plasa secara alami kurang memadai tetapi dibantu dengan penerangan listrik dan pertukaran udara buatan (AC).

Pencahayaan dan pertukaran udara di Rumah Susun Pasar Kliwon secara alami cukup memadai.

b. Persyaratan Untuk Struktur, Komponen Dan Bahan-Bahan Bangunan.

Rumah Susun Kudus Plasa dan Rumah Susun Pasar Kliwon ditinjau dari struktur, komponen bangunan dan penggunaan bangunan telah memenuhi syarat sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 jo Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.

---

[1] Bagian A1.2. mulai Halaman 59 sampai dengan 65 diperoleh dari pengamatan dan wawancara. Rumah Susun Kudus Plasa wawancara dengan Sdri. Anny Santoso, karyawati PT. Pratama Era Jaya pada tanggal 16-5-2002, Rumah Susun Pasar Kliwon wawancara dengan Sdr. Wido Supriyanto, karyawan PT. Karsa Bayu Bangunperkasa pada tanggal 8-5-2002.

c. Kelengkapan Rumah Susun

c1. Jaringan Air Bersih

Jaringan air bersih di Rumah Susun Kudus Plasa ada tetapi terbatas yaitu ada dua buah tangki air yang digunakan untuk mensuplai air ke kamar mandi dan WC yang merupakan fasilitas umum sedangkan jaringan air bersih ke masing-masing Satuan Rumah Susun tidak ada.

Jaringan air bersih di Rumah Susun Pasar Kliwon sangat terbatas, hanya toko, kamar mandi dan WC umum yang menggunakan jaringan air dari perusahaan air minum sedangkan di Kios dan Los disuplai oleh pedagang air keliling. Tidak ada tangki air.

c2. Jaringan Listrik

Jaringan listrik di Rumah Susun Kudus Plasa telah tertata rapi dan aman, ada pembatas arus, meter listrik dari PLN masing-masing kios dengan daya 450 Watt, 900 Watt, 1300 Watt.

Jaringan listrik di Rumah Susun Pasar Kliwon masing-masing Toko dan Kios telah terpasang listrik dari PLN. Toko dengan daya 1300 Watt, Kios 450 Watt sedangkan Los tidak menggunakan listrik.

c3. Jaringan Gas

Baik di Rumah Susun Kudus Plasa maupun Rumah Susun Pasar Kliwon tidak ada jaringan gas.

c4. Saluran Pembuangan Air

Baik di Rumah Susun Kudus Plasa maupun Rumah Susun Pasar Kliwon memiliki jaringan pembuangan air yang memenuhi persyaratan kuantitas dan kualitas.

c5. Tempat Pembuangan Sampah

Di Rumah Susun Kudus Plasa tidak ada tempat pembuangan sampah, sampah langsung diambil oleh petugas kebersihan dari masing-masing Satuan Rumah Susun, tidak ada bak penampungan sampah.

Di Rumah Susun Pasar Kliwon hanya disediakan satu bak penampungan sampah.

c6. Jaringan Telpon

Baik Rumah Susun di Kudus Plasa maupun Rumah Susun Pasar Kliwon tidak ada persediaan jaringan telpon. Bagi yang membutuhkan telpon akan dilayani langsung oleh Telkom.

c7. Tangga, Lift atau Ekskalator

Di Rumah Susun Kudus Plasa disediakan 3 (tiga) ekskalator dan 14 tangga tetapi tidak ada lift.

Di Rumah Susun Pasar Kliwon disediakan 11 (sebelas) tangga dan 3 (tiga) jembatan antara blok C dengan blok A, blok C dengan blok B dan blok C dengan blok D.

c8. Pintu Tahan Api Dan Tangga Darurat

Baik di Rumah Susun Kudus Plasa maupun Rumah Susun Pasar Kliwon tidak ada pintu tahan api dan tidak ada tangga darurat.

c9. Tempat Jemuran

Baik di Rumah Susun Kudus Plasa maupun Rumah Susun Pasar Kliwon tidak ada tempat jemuran.

c10. Alat Pemadam Kebakaran

Di Rumah Susun Kudus Plasa ada 2 (dua) hydran, tidak ada sprinklers

Di Rumah Susun Pasar Kliwon juga ada 2 (dua) hydran tidak ada sprinklers.

c11. Penangkal Petir

Baik di Rumah Susun Kudus Plasa maupun Rumah Susun Pasar Kliwon masing-masing ada 1 (satu) penangkal petir.

c12. Alat / Sistem Alarm

Di Rumah Susun Kudus Plasa tidak ada alarm sebagai gantinya studio siaran Radio yang dapat digunakan untuk menyiarkan berita.

Di Rumah Susun Pasar Kliwon tidak ada alarm sebagai gantinya son sistem sentral yang terdapat di Kantor pasar untuk pengumuman bagi pedagang.

c13. Pintu Kedap Asap

Baik Rumah Susun Kudus Plasa maupun Rumah Susun Pasar Kliwon tidak memiliki pintu kedap asap.

c14. Generator Listrik

Di Rumah Susun Kudus Plasa ada generator listrik.

Di Rumah Susun Pasar Kliwon ada ruangan untuk generator listrik tetapi tidak berfungsi (tidak ada generatornya).

d. Kelengkapan Bagian Bersama Dan Benda Bersama

Bagian bersama di Rumah Susun Kudus Plasa yang berupa ruang untuk umum, ekskalator, tangga selasar telah memenuhi syarat ditinjau dari keserasian, keseimbangan, keterpaduan dalam beraktivitas sehari-hari bagi para pedagang dan para konsumen. Bagi benda bersama juga telah

memenuhi kualitas dan kapasitas yang dapat menjamin keamanan dan kenikmatan bagi pedagang dan para konsumen.

Tetapi keadaan sekarang banyak ruangan yang semestinya digunakan untuk fasilitas umum ditempati oleh para pedagang baru dengan ijin dari pengelola rumah susun.

Bagian Bersama di rumah susun yang berupa ruang untuk umum, tangga selasar juga telah memenuhi syarat ditinjau dari keserasian, keseimbang-an, keterpaduan dalam beraktivitas sehari-hari bagi para pedagang dan para konsumen.

Tetapi keadaan sekarang banyak tempat untuk kepentingan umum seperti teras ditempati pedagang kaki lima liar dan dalam prakteknya dipungut retribusi oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

Benda Bersama berupa bangunan poliklinik dan makam. Sebenarnya keberadaan satu makam di rumah susun Pasar Kliwon ini sangat tidak cocok tetapi karena tidak berani untuk memindahkan dan letaknya terpisah dari bangunan induk, maka menjadi benda bersama. Bangunan poliklinik pada prakteknya tidak berfungsi sebagai poliklinik.

e. Prasarana Lingkungan

Prasarana lingkungan di Rumah Susun Kudus Plasa maupun Pasar Kliwon sangat bagus karena keduanya berada di perkotaan dan otomatis ditunjang oleh fasilitas lingkungan perkotaan.

A1.3. PENGADAAN TANAH

A1.3.1 STATUS TANAH [2]

Di dalam hal pengadaan tanah tidak akan lepas dari masalah status tanah.

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 menetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Terdapat ketentuan khusus dalam rangka melindungi kepentingan para pembeli satuan rumah susun jika tanah yang digunakan berstatus Hak Pengelolaan.

Penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas Hak

[2] Wawancara dengan Sdr. Masyigit, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus pada tanggal 1 Mei 2002.

Pengelolaan yang bersangkutan, sebelum diperbolehkan memulai menjual satuan-satuan rumah susun yang sudah selesai dibangun. Hal ini berarti bahwa di atas Hak Pengelolaan tersebut sudah ada Hak Guna Bangunan atas nama Penyelenggara Pembangunan, yang diperoleh dari pemerintah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam keadaan demikian para pemilik satuan rumah susun akan menguasai tanah bersama yang bersangkutan dengan Hak Guna Bangunan.

Tanah apa yang akan digunakan tergantung pada status hukum penyelenggara pembangunan dan kepada siapa satuan rumah susun yang bersangkutan akan dijual.

Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat digunakan untuk pembangunan rumah susun :

1. Hak Milik

   Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu :

   a. Bank-Bank Pemerintah
   b. Koperasi Pertanian
   c. Badan-badan Keagamaan

d. Badan-badan Sosial

Kesemuanya sepanjang ditunjuk Pemerintah setelah mendengar Menteri yang mempunyai yurisdiksi atas badan-badan tersebut diatas. Mengingat bahwa pemilik rumah susun dan pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak atas tanah diatas mana rumah susun didirikan, maka satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Milik hanya terbatas pemilikannya pada perseorangan Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963.

2. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi. Subyek Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Hak Pakai

Hak Pakai adalah Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh

Negara atau tanah milik orang lain yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh Pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa menyewanya atau perjanjian pengolahan tanah.

Yang dapat mempunyai tanah dengan hak pakai, adalah :

a. Warga Negara Indonesia.
b. Warga Negara Asing yang bertempat tinggal di Indonesia.
c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
d. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

4. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan tanah ialah hak yang berisikan wewenang untuk :

a. merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah.
b. menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri.

b. menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh Pemerintah yang memegang hak itu yang meliputi segi-segi peruntuk-kan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

Hak Pengelolaan atas tanah Negara diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah/Pemerintah Daerah.

A1.3.2 TATA CARA MEMPEROLEH TANAH [3]

Tata cara memperoleh tanah, baik untuk kepentingan umum, usaha, pribadi tergantung pada hal-hal sebagai berikut :

1. Status tanah yang diperlukan.
2. Status hukum pihak yang memerlukan, peruntukan penggunaan tanah yang diperlukan.
3. Ada atau tidak adanya kesediaan pemilik tanah untuk menyerahkan tanahnya.

[3] 1.Wawancara dengan Sdr. Masyigit, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus pada tanggal 1 Mei 2002. 2. Wawancara dengan Sdr. Suradi Hasan, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus pada tanggal 1 Mei 2002.

Tanah yang tersedia dapat berstatus :

1. Tanah negara yaitu tanah yang masih langsung dikuasai oleh Negara.
2. Tanah ulayat masyarakat hukum adat.
3. Tanah hak yaitu tanah yang sudah dihaki dengan salah satu hak yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan.

Status hukum dari pihak yang memerlukan tanah akan menentukan cara yang akan digunakan, oleh karena terkait dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai subyek hak atas tanah.

1. Bagi Instansi Pemerintah yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria hanya dimungkinkan mempunyai tanah dengan Hak Pakai atau Hak Pengelolaan, perolehan tanahnya dilakukan dengan pelepasan hak.
2. Bagi perorangan atau Badan Usaha milik swasta dapat mempunyai tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Perolehan tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah Negara, perolehan haknya melalui proses permohonan dan pemberian hak atas tanah Negara.

2. Apabila tanah yang bersangkutan berstatus tanah hak, maka cara yang digunakan tergantung pada ada atau tidak adanya kesediaan pemiliknya untuk menyerahkan kepada yang memerlukan.

   a. apabila ada kesediaan untuk menyerahkan dengan sukarela, maka ditempuh melalui :

      a.1. pemindahan hak misalnya jual beli, tukar menukar, hibah yaitu jika yang memerlukan tanah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

      a.2. pembebasan tanah, di-ikuti dengan permohonan hak atas tanah yaitu jika yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

   b. apabila tidak ada kesediaan untuk menyerahkannya dengan sukarela, maka bisa ditempuh melalui pencabutan hak atas tanah dan dilanjutkan dengan permohonan hak atas tanah oleh pihak yang memerlukan.

A1.3.3 LOKASI RUMAH SUSUN

Lokasi yang dipilih oleh penyelenggara pembangunan rumah susun dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 diberikan petunjuk sebagai berikut :

1. Rumah Susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukkan 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 lingkunan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.
3. Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan.
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.

A1.4. PENYELENGGARA PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Dalam Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa pembangunan Rumah Susun dapat diselenggarakan oleh :

1. Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/BUMD).
2. Koperasi.
3. Badan Usaha Milik Swasta.
4. Swadaya Masyarakat.
5. Kerjasama antar badan-badan tersebut sebagai penyelenggara.

Yang dimaksud dengan BUMN/BUMD adalah badan hukum yang modalnya seluruh milik Negara yaitu Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah setempat yaitu :

- Perusahaan Daerah.
- Perusahaan Umum.
- Persero.

Yang dimaksud Badan Usaha Milik Swasta adalah :

- Badan Usaha Milik Swasta yang modalnya modal nasional.
- Badan Usaha Milik Swasta yang bermodal campuran asing dan nasional.
- Badan Usaha Milik Swasta yang 100 % modal asing.

Penyelenggara pembangunan Rumah Susun di Kudus Plasa dilaksanakan oleh Badan Usaha milik swasta yang modalnya modal nasional yaitu Perseroan Terbatas PT Pratama Era Jaya berkedudukan di Semarang.

Penyelenggara pembangunan Rumah Susun di Pasar Kliwon Kudus dilaksanakan oleh Badan Usaha milik swasta yang modalnya modal nasional yaitu Perseroan Terbatas PT Karsa Bayu Bangun Perkasa berkedudukan di Jakarta.

A1.5. KERJASAMA ANTARA PENYELENGGARA PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DAN PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II KUDUS

Lokasi yang digunakan untuk pembangunan rumah susun Kudus Plasa terletak di Desa Ploso, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus merupakan aset Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus yaitu pasar Bitingan. Demikian juga lokasi rumah susun pasar Kliwon Kudus juga aset Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus. [4]

Penggunaan tanah Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus oleh penyelenggara pembangunan Rumah Susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah. Di dalam Pasal

4 Wawancara dengan Sdr. Sudarsono, Kepala Bagian Hukum dan Organisasi Tata Laksana Pemda Kudus pada tanggal 14 Mei 2002.

55 Undang-Undang tersebut dinyatakan bahwa sumber-sumber pendapatan asli daerah terdiri dari :

1. Hasil Pajak Daerah.
2. Hasil Retribusi Daerah.
3. Hasil Perusahaan Daerah.
4. Lain-lain hasil usaha yang sah.

Dalam Pasal 60 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 dinyatakan bahwa dengan Peraturan Daerah dapat diadakan usaha-usaha untuk menambah sumber pendapatan Daerah.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus Nomor 11 Tahun 1987 tentang Penyertaan Modal Daerah pada pihak ketiga dinyatakan bahwa penyertaan modal Daerah pada pihak ketiga dapat dilakukan dengan cara :

1. Membeli saham dari Perseroan Terbatas yang telah berbadan hukum dan mempunyai prospek baik.
2. Sebagai pendiri dalam pembentukan Perseroan Terbatas.
3. Mengadakan kontrak manajemen, kontrak produksi, kontrak bagi keuntungan, kontrak bagi hasil usaha dan kontrak bagi tempat usaha.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Tata Cara Penyertaan Modal :

a. Pembelian Saham :

a1. Pada prinsipnya pembelian saham oleh Pemerintah Daerah pada suatu Perseroan Terbatas hanya dilakukan apabila dengan pembelian saham dimaksud benar-benar dapat diharapkan meningkatkan pertumbuhan perekonomian Daerah dan atau menambah pendapatan Daerah.

a2. Pembelian saham didasarkan pada Peraturan Daerah tentang penyertaan Modal Daerah pada pihak ketiga, dan untuk penyediaan dananya dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), yang pelaksanaannya ditetapkan dengan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah.

b. Sebagai pendiri dalam pembentukan Perseroan Terbatas.

b1. Setiap melakukan usaha Penyertaan Modal Daerah dalam pembentukan Perseroan Terbatas, ditetapkan dan diatur dengan Peraturan Daerah.

b2. Sebelum ditetapkan Peraturan Daerah dimaksud, diadakan perjanjian terlebih dahulu antara Bupati Kepala Daerah dengan pihak-pihak yang ikut sebagai

pendiri Perseroan Terbatas, yang di-tuangkan dalam suatu Naskah Perjanjian. Dalam Naskah Perjanjian dimaksud dicantumkan identitas para pihak, jenis dan nilai modal, perbandingan modal, bidang usaha, hak dan kewajiban, sanksi-sanksi dan lain-lain yang dianggap perlu.

b3. Penyertaan Modal Daerah yang dalam bentuk uang, dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan pelaksanaannya ditetapkan dengan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah.

b4. Penyertaan Modal Daerah yang dalam bentuk barang ditetapkan dengan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) khusus mengenai penyertaan Modal Daerah dalam bentuk barang tidak bergerak, maka Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah yang bersangkutan, baru dapat di-laksanakan setelah disahkan oleh Menteri Dalam Negeri.

c. Kontrak manajemen, kontrak produksi, kontrak bagi keuntungan, kontrak bagi hasil usaha dan kontrak bagi tempat usaha

Kontrak bagi tempat usaha dilakukan jika Daerah mempunyai sebidang tanah yang berstatus Hak

Pengelolaan (HPL) dan memungkinkan untuk mendirikan tempat usaha, sedang untuk membangunnya diserahkan kepada pihak ketiga dengan penyertaan yang saling menguntungkan. Penyertaan tersebut antara lain :

a. Semua biaya penyelesaian hubungan tempat usaha dimaksud menjadi tanggung jawab pihak ketiga.
b. Sebagian dari tempat usaha yang sudah dibangun dimanfaatkan atau dikelola oleh pihak ketiga, sedangkan yang sebagian lainnya dimanfaatkan dan atau ditentukan oleh pihak Pemerintah Daerah.
c. Atas bangunan yang dibangun oleh pihak ketiga tersebut diberikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL).
d. Bangunan yang dibangun tersebut masuk dalam inventaris Daerah.
e. Kepada pihak ketiga diberikan wewenang penuh untuk mengelola bagian gedung tersebut seumur Hak Guna Bangunan (HGB) yang diberikan.
f. Seluruh bangunan tersebut menjadi milik Daerah setelah berakhir Hak Guna Bangunan (HGB) yang bersangkutan (Perda Kabupaten Kudus Nomor 11 Tahun 1987).

A1.6. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENYELENGGARA PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DENGAN PEMERINTAH KABUPATEN DAERAH TINGKAT II KUDUS [5]

1. Hubungan Hukum Antara PT Pratama Era Jaya dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

   Hubungan hukum antara PT Pratama Era Jaya dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus didasarkan atas perjanjian kerjasama dan Surat Pernyataan Penyerahan Penggunaan Tanah yaitu :

   a. Perjanjian Kerjasama Nomor 2 Tahun 1988 tanggal 11 Oktober 1988.
   b. Perjanjian Tambahan Nomor 1 Tahun 1989 tanggal 25 April 1989.
   c. Addendum Perjanjian Kerjasama Nomor 1 Tahun 1989 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus dengan PT Pratama Era Jaya Nomor 3 Tahun 1989 tanggal 25 September 1989.
   d. Surat Pernyataan Penyerahan Penggunaan Tanah tanggal 29 Juli 1991.

---

[5] Foto copy dokumen milik Pemda Kabupaten Kudus diberikan oleh Sdr. Sudarsono, Kepala Bagian Hukum dan Organisasi Tata Laksana pada tanggal 21-5-2002 (A1.6 .mulai Hal 103 s/d 115)

Hubungan hukum antara PT Pratama Era Jaya dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus dapat dijabarkan sebagai berikut :

a. Hak-hak PT Pratama Era Jaya

a1. Menerima tanah di Kelurahan Panjunan, Kecamatan Kota Kudus seluas ± 5987 m2 (kurang lebih limaribu sembilanratus delapanpuluh tujuh meter persegi) dan di Desa Ploso, Kecamatan Jati seluas ± 5200 m2 (kurang lebih limaribu duaratus meter persegi).

a2. Tanah-tanah tersebut diberikan dengan Hak Guna Bangunan atas nama PT Pratama Era Jaya diatas Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus selama jangka waktu 20 (duapuluh) tahun.

a3. Tanah di Kelurahan Panjunan tersebut diperuntukkan dan dipergunakan sebagai rumah dan toko (ruko) perdagangan dan perkantoran.

a4. Tanah terletak di Desa Ploso digunakan untuk membangun pusat perbelanjaan dan hiburan (bioskop dan permainan anak-anak).

a5. Tanah-tanah tersebut diberikan kepada PT Pratama Era Jaya dalam keadaan kosong dan tidak ada sengketa.

a6. Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus akan memberikan kemudahan-kemudahan prosedur perijinan.

a7. Setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB), maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) dapat memperpanjang haknya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

a8. Setelah berakhirnya perjanjian PT Pratama Era Jaya berhak mengajukan permohonan ulang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

a9. PT Pratama Era Jaya dibebaskan dari kewajiban membayar uang ke Kas Daerah.

a10. Bagian-bagian tanah yang telah diselesaikan pembangunannya oleh PT Pratama Era Jaya dapat diserahkan kepada pihak ketiga sesuai dengan peruntukkannya.

a11. Selama masa Hak Guna Bangunan tersebut PT Pratama Era Jaya berhak memasang papan reklame dengan membayar pajak reklame.

b. Kewajiban-kewajiban PT Pratama Era Jaya

b1. PT Pratama Era Jaya wajib membangun Terminal bus diatas tanah Pemerintah Kabupaten Daerah tingkat II Kudus seluas 2,5 (dua setengah) hektare sesuai dengan bestek dan Rencana Kerja Syarat (RKS) yang disetujui bersama.

b2. Biaya pembangunan Terminal bus seluruhnya sejumlah Rp 1.155.000.000 satu milyard seratus limapuluh lima juta rupiah).

b3. Los dan Kios di pasar Bitingan di Desa Ploso yang sedang dibangun dipindahkan ketempat yang di-sediakan oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus, sedangkan biaya yang timbul ditanggung oleh PT Pratama Era Jaya.

2. Hubungan Hukum antara PT Karsa Bayu Bangun Perkasa dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus dapat dijabarkan sebagai berikut :

a. Hak-hak PT Karsa Bayu Bangun Perkasa

a1. Menerima sebidang tanah dengan status Hak Pengelolaan seluas ± 27.681 m2 (kurang lebih duapuluh tujuh ribu enamratus delapanpuluh satu meter persegi) terletak di Desa Rendeng, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus.

a2. Diberi Hak Guna Bangunan (HGB) selama 20 (duapuluh) tahun diatas Hak Pengelolaan tersebut pada a1 seluas ± 13.380 m2 (kurang lebih tigabelas ribu tigaratus delapan puluh meter persegi).

a3. Tanah Hak Guna Bangunan seluas ± 13.380 m2 (kurang lebih tigabelas ribu tigaratus delapanpuluh meter persegi) dinilai sejumlah Rp 3.759.780.000,- (tiga milyard tujuhratus limapuluh sembilan juta tujuhratus delapanpuluh ribu rupiah) merupakan penyertaan modal Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

a4. Menerima bangunan bekas Pasar Kliwon Kudus senilai Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

a5. PT Karsa Bayu Bangun Perkasa membangun Ruko, Kios, Los lantai bawah, Los lantai atas, Los basah dan berhak memasarkan kepada konsumen/ pedagang dengan persetujuan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

a6. Setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana tersebut pada a2, bekas pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) dapat mengajukan

perpanjangan haknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Kewajiban-kewajiban PT Karsa Bayu Bangun Perkasa

b1. Menyertakan modal sebagai biaya pembangunan/renovasi Pasar Kliwon, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus beserta seluruh fasilitas penunjangnya sebesar Rp 15.816.619.500,- (lima belas milyard delapanratus enambelas juta enamratus sembilanbelas ribu limaratus rupiah).

b2. Melaksanakan pembangunan / renovasi Pasar Kliwon sesuai dengan gambar bestek dan Rencana Kerja dan Syarat (RKS) meliputi :

b2.1 Ruko.

b2.2 Kios.

b2.3 Los Lantai Bawah.

b2.4 Los Lantai Atas.

b2.5 Los Basah.

b3. Wajib membangun fasilitas penunjang meliputi :

b3.1 Ongkos sewa tanah untuk penampungan.

b3.2 Pembuatan tempat penampung-an sementara di lapangan desa Rendeng dan

bekas makam Kerkop Rendeng beserta fasilitas penunjangnya.

b3.3 Kantor Pasar.

b3.4 Papan nama pasar.

b3.5 Tempat pemungutan retribusi.

b3.6 Pos jaga.

b3.7 Tiang bendera.

b3.8 Jalan lingkar pasar.

b3.9 Saluran lingkungan pasar.

b3.10 Selasar atas.

b3.11 Selasar bawah.

b3.12 Trotoar dan kantin.

b3.13 Jalan naik keatas untuk bongkar muat barang.

b3.14 Lift barang, sejumlah 2 (dua) buah.

b3.15 Lapangan parkir dan bongkar muat.

b3.16 Tempat parkir sepeda motor.

b3.17 Sub Terminal angkota

b3.18 Rambu-rambu lalu lintas.

b3.19 Mushola lantai atas.

b3.20 Taman/penghijauan.

b3.21 Lampu Taman.

b3.22 Instalasi listrik.

b3.23 Alat pemadam kebakaran (Hydran)

b3.24 Tempat pembuangan sampah.

b3.25 Sarana kesehatan.

b3.26 MCK.

b4. Wajib membangun fasilitas lain berupa:

b4.1 sebuah rumah dinas.

b4.2 parkir dokar serta kios dan los di pasar Wergu untuk memindahkan pedagang burung dan ayam dari Pasar Kliwon.

b5. Setelah selesai membangun fasilitas tersebut pada b3 dan b4 wajib menyerahkan bangunan tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

b6. Mengadakan perawatan dan pemeliharaan bangunan tersebut pada b3 dan b4 selama 6 (enam) bulan sejak bangunan diserahkan.

b7. Pembangunan/renovasi Pasar Kliwon beserta fasilitas penunjangnya harus diselesaikan dalam waktu 270 (duaratus tujuhpuluh) hari kalender dan dapat diberikan perpanjangan waktu paling lama 90 (sembilanpuluh) hari kalender.

b8. Setiap bulan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya PT Karsa Bayu Bangun Perkasa

wajib membuat laporan kemajuan pelaksanaan pembangunan/renovasi Pasar Kliwon beserta fasilitas penunjangnya kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

b9. Wajib mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan dan mengasuransikan bangunan dari bahaya kebakaran untuk jangka waktu terhitung mulai pelaksanaan pembangunan/renovasi Pasar Kliwon sampai dengan bangunan Ruko, Kios dan Los terjual kepada konsumen / pedagang dengan biaya seluruhnya ditanggung PT Karsa Bayu Bangun Perkasa.

b10. Sejak pembangunan / renovasi Pasar Kliwon selesai dan siap di-operasikan terhadap bangunan Ruko, Kios dan Los yang belum terjual, PT Karsa Bayu Bangun Perkasa wajib membayar retribusi kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

b11. Dalam pemasaran Ruko, Kios dan Los harus memberikan prioritas kepada pedagang lama dan masyarakat di Kabupaten Kudus untuk membeli dalam jangka waktu 60 (enampuluh) hari.

Dalam memperoleh tanah-tanah untuk mendirikan Rumah Susun penyelenggara pembangunan Rumah Susun baik PT Pratama Era Jaya maupun PT Karsa Bayu Bangun Perkasa mengadakan kerjasama dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus, sedangkan menurut perjanjian bangunan rumah susun masuk dan terdaftar dalam barang inventaris dan menjadi aset Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus Nomor 11 Tahun 1987 tentang Penyertaan Modal Daerah pada Pihak Ketiga.

A1.7. HAK-HAK ATAS TANAH BERSAMA [6]

a. HAK PENGELOLAAN TANAH DESA PLOSO

Tanah bersama Rumah Susun Kudus Plasa semula berasal dari sebagian Pasar Bitingan status tanah Hak Pakai atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus. Setelah Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Pratama Era Jaya, maka tanah Hak Pakai dilepaskan kepada Negara dan dimohon Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus

[6] Wawancara dengan Sdr. Masyigit dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dan mencatat warkah pada tanggal 25 Mei 2002 (A1.7 Hal 88 s/d 92).

menjadi Hak Pengelolaan Nomor 1, terletak di Kabupaten Kudus, Kecamatan Jati, Desa Ploso. Hak Pengelolaan diberikan selama dipergunakan untuk pasar.

b. HAK GUNA BANGUNAN DIATAS HAK PENGELOLAAN TANAH DESA PLOSO

PT Pratama Era Jaya selaku penyelenggara Pembangunan Rumah Susun dengan persetujuan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Penyerahan Penggunaan Tanah tanggal 29 Juli 1991 mohon Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Nomor 1 tersebut.

Kemudian diterbitkan tiga sertipikat Hak Guna Bangunan yaitu Hak Guna Bangunan nomor 10 seluas 1670 meter persegi, Hak Guna Bangunan nomor 11 seluas 1806 meter persegi dan Hak Guna Bangunan nomor 12 seluas 1674 meter persegi. Ketiga-tiganya atas nama PT Pratama Era Jaya.

Tiga sertipikat HGB nomor 10,11 dan 12 ini digabung menjadi satu sertipikat yaitu Hak Guna Bangunan nomor 15 atas nama PT Pratama Era Jaya seluas 5150 meter persegi. Berakhirnya Hak Guna Bangunan pada tanggal 5 Juni 2009.

Tujuan menerbitkan tiga sertipikat kemudian digabung lagi menjadi satu sertipikat untuk mempermudah proses, karena apabila langsung dimohon menjadi satu sertipikat luasnya lebih dari 2000 meter persegi kewenangan pemberian haknya waktu itu pada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional sedangkan apabila kurang dari 2000 meter persegi kewenangan ini telah didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Semarang. Sehingga tujuannya tidak lain untuk menyingkat waktu dan menghemat biaya.

c. HAK PENGELOLAAN TANAH DESA RENDENG

Tanah bersama Rumah Susun Pasar Kliwon semula berasal dari pasar tradisional yaitu pasar Kliwon dengan status tanah Hak Pakai atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus atau Hak Pakai Nomor 4, terletak di Kabupaten Kudus, Kecamatan Kota Kudus, Desa Rendeng.

Setelah Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Karsa Bayu Bangun Perkasa, maka tanah Hak Pakai Nomor 4 dilepaskan kepada Negara dan dimohon Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II

Kudus. Dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 67/HPL/96 tanggal 18 April 1996 tanah seluas 27.863 m2 (duapuluh tujuh ribu delapanratus enampuluh tiga meter persegi) diberikan Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus. Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu selama tanah tersebut dipergunakan untuk Pembangunan Pasar dan berlaku sejak tanggal didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Dengan syarat disamping membayar uang pemasukan kepada Negara sejumlah Rp 14.732.130,- (empatbelas juta tujuhratus tigapuluh dua ribu seratus tigapuluh rupiah), tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan tersebut apabila akan dialihkan / dipindahkan haknya kepada pihak lain harus dimintakan ijin terlebih dahulu kepada Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.

d. HAK GUNA BANGUNAN TANAH DESA RENDENG

PT Karsa Bayu Bangun Perkasa mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Nomor 1 Desa Rendeng, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus dengan PT Karsa Bayu Bangun Perkasa tentang

pembangunan / renovasi Pasar Kliwon tanggal 4 Desember 1995 Nomor 6 dan Surat Pernyataan Penyerahan Penggunaan Tanah atas tanah Hak Pengelolaan Nomor 1 Desa Rendeng tanggal 7 Juni 1996 akhirnya diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 125 seluas 27.863 meter persegi diatas tanah Hak Pengelolaan Nomor 1 terletak di Desa Rendeng, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus. Hak Guna Bangunan diberikan dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus tanggal 26 Juni 1996 No SK.550.3/14/1996 dengan jangka waktu 30 tahun terhitung sejak penerbitan sertipikat tanggal 27 Juni 1996 dan berakhir haknya pada tanggal 26 Juni 2026.

A1.8. PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN [7]

Dalam pembangunan rumah susun perlu diselesaikan perijinan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

A1.8.1 ADVIS PLANING

Ijin yang pertama harus dilengkapi yaitu advis planing. Baik rumah susun di Kudus Plasa maupun rumah susun Pasar

[7] Wawancara dengan Sdr. Sugiono dan Masyigit dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus pada tanggal 25 Mei 2002 (A1.8. dari Hal 92 s/d 95)

Kliwon telah diterbitkan advis planing dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

A1.8.2 IJIN LOKASI

Dilanjutkan dengan pemberian ijin lokasi. Rumah Susun Kudus Plasa memperoleh ijin lokasi dan ijin pembebasan tanah dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah sedangkan Rumah Susun Pasar Kliwon memperoleh Ijin Penetapan Lokasi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

A1.8.3 IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Seperti halnya untuk mendirikan segala macam bangunan rumah susun juga memerlukan Ijin Mendirikan Bangunan. Rumah Susun Kudus Plasa maupun Rumah Susun Pasar Kliwon telah memperoleh ijin sempadan dan ijin bangunan yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus.

A1.8.4 DAFTAR PERTELAAN

Berbeda dengan bangunan lainnya rumah susun perlu dilengkapi dengan Daftar Pertelaan. Pertelaan berarti suatu penjelasan mengenai batas-batas yang jelas dari setiap satuan rumah susun yang merupakan bagian tertentu dari rumah susun, baik batas-batas horizontal maupun vertikal, termasuk Bagian Bersama,

Benda Bersama dan Tanah Bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya yang dibuat dan disusun oleh penyelenggara pembangunan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan Peraturan Rumah Susun.

Pertelaan harus disahkan oleh Kepala Daerah. Daftar Pertelaan Rumah Susun Kudus Plasa dan Pasar Kliwon disahkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus bersama-sama dengan pengesahan akta pemisahan.

A1.8.5 RENCANA TAPAK

Syarat administratip lain yang harus dipenuhi yaitu rencana tapak (site plan) yaitu rencana yang menunjukkan tata letak dari rumah susun dalam kaitannya dengan batas tanah dimana rumah susun yang bersangkutan terletak. Denah dan potongan menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun. Yang dimaksud, batasan yang jelas dari Bagian Bersama, gambar yang menunjukkan letak dan bentuk Benda Bersama dan batas yang menunjukkan dengan jelas Tanah Bersama. Baik Rumah Susun Kudus Plasa maupun Rumah Susun Pasar Kliwon tidak dibuat rencana tapak yang disahkan tersendiri. Rencana tapak diganti dengan gambar

arsitektur bangunan sebagai lampiran dari Daftar Pertelaan.

A1.8.6 IJIN LAYAK HUNI

Setelah kegiatan pembangunan Rumah Susun secara fisik selesai, penyelenggara pembangunan Rumah Susun wajib mengurus Ijin Layak Huni. Ijin 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 Ijin Mendirikan Bangunan yang bersangkutan. Ijin Layak Huni dibutuhkan karena diperolehnya Ijin Layak Huni merupakan salah satu syarat untuk penerbitan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus menerbitkan Ijin Layak Huni dengan nama Ijin Layak Pakai untuk membedakan dengan Rumah Susun Hunian.

A1.9 PEMISAHAN RUMAH SUSUN MENJADI SATUAN RUMAH SUSUN

Dalam Pasal 7 ayat 3 Undang-Undang Rumah Susun ditentukan bahwa penyelenggara Pembangunan wajib memisahkan Rumah Susun atas Satuan-Satuan Rumah Susun

yang meliputi Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dengan pertelaan yang jelas, yang dilakukan dalam suatu bentuk akta. Bentuk akta dan tata cara pengisian serta pendaftaran akta Pemisahan Rumah susun diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989.

Penyelenggara pembangunan membuat aktanya sendiri.

Pokok isi akta Pemisahan terdiri dari:

a. Uraian tentang tanah bersama yaitu :

   a.1. Nomor haknya.

   a.2. Tanggal dan nomor gambar situasi.

   a.3. Luas tanah.

   a.4. Letak tanah.

b. Pembangunan secara terpadu atau mandiri.

c. Tujuannya memisahkan Rumah Susun atas satuan-satuan Rumah Susun.

d. Uraian tentang Satuan Rumah Susun.

e. Uraian tentang Pertelaan yang terdiri dari bagian bersama, benda bersama, tanah bersama.

f. Nilai Perbandingan Proporsional [8]

   Rumah Susum Kudus Plasa setelah dipisahkan menjadi :

[8] Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1989, akta Pemisahan Rumah Susun Kudus Plasa dan akta Pemisahan Rumah Susun Pasar Kliwon.

KIOS

Lantai 1 terdiri dari 101 Kios dengan total luas 1.160 meter persegi.

LOS

Lantai II BI luas 1.558 meter persegi.

BII luas 1.404 meter persegi.

BIII luas 1.558 meter persegi.

Lantai III CI luas 1.266 meter persegi

CII luas 300 meter persegi.

CIII luas 1.133 meter persegi.

CV luas 1.378 meter persegi.

CVI luas 188 meter persegi [9]

Rumah Susun Pasar Kliwon setelah dipisahkan menjadi :

1. Blok A berada di 2 lantai

   Lantai 1 Blok A terdiri dari 102 Satuan Rumah Susun.

   Lantai 2 Blok A terdiri dari 90 Satuan Rumah Susun.

2. Blok B berada di 2 lantai

   Lantai 1 Blok B terdiri dari 92 Satuan Rumah Susun.

   Lantai 2 Blok B terdiri dari 74 Satuan Rumah Susun.

3. Blok C berada di 2 lantai

   Lantai 1 Blok C terdiri dari 146 Satuan Rumah Susun.

   Lantai 2 Blok C terdiri dari 92 Satuan Rumah Susun.

[9] Wawancara dengan Sdri. Anny Santoso dari PT. Pratama Era Jaya tanggal 16 Mei 2002

4. Blok D berada di 2 lantai

   Lantai 1 Blok D terdiri dari 103 Satuan Rumah Susun.

   Lantai 2 Blok D terdiri dari 76 Satuan Rumah Susun.

5. Lantai 3 terdiri dari 1 Satuan Rumah Susun.

Satuan Rumah Susun yang berbentuk los maksudnya hanya terdiri dari lantai tanpa dinding penyekat. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berupa los di Rumah Susun Pasar Kliwon dibagi-bagi menjadi petak-petak dengan ukuran los standard 3M X 2M tetapi bisa menjadi 1/2 los dengan ukutan 1 1/2M X 2M atau 1/3 los dengan ukutan 1M X 2M. Masing-masing petak los tidak dikeluarkan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. [10]

Setelah akta Pemisahan Rumah Susun dibuat dilanjutkan dengan pengesahan akta Pemisahan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus. Pengesahan akta Pemisahan dilakukan bersama-sama dengan pengesahan Daftar Pertelaan dan Daftar Nilai Perbandingan Proporsional yang dilampiri dengan gambar arsitektur bangunan.

Akta Pemisahan yang telah disahkan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus dilengkapi dengan sertipikat tanah bersama, Daftar Pertelaan Rumah Susun, Ijin Layak Pakai,

---

[10] 1. Wawancara dengan Sdr. Selamet Soesanto, Koordinator Pasar Kliwon/staf Dipenda Urusan Pasar Kliwon pada tanggal 14 Mei 2002; 2. Wawancara dengan Sdr. Wido Supriyanto dari PT. Karsa Bayu Bangunperkasa pada tanggal 8 Mei 2002; 3. Wawancara dengan Sdr. Abdulrochim dan Suroso pemilik Kios Pasar Kliwon pada tanggal 9 Mei 2002.

Daftar Nilai Perbandingan Proporsional diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus setelah menerima berkas tersebut minta ijin pemecahan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah, setelah ijin dikeluarkan dilakukan pengukuran. Dari hasil pengukuran dibuat gambar denah yang menunjukkan posisi atau letak Satuan Rumah Susun dan gambar situasi yaitu gambar satu lantai yang meliputi Satuan Rumah Susun dalam satu lantai. Dibuat gambar masing-masing Satuan Rumah Susun pada peta, selanjutnya dibuat salinan gambar denah dan salinan gambar situasi. Tahap terakhir yaitu pembuatan buku tanah Satuan Rumah Susun dan salinan buku tanah Satuan Rumah Susun yang dijahit bersama salinan gambar denah dan salinan gambar situasi yang disebut sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berwarna merah berbeda dengan sertipikat tanah yang berwarna hijau.

A2. UNDANG - UNDANG RUMAH SUSUN MENGATUR PEMILIKAN SECARA INDIVIDUAL DAN PEMILIKAN BERSAMA [11]

A2.1. NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL

Nilai Perbandingan Proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan Rumah Susun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan Rumah Susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk memperhitungkan harga jualnya (Pasal 1 angka 7 PP No 4 Tahun 1988).

Sesuai dengan Undang-Undang Rumah Susun Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama menjadi milik bersama seluruh pemilik Satuan Rumah Susun. Besarnya hak dan kewajiban masing-masing pemilik Satuan Rumah Susun terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama ditentukan oleh Nilai Perbandingan Proporsional.

Nilai Perbandingan proporsional juga dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertipikat

[11]Wawancara dengan Sdr. Masyigit dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus pada tanggal 20-5-2002

UPT-PUSTAK-UNDIP

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sebelum dibuat akta Pemisahan Rumah Susun Penyelenggara Pembangunan wajib menghitung dan menentukan Nilai Perbandingan proporsional. Rumah Susun yang kami teliti dibuatkan Nilai Perbandingan Proporsional tersendiri yang disahkan bersama-sama dengan Daftar Pertelaan dan akta Pemisahan oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus.

Cara menghitung Nilai Perbandingan Proporsional dengan dasar luas atau nilai satuan Rumah Susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan rumah susun secara keseluruhan. Rumah Susun yang kami teliti Nilai Perbandingan Proporsionalnya berdasarkan luas. [12]

Penyelenggara pembangunan memilih perhitungan Nilai Perbandingan Proporsional berdasarkan luas karena ingin merahasiakan kalkulasi harga jual yang sesungguhnya.

Padahal penghitungan Nilai Perbandingan Proporsional berdasarkan luas pada prakteknya sangat sulit. Pertama kali ditentukan dahulu mana yang menjadi Bagian Bersama dan mana yang menjadi Benda Bersama. Bagian yang melekat

[12] Daftar Nilai Perbandingan Proporsional Rumah Susun Kudus Plasa dan Rumah Susun Pasar Kliwon

pada bangunan induk digolongkan Bagian Bersama sedangkan bagian yang lepas dengan bangunan induk termasuk Benda Bersama. Karena pada hakekatnya satuan rumah susun merupakan ruang yang dibatasi dengan dinding pembatas dan lantai serta atap, maka dinding pembatas, lantai dan atap merupakan bagian bersama. Pada prakteknya Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus membuat ukuran yang keliru karena dinding pembatas dibagi dua yaitu setengah bagian milik pemilik satuan rumah susun yang satu dan setengah bagian milik satuan rumah susun yang terletak di sebelahnya. Jadi seperti kebiasaan melakukan pengukuran pada bangunan rumah biasa yang saling berhimpitan, seolah-olah dinding pembatas menjadi milik dua satuan Rumah Susun yang berbatasan. Padahal penyelenggara pembangunan menghitung Nilai Perbandingan Proporsional berdasarkan luas dinding pembatas menjadi Bagian Bersama. [13]

Karena Rumah Susun merupakan bangunan bertingkat, maka atap lantai satu juga menjadi bagian lantai dari bangunan lantai dua, atap lantai dua juga menjadi bagian lantai dari bangunan lantai tiga. Bangunan yang merupakan sarana untuk umum seperti lorong, jalan, tangga, jembatan, tempat mandi,

[13]Wawancara dengan Sdr. Masyigit dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus pada tanggal 20-5-2002

cuci, kencing, mushola, hall dan lain-lain dihitung luasnya satu persatu.

Rumus mencari Nilai Perbandingan Proporsional :

$$NPP = \frac{S\ R\ S}{TB + BB + Bb}$$

NPP = Nilai Perbandingan Proporsional

TB = Tanah Bersama

BB = Bagian Bersama

Bb = Benda bersama

SRS = Satuan Rumah Susun [14]

Didalam penjelasan Pasal 39 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 dijelaskan bahwa apabila Pemisahan Rumah Susun atas Satuan Rumah Susun mempunyai luas dan harga yang sama, satuan-satuan Rumah Susun tersebut masing-masing mempunyai Nilai Perbandingan Proporsional yang sama meskipun dalam kenyataan yang ada terdapat perbedaan tetapi tidak besar.

Nilai Perbandingan Proporsional yang kami teliti hasil akhirnya selalu dibulatkan.[15]

Yang paling mudah ditentukan hanya luas tanah bersama karena sudah tercantum dalam sertipikat tanah.

---

[14] Daftar Nilai Perbandingan Proporsional Rumah Susun Kudus Plasa dan Rumah Susun Pasar Kliwon

[15] Daftar Nilai Perbandingan Proporsional Rumah Susun Kudus Plasa dan Rumah Susun Pasar Kliwon

Dalam hal terjadi rencana perubahan fisik rumah susun yang mengakibatkan perubahan Nilai Perbandingan Proporsional harus mendapatkan persetujuan dari Perhimpunan Penghuni (Pasal 48 ayat 1 PP 4 Tahun 1988) kemudian dibuat perubahan akta Pemisahan. Perubahan akta Pemisahan juga harus mendapatkan pengesahan dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Pada prakteknya satu orang yang memiliki dua satuan rumah susun yang berbatasan tanpa melalui prosedur yang benar membongkar dinding pembatas sehingga dua satuan rumah susun secara fisik menjadi satu satuan rumah susun.[16] Karena kurang dipahaminya peraturan rumah susun ada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah hendak memisahkan satu Hak Milik atas Satuan Rumah Susun menjadi dua (splitsing) karena terjadi jual beli sebagian Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun lengkap dengan akta jual belinya dikirim ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus namun ditolak. Praktek lainnya yaitu Penyelenggara Pembangunan Kudus Plasa hendak mensertipikatkan sebagian dari bangunan fasilitas umum menjadi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun juga ditolak oleh

[16] Pengamatan

Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Karena tindakan-tindakan itu akan merubah Nilai Perbandingan Proporsional. [17]

Dalam hal Hak Milik atas satuan Rumah Susun hapus setiap pemilik Hak atas Satuan Rumah susun berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsionalnya dengan melihat kenyataan yang ada (Pasal 50 PP 4 Tahun 1988).

Dalam hal Perhimpunan Penghuni memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan Rumah Susun, setiap pemilik Hak atas Satuan Rumah Susun mempunyai suara yang sama dengan Nilai Perbandingan Proporsional (Pasal 55 ayat 2 PP 4 Tahun 1988).

A2.2. PERHIMPUNAN PENGHUNI [18]

Satuan Rumah Susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan bersama. Penggunaan dan pengelolaan milik bersama harus diatur dan dilakukan oleh

---

[17] Wawancara dengan Sdr. Masyigit dan Sdr. Sutadi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus tanggal 20-5-2002

[18] A2.2. mulai Hal 137 s/d Hal 149 diambil dari Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Kudus Plasa dan Pasar Kliwon serta Kepmenpera Nomor: 06/KPTS/BKP4N/1995.

Perhimpunan Penghuni yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk itu.

Perhimpunan penghuni oleh Peraturan perundang-undangan diberi kedudukan sebagai Badan Hukum yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, sehingga dapat bertindak keluar dan kedalam atas nama perhimpunan para pemilik dan penghuni.

Maksud dan tujuan Perhimpunan Penghuni:

a. Untuk mencapai pemanfaatan dan pemakaian rumah susun sesuai dengan peraturan yang berlaku.
b. Untuk membina, mengatur serta mengurus kepentingan bersama diantara penghuni satuan rumah susun dengan menerapkan keseimbangan kepentingan penghuni agar dapat tercapai ketertiban dan keselarasan kehidupan bertetangga khususnya dalam mengelola bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
c. Untuk menjaga dan saling melengkapi kebutuhan penghuni dalam menggunakan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
d. Untuk menjamin kelestarian penggunaan fungsi hak bersama (Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama) diantara penghuni.

e. Untuk membina terciptanya kegotong royongan dalam kehidupan lingkungan diantara penghuni satuan rumah susun.

Tugas pokok Perhimpunan Penghuni:

a. Mengesahkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum Perhimpunan Penghuni.
b. Membina para penghuni kearah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya.
c. Mengangkat pengurus sesuai dengan hasil rapat umum Perhimpunan Penghuni.
d. Mengawasi pekerjaan Badan Pengelola dalam rangka pengelolaan Satuan Rumah Susun beserta hak bersama atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.

Anggota perhimpunan penghuni terdiri dari subyek yang memiliki atau memakai atau menyewa atau menyewa beli termasuk sewa guna usaha atau yang memanfaatkan satuan rumah susun yang berkedudukan sebagai penghuni.

Hak anggota Perhimpunan Penghuni :

a. Memilih dan dipilih menjadi pengurus Perhimpunan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam anggaran dasar atau anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni.
b. Mengajukan usul, mengajukan pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimilikinya dalam rapat umum atau rapat luar biasa sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar atau anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni.
c. Memanfaatkan dan memakai sesuai dengan keperluannya atas pemilikan dan/atau penggunaan Satuan Rumah Susun secara tertib dan aman, termasuk Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
d. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan anggaran dasar atau anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni.

Kewajiban anggota Perhimpunan Penghuni :

a. Mematuhi dan melaksanakan anggaran dasar atau anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni, termasuk tetapi tidak terbatas peraturan tata tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam rapat

umum atau rapat umum luar biasa atau oleh pengurus atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh pengurus.

b. Memenuhi segala peraturan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemda yang mengatur tentang rumah susun.

c. Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan Penghuni atau Badan Pengelola.

d. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rumah susun dan lingkungannya atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

e. Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki Satuan Rumah Susun yang dimiliki atau dihuninya.

f. Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok pengurus Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola.

g. Membina hubungan antara sesama penghuni satuan Rumah Susun yang selaras berdasarkan asas kekeluargaan dan norma-norma peri kehidupan ber-masyarakat bangsa Indonesia.

Hak suara anggota Perhimpunan Penghuni terdiri :

a. Hak suara penghunian yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas bersama dan kewajiban pembayaran

iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama seperti Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama. Setiap anggota Perhimpunan Penghuni diwakili oleh satu suara.

b. Hak suara pengelolaan, yaitu hak suara para anggota untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan serta fasilitas sosial, Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama. Hak suara pengelolaan dihitung sesuai dengan Perbandingan Proporsional dari setiap Satuan Rumah Susun.

c. Hak suara pemilikan, yaitu hak suara anggota Perhimpunan Penghuni untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni Satuan Rumah Susun, pemilihan pengurus dan biaya-biaya atas Satuan Rumah Susun. Hak suara pemilikan dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional setiap Satuan Rumah Susun.

Kewenangan dan hak pengurus adalah :

a. Pengurus berhak untuk membuat dan merubah aturan tata tertib dan pengelolaan penghunian serta menentukan

kebijaksanaan sesuai dengan anggaran dasar atau anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni.

b. Pengurus berwenang mengeluarkan peringatan, teguran dan tindakan lain terhadap Penghuni yang melanggar atau tidak mentaati aturan anggaran dasar atau anggaran rumah tangga, aturan tata tertib, keputusan rapat umum, keputusan rapat pengurus, dan perjanjian dengan pengelola.

c. Ketua dan Sekretaris mewakili Perhimpunan Penghuni di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian sesuai dengan anggaran dasar atau anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan Rumah Susun tersebut.

Kewajiban dari Pengurus adalah :

a. Memberikan pertanggung-jawaban kepada rapat umum Perhimpunan Penghuni.

b. Menyampaikan laporan kepada Perhimpunan Penghuni secara berkala sekurang-kurangnya dua kali setahun atas pekerjaan Badan Pengelola.

c. Menyelenggarakan tugas - tugas administrasi yang berkaitan dengan masalah penghunian. Melaksanakan putusan rapat umum Perhimpunan Penghuni.

d. Membina penghuni kearah kesadaran hidup bersama, selaras, serasi dan seimbang dalam Perhimpunan Penghuni.

e. Mengawasi pelaksanaan penghunian Satuan Rumah Susun agar penghuni mematuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta perikatan perjanjian dengan Badan Pengelola.

f. Menetapkan dan menerapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan oleh penghuni terhadap keputusan rapat umum Perhimpunan Penghuni, keputusan rapat pengurus, anggaran dasar atau anggaran rumah tangga Perhimpunan Penghuni serta Perjanjian dengan Badan Pengelola.

g. Menjalin hubungan kerjasama baik secara langsung maupun tidak langsung dengan pihak-pihak terkait sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.

Kepengurusan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun terdiri dari :

a. Seorang Ketua.

b. Seorang Sekretaris.

c. Seorang Bendahara.

d. Seorang Pengawas Pengelolaan.

Yang dapat dipilih menjadi anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun ialah para penghuni atau mereka yang menggunakan sebagai tempat usaha atau para wakilnya yang sah menurut hukum yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

a. Warga Negara Indonesia yang setia pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar seribu sembilanratus empatpuluh lima (UUD 1945).

b. Mempunyai pengetahuan dan ketrampilan kerja yang baik.

c. Mampu bekerjasama dengan sesama Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun lainnya.

d. Mampu berinisiatif dan mencari sumber dana baik dari dalam maupun di luar, guna kebutuhan dan kepentingan penghuni atau mereka yang menggunakan rumah susun untuk usaha.

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Kudus Plasa dan Rumah Susun Pasar Kliwon disiapkan oleh Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun menugaskan pegawainya untuk menjadi

pengurus Perhimpunan Penghuni sebagai Ketua, Sekretaris, Bendahara dan Pengawas Pengelolaan. Mula-mula dibuatkan surat kuasa dari para pemilik Satuan Rumah Susun kepada empat orang pegawai Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun. Setelah menerima surat kuasa mereka mengadakan rapat dengan risalah (notulen) rapat dibawah tangan. Berdasarkan risalah (notulen) rapat tersebut dibuat akta Notaris untuk membentuk Perhimpunan Penghuni dengan pengurus empat orang pegawai Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun yang dituangkan dalam Anggaran Dasarnya. Dengan terbentuknya Perhimpunan Penghuni para pengurus merangkap selaku kuasa dari pemilik atau yang menggunakan rumah susun membuat Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni dalam akta Notaris. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni dimintakan pengesahan kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus.

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni ini merupakan syarat pendaftaran jual beli Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun kepada pembeli.

A2.3. PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Pengelolaan Rumah Susun dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni.

Perhimpunan Penghuni juga boleh menunjuk Badan Pengelola. Badan Pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh Perhimpunan Penghuni harus berbentuk Badan Hukum profesional yang harus dilengkapi dengan unit organisasi, personil dan peralatan yang mampu untuk mengelola Rumah Susun yang bersangkutan. Jika Badan Pengelola yang ditunjuk tersebut tidak dapat menjalankan tugasnya secara profesional Perhimpunan Penghuni dapat mengganti Badan Pengelola tersebut dan menunjuk Badan Pengelola lain yang lebih profesional.

Tugas Badan Pengelola :

a. Mengadakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan dan perbaikan Rumah Susun dan lingkungannya pada Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
b. Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan peruntukkannya.

c. Memberikan laporan secara berkala kepada pengurus Perhimpunan Penghuni sekurang-kurangnya setiap tiga bulan.

d. Mempertanggungjawabkan kepada pengurus Perhimpunan Penghuni tentang penyelenggaraan pengelolaan.

e. Membuat tata tertib dan peraturan lain yang berhubungan dengan pengelolaan Rumah Susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh pengurus Perhimpunan Penghuni.

f. Memungut iuran pengelolaan kepada setiap penghuni.

Pada prakteknya Pengelolaan Rumah Susun di Kudus Plasa tidak dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni. Perhimpunan Penghuni baik di Rumah Susun Kudus Plasa maupun Rumah Susun Pasar Kliwon tidak berfungsi sama sekali. Bahkan pemilik Satuan Rumah Susun tidak menyadari dan tidak mengerti apa maksudnya Perhimpunan Penghuni. Pembuatan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni hanya digunakan sebagai syarat atau memenuhi formalitas agar sertipikat atas nama Penyelenggara Pembangunan dapat dibalik nama atas nama pembeli. [19]

Pengelolaan Rumah Susun Kudus Plasa dilakukan oleh Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun yaitu PT Pratama

[19] Wawancara dengan Sdri. Anny Santoso dari PT. Pratama Era Jaya pada tanggal 16 Mei 2002.

Era Jaya. Dasar pengelolaan karena PT Pratama Era Jaya telah memperoleh Ijin Tempat Usaha/HO untuk pertokoan dan hiburan Kudus Plasa yaitu dengan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kudus Nomor: 503/1538/1995 tanggal 20 September 1995. Ijin diberikan sampai tanggal 29 Juli 2011, dengan maksud untuk menyesuaikan berakhirnya Surat Pernyataan Penyerahan Penggunaan Tanah.

Pengelolaan yang dilakukan oleh PT Pratama Era Jaya meliputi :

a. Kebersihan

   Dalam mengelola kebersihan PT Pratama Era Jaya bekerjasama dengan perusahaan Cleaning Service.

b. Keamanan

   Keamanan dilakukan oleh Satpam yang merupakan pegawai PT Pratama Era Jaya.

c. Penerangan

   Pemeliharaan instalasi listrik dan biaya penerangan di luar Satuan Rumah Susun yang merupakan fasilitas umum dibayar oleh PT Pratama Era Jaya.

d. Operasional Eskalator

   Perawatan dan operasional Eskalator termasuk bea beban listrik untuk Eskalator ditanggung oleh PT Pratama Era Jaya.

e. Perbaikan fasilitas umum

Termasuk pengecatan, penggantian lantai keramik yang rusak di luar Satuan Rumah Susun ditanggung oleh PT Pratama Era Jaya.

Sebagai Pengelola Rumah Susun PT Pratama Era Jaya memungut iuran dari pemilik atau pengguna Satuan Rumah Susun tiap-tiap bulan.

Segala perawatan di dalam Satuan Rumah Susun dilaksanakan sendiri-sendiri oleh pemegang hak milik atas satuan rumah susun atau pengguna rumah susun.

Akibatnya pembongkaran dinding penyekat dan perubahan bentuk di dalam rumah susun dilakukan sendiri oleh pemilik tanpa ijin dari siapapun juga sedangkan perubahan bentuk yang di luar Satuan Rumah Susun misalnya di luar dinding Satuan Rumah Susun apabila dikehendaki harus dengan persetujuan dari PT Pratama Era Jaya. [20]

Pengelolaan Rumah Susun Pasar Kliwon dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus. Pelaksanaannya oleh Koordinator Pasar Kliwon. Pengelolaan oleh Koordinator pasar ini dilakukan sejak tahun 1997 yaitu sejak serah terima pengelolaan pasar dari PT Karsa Bayu

[20] Wawancara dengan Sdri. Anny Santoso pada tanggal 16-5-2002 dan foto copy dokumen milik PT. Pratama Era Jaya.

Bangun Perkasa kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

Sama halnya dengan di Rumah Susun Kudus Plasa di Rumah Susun Pasar Kliwon Kudus pemilik Satuan Rumah Susun juga tidak mengerti tentang Perhimpunan Penghuni. Mereka meneruskan tradisi sebelum Pasar Kliwon dibangun menjadi rumah susun yaitu berdagang dengan pengelolaan pasar dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

Di Rumah Susun Pasar Kliwon juga telah terbentuk Koperasi Pasar (Kopas) dengan anggota kurang lebih 300 pedagang yang aktif kurang lebih 100 pedagang. Padahal menurut data dari Koordinator Pasar jumlah pedagang kurang lebih 2482 orang. Usaha Koperasi Pasar juga sangat terbatas yaitu melayani simpan pinjam anggota, menjual minuman dan menyediakan telpon koin.

PT Karsa Bayu Bangun Perkasa sekarang hanya mengelola Satuan Rumah Susun yang belum terjual.

Kewajiban dari Koordinator dalam mengelola Rumah Susun Pasar Kliwon :

a. Keamanan.
b. Kebersihan.
c. Penerangan.

d. Pemeliharaan fasilitas umum.

e. Memberikan ijin pendasaran dan perubahan nama pada ijin pendasaran.

Dalam mengelola Rumah Susun Pasar Kliwon ini Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus memperoleh 9 jenis pendapatan :

1. Retribusi Pasar

   Dipungut dari semua pedagang termasuk pedagang lesahan dan pedagang malam yang tidak mempunyai Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

2. Titipan barang

   Jenis retribusi barang-barang yang ditinggalkan para pedagang pada saat pasar tutup.

3. Pajak Pembangunan I (PPI).

   Obyeknya pedagang warung makan.

4. Retribusi sampah.

5. Retribusi WC dan Kamar Mandi.

6. Bea penerbitan dan perpanjangan ijin pendasaran yang hanya berlaku bagi pedagang yang menempati los.

7. PKD (Pemakaian Kekayaan Daerah)

   Obyek para pedagang yang menempati halaman pasar pada malam hari, biasanya pedagang makanan.

8. Parkir khusus yang dikelola oleh Koordinator Pasar.

9. Parkir umum langsung dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah.

Para pemilik Los di Rumah Susun Pasar Kliwon tidak memiliki sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang diterbitkan untuk Los atas nama PT Karsa Bayu Bangun Perkasa. Satu Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dipetak-petak dengan ukuran 3 X 2, 1 1/2 X 2, 1 X 2. Pemilik los membuat penyekat dan penutup los dengan bahan-bahan kayu dan triplek atau seng. Bukti pemilikan los hanya berupa ijin pendasaran dan kwitansi pembelian los dari PT Karsa Bayu Bangun Perkasa. Apabila terjadi peralihan Hak cukup mendaftarkan pada Koordinator Pasar yang akan merubah ijin pendasaran atas nama pembeli. Los ini juga bisa dijual sebagian dengan memecah ijin pendasaran. Tetapi penggabungan dua ijin pendasaran atau lebih dilarang dengan alasan mengurangi Pendapatan Daerah. Tiap-tiap tahun ijin pendasaran diperpanjang dengan kewajiban pemilik los membayar kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus melalui Koordinator Pasar.

Di Rumah Susun Kudus Plasa tidak dikenal ijin pendasaran.

Pengelola Rumah Susun di Kudus Plasa maupun Rumah Susun di Pasar Kliwon tidak mengasuransikan bangunan terhadap bahaya kebakaran sesuai dengan Pasal 70 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.[21]

B. PEMBAHASAN

1. HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI HAK KEBENDAAN

1.1. PEMBUKTIAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI HAK KEBENDAAN

Untuk membuktikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai hak kebendaan haruslah dilihat apakah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun telah memenuhi azas-azas umum Hukum Benda.

Azas-azas Umum Hukum Benda *(Zakelijkrecht)* ialah :

1. azas publisitas
2. azas perlindungan
3. azas absolut
4. azas dapat diserahkan
5. azas Droit de suite

---

[21] 1. Wawancara dengan Sdr. Selamet Soesanto Koordinator Pasar Kliwon/Staf Dipenda Urusan Pasar Kliwon pada tanggal 14-5-2002; 2. Wawancara dengan Sdr. H. Abdulrochim Sekretaris Koperasi Pasar Kliwon dan Pemilik beberapa kios Pasar Kliwon pada tanggal 9-5-2002; 3.Wawancara dengan Sdr. Wido Supriyanto dari PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa pada tanggal 8-5-2002, 4. Wawancara dengan Sdr. Anny Santoso tanggal 16-5-2002.

6. azas totalitas
7. azas spesialitas
8. azas sistem tertutup
9. azas acessie atau azas pemisahan horizontal[22]

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun terjadi setelah pendaftaran akta Pemisahan di Kantor Pertanahan dan setelah dibuatnya buku tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pada saat dibuatnya akta Pemisahan, bangunan Rumah Susun sudah harus selesai dan dilengkapi dengan persyaratan administratip (Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988).

Terhadap Tanah Bersama juga sudah diterbitkan sertipikat atas nama Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun. Karena Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun telah mempunyai hak atas tanah dimana bangunan Rumah Susun berdiri dan mempunyai hak atas bangunannya, maka Penyelenggara Pembangunan oleh Undang-Undang Rumah Susun diberi hak untuk membuat akta Pemisahan.

Akta Pemisahan harus disahkan oleh Bupati Kepala Daerah karena tugas pemerintah untuk melakukan pengaturan dan pembinaan Rumah Susun yang pelaksanaannya diserahkan

[22] Mariam Darus Badrulzaman, Mencari Sistim Hukum Benda Nasional, alumni Bandung, 1983, Hal 36-42.

kepada Pemerintah Daerah (Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988).

Adapun akta Pemisahan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan dengan maksud untuk memenuhi azas publisitas.

Guna menjamin kepastian hak bagi pemilikan Satuan Rumah Susun, maka diberi alat pembuktian yang kuat berupa sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdiri dari :

a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Tanah bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
b. Gambar Denah Tingkat Rumah Susun yang bersangkutan.
c. Pertelaan hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama [23]

Pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan penerbitan sertipikat disamping memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemegang haknya juga sekaligus memberikan perlindungan hukum (azas perlindungan).

Semua tahapan-tahapan mulai dari perolehan tanah yang menjadi Tanah Bersama dan dipenuhinya syarat-syarat yang

[23] Oloans Sitorus, Balans Sebayang, Kondominium Dan Permasalahannya, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 1988, Hal 32.

ditentukan dalam Undang-Undang hingga pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun harus dipenuhi karena hak kebendaan bersifat mutlak (azas absolut).

Untuk dapat dialihkan pemilikannya kepada orang lain, maka Penyelenggara Pembangunan dapat melaksanakan jual beli. Jika Satuan Rumah Susun tersebut dibeli oleh peminatnya, maka dengan akta PPAT dilakukan pemindahan haknya, agar perbuatan hukum tersebut mengikat pihak ketiga serta memenuhi azas publisitas, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan dilakukan pencatatan peralihan haknya dalam buku tanah dan sertipikat kemudian dilakukan perubahan nama dari Penyelenggara Pembangunan kepada pemilik baru [24]

Dengan demikian pendaftaran pada pertama kali yakni pada terjadinya Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Pengembang (Penyelenggara Pembangunan) berfungsi konstitutif dalam arti menciptakan suatu peristiwa hukum baru yakni terciptanya Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Pengembang sedangkan pendaftaran tanah pada pemindahan hak bersifat deklaratif yaitu bertujuan agar mengikat pihak ketiga [25]

---

[24] Arie S. Hutagalung, Condominium dan Permasalahannya, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998, Hal 48.
[25] Oloans Sitorus, Balans Sebayang, Loc Cit.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Hak Milik atas Satuan Rumah susun disamping dapat dialihkan haknya juga dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hipotik dan Fidusia (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 sekarang Hak Tanggungan).

Setelah terjadinya Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dapat dialihkan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Berita Acara Lelang juga bisa terjadi peralihan hak karena pewarisan (Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988).

Dengan demikian Hak Milik atas Satuan Rumah Susun memenuhi azas kebendaan yaitu azas dapat diserahkan dan azas Hak mengikuti Benda *(Zaaksgevolg, droit de suite)*.

Pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama (Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985).

Diantara Satuan-Satuan Rumah Susun yang dapat dimiliki secara terpisah dan Bagian Bersama, Benda Bersama serta Tanah Bersama merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan dengan demikian memenuhi azas Totalitas.

Rumah Susun sebelum dipisahkan menjadi Satuan Rumah Susun harus dibuat Pertelaan yang menjelaskan letak dan batas-batas baik secara vertikal maupun horizontal dan Bagian Bersama, Benda Bersama serta Tanah Bersama. Di dalam akta Pemisahan Rumah Susun juga disebutkan masing-masing Satuan Rumah Susun berikut Nilai Perbandingan Proporsionalnya, kesemuanya itu untuk memenuhi azas spesialitas.

Keberadaan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena ditentukan oleh Undang-Undang yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, bukan terjadi karena kesepakatan antara para pihak, sehingga walaupun Hukum Benda menganut azas Sistem tertutup tetapi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun telah memenuhi syarat sebagai Hak Kebendaan.

Tim kerja analisa dan Evaluasi Hukum tentang kedudukan hukum dan sertipikat pemilikan rumah susun yang diketuai oleh Muhyanto (Hasil Penelitian Badan Pembinaan Hukum Nasional) berpendapat rumah susun menganut azas pelekatan vertikal (accessie vertikal) dengan argumentasi bahwa dalam KUH Perdata rumah susun selalu dilekatkan dengan tanah dimana rumah tersebut terletak, karena KUH Perdata menganut azas accessie vertikal. Pemilikan tentang pembangunan rumah

susun dalam Hukum Indonesia dewasa ini juga masih melekatkan bangunan rumah kepada tanah dimana rumah tersebut terletak [26]

Azas pelekatan vertikal atau accessie vertikal dapat diartikan bahwa pemilikan atas tanah berarti juga memiliki bangunan atau rumah dan segala sesuatu yang melekat pada tanah itu demikian pula berarti memiliki segala sesuatu yang ada didalam tanah (azas accessie vertikal atau *natreking*) [27]

Ada yang berpendapat Rumah Susun menganut azas Pemisahan Horizontal tetapi penerapannya tidak murni seperti yang dikatakan oleh Endang Pandamsari:

> "Salah satu faktor pendukung dimungkinkannya penerapan pemilikan satuan rumah susun dengan sistem kondominium ini adalah adanya azas pemisahan horizontal dalam sistem hukum adat kita. Azas tersebut menyatakan bahwa tanah tunduk pada hukum tanah, sedangkan bangunan tunduk pada hukum perundangan yang mempunyai sifat-sifat lain dari pada hukum tanah. Azas pemisahan horizontal tersebut sesuai dengan realita, kini tidak diterapkan secara murni, artinya kalau menurut kenyataannya bangunan-bangunan itu merupakan suatu kesatuan dengan tanah, maka hukum tanah juga diberlakukan terhadap bangunan itu. Ini menunjukkan bahwa dalam pemilikan satuan rumah susun termasuk juga pemilikan terhadap tanahnya [28]

Di dalam Hukum adat pemilikan rumah tidak dengan sendirinya juga mempunyai kepemilikan atas tanahnya, rumah atau tanaman dapat terpisah pemilikannya. Di dalam hukum adat tanah mempunyai kedudukan yang istimewa dan khusus, tanah

---

[26] Muhyanto, Op Cit, Hal 23.
[27] Djuhaendah Hasan, Op Cit, Hal 70
[28] Endang Pandamsari, Pemilikan Satuan Rumah Susun Menurut UU Nomor 16 Tahun 1985, Makalah pada Fakultas Hukum Trisakti, Jakarta, Hal 6

dapat berdasarkan azas pemisahan horizontal, di dalam hukum adat dibedakan antara benda tanah dan bukan tanah[29]

Ter Haar mengemukakan tentang pembatasan penerapan azas pemisahan horizontal

1. Bila ada perjanjian - perjanjian (*transacties*) mengenai pekarangan, maka dalam prakteknya selalu termasuk rumah-rumah dan tanaman-tanaman bersama pekarangannya adalah obyek perjanjian jual. Mungkin juga rumah-rumah dan pohon-pohon diperdagangkan terlepas dari tanahnya (bahasa jawa adol ngebregi dan adol bedol).
2. Hak-hak atas pohon-pohon (dan rumah-rumah) itu terkadang membawa serta hak atas tanah.
3. Hak atas tanah itu dengan tidak terputus bertalian dengan atas sebuah rumah batu yang tidak dapat dipindahkan (lain halnya dengan rumah-rumah bambu atau rumah-rumah kayu)[30]

Boedi Harsono menyebut penerapan azas pemisahan horizontal yang penerapannya tidak murni ini sebagai penerapan azas Hukum adat pada fenomena modern [31]

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dulu juga mengenal pemisahan horizontal yaitu dalam Pasal 711 yang

---

[29] Boedi Harsono, Hubungan Hukum adat dan Hukum Tanah Nasional, sumbangan pikiran Dalam Simposium Integrasi Hukum adat kedalam Hukum Nasional

[30] Ter Haar BZN, azas-azas dan Susunan Hukum adat, Pradnya Paramita, Jakarta, 1976, Hal 139-140

[31] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1991 Hal 335-336

dikenal dengan Hak Opstal atau Hak numpangkarang yaitu hak untuk mendirikan bangunan atau tanaman diatas tanah orang lain[32]

Untuk lebih meyakinkan bahwa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun merupakan Hak Kebendaan kami akan mengambil pendapat beberapa ahli Hukum Perdata sebagai berikut:

Menurut Ko Tjay Sing kebendaan adalah sesuatu yang dapat dikuasai oleh dan mempunyai harga untuk seorang. [33]

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan yang dimaksud dengan Hak Kebendaan (*Zakelijkrecht*) ialah hak mutlak atas sesuatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.[34]

Menurut Subekti suatu hak kebendaan ialah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda, kekuasaan mana dapat dipertahankan terhadap tiap orang [35]

Dari beberapa pendapat ahli Hukum Perdata dapat disimpulkan ciri-ciri Hak Kebendaan sebagai berikut :

1. Dapat dikuasai atau hak itu memberi kekuasaan langsung.
2. Hak itu dapat dipertahankan terhadap tiap orang.
3. Mempunyai harga.

---

[32] Djuhaendah Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horizontal, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, Hal 77

[33] Ko Tjay Sing, Hukum Perdata jilid II, Hukum Benda, Etikad Baik Semarang, Hal 6.

[34] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Perdata, Hukum Benda, Liberty, Yogyakarta, 1981, Hal 4

[35] Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT. Intermasa, Jakarta, 1978, Hal 52

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun setelah diterbitkan sertipikat dapat memberi kekuasaan langsung dan pemegang haknya dengan sendirinya memperoleh perlindungan hukum sama dengan pemegang hak (pemilik) sertipikat biasa.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun juga mempunyai harga atau nilai ekonomis oleh sebab Undang-Undang memberikan hak kepada pemiliknya untuk memindahkan hak termasuk menjadi obyek pewarisan serta dapat dijaminkan dengan dibebani Hak Tanggungan.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun merupakan Hak Kebendaan yang baru dan ada sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.

1.2. HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BENDA BUKAN TANAH TAK BERGERAK TERDAFTAR

Di dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dijelaskan mengenai Rumah Susun yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu 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 dilengkapi dengan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

Pada bagian penjelasan umum dijelaskan mengenai dasar hukum Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi :

a. Hak pemilikan perseorangan atas Satuan-Satuan Rumah Susun yang digunakan secara terpisah.
b. Hak Bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun.
c. Hak Bersama atas benda-benda.
d. Hak Bersama atas tanah.

Semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Pengertian Hak Pemilikan Perseorangan atas Satuan-Satuan Rumah susun yang digunakan secara terpisah menjadi jelas apabila dihubungkan dengan Pasal 41 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang menyatakan Satuan Rumah Susun merupakan ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.

Satuan Rumah Susun inilah yang dapat dimiliki secara individual dan merupakan bagian yang paling utama, namun demikian tidak dapat dipisahkan dari pemilikan bersama (hak bersama) atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

Dengan mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24

September 1960, maka mengenai tanah berlaku Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya sedangkan mengenai benda-benda diluar tanah berlaku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku II.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun merupakan gabungan dari benda bukan tanah dan benda tanah.

Seperti yang dikatakan oleh Boedi Harsono Hak Milik atas Satuan Rumah Susun bukan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah [36]

Terjadilah dualisme hukum yang berlaku mengeni Hak Milik atas Satuan Rumah Susun apakah penerapannya menggunakan Undang-Undang Pokok Agraria atau Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Di dalam praktek pada penelitian kami ternyata ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang berlaku. Berakhirnya Hak Milik atas Satuan Rumah Susun jangka waktunya disesuaikan atau bahkan disamakan dengan waktu berakhirnya Hak atas Tanah. Syarat-syarat pendaftaran pertama kalinya maupun pendaftaran peralihan hak dan pembebanannya serta penerbitan sertipikatnya harus mengikuti peraturan Undang Undang Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya.

---

[36] Boedi Harsono, Op. Cit, Hal 335.

Apabila ditinjau dari hukum Perdata Hak Milik atas Satuan Rumah Susun termasuk benda tidak bergerak yang berwujud (bertubuh). Kebendaan adalah bertubuh apabila berwujud artinya dapat ditangkap dengan alat pancaindera [37]

Undang-Undang Pokok Agraria berdasarkan Hukum adat, hukum adat membedakan benda tanah dan bukan tanah.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk memenuhi azas publisitas sehingga Hak Milik atas Satuan Rumah Susun termasuk benda terdaftar.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun termasuk benda bukan tanah tidak bergerak terdaftar.

2. HAK MILIK PRIBADI DAN HAK BERSAMA DALAM RUMAH SUSUN

Rumah Susun menurut Undang-Undang Rumah Susun menganut sistem Condominium yaitu gabungan antara pemilikan pribadi dan hak bersama.

Satuan Rumah Susun dapat dimiliki dan dikuasai secara pribadi, sedangkan hak-hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama merupakan milik bersama dari seluruh pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

---

[37] Jenny Barmawi, Penelitian Perbandingan Hukum Belanda Dalam Hukum Kontinental (Belanda) dan Hukum Inggris amerika, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, 1995, Hal 8-9.

Pemilikan bersama ini ternyata menurut Undang- Undang Rumah Susun menggunakan konsepsi Hukum Perdata Barat. Di dalam hukum Perdata Barat pemilikan bersama disebut *mede eigendom.* Sebagai bukti besarnya Hak bagian masing-masing pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun didasarkan atas Nilai perbandingan proporsional.

Pasal 1 ayat 7 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 menyatakan:

Nilai Perbandingan Proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan beaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jual. Dengan perhitungan hak bagian secara matematis tidak dikenal di dalam Hukum Adat.

Ridwan Halim membagi hak milik bersama menjadi dua jenis yaitu :

1. Hak Milik bersama dengan penguasaan fisik secara bersatu atau bersama (samengestelde mede-eigendom) [38]

[38] Ridwan Halim , Sendi-sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-sari Hukum Benda, Angky Pelita Studyways, Hal 81

2. Hak Milik bersama dengan penguasaan fisik secara terpisah (apartgestelde mede-eigendom)[39]

Vollmar membedakan Mede Eigendom menjadi dua yaitu:

1. Mede Eigendom bebas
2. Mede Eigendom terikat [40]

Menurut Vollmar Mede Eigendom terikat ialah terhadap segala benda-benda yang termasuk dalam suatu persekutuan antara dua orang atau lebih sedangkan Mede Eigendom bebas yaitu apabila suatu Benda atau lebih tanpa persekutuan menjadi milik dua orang atau lebih [41]

Bagian Bersama, Benda Bersama dan tanah Bersama menurut hemat kami termasuk Mede Eigendom terikat karena adanya persekutuan yaitu Perhimpunan Penghuni.

Disamping itu apabila termasuk Mede Eigendom bebas berarti tiap-tiap pemegang hak dapat melakukan revindikasi termasuk pada Tanah Bersama, Bagian Bersama dan Benda Bersama [42]

Hak revindikasi atas Tanah Bersama, Bagian Bersama dan Benda Bersama hanya dapat dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni.

Tetapi karena hak milik atas satuan rumah susun terdiri dari satuan Rumah Susun, Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang merupakan satu kesatuan dengan bukti pemilikan sertifikat

---

[39] Ibid, Hal 89
[40] H.F.A Vollmar, Hukum benda, Penerbit Tarsito, Bandung, 1978, Hal 84
[41] Ibid, Hal 85
[42] Ibid, Hal 86

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun maka menurut hemat kami termasuk *Mede Eigendom* Bebas.

Di dalam penelitian yang kami lakukan terhadap informan yaitu pedagang Kudus Plasa dan pedagang Pasar Kliwon yang dianggap haknya adalah hanya atas Satuan Rumah Susun sedangkan mereka sama sekali tidak merasa ikut memiliki Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama. Kesadaran pemilikan mereka terhadap hak bersama ini hanya sebatas fasilitas umum atau lingkungan yang mana mereka merasa wajib memelihara kebersihan dan turut menjaga keamanan lingkungan demi kepentingan bersama dengan cara membayar iuran.

Pemilik Satuan Rumah susun juga tidak mengerti bahkan tidak perduli hak mereka atas Bagian Bersama, Benda Bersam dan Tanah Bersama yang besar kecilnya ditentukan oleh Nilai Perbandingan Proporsional. Nilai Perbandingan Proporsional yang tercantum dalam sertipikat sama sekali tidak pernah dilihat.[43]

Apabila dilihat dari kesadaran hukum masyarakat yaitu para pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, maka penggunaan konsepsi Hukum adat lebih tepat yaitu dengan menjadikan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama tidak sebagai obyek pemilikan (*mede eigendom*) tetapi sebagai Hak persekutuan Hukum setara dengan Hak Ulayat atau wakaf[44]

---

[43] Wawancara dengan Sdr. Marmanto dan Sdr. Handoko dari Rumah Susun Kudus Plaza serta Sdr. Abdulrochim dan Sdr. Suroso dari Rumah Susun Pasar Kliwon

[44] Bab II Halaman 35

Mengambil ketentuan hukum perdata barat untuk mengatur Rumah Susun walaupun menyangkut Tanah Bersama tidak bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria yang berdasarkan hukum adat karena hukum adat yang dinyatakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria bukan hukum adat yang murni.[45]

Namun dalam kasus yang kami teliti penggunaan konsepsi hukum adat terhadap pemilikan bersama lebih tepat karena sesuai dengan kesadaran hukum pemilik dan pengguna Satuan Rumah Susun.

Disini artinya Undang-Undang tidak sesuai dengan kesadaran hukum masyarakat.

3. BENTURAN ANTAR PERATURAN PERUNDANGAN

Di dalam pembangunan Rumah Susun Kudus Plasa dan Rumah Susun Pasar Kliwon sebenarnya merupakan cermin dari benturan Peraturan Perundangan.

Pembangunan Rumah Susun Kudus Plasa dan Rumah Susun Pasar Kliwon menggunakan tanah milik Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

Penggunaan tanah-tanah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus harus didasarkan pada Undang-Undang nomor 5 Tahun 1974 dan Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus nomor 11 Tahun 1987 [46]

---

[45] Bab II, Halaman 35
[46] Bab IV Halaman 74

Akan tetapi sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, maka bangunan Rumah Susun merupakan Hak Milik Pribadi dan Hak Bersama para pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Akibatnya dalam pengelolaan Rumah Susun pada penelitian kami di Kudus Plasa dan Pasar Kliwon dilaksanakan menyimpang dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.

Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus merasa sebagai pemilik tanah dan bangunan Rumah Susun berhak mengatur pengelolaannya sehingga Perhimpunan Penghuni sama sekali tidak berfungsi. Pengelolaan Rumah Susun Kudus Plasa dilimpahkan kepada PT. Pratama Era Jaya sedangkan pengelolaan Rumah Susun Pasar Kliwon dilaksanakan sendiri oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

4. UNDANG-UNDANG RUMAH SUSUN MENGATUR PEMILIKAN PRIBADI DAN HAK BERSAMA

Rumah Susun dengan sistem condominium yang diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun sangat komplek, karena menyangkut pemilikan individual atas Satuan Rumah Susun dan sekaligus hak bersama atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

Pengaturan itu menyangkut kepastian Hak masing masing pemilik Satuan Rumah Susun dan hubungan hukum antar subyek hukum dalam hal ini antar pemilik Satuan Rumah Susun.

Kepastian hak masing-masing pemilik Satuan Rumah Susun ditentukan didalam Pertelaan. Pertelaan berarti suatu penjelasan mengenai batas-batas yang jelas dari setiap Satuan Rumah Susun yang merupakan bagian tertentu dari rumah susun, baik batas-batas horizontal maupun vertikal, termasuk Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsionalnya yang dibuat dan disusun oleh Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan rumah susun.

Besarnya hak masing-masing pemilik Satuan Rumah Susun tertera dalam gambar denah dan ukuran luas Satuan Rumah Susun dalam sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sedangkan seberapa besar hak masing-masing atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama diukur dari Nilai Perbandingan Proporsional.

Hubungan hukum antar subyek hukum antara lain yang menyangkut pemilikan dan penguasaan atas Bagian Bersama, Benda Bersama serta Tanah Bersama diatur dengan kewajiban mendirikan Perhimpunan Penghuni. Perhimpunan Penghuni oleh Undang-Undang Rumah susun diberi status sebagai Badan Hukum. Perhimpunan Penghuni oleh Undang-Undang Rumah Susun dan Peraturan Pelaksanaannya diberi hak dan kewenangan yang sangat besar dalam

pengelolaan Rumah Susun. Kewenangan dimiliki oleh Perhimpunan Penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama dalam hal pemilikan, penghunian dan pengelolaan (Pasal 54 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988).

Dengan pemberian hak dan wewenang kepada Perhimpunan Penghuni yang begitu besar akibat hukumnya hak dan kewenangan pemilik Satuan Rumah Susun menjadi sangat dibatasi. Mengingat Satuan Rumah Susun sebenarnya hanya merupakan ruangan dan selebihnya merupakan milik bersama.

5. PENERAPAN PERATURAN RUMAH SUSUN DIDALAM PRAKTEK

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 sebagian besar ditujukan untuk mengatur Rumah Susun hunian sebagai contoh:

Perhimpunan Penghuni dan Ijin Layak Huni, istilah ini hanya cocok untuk mengatur Rumah Susun Hunian.

Banyak persyaratan teknis yang diatur sangat mendetail dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yang tidak dibutuhkan untuk mengatur Rumah Susun bukan hunian seperti jaringan air bersih, jaringan gas, tempat jemuran.

Disamping itu pada kelengkapan bagian bersama dan benda bersama, prasarana lingkungan kesemuanya hanya cocok untuk mengatur Rumah Susun Hunian [48]

Sebaliknya hal-hal yang perlu untuk Rumah Susun bukan hunian seperti klasifikasi jenis usaha perdagangan tidak diatur sama sekali. [49]

Akibatnya penerapan peraturan Rumah Susun didalam praktek banyak mengalami penyesuaian karena hanya cocok untuk Rumah Susun Hunian.

Undang-Undang Rumah Susun hanya ditujukan untuk mengatur Rumah Susun tipe condominium sedangkan tipe Rumah Susun lainnya seperti tipe koperasi, tipe pemilikan tunggal dan tipe pemilikan tunggal yang dapat dipisahkan belum ada aturan hukumnya.

Untuk mengatasi benturan antar peraturan yang berlaku perlu dicarikan solusinya dengan penyempurnaan peraturan perundangan yang khusus mengatur Rumah Susun bukan hunian. Peraturan yang dibuat tersebut harus dapat mengakomodasi kebutuhan masyarakat termasuk membuat aturan yang juga mengatur Rumah Susun tipe lain selain tipe condominium.

Pelanggaran terhadap Peraturan Perundangan juga dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus antara lain :

---

[48] Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift atau selasar harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan, sehingga dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik sesama penghuni maupun pihak-pihak lain. Prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni seperti jalan setapak, jalan kendaraan dan tempat parkir.

[49] Rumah Susun Pasar Kliwon mengatur klasifikasi atau pengelompokan berdasarkan jenis usaha

1. Tidak membuat Peraturan Daerah mengenai Rumah Susun seperti yang diharuskan oleh Pasal 72 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.
2. Melakukan pengelolaan langsung terhadap Rumah Susun Pasar Kliwon dan menyerahkan pengelolaan Rumah Susun Kudus Plasa kepada Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun. Dengan demikian menghilangkan fungsi dari Perhimpunan Penghuni (Melanggar Pasal 14 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 jo Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988).
3. Terhadap los di Rumah Susun Pasar Kliwon dipecah pecah kecil-kecil dengan mengeluarkan Ijin Pendasaran menggantikan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun termasuk mengendalikan peralihan haknya dengan merubah-rubah Ijin Pendasaran. Dengan akibat terjadi dualisme antara Kios yang bersertipikat, pendaftaran dan peralihan haknya didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, sedangkan tugas ini dalam hal Los diambil alih oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

Pelanggaran terhadap Peraturan Perundangan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu dalam melakukan pengukuran untuk membuat gambar denah tembok pembatas dibagi dua seolah-olah menjadi milik dua pemilik Satuan Rumah Susun yang berbatasan. Padahal semestinya tembok pembatas menjadi Bagian Bersama dan telah dihitung pada

waktu menghitung Nilai Perbandingan Proporsional, Daftar Pertelaan dan akta Pemisahan.

Pelanggaran Peraturan Perundangan yang dilakukan oleh pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang memiliki dua Satuan Rumah susun yang berbatasan dengan membongkar dinding pembatas sehingga mengakibatkan perubahan Nilai Perbandingan Proporsional. Dinding pembatas semestinya juga milik bersama termasuk Bagian Bersama.

6. RUMAH SUSUN DENGAN SISTEM STRATA TITLE

Rumah Susun dengan sistem Condominium seperti yang dianut oleh Undang-Undang Rumah Susun yang selalu mengaitkan dengan tanah bersama mengandung banyak kelemahan apabila menghadapi kasus dimana tanah yang digunakan untuk membangun Rumah Susun milik Pemerintah Daerah seperti pada penelitian kami.

Solusi yang tepat adalah menggunakan sistem Strata Title.

Strata Title yaitu sistem yang mengatur tentang bagian tanah yang terdiri dari lapisan-lapisan (strata) yaitu lapisan bawah dan atas [50]

[50] Djuhaendah Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horizontal, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, Hal 342

Apabila dalam sistem Condominium selalu ada kaitan dengan tanah dimana bangunan itu berdiri, maka didalam sistem Strata Title, pemilikan flat tidak ada kaitan dengan pemilikan atas tanahnya. Hak atas tanah disini merupakan hak yang dimiliki oleh para developer atau milik pemilik bangunan Strata Title secara keseluruhan (pemilik *multistorey building*) [51]

Sistem Strata Title yang tidak mengaitkan pemilikan flat dengan pemilikan tanah juga sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria berdasarkan Hukum Adat (Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat).
Sedangkan Hukum Adat menganut azas pemisahan Horizontal.

Berdasarkan azas pemisahan Horizontal itu pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada diatas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan Horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah itu. Tanah adalah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang berada diatas tanah itu, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada diatasnya dapat berbeda[52]

Untuk mengatasi berbagai kendala mengenai Rumah Susun seperti dalam penelitian kami sebaiknya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 diubah

---

[51] Ibid, Hal 344
[52] Imam Sudiyat, Hukum Adat Sketsa Asas, Liberty, Yogyakarta, 1981, Hal 54

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Kedudukan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Benda Nasional :
   a. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun merupakan Hak Kebendaan sejak disahkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985.
   b. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun termasuk benda bukan tanah tidak bergerak bertubuh dan terdaftar.
   c. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun bukan benda tanah tetapi berlaku Undang-Undang Pokok Agraria beserta Peraturan Pelaksanaannya.
   d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdiri dari Satuan Rumah Susun yang dimiliki secara individual dan hak bersama (pemilikan bersama/mede eigendom) atas Tanah Bersama, Bagian Bersama dan Benda Bersama.
2. Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 mengatur pemilikan pribadi dan hak bersama dengan cara :
   a. Besarnya hak atas bagian bersama ditentukan oleh nilai perbandingan proporsional.
   b. Besarnya hak yang dimiliki secara individual, letak ditentukan oleh pertelaan dan gambar denah serta gambar situasi,
   c. Hubungan antar pemilik khususnya dalam pengelolaan Rumah Susun dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni yang oleh Undang-Undang ditetapkan sebagai Badan Hukum.

3. Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 didalam praktek tidak dilaksanakan sepenuhnya karena :
   a. Peraturan perundangan tersebut yang titik beratnya mengatur Rumah Susun hunian tidak cocok untuk mengatur Rumah Susun bukan hunian.
   b. Terjadi benturan antar Peraturan Perundangan yaitu antara Undang-Undang Rumah Susun dan Peraturan Pelaksanaannya dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 dan Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus Nomor 11 Tahun 1987.

B. SARAN

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 perlu diubah atau dibuat Undang-Undang baru yang khusus mengatur Rumah Susun bukan hunian.
2. Undang-Undang harus mengatur Rumah Susun dengan sistem Condominium dan Rumah Susun dengan sistem Strata Title.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdurrahman, Aneka Hukum Agraria Dalam Pembangunan Indonesia, Alumni, Bandung, 1978.

- --------, Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria, Alumni, Bandung, 1980.

- Andasasmita, Komar, Hukum Apartemen Rumah Susun, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jawa Barat, 1986.

- Badrulzaman Mariam Darus, Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, Alumni, Bandung, 1983.

- --------, Masalah Pengelolaan Rumah Susun Dan/Atau Gedung Bertingkat, Seminar Aspek Hukum dan Sosial Budaya Pembangunan Gedung Bertingkat Dengan Sistem Condominium, Jakarta, 6-7 Mei 1985.

- Barmawi, Jenny, Penelitian Perbandingan Hukum Belanda Dalam Hukum Kontinental (Belanda) Dan Hukum Inggris Amerika, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, 1995.

- Basuki, P Sunaryo, Laporan Akhir Tim Analisis Dan Evaluasi Hukum Tentang Batas Pemilikan di Daerah Perkotaan, Badan Pembinaan Hukum Nasional 1998/1999.

- Budihardjo, Eko. Pendekatan Sistem Dalam Tata Ruang Pembangunan Daerah Untuk Meningkatkan Ketahanan Nasional, Gajah Mada University Press, 1995.

- Chadwick, Bruce A, Bahr, Howard M, Albrecht, Stan L, Metode Penelitian Ilmu Pengetahuan Sosial, terjemahan Sulistia, Mujianto, Yan, Sofwan, Achmad, Suhardjito, IKIP Semarang Press, 1991.

- Effendie Bachtiar, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni Bandung, 1982.

- Faisal, Sanafiah, Penelitian Kualitatif, dasar-dasar dan aplikasi, YAB Malang, 1990.

- --------, Format-format Penelitian Sosial Dasar-Dasar Dan Aplikasi, Rajawali Pers, Jakarta, 1989.

- Gautama, Sudargo, Masalah Agraria Berikut Peraturan-Peraturan Dan Contoh-Contoh, Alumni, Bandung, 1973.

- --------, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung, 1973.

- Hadikusuma Hilman, Hukum Perjanjian Adat, Alumni, Bandung, 1979.

- Halim Ridwan, Sendi-sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-sari Hukum Benda, Angky Pelita Studyways, Jakarta 2000.

- --------, Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab, Ghalia Indonesia, 1988.

- --------, Hukum Kondominium Dalam Tanya Jawab, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

- Hamzah, Andi, Suandra, I Wayan, Manalu B.A. Dasar-Dasar Hukum Perumahan, Rineka cipta, Jakarta, 2000.

- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 1984.

- --------, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, 1999.

- --------, Implikasi Yuridis Dari Dampak Liberalisasi Distribusi Penguasaan Tanah, Makalah Seminar Nasional Kebijaksanaan Pertahanan Dan Liberalisasi Ekonomi (Antisipasi Dan Implikasinya), Yogyakarta, 28 Ooktober 1995.

- --------, Masalah Keperdataan Gedung Bertingkat Dengan Sistem Kondominium, Makalah Seminah Aspek Hukum dan Sosial Budaya Pembangunan Gedung Bertingkat Dengan Sistim Kondominium, Jakarta, 6-7 Mei 1985.

- Hartono, Sunarjati, Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah, Alumni, Bandung, 1978.

- --------, Kapita Selekta Perbandingan Hukum, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

- Hasan, Djuhaendah, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat pada tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

- --------, Naskah Akademi Peraturan Perundang-undangan Tentang Hukum Benda, Hukum jaminan Dan Hukum Bertetangga, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, 1996.

- Mahadi, Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1993.

- Masjchoen Sofwan Sri Soedewi, Hukum Perdata, Hukum Benda, Liberty, Yogyakarta, 1981.

- Moleong Lexy, Metodologi Penelitian Kualitatif, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 1995.

- Mudjiono, Politik Dan Hukum Agraria, Liberty, Yogyakarta, 1997.

- Muhadjir, Noeng, Metodologi Penelitian Kualitatif Pendekatan Positivistik, Rasionalistik, Phenomenologik Dan Realisme Methaphisik, Telaan Studi Teks Dan Penelitian Agama, Rake Sarasih, Yogyakarta, 1996.

- Muhyanto, Analisa Dan Evaluasi Hukum Tentang Kedudukan Hukum Dan Sertipikat Pemilikan Rumah Susun, Bahan Masukan dalam Rangka Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1993/1994.

- Nasution, S. Metode Research, Bumi Aksara, Jakarta, 2000.

- Nasution, S dan Thomas M, Buku Penuntun Membuat Disertarsi, Thesis, Report, Paper, CV Jemmars, Bandung, 1977.

- Notonagoro, Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia, PT Bina Aksara, Jakarta, 1984.

- Pandamdari Endang, Hukum Yang Mengatur Kondominium Di Indonesia, Makalah Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, tanpa tahun.

- --------, Pemilikan Satuan Rumah Susun Menurut UU Nomor 16 Tahun 1985, Makalah Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, tanpa tahun.

- --------, Prospek Hukum Apartemen Di Indonesia, Makalah Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, tanpa tahun.

- Parlindungan, Adi Putera, Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA, Alumni, Bandung, 1980.

- --------, Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria, Alumni, Bandung, 1980.

- --------, Komentar atas Undang-Undang Perumahan Dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun, CV Mandar Maju, Bandung, 1997.

- --------, Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA, CV Mandar Maju, Bandung, 1994.

- Pitlo A, Tafsiran Singkat Tentang Beberapa Bab Dalam Hukum Perdata, diterjemahkan M MOERASAD, PT Intermasa, Jakarta, 1977.

- Pramadya Puspa, Yan, Kamus Hukum Edisi Lengkap, Bahasa Belanda Indonesia Inggris, CV Aneka, Semarang, 1977.

- Prodjodikoro, Wirjono, Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda, PT Intermasa, Jakarta, 1981.

- Reksowigoeno Soepangat, Masalah Pengelolaan Rumah Susun Dan/Atau Gedung Bertingkat, Seminar Aspek Hukum Dan Sosial Budaya Pembangunan Gedung Bertingkat Dengan Sistem Kondominium, Jakarta 6-7 Mei 1985.

- Saherodji, Hari, Pokok-pokok Hukum Perdata, Aksara Baru, Jakarta, 1980.

- Sitorus Oloan dan Sebayang, Balans, Kondominium Dan Permasalahannya, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 1998.

- Sitorus Oloan, Normadyawati, Hak Atas Tanah Dan Kondominium, Suatu Tinjauan Hukum, Dasamedia Utama, Jakarta, 1994.

- Soekanto Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, 1984.

- --------, Meninjau Hukum Adat Indonesia Suatu Pengantar Untuk Mempelajari Hukum Adat, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Edisi ketiga, 1996.

- --------, Hukum Adat Indonesia, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

- Soekanto Soerjono dan Mamudji, Sri, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali, Pers, Jakarta, 1990.

- Soemitro, Ronny Hanitijo, Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, 1994.

- Soepomo, Bab-bab Tentang Hukum Adat, Pradnya Paramita, Jakarta, 1977.

- Soepratignja, Pokok-pokok Hukum Perdata Hukum benda, Jilid 1, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1982.

- Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terjemahan Burgerlijk Wetbook, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979.

- --------, Pokok-pokok Hukum Perdata, PT Intermasa, Jakarta, 1978.

- --------, Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional, Alumni, Bandung, 1976.

- Sudiyat Imam, Hukum Adat Sketsa Azas, Liberty, Yogyakarta, 1981, Hal 54.

- Sumardjono, Maria, SW, Petunjuk Penulisan Usulan Penelitian Dan Tesis, Fakultas Pasca Sarjana, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1989.

- --------, Dampak Permasalahan Koordinasi Terhadap Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah, Makalah Seminar Nasional Meningkatkan Koordinasi Lintas Sektoral Dalam Penanganan Konflik Pertanahan, Yogyakarta, 26 Oktober 1996.

- Sumardjono Maria, SW, Widodo Wahyu, Ismail Nurhasan, Bosko Rafael Edy, Laporan Penelitian Aspek Hukum Rumah Susun Dan Permasalahannya, Fakultas Hukum Universitas Gajahmada, Yogyakarta, 1994.

- Suparsetyani Endang, Perbandingan Beberapa Konsepsi Hukum Tanah, Makalah Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, tanpa tahun.

- Suseno Franz Magnis, Keserasian Teknologi Pembangunan Rumah Susun/Gedung Bertingkat Dengan Aspek Sosial Budaya Dan Psikologi Sosial, Seminar Aspek Hukum Dan Sosial Budaya Pembangunan Gedung Bertingkat Dengan Sistem Kondominium, Jakarta 6-7 Mei 1985.

- Suyono, Peranan Dan Strategi Pengembangan Tanah (land Developers) Dan Birokrasi Dalam Mengantisipasi Dampak Liberalisasi Ekonomi Terhadap Pengusaan Tanah Terutama Untuk Pemukiman Berskala Besar, Seminar Nasional Kebijaksanaan Pertanahan Dan Liberalisasi Ekonomi (Antisipasi Dan Implikasinya), diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Gajahmada, Yogyakarta, 28 Oktober 1995.

- Ter Haar, Bzn, Asas-asas Dan Susunan Hukum Adat, Terjemahan Poesponoto Soebakti, Pradnya Paramita, Jakarta, 1976.

- Tjay Sing, Ko, Hukum Perdata Jilid II, Hukum Benda, Etikat Baik, Semarang, tanpa tahun.

- Tjin Leng Teng, Azas Pemisahan Secara Horizontal Dalam Hukum Tanah Indonesia Sebelum Dan Sesudah UUPA, Majalah Hukum Nomor 5 Tahun Ke 4, 1978, Yayasan Penelitian Dan Pengembangan Hukum.

- Vollmar, H.F.A, Hukum Benda, disadur ALI, CHIDIR, TARSITO, Bandung, 1978.

- Wignjodipuro, Surojo, Pengantar Dan Azas-azas Hukum Adat, Alumni, Bandung, 1979.

- Wirotomo Paulus, analisis Dan Evaluasi Hukum Tertulis Tentang Tata Cara Pemugaran Pemukiman Kumuh/Perkotaan, Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1995/1996.

- Himpunan Peraturan Perundangan Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional, tanpa tahun.

- Tim Peneliti Badan Pembinaan Hukum Nasional Laporan Penelitian Masalah Kredit Rumah Susun, 1982/1983.

- Laporan Penelitian Lanjutan Hipotik Atas Bangunan Bertingkat Dan Fiducia, Proyek Kerjasama Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia fakultas Hukum Universitas Gajahmada 1983-1984.

- Peraturan-peraturan Tentang Perumahan dan Pertanahan, Mitra Info, Jakarta, 1995.

- Propernas 2000 - 2001 (UU No. 25 Tahun 2000), Sinar Grafika, Jakarta, 2001.