

SKRIPSI
STATUS HUKUM SEWA SATUAN RUMAH SUSUN OLEH NON
KARYAWAN DI KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR



OLEH :
MUTIAH FAISAH HS.
B 111 15 099

DEPARTEMEN HUKUM PERDATA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR

2019



HALAMAN JUDUL

**STATUS HUKUM SEWA SATUAN RUMAH SUSUN OLEH NON
KARYAWAN DI KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR**

Oleh

MUTIAH FAISAH HS.

B 111 15 099

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian
Studi Sarjana Dalam Program Kekhususan Hukum Keperdataan
Program Studi Ilmu Hukum**

Pada

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2019



PENGESAHAN SKRIPSI

STATUS HUKUM SEWA SATUAN RUMAH SUSUN OLEH NON KARYAWAN DI KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh

MUTIAH FAISAH HS.
B111 15 099

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum
Perdata Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari Jum'at, 8 Februari 2019
Dan Dinyatakan Diterima

Panitia Ujian

Ketua



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001

Sekretaris



Dr. Harustiati A. Moein S.H.,M.H.
NIP. 19540106 198003 2 001

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Maskun, S.H.,LL.M.
NIP. 19761129 1999031 005



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **MUTIAH FAISAH HS.**

Nomor Induk Mahasiswa : **B111 15 099**

Jenjang Pendidikan : **S1**

Program Studi : **ILMU HUKUM**

Menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul "Status Hukum Sewa Satuan Rumah Susun Oleh Non Karyawan Di Kawasan Industri Makassar" adalah **BENAR** merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Skripsi ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, Februari 2019



MUTIAH FAISAH HS.



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi dari mahasiswa:

Nama : Mutiah Faisah HS.

Nomor Pokok : B 111 15 099

Bagian : Hukum Perdata

Judul : Status Hukum Sewa Satuan Rumah Susun oleh Non
Karyawan di Kawasan Industri Makassar.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi.

Makassar, Januari 2019

Pembimbing I



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001

Pembimbing II



Dr. Harustiati A. Moein, S.H., M.H.
NIP. 19540106 198003 2 001





**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Perintis Kemerdekaan KM.10 Makassar 90245 Telp/Fax : (0411)584686,587219, E-mail:hukum@unhas.ac.id

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : MUTIAH FAISAH HS
Nomor Pokok : B11115099
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Status Hukum Sewa Satuan Rumah Susun Oleh Non Karyawan di Kawasan Industri Makassar

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Januari 2019



a.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi,

Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., MH
NIP. 19731231 199903 1 003



ABSTRAK

Mutiah Faisah HS, B111 15 099, dengan judul “Status Hukum Sewa Satuan Rumah Susun Oleh Non Karyawan di Kawasan Industri Makassar” dibimbing oleh Sri Susyanti Nur sebagai Pembimbing I dan Harustiati A. Moein sebagai Pembimbing II.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui status hukum sewa satuan rumah susun oleh non karyawan di Kawasan Industri Makassar dan untuk mengetahui mekanisme penyewaan satuan rumah susun oleh non karyawan di Kawasan Industri Makassar.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris, yang memandang hukum sebagai kenyataan. Bertujuan untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara kepada pihak pengelola dan penyewa rumah susun. Analisis data dilakukan secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif dengan menggambarkan secara rinci permasalahan guna memberikan pemahaman yang jelas dan terarah dari hasil penelitian.

Hasil penelitian penulis menemukan bahwa Status hukum sewa satuan rumah susun oleh non karyawan di kawasan industri makassar adalah *ilegal* jika didasarkan pada pasal 6 ayat 3 poin a peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun, yaitu “Penerima manfaat pembangunan rumah susun khusus ditujukan kepada pekerja industri yang merupakan masyarakat yang bekerja sebagai buruh atau pekerja industri yang berada di kawasan industri” dan juga tidak sesuai dengan peruntukan dibangunnya rusunawa. Adapun mekanisme penyewaan satuan rumah susun sangat dipermudah. Calon penyewa hanya memperlihatkan Kartu Tanda Penduduk, melakukan wawancara singkat dengan pengelola, manandatangani nota pembayaran, dan melakukan pembayaran, calon penyewa tersebut dapat menempati satuan rumah susun tanpa melakukan perjanjian sewa menyewa seperti yang terdapat dalam Pasal 18 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

Kata kunci : satuan rumah susun, non karyawan.



ABSTRAK

Mutiah Faisah HS, B111 15 099, entitled “The legal status of rental flats units by non employees in Makassar Industrial Area” supervised by Sri Susyanti Nur as the advisor I and Harustiati A. Moein as the advisor II.

The purpose of this research is to find out the legal status of rental flats unit by non employees in Makassar Industrial Area and also to find the mechanisme of how to rent the rental flats unit by non employees in Makassar Industrial Area.

This research was empirical legal research that looks law as a reality . the purpose of this research was to see the law in a real meaning and also to study how the law works in a society. The data collected by the method of interview with the developer and the flats renter. The data were analyzed qualitatively to describe the problem in details way in setails way in order to provide a clear and directed comprehension as the result of research

The results showed that the legal status of rental flats unit by non employees in Makassar industrial area became illegal if based on article 6 paragraph 3 points (a) ministerial regulation of public housing Number 01/PRT/M/2018 about Development Assistance and Management of flats, which is “The benefits of flats units development specifically aimed to industrial workers in industrial area”. As the cooperative employees manager and the flats developer claimed that all the flats units in KIMA only for the employees who works in the industry. therefore, it became illegal because it was not based on ministerial regulations and was also not in accordance with the allotment of the construction of fltas.. Prospective renter only show Identify Cards and conduct brief interviews with managers, prospective renter can directly occupy the flat unit without a written agreement that must be reas and signed.

Keywords : apartment units, non employee.



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh

Segala Puji penulis panjatkan hanya untuk Allah SWT. Rasa syukur yang tiada henti penulis haturkan kepada-Nya yang telah memberikan semua yang penulis butuhkan dalam hidup ini. Terima kasih banyak Ya Allah untuk semua limpahan berkah, rezeki, rahmat, hidayah, kesehatan yang Engkau titipkan, dan kesempatan yang Engkau berikan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tugas skripsi ini dengan judul: **Status Hukum Sewa Satuan Rumah Susun Oleh Non Karyawan Di Kawasan Industri Makassar.**

Sholawat dan salam tak lupa penulis ucapkan kepada Rasulullah SAW. Semoga cinta dan kasih sayang Sang Pemilik Alam Semesta selalu tercurah untuk Rasulullah SAW beserta seluruh keluarga besarnya, sahabat-sahabatnya, dan para pengikutnya.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari sempurna, meskipun upaya untuk menjadikannya lebih baik telah ditempuh oleh Penulis. Untuk itu, terhadap segala kekurangan atau kelemahan yang

dalam skripsi ini, penulis senantiasa mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk perbaikan di masa yang tang.



Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan membimbing Penulis dalam suka maupun duka. Akhir kata dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat yang sebesar-besarnya, Penulis mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada seluruh pihak yang telah membantu, terutama kepada kedua orang tua tercinta, Bapak **Hasanuddin** dan Ibu **Asny** atas segala curahan kasih sayang dan motivasi serta doa yang tulus agar Penulis senantiasa menjadi manusia yang bermanfaat untuk diri sendiri, keluarga, masyarakat, Bangsa dan Negara. Serta saudara-saudari saya, **Masriady, Mutmainnah, dan Nur Fajrin** yang selalu mendukung penulis dalam penyusunan skripsi ini. Dan tidak lupa pula penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu **Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu M.A** selaku Rektor Universitas Hasanuddin, dan segenap jajarannya.
2. Ibu **Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
3. Bapak **Prof. Dr. Hamzah Halim S.H.,M.H.** selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak **Dr. Syamsuddin Muchtar S.H.,M.H.** selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak **Dr. Muhammad Hasrul S.H.,M.H.** selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;



4. Bapak **Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H.,LL.M.** selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
5. Bapak **Prof. Dr. Marten Arie, S.H., M.H.** selaku Penasehat Akademik Penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
6. Pembimbing I dan Pembimbing II Penulis, ibu **Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H.** dan ibu **Dr. Harustiati A. Muin, S.H., M.H.,** terimakasih yang sebesar-besarnya atas segala waktu, arahan, tenaga, saran dan pikiran serta kesabaran dalam membimbing penulismenyelesaikan skripsi ini, hingga skripsi ini layak untuk dipertanggungjawabkan;
4. Tim penguji ujian skripsi, Ibu **Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.** dan Ibu **Amaliyah, S.H., M.H.** yang telah menyempatkan waktunya untuk memeriksa skripsi ini dan memberikan masukan yang sangat positif kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini menjadi jauh lebih baik.
5. Para Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang juga telah menyalurkan ilmunya kepada penulis sehingga pengetahuan penulis tentang ilmu hukum dapat bertambah;



6. Pembimbing Program Mahasiswa Wirausaha, ibu Amaliyah, S.H., M.H. yang telah membantu penulis dalam mengembangkan bakat di bidang wirausaha.
7. Seluruh Pegawai Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terutama kak tri, pak roni, pak usman, ibu rahma, pak bunga dan pak ramalang yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik;
8. Para pegawai di PT. Kawasan Industri Makassar yang sangat ramah terkhusus kepada pak Syamsuddin Djumadi, pak Syahril, pak Abdul Latif selaku pengelola rusun, kak Idhan Khalik, kak Sarif, dan kak Wiwid yang telah mempermudah dan membantu penulis dalam memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi ini.
9. Sahabat saya Hj. Suci Liastriani Fajar atas segala bantuan dan dukungan moril yang diberikan kepada penulis selama menyusun skripsi ini;
10. CCT, Puteri Dwi Wulandari Kusnedi, Mustan, Eka Maulidia Nasura, Amalia Dewi Maghfira, Lisa Widiyastuti, Hj. Suci Liastriani Fajar dan Reyhan Hendrawan Wahid yang selalu memberi dukungan dan bantuan tiada henti kepada penulis;
11. Teman-teman Fakultas Hukum, Ani, Syarah, Dilah, Karina, Jeng, Nina, Sarah, Pinky, Mimi, Yadin, Amel, Karina, Wulan, Arisna, Dias, Shyellie, Sukardi, Ega, beserta Keluarga JURIS



yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungan dan bantuan kepada penulis;

12. Teman-teman KKN Reguler Universitas Hasanuddin Gelombang 99 di Kabupaten Barru, Galank Pratama, Suci Liastriani Fajar, Felicia Sentosa Utami Amaliah, Dea Ananda, dan Reyhan Hendrawan Wahid;
13. AMPUH (Asosiasi Mahasiswa Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin) sebagai satu-satunya organisasi saya dikampus. Terima kasih telah menjadi wadah penulis menimbah ilmu di luar perkuliahan;
14. Teman-teman Organisasi Siswa Intra Sekolah SMA Negeri 4 Makassar Periode 2013-2014 yang telah menjadi wadah bagi penulis dalam pengembangan bakat.
15. Sahabat AHM Best Student Indonesia dari sabang sampai merauke, atas dukungan yang tiada henti-hentinya kepada penulis.
16. Sahabat Panitia, Badri, Fadhilah, Sinar, dan Dzaky yang selalu memberikan semangat kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini
17. Staf pengajar TPA Darussa'adah Ryadh, Ikrima, Taufiq, Alif, Intan, Nunu, Rati, Putri, Kiki, Lita, Aidil yang selalu memberikan

semangat kepada penulis dalam menyusun skripsi ini;



18. Punggawa IRMADAS Riska, Kak Yusuf, Bonji, dan Ryadh beserta rekan-rekan Remaja Masjid lainnya yang telah memberikan semangat kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.

19. Seluruh Pihak yang telah banyak membantu yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu;

Harapan penulis, semoga skripsi ini dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.

Makassar, Februari 2019

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	v
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xviii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Rumah susun.....	8
1. Pengertian Rumah Susun	8
2. Dasar Hukum Pengaturan Rumah Susun	8
3. Asas, Maksud dan Tujuan Pembangunan Rumah Susun.....	10
4. Jenis-jenis Rumah Susun	16
5. Organisasi dalam Rumah Susun	22
B. Pembangunan Rumah Susun.....	29
1. Perencanaan dan Perancangan Rumah Susun.....	35
2. Cara Pengurusan dan Pemilikan Satuan Rumah Susun.....	35
3. Cara Pengurusan dan Pemilikan Sertifikat Hak Milik atas Satuan rumah Susun	41



D. Sewa Menyewa.....	43
1. Pengertian Sewa-Menyewa.....	43
2. Berakhirnya Sewa-Menyewa.....	44
3. Hak Sewa	46
E. Kebaharuan Penelitian	47
BAB III : METODE PENELITIAN.....	49
A. Tipe Penelitian.....	49
B. Lokasi Penelitian.....	49
C. Populasi dan Sampel.....	49
D. Jenis dan Sumber Data.....	50
E. Teknik Pengumpulan Data	50
F. Analisis Data.....	51
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
A. Gambaran Umum tentang Kawasan Industri Makassar.....	52
B. Status Hukum Sewa Sarusun Oleh Non Karyawan.....	66
C. Mekanisme Penyewaan Sarusun Oleh Non Karyawan	80
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	92
A. Kesimpulan	92
B. Saran	93
DAFTAR PUSTAKA.....	94



DAFTAR TABEL

TABEL 1. Pendapatan pekerja dan harga sewa/lantai	65
TABEL 2. Rata-Rata Iuran Rusunawa KIMA	72
TABEL 3. Harga Sewa Tiap Lantai/bulan	72
TABEL 4. Total Kamar yang Disewakan dari Januari-Desember.....	76
TABEL 5. Total Kamar yang Disewakan dari Januari-Desember.....	77



DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1. Rusunawa KIMA 8	57
GAMBAR 2. Mushollah Rusunawa	59
GAMBAR 3. Harga kamar rusunawa KIMA	71
GAMBAR 4. Tata tertib penghuni rusunawa	81



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penggunaan tanah secara berencana menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana (*planning*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan negara. Rencana umum (*national planning*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, kemudian dirinci menjadi rencana-rencana khusus (*regional planning*) dari tiap-tiap daerah. Adanya planning tersebut, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terimpin dan teratur sehingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat.¹

Penggunaan tanah harus sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan dalam Rencana Tata Guna Tanah/Rencana Tata Ruang Daerah/Wilayah. Hal ini dimaksudkan agar setiap jengkal tanah dipergunakan seefisien mungkin dengan memperhatikan asas Lestari, Optimal, Serasi, dan Seimbang (LOSS) untuk berbagai keperluan pembangunan serta mencegah kerusakan sumber daya alam dan lingkungan hidup.²

Pengadministrasian pertanahan meliputi tanah-tanah hak dan negara. Tanah hak meliputi tanah yang dikuasai oleh perseorangan

¹ n Salle dkk, 2010, *Hukum Agraria*, Makassar, hlm.87-88.

², 1997, *Masalah Pertanahan*, Jakarta, hlm 8.



maupun badan hukum dengan hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 UUPA, yakni : hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, dan lain sebagainya. Sedangkan tanah negara meliputi tanah-tanah yang belum dilekati dengan suatu hak dan dikuasai langsung oleh Negara. Tanah yang di atasnya dibangun perumahan dapat dilekati hak atas tanah, baik hak milik maupun hak sewa.

Rumah merupakan hak dasar manusia, baik secara perseorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dengan alam lingkungannya. Pertumbuhan pembangunan sektor perumahan dan permukiman di tanah air terbilang sangat pesat, sejalan dengan meningkatnya permintaan masyarakat akan perumahan dan permukiman. Hadirnya beragam pembangunan rumah susun sewa (rusunawa) dan rumah susun hak milik (rusunami) adalah salah satu indikasi kuatnya antusias para pengembang terhadap program pemerintah. Di sisi lain, sambutan masyarakat atas konsep hunian ini juga sangat besar.³ Maka dari itu, upaya yang dilakukan seperti membuat rumah susun merupakan langkah yang tepat dalam meminimalisir penggunaan tanah.

Pertumbuhan jumlah penduduk yang tidak diimbangi dengan pertumbuhan pembangunan perumahan menimbulkan terjadinya permukiman kumuh perkotaan. Harga tanah perkotaan yang mahal

dit pada terdesaknya lokasi perumahan di pinggiran perkotaan, dari tempat bekerja dan menimbulkan beberapa permasalahan

o, 2009, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta, hlm 9.



diantaranya adalah waktu perjalanan dari tempat tinggal ke tempat kerja, konsumsi bahan bakar yang relatif tinggi, dan menurunnya produktivitas kerja.

Gagasan penyelenggaraan rumah hunian vertikal (Rumah Susun) diharapkan menjadi salah satu alternatif penyediaan rumah untuk memenuhi kebutuhan rumah penduduk dengan mengedepankan efisiensi lahan tanah perkotaan. Upaya sungguh-sungguh pemerintah pada bidang perumahan khususnya penyediaan Rumah Susun. Pembangunan rumah susun sebagai salah satu kebijaksanaan program peremajaan kota, dipandang sebagai alternatif terbaik dalam upaya pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan permukiman di wilayah perkotaan. Karena selain pertimbangan efisiensi lahan terbangun yang dapat menampung penghuni dalam jumlah hunian yang banyak dengan pola kampung vertikal. ⁴

Target Rencana Strategis penyediaan perumahan Tahun 2015-2019 berdasarkan target RPJMN 2015-2019 adalah sebagai berikut: Pembangunan Rumah Susun untuk MBR yang dilengkapi dengan PSU (Prasarana, Sarana, Utilitas) pendukungnya sebanyak 550.000 unit, Pembangunan Rumah Khusus di daerah pasca bencana/ konflik, maritim/ nelayan dan perbatasan negara yang dilengkapi PSU pendukung sebanyak 50.000 unit.



ndrianto Pandelaki, dkk, *faktor-faktor pembentuk kinerja spasial rumah susun
tengtan kepuasan penghuni.*
10769-24540-1-SM%20(1).pdf, hlm.3, diakses pada 8 November 2018)

Fasilitasi bantuan stimulan pembangunan baru rumah swadaya sebanyak 250.000 unit, Fasilitasi bantuan stimulan peningkatan kualitas rumah swadaya sebanyak 1.500.000 unit, dan Pembangunan Rumah layak huni, yang diantaranya rumah umum tapak layak huni yang difasilitasi melalui bantuan PSU rumah umum sebanyak 676.950 unit.⁵

Pembangunan rumah susun sederhana dapat ditujukan bagi masyarakat umum, mahasiswa, siswa ataupun para pekerja. Pembangunan hunian vertikal (rumah susun), baik sewa maupun milik bagi pekerja di kawasan industri diharapkan dapat menjadi solusi penyediaan perumahan yang layak huni dan terjangkau. Mendekatkan tempat hunian khususnya bagi para pekerja di kawasan industri diharapkan dapat lebih meningkatkan produktivitas kerja para pekerja.

Perkembangan industri di kota-kota besar, tumbuh secara instan dalam kawasan industri, yang kemudian menjadikan industri sebagai suatu kegiatan ekonomi yang utama. Pekerja industri dengan kategori industri menengah (51-100 pekerja) dan besar (>100 pekerja) tentunya akan membutuhkan banyak hunian bagi karyawan atau pekerja. Keadaan ini mendorong adanya pembangunan perumahan secara swadaya yang mengakomodasikan kebutuhan hunian pekerja industri. Dalam pasal 6 ayat 3 poin a Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat



strategis direktorat rumah susun tahun 2015-2019
umahan.pu.go.id/ditpnp/assets/uploads/product_doc/9/RENSTRA_DIREKTORAT_RUSU
19.PDF

Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun ⁶:

Penerima manfaat pembangunan rumah susun khusus ditujukan kepada pekerja industri yang merupakan masyarakat yang bekerja sebagai buruh atau pekerja industri yang berada di kawasan industri.

Di dalam pembangunan rumah susun khusus dijumpai permasalahan, yaitu terdapat non karyawan industri yang menyewa rumah susun khusus, padahal rumah susun khusus diperuntukkan bagi karyawan yang bekerja di kawasan industri. Salah satunya dapat dilihat di areal kawasan industri, tepatnya dikelola oleh Koperasi Karyawan yang dinaungi oleh PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) selaku Badan Hukum Milik Negara (BHMN) yang memiliki rumah susun khusus yang diperuntukkan bagi karyawan industri. Permasalahannya ialah terdapat non karyawan industri yang menyewa satuan rumah susun khusus yang sebenarnya diperuntukkan oleh karyawan industri. Hal itu ditinjau dari segi peruntukannya dan dengan adanya penerimaan hak bagi penghuni rumah susun dalam hal mendapatkan tempat tinggal layak, yang dimungkinkan adanya bentuk diskriminasi hak yang diperoleh karyawan industri.

Berdasarkan realitas pada latar belakang di atas, dijumpai beberapa permasalahan dalam pengelolaan satuan rumah susun yang perlu dikaji dan dianalisis dalam penelitian ini, yang berjudul “**Status**



_____ menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat No. 01/PRT/M/2018.

Hukum Sewa Satuan Rumah Susun oleh Non Karyawan di Kawasan Industri Makassar”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, penulis merumuskan rumusan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana status hukum sewa satuan rumah susun oleh non karyawan di Kawasan Industri Makassar?
- b. Bagaimana mekanisme penyewaan satuan rumah susun oleh non karyawan di Kawasan Industri Makassar?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui status hukum sewa satuan rumah susun oleh non karyawan di Kawasan Industri Makassar.
- b. Untuk mengetahui mekanisme penyewaan satuan rumah susun oleh non karyawan di Kawasan Industri Makassar

D. Manfaat Penulisan

Adapun manfaat yang penulis harapkan dengan adanya penulisan ini, yaitu :

- a. Diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dan pembendaharaan kepustakaan pembaca mengenai pengelolaan

sewa satuan rumah susun di kawasan industri.



- b. Diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pengelola rusunawa dalam mengelola rumah susun sewa di kawasan industri.
- c. Diharapkan agar sekiranya terdapat literatur yang bersifat empiris yang menjelaskan tentang suatu bentuk penyewaan satuan rumah susun oleh non karyawan di kawasan industri.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Rumah Susun

1. Pengertian rumah susun

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun pasal 1 ayat 1 tentang rumah susun, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal 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 bersama⁷. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian bersama dari bangunan tersebut serta benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.⁸

2. Dasar hukum pengaturan rumah susun

Peraturan dibidang rumah susun sekarang ini yang berlaku antara lain⁹:



⁷ Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
⁸ Ibid., Op.cit., Hlm. 2.
⁹ Yanti supyan, "Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun dibidang
Rumah Susun di Bandung Dihubungkan dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011
tentang Rumah Susun", Sekolah Tinggi Hukum Bandung, Jurnal wawasan hukum, vol. 34, No.1,
2016, hlm 8.

- a. UU.No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- b. UU NO 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- e. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.
- f. Peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun.
- g. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik.
- h. Disamping itu juga berlaku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) berkaitan dengan perjanjian yang dibuat.

Pembangunan rumah susun di Indonesia dibangun untuk kemudian dipasarkan kepada warga. Pemasaran yang dilakukan dengan memperhatikan peraturan lain yang berkaitan dengan transaksi tersebut.

Peraturan yang telah disebut di atas beberapa aturan lainnya adalah berkaitan dengan hak atas tanah maka yang perlu



diperhatikan adalah Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Asas, maksud, dan tujuan pembangunan rumah susun.

Dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun memiliki 13 asas, yaitu:

- a. Asas kesejahteraan adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
- b. Asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- c. Asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.
- d. Asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Asas keefisienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan



memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

- f. Asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antar pemangku kepentingan.
- g. Asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.
- h. Asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.
- i. Asas keterpaduan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dan perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.
- j. Asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan

rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.



- k. Asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.
- l. Asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- m. Asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.



Di Indonesia ada dua asas hukum pertanahan, yaitu sebagai berikut:

1. Asas Accesi (Asas Perlekatan) atau *Accessie Schelding Beginsel*;
2. Asas pemisahan horizontal atau *Horizontale Beginsel*

Di dalam asas perlekatan, bangunan menjadi bagian dari tanahnya. Oleh karena itu, dengan sendirinya bangunan itu tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku terhadap tanahnya (hukum tanah). Atas asas tersebut, maka hak pemilikan atas tanah hak barat itu meliputi juga pemilikan dari bangunan yang ada di atasnya (Pasal 571 ayat (1) KUHPerdara). Asas perlekatan yang dikenal dalam KUHPerdara terdiri atas perlekatan secara mendatar (horizontal) dan perlekatan secara tegak lurus (vertikal). Perlekatan secara mendatar (horizontal) meletakkan suatu benda sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya atau balkon pada rumah induknya (Pasal 588 KUHPerdara). Berdasarkan asas perlekatan ini, pemilik benda pokok merupakan pemilik benda ikutan dan secara hukum benda ikutan tersebut mengikuti benda pokoknya. Sebaliknya, perlekatan vertikal adalah perlekatan secara tegak lurus yang melekatkan semua benda yang ada di atasnya maupun di dalam tanah dengan tanah sebagai benda pokoknya (Pasal 571 KUHPerdara).

Pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun juga memuat tentang tujuan didirikannya rumah susun. Dalam UU

susun Pasal 3 didirikannya rumah susun bertujuan untuk:



- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan pemukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya.
- b. Meningkatkan efisiensi dan epektifitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang terlengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh.
- d. Mengarahkan perkembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif.
- e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- f. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun.
- g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah

ungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam
u sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu.



- h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

UU No 20 Tahun 2011 mengatur tentang pemasaran rumah susun. Pemasaran tersebut dapat dilakukan sebelum pembangunan sarusun dilaksanakan, apabila hal ini dilakukan sekurang-kurangnya pengembang harus sudah memiliki:

- a. Kepastian peruntukan ruang.
- b. Kepastian hak atas tanah.
- c. Kepastian status penguasaan rumah susun.
- d. Perizinan pembangunan rumah susun.
- e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Pemasaran yang dilaksanakan dalaha pembangunan belum dilaksanakan, maka harus melalui perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris. PPJB memuat kepastian mengenai:

1. Status kepemilikan tanah.
2. Kepemilikan IMB.
3. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
5. Hal yang diperjanjikan.

erhadap pembangunan rumah susun yang telah dilaksanakan, dapat dilaksanakan ditandai dengan adanya sertifikat laik fungsi dan



sertifikat hak milik satuan rumah susun dan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun. Rumah susun komersial penguasaannya dapat dimiliki dengan jual beli atau sewa.

Penguasaan baik rumah susun sederhana dan rumah susun komersial harus dilakukan dengan pembuatan aktaakta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang baik itu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perjanjian yang dibuat juga harus didaftarkan pada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS)

4. Jenis-jenis rumah susun

Berdasarkan UU Rusun, dapat diketahui ada 4 (empat) macam Rumah Susun:

- a. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Pasal 1 angka 7 UU Rusun).
- b. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus (Pasal 1 angka 8 UU Rusun).
- c. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri (Pasal 1 angka 9 UU Rusun).



- d. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan (Pasal 1 angka 10 UU Rusun).

Rumah susun dapat diklasifikasikan sebagai berikut¹⁰ :

- a. Menurut penyelenggara pembangunan rumah susun
- 1) BUMN / BUMD
 - 2) Koperasi
 - 3) BUMS
 - 4) Swadaya masyarakat
- b. Berdasarkan kepemilikan
- 1) Sistem sewa

Rumah susun dengan sistem sewa biasa disebut dengan rumah susun sederhana disewakan (Rusunawa), rumah susun yang disewakan untuk kalangan menengah bawah, yang bekerja di perkotaan, namun belum memiliki rumah sendiri. Pengguna menyewa dari pengelolanya.

Sistem sewa berkembang di daerah pemukiman di sekitar pusat kota, baik itu perkampungan maupun di daerah lainnya. Peraturan mengenai sewa menyewa rumah diatur dalam Peraturan Pemerintah No.17 Tahun 1963 dan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981. Pembangunan rumah susun sederhana dengan sistem sewa adalah merupakan salah satu alternatif penyediaan perumahan bagi masyarakat

h berpenghasilan rendah.

Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), Universitas Tanjungpura, Volume 2, September 2014, hlm 15.



2) Sistem pembelian secara langsung/sistem pemilikan

Rumah susun dengan sistem pemilikan biasa disebut dengan Rusunami. Rusunami merupakan istilah khusus di Indonesia, sebagai program pemerintah dalam menyediakan rumah tipe hunian bertingkat untuk masyarakat menengah bawah. Rusunami bisa dimiliki melalui kredit pemilikan apartemen (KPA) bersubsidi dari pemerintah, untuk kalangan masyarakat tertentu.

Apabila penghuni adalah pemilik maka disebut rumah milik. Pemilikannya dapat ditempuh melalui pembelian secara tunai atau secara sewa beli dengan memanfaatkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sistem pemilikan ini lazimnya diterapkan pada pengadaan rumah di daerah pinggiran kota, baik bagi masyarakat golongan ekonomi menengah maupun rendah. Pertimbangannya adalah harga tanah di daerah pinggiran kota belum tinggi, sehingga harga rumah masih terjangkau oleh golongan yang dituju. Untuk golongan sosial ekonomi yang tinggi biasanya disediakan perumahan di daerah yang strategis dengan harga yang terjangkau bagi golongan tersebut. Undang undang yang mengatur kepemilikan rumah susun diatur dalam Undang-undang Rumah Susun No. 20 Tahun 2011.



sarkan penyusunan lantai

1) Simplex

- a) Satu unit hunian dilayani oleh satu lantai, dalam satu lantai ini juga terdiri dari beberapa unit hunian.
- b) Merupakan bentuk yang paling sederhana dan paling ekonomis.

2) Duplex

- a) Kebutuhan satu hunian dilayani dalam dua lantai.
- b) Dapat mengeliminasi kebutuhan koridor, tidak setiap lantai membutuhkan koridor.
- c) Membutuhkan tangga di dalam setiap unit hunian, untuk menghubungkan lantai satu dan lantai dua unit hunian
- d) Dalam setiap unit area privat terpisah dengan publik area.

3) Triplex

- a) Kebutuhan satu unit hunian dilayani dalam tiga lantai.
- b) Kegiatan dalam setiap unit hunian dapat dilanjutkan dalam area yang terpisah.

d. Berdasarkan pencapaian secara vertikal

- 1) walk up: pencapaian vertikal dengan menggunakan tangga.
- 2) elevated : pencapaian vertikal dengan menggunakan lift, biasanya untuk rumah susun dengan ketinggian lebih dari 4 lantai.



sarkan akses sirkulasi horizontal

1) Eksterior corridor

Kelebihan : penghawaan dan pencahayaan koridor dan unit baik.

Kekurangan : sirkulasi lebih boros, pemakaian lahan lebih besar.

2) Interior corridor

Kelebihan: pemakaian lahan lebih efisien

Kekurangan: sirkulasi lebih boros, penghawaan dan pencahayaan koridor dan unit kurang baik (gelap).

3) Multi tower

Kelebihan : privasi penghuni lebih baik, semua unit dan jalur sirkulasi mendapat pencahayaan maksimal.

Kekurangan : struktur mahal dan pemanfaatan lahan menjadi boros.

f. Berdasarkan klasifikasi bentuknya

1) Satuan rumah susun sederhana, adalah satuan rumah susun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 45m^2 dan biaya pembangunan per m^2 tidak melebihi dari harga satuan per m^2 tertinggi untuk pembangunan gedung bertingkat pemerintah kelas C yang berlaku.

2) satuan rumah susun menengah, adalah satuan rumah susun dengan luas lantai 18 m^2 sampai 100 m^2 dan biaya pembangunan per m^2 antara harga satuan per m^2 tertinggi untuk pembangunan gedung

tingkat pemerintah kelas C sampai dengan harga satuan per m^2



tertinggi untuk pembangunan gedung bertingkat pemerintah kelas A yang berlaku.

- 3) Satuan rumah susun mewah, adalah satuan rumah susun dengan biaya pembangunan per m² diatas harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan gedung bertingkat pemerintah kelas A yang berlaku dengan luas lantai bangunan lebih dari 100 m².

g. Berdasarkan penggunaannya¹¹ :

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

h. Berdasarkan hubungan atau keterkaitan antar bangunan¹².

- 1) Rumah Tunggal, adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.
- 2) Rumah deret, adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.



Alif, 2009, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Hukum Benda*, Bandung, hlm 14.

Wicaksono, 2014, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, hlm.53.

- 3) Rumah susun, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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.

5. Organisasi dalam Rumah Susun

Pembangunan hunian rusun harus berlandaskan pada asas kesejahteraan bersama, keadilan, merata, serta menjaga keserasian dan keseimbangan dalam peri kehidupan. Dengan demikian, penghuni yang berada dalam kawasan hunian rusun, sudah semestinya turut bertanggungjawab atas pengelolaan hunian di lingkungan komunitasnya. Ketertiban, keamanan, kenyamanan hidup harus ditanamkan menjadi kewajiban bersama segenap warga penghuni rusun. Karenanya diperlukan “aturan main bersama” sehingga tinggal dalam kehidupan hunian rusun tetap bisa menjaga keharmonisan di antara penghuninya. Sebab, bagaimana pun gangguan-gangguan kecil akan selalu muncul dan bila dibiarkan akan berpotensi bagi lahirnya ekisruhan yang tentu saja kurang memberi kenyamanan bagi segenap penghuni. Adapun pihak-



pihak yang terlibat dalam pembangunan dan pengelolaan rusun di antaranya adalah¹³ :

a. Penyelenggara Pembangunan (Pengembang)

Penyelenggara pembangunan rusun (dalam hal ini adalah pengembang) bisa berbentuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Koperasi, Badan Usaha Milik Swasta, Swadaya Masyarakat, atau kerjasama antara badan-badan tersebut di atas. Sebagai penyelenggara pembangunan, pada tahap permulaan pengelolaan, pengembang akan bertindak sebagai pengurus PPRS Sementara sampai nantinya terbentuk pengurus PPRS definitive (yang dibentuk oleh para penghuni rusun). Masing-masing pihak (pengembang dan penghuni) nantinya mempunyai hak dan kewajiban yang akan diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS termasuk tata tertib (*house rule*) penghunian dan pengelolaan.

b. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS)

Sege nap penghuni suatu lingkungan rusun pada akhirnya diwajibkan membentuk PPRS, setelah PPRS Sementara yang dijalankan pengembang resmi dibubarkan. Perhimpunan ini merupakan paguyuban warga yang memiliki/menghuni (*owner unit*) rusun di lingkungan hunian rusun yang nantinya bertugas mengurus



Illo, op.cit. hlm 96.

kepentingan bersama dengan dibantu oleh penyelenggara pembangunan (pengembang).

Pembentukan PPRS ini dituangkan dalam suatu AD/ART yang wajib dipatuhi segenap penghuni/pemilik. PPRS ini mempunyai kedudukan sebagai badan hukum yang berkewajiban mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan kepemilikan, penghunian, dan pengelolaan rusun yang mereka huni bersama. Dengan mengedepankan asas musyawarah mufakat serta kekeluargaan, warga penghuni rusun bisa memilih Pengurus PPRS untuk keperluan tersebut di atas. Bila musyawarah dan mufakat tidak tercapai, pemilihan dengan pemungutan suara terbanyak bisa dilakukan.

Ada beberapa tugas pokok yang di emban kalangan pengurus PPRS, di antaranta adalah :

- 1) Mengesahkan AD/ART PPRS yang disusun oleh Pengurus dalam Rapat Umum;
- 2) Membina para penghuni akan pentingnya kesadaran hidup bersama secara serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- 3) Mengangkat Pengurus PPRS sesuai dengan hasil Rapat Umum;



- 4) Mengawasi pekerjaan Badan Pengelola dalam rangka pengelolaan satuan rumah susun beserta hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Adapun gambaran mengenai Susunan Organisasi PPRS terdiri dari : Seorang Ketua, Seorang Sekretaris, Seorang Bendahara, Seorang Pengawas Pengelola, dan penambahan jumlah keanggotaan dan jabatan Pengurus PPRS disesuaikan dengan jumlah anggota dan kebutuhan yang perlu diatur dan dikelola kemudian.

c. Badan Pengelola (BP)

Setelah Pengurus PPRS terbentuk, maka untuk pengelolaan rumah susun perlu dibentuk BP Rusun. BP ini dapat saja dibentuk oleh perhimpunan yang terdiri dari orang yang ditunjuk PPRS yang selanjutnya diberi upah dan biaya-biaya yang nilainya akan disetujui penghuni melalui Rapat Umum Anggota PPRS. BP yang melaksanakan pengelolaan rusun ini bertanggungjawab pada PPRS dan Pengurus akan mempertanggungjawabkan pelaksanaan pengelolaan pada Rapat Umum Anggota (RUA). Berdasarkan pada pengalaman yang selama ini terjadi, pembentukan BP Rusun lazimnya diserahkan kepada manajemen properti yang profesional. Namun demikian, PPRS bisa membentuknya sendiri.

Adapun Tugas BP Rusun adalah sebagai berikut :



- 1) Mengadakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan, dan perbaikan rumah susun dan lingkungannya secara rutin pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- 2) Mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai peruntukannya;
- 3) Memberikan laporan secara berkala kepada Pengurus Perhimpunan Penghuni sekurang-kurangnya setiap tiga bulan.
- 4) Mempertanggungjawabkan kepada Pengurus Perhimpunan Penghuni tentang penyelenggaraan pengelolaan.

d. Penghuni

Yang dimaksud dengan penghuni adalah para pemilik unit Sarusun yang nantinya menjadi anggota PPRS. Mereka adalah penghuni yang memiliki hak suara dalam menentukan jalannya pengelolaan rumah susun secara lebih terorganisir. Sebagai pemilik sekaligus penghuni rusun, memiliki hak-hak tertentu, di antaranya adalah :

- 1) Hak memilih dan dipilih untuk menjadi Pengurus PPRS sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam AD dan ART PPRS;
- 2) Berhak mengajukan usul, pendapat, dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimilikinya dalam Rapat Umum

PPRS sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Rapat Umum



atau Rapat Umum Luar Biasa sesuai ketentuan dalam AD dan ART PPRS;

- 3) Berhak memanfaatkan dan memakai pemilikan dan/atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman sesuai dengan keperluan, termasuk bagian bersama dan tanah bersama;
- 4) Berhak mendapat perlindungan sesuai dengan AD dan ART PPRS.

Selain hak, setiap penghuni rumah susun juga memiliki kewajiban-kewajiban tertentu yang telah ditetapkan bersama. Adapun kewajiban-kewajiban itu umumnya meliputi :

- 1) Memenuhi dan melaksanakan AD dan ART PPRS, peraturan tata tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau Rapat Luar Biasa Perhimpunan Penghuni atau oleh Pengurus atau oleh BP yang disetujui oleh Pengurus;
- 2) Memenuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang mengatur tentang rumah susun;
- 3) Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan Penghuni dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara Pengurus dan BP ataupun berdasarkan ketentuan AD dan ART Perhimpunan Penghuni;
- 4) Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rusun dan

ngkungan atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;



- 5) Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rusun yang dimilikinya dan dihuninya;
- 6) Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok Pengurus PPRS dan BP.
- 7) Membina hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun yang selaras berdasarkan atas kekeluargaan dan makna-makna kehidupan bermasyarakat dan berbangsa Indonesia.

Sejauh ini keberadaan PPRS seringkali oleh kalangan masyarakat awam disamakan dengan Rukun Tetangga (RT) di dalam konsep hunian horizontal (*landed houses*). Penempatan posisi PPRS seperti itu sebenarnya salah kaprah. Karena, kedudukan PPRS dan RT sudah jauh berbeda, termasuk dalam hal tugas pokok setiap institusi layanan warga penghuni rusun (mulai dari PPRS, RW dan RT) harus jelas guna menghindari kebingungan warga rumah susun.

Harus diingat, dalam lingkungan rumah susun selain ada PPRS juga harus terdapat RW dan RT. Dalam lingkungan rusun, PPRS sudah selayaknya memiliki kewenangan yang jauh lebih besar daripada RW dalam mengelola rusun. Keberadaan RW bisa ditempatkan di setiap unit tower bila memang jumlah warga setiap tower memenuhi syarat administrative yang ditentukan pemerintah daerah setempat. Sementara RT dalam lingkungan rusun bisa dibentuk sebagai Perwakilan Antar Blok

yang *notabene* merupakan anggota PPRS. Dengan ruang yang kecil, RT di sini juga memiliki fungsi pengawasan seperti wajib lapor



bagi para tamu rumah susun. Sedangkan PPRS merupakan wujud representasi keseluruhan warga penghuni yang ada dalam satu lingkungan rumah susun.

Dengan memahami peran, fungsi, serta tugas pokok masing-masing, maka diharapkan tidak ada tumpang tindih dalam pelayanan administrasi warga yang tinggal di lingkungan rumah susun. Bila pengaturan ini tidak dilakukan sejak awal maka tidak mustahil warga akan kebingungan karena adanya dualisme pelayanan administrasi.

B. Pembangunan rumah susun

Pembangunan rumah susun dilaksanakan untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok manusia, yaitu kebutuhan papan (tempat tinggal). Hal ini tidak dapat dibantah bahwa masyarakat perkotaan, khususnya yang berpenghasilan rendah sangat membutuhkannya. Dalam pasal 5 UURS disebutkan bahwa rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat terutama bagi yang berpenghasilan rendah. Pembangunan rumah susun disesuaikan dengan keperluan dan kemampuan masyarakat, terutama bagi yang berpenghasilan rendah baik mengenai jumlah, kualitas bangunan, lingkungan maupun persyaratan dan tatacara untuk memperolehnya. Pembangunan rumah susun diusahakan untuk mewujudkan lingkungan



permukiman sesuai dengan tujuan pembangunan perumahan rumah susun sebagaimana diatur dalam pasal 3 UURS.¹⁴

Tujuan pembangunan rumah susun selain untuk memenuhi kebutuhan hunian yang layak dan sehat, juga untuk mewujudkan permukiman yang serasi, selaras, dan seimbang. Demi terwujudnya tujuan tersebut, pemilik Sarusun berhak untuk mendapatkan jaminan dari pengembang, seperti keselamatan, keamanan, ketentraman, ketertiban penghunian dan tentu saja keserasian dengan lingkungan sekitarnya. Bagaimanapun, semua itu sudah menjadi kewajiban yang harus dipenuhi pengembang rumah susun.

Sebagai konsumen, berhak mengetahui sejauhmana prosedur administratif dan teknis pembangunan rumah susun yang dijalankan pengembang. Sebab, ketidaksesuaian prosedur yang dilakukan bisa menghilangkan jaminan yang mestinya diperoleh pemilik pada suatu hari kelak. Guna memastikan hal tersebut, konsumen bisa mendapatkan kepastian bahwa persyaratan teknis dan administrative telah dipenuhi pengembang. Prof. Arie S. Hutagalung, SH., MLI dalam bukunya "Serbaneka Masalah Tanah dalam Kegiatan EKonomi" (2002) menyatakan rancang bangun rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis, yang meliputi :

1. Ruang;

struktur, komponen, dan bahan bangunan;

pp.cit. hlm 206.



3. Kelengkapan rumah susun;
4. Satuan rumah susun;
5. Bagian dan benda bersama;
6. Kepadatan dan tata letak bangunan;
7. Prasarana dan fasilitas lingkungan;

Sementara untuk persyaratan administratif, konsumen bisa memperhatikan ada tidaknya persyaratan berikut ini yang dimiliki pengembang :

1. Izin lokasi (SP3L dan SIPPT);
2. *Advice planning*;
3. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
4. Izin Layak Huni (ILH);
5. Sertipikat tanah.

Persyaratan administratif dan teknis tersebut diharapkan memandu konsumen atau pemilik rumah susun dalam memeriksa kembali lebih detail rancang bangun gedung rumah susun yang akan dihuninya, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas yang ada. Terlebih karena fisik bangunan rumah susun yang bertingkat harus memenuhi persyaratan jumlah lantai maksimum bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun dibawah permukaan tanahnya harus

timbangankan keamanan, kesehatan, dan daya dukung lingkungan persyaratan. Jadi, bangunan rumah susun tidak boleh melebihi



ketentuan maksimum kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan pada lokasi terkait sebagaimana telah diatur dalam peraturan pemerintah daerah setempat.

Hal ini nantinya akan membantu penghuni melakukan pengawasan dan pengendalian lebih lanjut terhadap kualitas dan perawatan bangunan dalam jangka panjang. Sebab, pada akhirnya penghuni/pemilik Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) tidak bisa lepas tanggung jawabnya terhadap kebutuhan menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama mengingat semua itu merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi.¹⁵

Pembangunan rumah susun harus memenuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Persyaratan teknis rumah susun lebih berat daripada persyaratan untuk pembangunan bangunan gedung biasa, karena mengenai bangunan gedung bertingkat yang akan dihuni banyak orang, hingga perlu dijamin keamanan dan keselamatan serta kenikmatan dalam penghuniannya. Berkaitan dengan persyaratan teknis dan administrasi dalam pembangunan rumah susun, menurut Boedi Harsono, pihak PPRS wajib mempunyai ijin mendirikan bangunan (IMB) dari pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Untuk memperoleh

PPRS wajib menyerahkan:

Illo, op.cit. hlm 80-82.



1. Sertifikat hak atas tanah dari tanah diatas mana akan dibangun bangunan gedung yang bersangkutan atas nama PPRS;
2. Rencana tapak, yaitu rencana tata letak bangunan yang akan dibangun;
3. Gambar rencana arsitektur, yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya, yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari setiap satuan rumah susun (SRS) serta lokasinya ;
4. Gambar rencana struktur beserta perlindungannya;
5. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian-bagian bersama dan benda bersamanya;
6. Gambar rencana jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air limbah dan lain-lainnya, demikian juga instalasi dan perlengkapannya;
7. Nilai perbandingan proporsional dari setiap SRS.

Dalam PP Nomor 4 Tahun 1988 secara rinci disebut lebih lanjut berbagai persyaratan teknis dan administratif yang wajib dipenuhi dalam pembangunannya, misalnya tiap SRS harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui SRS yang lain,. SRS dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau dibawah permukaan tanah. Untuk memungkinkan mendapat cahaya

secara alami, SRS untuk hunian yang merupakan bagian dari susun yang dibangun dalam suatu lingkungan, tidak dibenarkan



dibangun dibawah permukaan tanah, tapi dimungkinkan bagi SRS bukan untuk hunian. Tetapi dalam hal yang demikian harus dipenuhi berbagai persyaratan mengenai konstruksi, peredaran udara, hubungan kedalam maupun keluar serta pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakannya.

Dalam rangka pemberian kesempatan berusaha, pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu serta Swadaya Masyarakat dengan berpedoman pada asas pemerataan dan keterjangkauan. Menurut Boedi Harsono, bahwa Badan Usaha Milik Swasta yang dimaksud di atas harus merupakan badan hukum Indonesia, yang bermodal murni national atau merupakan usaha patungan dengan modal asing, sesuai ketentuan mengenai penanaman modal asing.

Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun (PPRS) harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah, diatas mana rumah susun yang bersangkutan di bangun. Karena selain itu akan menjadi pemilik bangunan gedung yang dibangunnya, ia sejak sebelum rumah susun tersebut dibangun harus sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak atas tanah yang dapat digunakan untuk pembangunan rumah

partemen, antara lain¹⁶ :

Eddy, 2010, *Aspek Legal Properti (Teori, contoh, dan aplikasi)*, Yogyakarta, hlm 22.



- a. Hak milik
- b. Hak guna bangunan
- c. Hak pakai

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Hak yang paling tepat untuk membangun rumah susun/apartemen adalah hak pakai karena :

- 1) Jangka waktu hak pakai relatif lama
- 2) Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan
- 3) Dapat dimiliki oleh siapa saja, termasuk WNA yang berkedudukan di Indonesia.

C. Satuan rumah susun

1. Pemilikan satuan rumah susun

Hak kepemilikan atas satuan rumah susun menurut pasal 46 ayat (1) UU Rumah Susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama serta tanah bersama. Hak bersama dikelola melalui PPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) dan besarnya dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional. Rumah susun menurut pengertian Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terdiri



1. Satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian (satuan rumah susun)
2. Bagian bersama
3. Benda bersama
4. Tanah bersama

Secara garis besar keempat unsur rumah susun tersebut dapat dibagi menjadi dua, yaitu hak perseorangan dan hak bersama. Satuan rumah susun tergolong ke dalam hak [perseorangan yang dikelola sendiri oleh pemiliknya. Sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama tergolong dalam hak bersama yang digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dilakukan melalui Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Sarana penghubung tersebut tidak boleh mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun yang lain. Pada umumnya sarana penghubung tersebut berupa koridor atau lorong di setiap lantai. Koridor bisa terdapat dibagian tepi gedung, tengah gedung atau keduanya. Fungsi

adalah untuk menghubungkan satuan rumah susun yang satu dengan satuan rumah susun yang lainnya serta menghubungkan satuan



rumah susun dengan tangga atau lift yang menjadi penghubung antara lantai yang satu dengan lantai yang lainnya.

Bagian bersama menurut Pasal 1 angka 5 UU Rumah Susun adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Bagian bersama merupakan struktur bangunan yang tidak terpisah dari bangunan rumah susun tersebut berada. bagian bersama tidak dapat dibagi atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan hak bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun. Contoh bagian bersama adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran pia, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi.

Benda bersama menurut Pasal 1 angka 6 UU Rumah Susun adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Benda bersama merupakan milik bersama, tetapi sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun. Contoh bersama adalah ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun. Menurut pasal 25 ayat (2) UU Rumah Susun, benda bersama menjadi bagian bersama jika

h sebagai bagian bangunan rumah susun.



Tanah bersama menurut Pasal 1 angka 4 UU Rumah Susun adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan. Tanah bersama bukan hanya milik para pemilik satuan rumah susun yang berada dilantai dasar, melainkan milik bersama dari seluruh pemilik satuan rumah susun yang ada di rumah susun tersebut.

Pasal 25 ayat (1) UU Rumah Susun menentukan bahwa dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pemisahan tersebut dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun. Gambar dan uraian pemisahan rumah susun dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh Bupati/walikota atau gubernur untuk DKI Jakarta. Gambar dan uraian tersebut menjadi dasar untuk menetapkan nilai perbandingan proporsional, sertifikat hakmilik satuan rumah susun atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun dan perjanjian pengikatan jual beli.

Tujuan dari pemisahan satuan rumah susun bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama adalah untuk memberikan kejelasan atas¹⁷ :



Tunardy, 2015. *Hak Perseorangan dan Hak Bersama di Rumah Susun*, hlm 6.

- a. Batas satuan rumah susun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik
- b. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap satuan rumah susun
- c. Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap satuan rumah susun.

Kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atastanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah pengelolaan dibuktikan melalui sertifikat hak milik satuan rumah susun (SHM Sarusun). Sedangkan kepemilikan satuan rumah susun diatas barang milik negara/daerah yang berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa dibuktikan melalui sertifikat kepemilikan gedung bangunan satuan rumah susun (SKBG Sarusun).¹⁸

Setelah sertifikat hak milik atas satuan rumah susunnya terbit, penyelenggaraan pembangunan baru dapat menjual satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan. Yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah subjek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah karena pemilikan satuan rumah susun meliputi juga hak bersama atas tanah bersama. Subjek hukum disini dapat perseorangan atau badan hukum.¹⁹



12. _____
tedi, 2010. *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, Jakarta, hlm 211.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, hak milik hanya dapat dimiliki oleh perorangan warga negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang disebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Hak guna bangunan dapat dipunyai oleh perorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sedang hak pakai dapat dipunyai juga oleh orang asing dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (pasal 21, pasal 36, dan pasal 42 undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Dengan adanya ketentuan tersebut maka dengan sendirinya yang boleh membeli satuan rumah susun juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang bersangkutan. Penjualan satuan rumah susun harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya meliputi tempat letak rumah susun yang bersangkutan. Karena pemindahan hak tersebut merupakan perbuatan hukum yang sifatnya tunai, maka hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berpindah kepada pihak pembeli pada saat selesai dibuat akta jual beli oleh PPAT. Kemudian dilakukan pendaftaran pemindahan hak milik atas satuan rumah susun itu di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, berupa pencatatan dalam buku tanah dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun itu. Kemudian sertifikat

diserahkan kepada pemilik yang baru.



Dalam hal terjadinya pemindahan hak secara lelang eksekusi tidak diperlukan PPAT, melainkan cukup dibuktikan dengan salinan berita acara lelang yang dibuat oleh Kepala Kantor Lelang yang melaksanakan lelangnya, diikuti pendaftaran di Kantor Pertanahan Setempat.²⁰

Pada pasal 45 ayat 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dilakukan dengan cara pinjam pakai atau sewa.²¹

2. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun

Tidak setiap hak atas tanah diterbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak. Hak atas tanah yang diterbitkan sertifikat, adalah ²²:

- a. Hak milik;
- b. Hak Guna usaha;
- c. Hak Guna Bangunan atas tanah negara;
- d. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan;
- e. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik;
- f. Hak Pakai atas Tanah Negara;
- g. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan;
- h. Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertifikat adalah:

- a. Hak Sewa untuk Bangunan;



²⁰ Prsono, *Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan dengan Rumah Susun dan Pemilikan Tanah Susun*, Majalah hukum dan Pembangunan Desember 1986, hlm. 620.

²¹ UU. No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

²² Prsono, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*, hlm 16.

- b. Hak Gadai;
- c. Hak Usaha Bagi Hasil;
- d. Hak Menumpang, dan
- e. Hak Sewa Tanah Pertanian.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun terbit atas nama penyelenggara pembangunan dan harus sudah ada sebelum satuan rumah susun dijual. Berbeda dengan perumahan biasa yang bukan rumah susun di mana sertifikat hak atas tanah yang berasal dari pemecahan sertifikat induk atas nama penyelenggara pembangunan terbit atas nama pembeli atau pemilik yang baru dan terbit setelah rumah yang bersangkutan dibeli. Jadi, perbedaannya terletak pada perbuatan hukum pemisahannya dan perbuatan hukum jual belinya, yaitu²³ :

1. Pada rumah susun, pemisahan dilakukan sebelum satuan rumah susun dijual yang selanjutnya terbit sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama penyelenggara pembangunan. Adanya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan syarat untuk dapat menjual satuan rumah susun;
2. Pada perumahan biasa, pemecahan dilakukan setelah rumah yang bersangkutan dijual. Atas dasar jual beli tersebut, terbit sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik yang baru



p.cit. hlm 210.

D. Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Berdasarkan ketentuan pasal 1548 KUH Perdata, sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini, membayar harga sewa. Jadi barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.²⁴

Meskipun sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan, perbedaan itu dapat dilihat berdasarkan ketentuan pasal 1570 KUH Perdata dan Pasal 1571 KUH



2014, *Aneka Perjanjian*, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 39.

Perdata²⁵. Berdasarkan pasal 1570 KUH Perdata menentukan bahwa “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”. Sedangkan berdasarkan pasal 1571 KUH Perdata, “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya, kalau sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan yang harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka anggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.²⁶

2. Berakhirnya Sewa Menyewa

Secara umum Undang-Undang memberi beberapa ketentuan tentang berakhirnya sewa menyewa antara lain ²⁷:



ry. Status Hukum Penyedia Lapak di Pasar Tradisional. Universitas Hasanuddin. 2016. Hal 28.
29.
Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung. 1986. Hlm 238.

1) Berakhir sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis. Dalam perjanjian sewa menyewa yang masa berakhirnya telah ditentukan secara tertulis dengan sendirinya berakhir sesuai batas waktu yang telah ditentukan para pihak. Apabila pada perjanjian sewa tertulis masa sewa yang ditentukan telah berakhir, akan tetapi secara nyata penyewa masih tetap tinggal menguasai barang yang disewa, dan pihak yang menyewakan membiarkan kenyataan tersebut, kejadian ini telah menerbitkan persewaan baru secara diam-diam. Akibatnya persewaan baru tersebut takluk dan diatur sesuai dengan ketentuan sewa-menyewa secara lisan dalam KUH Perdata.

2) Sewa menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan

Perjanjian sewa menyewa dalam jangka waktu tertentu yang dilakukan secara lisan tidak berakhir tepat pada waktu yang diperjanjikan. Sewa-menyewa berakhir setelah pemberitahuan dari salah satu pihak tentang kehendak mengakhiri sewa-menyewa dengan memperhatikan jangka waktu yang layak. Batas waktu antara penghentian dengan pengakhiran yang disebut jangka waktu penghentian.

2) Pengakhiran sewa-menyewa baik tertulis maupun dengan lisan yang tidak ditentukan batas waktu berakhirnya.



Untuk perjanjian sewa-menyewa ini secara umum dapat ditarik suatu hubungan penghentian dan berakhirnya berjalan sampai pada saat

yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak. Undang-undang tidak mengatur cara pengakhiran perjanjian sewa tanpa batas waktu yang diatur, pengakhiran sewa-menyewa tertulis dan lisan yang mempunyai batas waktu tertentu. Pengakhiran sewa-menyewa tanpa batas waktu tertentu diserahkan pada penghentian yang selayaknya bagi kedua belah pihak,berpedoman pada kebiasaan setempat. ²⁸

3. Hak sewa

Pasal 44 ayat (1) UUPA memungkinkan orang atau badan hukum untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemilik tanah tersebut sejumlah uang sebagai sewa.²⁹ Pembayaran uang sewa dapat dilakukan sebelum atau sesudah tanah dipergunakan. Pembayaran uang sewa juga dapat dilakukan hanya satu kali atau setiap waktu tertentu. Subjek dari hak sewa adalah :

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak sewa untuk bangunan ialah suatu hak yang memberikan wewenang bagi pemegangnya untuk mempergunakan tanah milik orang



Adriani. Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan Surat Izin Penempatan Rumah
Studi Kasus PT. PLN Persero Wilayah Makassar). Universitas Hasanuddin. Makassar.
3
Tunardy, *Hak-hak atas tanah*, Jurnal Hukum, Maret 2013, hlm 2.

lain guna keperluannya mendirikan bangunan di atas tanah tersebut.³⁰ Adapun kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang hak sewa untuk bangunan pada dasarnya ialah membayar uang sewa kepada pemilik tanah tepat pada waktu yang diperjanjikan, yang pada dasarnya dapat dilaksanakan³¹:

- 1) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.
- 2) Sebelum atau sesudah tanah digunakan (pasal 44 ayat (2) UUPA).

E. Kebaharuan Penelitian

Pembahasan tentang rumah susun sebelumnya telah dibahas dalam sebuah penelitian. Yaitu skripsi Nurina Aini salah satu mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Dengan judul skripsi Tinjauan Status Hukum Satuan Rumah Susun Non Hunian Setelah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dari hasil penelitian tersebut terdiri dari 2 hal :

1. Kepemilikan Satuan Rumah Susun Non Hunian belum memberikan suatu kepastian hukum dan kepastian hak kepada para pemiliknya karena hingga saat ini para pemilik belum memiliki sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN meskipun pembayaran atas unit satuan rumah susun telah dibayar lunas. Belum adanya penerbitan sertifikat

tersebut disebabkan karena dalam Pasal 50 UURS tidak menyebutkan adanya

³⁰ Purbacaraka dan A. Ridwan Halim, 1983, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Jakarta, hlm 30.
³¹ 6.



pemanfaatan rumah susun untuk fungsi hunian, dimana hanya mengatur mengenai fungsi hunian dan campuran.

2. Kendala yang menghambat diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena adanya kebijakan yang dikeluarkan oleh Pejabat Kepala Biro Hukum dan Kepegawaian Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Maharani tertanggal 30 Desember 2014, Nomor 750a/Hk.01.03/12/2014 yang menyatakan penerbitan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan fungsi non hunian tidak dapat dilayani karena pada UURS hanya disebutkan fungsi rumah susun adalah hunian dan campuran (Pasal 50 UURS) tidak disebutkan rumah susun non hunian.

Penelitian yang penulis lakukan memiliki perbedaan dengan penelitian tersebut. Walaupun yang dibahas sama-sama satuan rumah susun, tetapi dari segi permasalahannya berbeda. Penelitian tersebut membahas status hukum satuan rumah susun non hunian sejak diterbitkannya UURS yang terbaru. Sedangkan dalam penelitian saya ialah membahas status hukum sewa satuan rumah susun oleh non karyawan di kawasan industri. Dari segi tipe penelitian, penelitian tersebut adalah penelitian hukum normatif sedangkan pada penelitian saya ialah penelitian hukum empiris. Perbedaan permasalahan pada kedua penelitian tersebut kemudian akan menghasilkan hasil penelitian yang berbeda pula.

