

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERIZINAN, TATA GUNA TANAH, DAN ASPEK APARTEMEN

A. Tentang Perizinan

1. Makna Sistem Perizinan

Dalam kamus hukum, izin (*vergunning*) dijelaskan sebagai perkenaan/izin dari pemerintah berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah yang disyaratkan untuk perbuatan yang pada umumnya memerlukan pengawasan khusus, tetapi yang pada umumnya tidaklah dianggap sebagai hal-hal yang sama sekali tidak dikehendaki.³

Ateng Syafrudin menyatakan bahwa izin bertujuan dan berarti menghilangkan halangan, hal yang dilarang menjadi boleh dengan kata lain yaitu sebagai peniadaan ketentuan larangan umum dalam peristiwa kongkret.⁴

Menurut ahli hukum Belanda N.M Spelt dan J.B.J.M ten Berge, izin merupakan suatu persetujuan dan penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan perundang-undangan (izin dalam arti sempit).⁵ Berdasarkan pendapat ini, izin tidak dapat melakukan sesuatu kecuali diizinkan. Jadi, aktivitas

³ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta : UII Press. 2002. Hlm. 158

⁴ *Ibid.*

⁵ N.M Spelt dan J.B.J.M. ten Berge, disunting Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*. Surabaya : Yuridika. 1993. Hlm. 2-3

terhadap suatu obyek tertentu pada dasarnya dilarang. Seseorang atau badan hukum dapat melakukan usaha atau kegiatan atas obyek tersebut jika mendapat dari pemerintah/pemerintah daerah yang mengikatkan perannya dalam kegiatan yang dilakukan oleh orang atau pihak yang bersangkutan.⁶

Menurut Prajudi Atmosudirdjo, izin (*vergunning*) adalah suatu penetapan yang merupakan dispensasi pada suatu larangan oleh undang-undang . Pada umumnya pasal undang-undang yang bersangkutan berbunyi, “dilarang tanpa izin..(melakukan)...dan seterusnya”. Selanjutnya larangan tersebut diikuti dengan perincian syarat-syarat, kriteria, dan sebagainya yang perlu dipenuhi oleh pemohon untuk mendapat izin, disertai dengan penetapan prosedur dan petunjuk pelaksanaan (juklak) kepada pejabat-pejabat administrasi negara yang bersangkutan.⁷

Izin dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2008 tentang Pedoman Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Perizinan Terpadu di Daerah merupakan dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah yang merupakan buku legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkan seseorang atau badan hukum melakukan sesuatu.

Tugas pemerintah dapat dikelompokkan menjadi dua macam, yaitu tugas mengatur dan memberikan pelayanan kepada umum. Tugas mengatur meliputi pembuatan-pembuatan peraturan yang harus dipatuhi masyarakat, sedangkan

6 Helmi, *Hukum Perizinan Lingkungan Hidup*. Jakarta : Sinar Grafika. 2012. Hlm. 77
7 .M Spelt dan J.B.J.M. ten Berge, disunting Philipus M. Hadjon, *Op. Cit.* Hlm. 2-3

tugas memberi pelayanan kepada umum meliputi tugas-tugas pemerintah untuk memenuhi kebutuhan sarana finansial dan personal dalam rangka meningkatkan pelayanan di bidang kesejahteraan sosial, ekonomi, kesehatan dan lain sebagainya. Sistem perizinan muncul karena tugas mengatur dari pemerintah, karena perizinan akan dibuat dalam bentuk peraturan yang harus dipenuhi masyarakat yang berisikan larangan dan perintah.⁸

Izin akan digunakan oleh penguasa sebagai instrumen untuk mempengaruhi hubungan dengan para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkannya, guna mencapai tujuan yang kongkrit. Adapun tujuan pemerintah mengatur sesuatu hal dalam peraturan perizinan ada berbagai sebab⁹ :

1. Keinginan mengarahkan/mengendalikan aktifitas-aktifitas tertentu (misalnya izin bangunan)
2. Keinginan mencegah bahaya bagi lingkungan (misalnya izin lingkungan)
3. Keinginan melindungi obyek-obyek tertentu (misalnya izin terbang, izin membongkar monumen)
4. Keinginan membagi benda-benda yang sedikit jumlahnya (misalnya izin menghuni di daerah padat penduduk)
5. Keinginan untuk menyeleksi orang-orang dan aktifitas-aktifitasnya (misalnya pengurus organisasi harus memenuhi syarat-syarat tertentu.

⁸ Zainab Munawir Kossah, *Kebijakan perizinan penebangan hutan dalam kaitannya dengan pelestarian lingkungan hidup di Kabupaten Mimika Provinsi Papua*. Yogyakarta : Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. 2012. Hlm. 38

⁹ Philipus M. Hadjon *et al*, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press. 1999. Hlm. 4-5

2. Tujuan dan Fungsi Perizinan

Izin sebagai alat yang digunakan oleh penguasa dalam hal ini pemerintah untuk mempengaruhi warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkannya agar mencapai suatu tujuan yang kongkret. Sebagai suatu alat, izin berfungsi selaku ujung tombak instrumen hukum sebagai pengarah, perekayasa, dan perancang masyarakat adil dan makmur, selain itu izin dapat diletakkan dalam fungsi menertibkan masyarakat.

Adapun tujuan perizinan adalah¹⁰ :

- a. Keinginan mengendalikan aktifitas-aktifitas tertentu (misalnya izin mendirikan bangunan.
- b. Mencegah bahaya bagi lingkungan.
- c. Keinginan melindungi obyek-obyek tertentu.
- d. Hendak membagi benda-benda yang sedikit
- e. Pengarahan, dengan menyeleksi orang-orang dan aktifitas tertentu.

Secara teoritis perizinan memiliki beberapa fungsi:

- a. Sebagai instrumen rekayasa pembangunan.¹¹

Pemerintah dapat membuat regulasi dan keputusan yang memberikan insentif bagi pertumbuhan sosial ekonomi. Demikian juga sebaliknya,

¹⁰ Sigit Priyono, *Pelaksanaan Perizinan Pedagang Kaki Lima di Kabupaten Bantul* . Yogyakarta : Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. 2011. Hlm. 9-10

¹¹ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta : Sinar Grafika. 2010. Hlm.193

regulasi dan keputusan tersebut dapat pula menjadi penghambat (sekaligus sumber korupsi) bagi pembangunan.

b. Sebagai fungsi keuangan (*budgetering*)¹²

Menjadi sumber pendapatan bagi negara. Pemberian izin dilakukan dengan kontraprestasi berupa retribusi perizinan. Negara mendapatkan kedaulatan dari rakyat, maka retribusi perizinan hanya bisa dilakukan melalui peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini dianut prinsip *no taxation without the law*. Penarikan retribusi perizinan hanya dibenarkan jika ada dasar hukum, yaitu undang-undang dan/atau peraturan daerah.

c. Sebagai fungsi pengaturan (*reguleren*)¹³

Menjadi instrumen pengaturan tindakan dan perilaku masyarakat. Sebagaimana prinsip pemungutan pajak, perizinan dapat mengatur pilihan-pilihan tindak dan perilaku sumber daya alam, lingkungan, tata ruang dan aspek strategis lain, prosedur dan syarat yang harus ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan harus pula dengan pertimbangan-pertimbangan strategis. Harus ada keterkaitan antara tujuan pemberian perizinan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam izin.

¹² *Ibid.* Hlm. 199

¹³ *Ibid.* Hlm. 200

3. Bentuk dan Isi Izin

Izin merupakan salah satu bentuk keputusan tata usaha negara. Keputusan negara adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 1 ayat 3)

Izin akan selalu berbentuk tertulis dan berisikan beberapa hal sebagai berikut :

- a. Organ pemerintah yang memberikan izin
- b. Siapa yang memperoleh izin
- c. Untuk apa izin digunakan
- d. Alasan yang mendasari pemberiannya
- e. Ketentuan pembatasan dan syarat-syarat
- f. Pemberitahuan tambahan

Keputusan perizinan adalah termasuk salah satu bentuk perwujudan keputusan tata usaha negara, maka izin adalah juga merupakan norma penutup dari semua norma yuridis yang ada. Hal ini dikarenakan lahirnya izin pasti akan didahului dengan adanya norma abstrak terlebih dahulu atau norma yang sifatnya masih umum belum ditunjuk subyeknya, waktunya, tempatnya, dan izin akan terletak pada

deretan paling akhir dari semua norma abstrak yang mendahuluinya, dan tentang hal yang dituju atau sudah bersifat konkrit, individual, final sehingga akan langsung digunakan untuk melakukan aktivitas tertentu.

4. Prosedur Penerbitan Izin

Prosedur penerbitan izin secara umum akan meliputi tahapan-tahapan sebagai berikut :

a. Acara Permulaan

Acara permulaan ini berupa kegiatan pengajuan permohonan dari pihak yang berkepentingan kepada pihak pemerintah yang harus diajukan secara tertulis, berisikan identitas dari pemohon, izin yang diminta, dan data/surat yang tertentu sesuai dengan persyaratan yang ada.

b. Acara Persiapan dan Peran Serta

Dalam tahapan ini pemerintah akan mengadakan pemeriksaan terhadap permohonan izin, yang mana ini harus dilakukan secara tertib dan teliti, serta mendengarkan penjelasan dari pemohon ataupun masukan dari pihak ketiga.

c. Acara persiapan luas

Pada tahapan ini pemerintah akan mengumumkan keputusan perizinan dengan secara luas melalui kantor organ pemerintah atau media masa.

Macam keputusan perizinan ini bisa berisi pernyataan tidak dapat diterima, penolakan izin atau pemberian izin.

Aturan umum untuk tata cara pembuatan keputusan perizinan, oleh sebab itu tiap bidang mempunyai prosedur dan persyaratan tersendiri. Namun demikian menurut Philipus M. Hadjon, prosedur yang baik dalam pembuatan keputusan perizinan apabila memenuhi tiga landasan utama hukum administrasi, yaitu : landasan hukum, landasan demokrasi, landasan instrumental, yaitu berdaya guna dan berhasil guna.¹⁴

5. Izin Perubahan Penggunaan Tanah

a. Pengerian Izin Perubahan Penggunaan Tanah

Izin perubahan penggunaan tanah adalah izin peruntukkan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi yang akan mengubah peruntukkan tanah pertanian menjadi non pertanian guna pembangunan rumah tempat tinggal pribadi/perorangan, dengan ukuran seluas-luasnya 5000m² (lima ribu meter persegi).

Pasal 17 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah yang dimaksud izin perubahan penggunaan tanah dapat diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai :

- 1) Aspek rencana tata ruang
- 2) Letak tanah termasuk dalam wilayah ibu kota kecamatan yang bersangkutan

14 Philipus M. Hadjon, *Op.Cit.* Hlm. 4-5

- 3) Letak tanah berbatasan langsung dengan pemukiman yang telah ada dan termasuk daerah pertumbuhan permukiman
- 4) Letak tanah di lokasi yang mempunyai aksesibilitas umum jalan dan fasilitas umum lainnya antara lain, fasilitas listrik, PAM dan telepon
- 5) Luas tanah yang diberi izin sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali luas rencana bangunan yang akan dibangun, ditambah luas untuk sempadan jalan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku
- 6) Tanah sudah bersertifikat
- 7) Tanah yang dimohonkan tidak termasuk tanah pertanian subur/sawah irigasi teknis
- 8) Aspek penguasaan tanah yang meliputi perolehan hak, pemindahan hak dan penggunaan tanah
- 9) Setiap perubahan penggunaan tanah harus selalu memperhatikan fungsi tanah dan daya dukung lingkungan di sekitarnya

Izin peruntukan penggunaan tanah merupakan gabungan dari keseluruhan izin yang ada sebelumnya tentang pemanfaatan tanah di daerah, seperti izin lokasi dan izin prinsip. Sebagaimana tersebut di atas izin ini terdiri dari lima jenis perizinan yaitu :

- a) Izin lokasi
- b) Izin pemanfaatan tanah
- c) Izin perubahan penggunaan tanah

d) Izin konsolidasi tanah

e) Izin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum

b. Prosedur Izin Perubahan Penggunaan Tanah

Prosedur izin perubahan penggunaan tanah antara lain :

- 1) Berkas permohonan diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Kepala Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman, yang disampaikan di Kantor Pelayanan Perizinan (KPP)
- 2) Berkas permohonan izin peruntukan penggunaan tanah yang telah lengkap dan benar didaftar dan dikaji oleh Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah sebagai bahan rapat koordinasi tim izin peruntukkan penggunaan tanah
- 3) Rapat koordinasi dilaksanakan bersama dengan pemohon dan masyarakat pemegang hak atas tanah (atau kuasanya) dalam lokasi yang dimohon
- 4) Bupati atas pertimbangan tim izin peruntukan penggunaan tanah memberikan keputusan atas permohonan izin peruntukan penggunaan tanah
- 5) Keputusan diterima atau ditolaknya permohonan izin peruntukan tanah ditetapkan dalam waktu selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya berkas permohonan secara lengkap dan benar

- 6) Permohonan perpanjangan izin peruntukan penggunaan tanah dilakukan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja sebelum jangka waktu izin peruntukan tanah yang diberikan berakhir dan disertai alasan perpanjangan secara tertulis.

Berdasarkan pada Keputusan Bupati Sleman Nomor 57/Kep.Kdh/A/2006 penandatanganan sebagian izin peruntukan penggunaan tanah didelegasikan kepada Kepala Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah yaitu :

- 1) Izin perubahan penggunaan tanah
- 2) Izin pemanfaatan tanah, untuk jenis kegiatan “
 - a) TK/Kelompok Bermain
 - b) LPK/Lembaga Kursus
 - c) Restoran/RM/Usaha Katering/Toko
 - d) Pusat Kebugaran
 - e) Vila/Motel
 - f) Balai Pengobatan dan atau Rumah Bersalin
 - g) Stasiun Radio
 - h) Bengkel, cuci mobil dan salon mobil
 - i) SPBU
 - j) Jasa Laundry

B. Aspek Hukum Apartemen

1. Pengertian Apartemen

Dewasa ini apartemen diidentikan sebagai jenis hunian baru yang memiliki sifat prestisius, hal tersebut dapat disadari bahwasanya penggunaan apartemen saat ini hanya dibatasi oleh golongan orang tertentu saja yang memiliki uang berlebih. Apartemen menjadi pusat kehidupan bagi sebagian kaum metropolis di kota-kota besar di Indonesia. Melihat dengan semakin menjamur dan ramainya apartemen saat ini, ternyata pembangunan apartemen semakin banyak, dan semakin banyak pula orang-orang yang berkeinginan untuk berinvestasi dengan membeli apartemen.

Apartemen merupakan bagian dari tempat kediaman/tinggal berupa kamar, ruang/bilik, yang disebut *kamer* atau *vertrek* oleh bangsa Belanda. Istilah “apartemen” yang disebut-sebut dalam pembicaraan ini dalam Bahasa Belanda disebut *appartement* atau *apartement* (dengan satu huruf p). Orang Inggris menyebutnya *apartment*.¹⁵

Perkataan *flat* atau *flatgehouw* (Belanda) yang kadang-kadang kita sebut pula “rumah susun” atau “rumah/gedung bertingkat/*flat*”, dimaksud rumah tinggal bertingkat yang beratap dasar atau loteng/lotengan, yaitu bagian

¹⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta : Sinar Grafika. 2010. Hlm. 275-276.

rumah/gedung yang biasanya ditinggali orang sebagai tempat tinggal/kediaman terpisah (tersendiri).¹⁶

Apartemen : *a suite of rooms forming one residence, a flat – a block of apartments . (Oxford English Dictionary)*. Menurut *oxford english dictionary* definis apartemen adalah beberapa ruangan yang merupakan tempat tinggal atau berbentuk flat.

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan apartemen seebagai :

1. Tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat, rumah flat, rumah pangsa.
2. Bangunan bertingkat yang terbagi dalam beberapa tempat tinggal

Pasal 1 Undang-undang Rumah Susun menyebutkan bahwa yang diartikan apartemen adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama dan tanah bersama.

¹⁶ Ibid, Hlm. 276

Fasilitas serta perlengkapan rumah tangga dan digunakan sebagai tempat tinggal. Sehingga dapat disimpulkan definisi apartemen adalah sebuah bangunan bertingkat yang terdiri dari beberapa unit yang berupa tempat tinggal, yang terdiri dari kamar duduk, kamar mandi, dapur.

Dalam bahasa Belanda kita membaca istilah *appartementsrecht*. Istilah tersebut ternyata memiliki makna ganda, yaitu baik dalam arti kata “hukum apartemen” maupun “hak atas apartemen”, apabila yang disebut paling akhir dimaksud bagian rumah, gedung atau bangunan *flat* (rumah susun), yakni bagian yang merupakan hak/milik seseorang pribadi (*prive*).¹⁷

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu 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.¹⁸

Konsumen Rumah Susun terdiri dari :¹⁹

- a. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun (sarusun).
- b. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ makalah yang disampaikan pada Kongres VI IPPAT di Bandung, Jawa Barat, 24-25 April 2014 Hati-hati Memahami SHM Sarusun Dr. Yunirman Rijan, SH, MKn, MHNNotaris/ PPAT Kabupaten Bogor, Dosen

¹⁹ Ibid.

- c. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.

Rumah Susun terdiri dari :²⁰

- a. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- b. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- 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.
- d. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan

Menurut Asosiasi pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI), jenis rumah vertikal ada tiga yaitu :²¹

- a. Rumah Susun Singgah.

Rumah susun jenis ini menampung masyarakat miskin yang bahkan tidak mampu menyewa rumah susun. Jadi, di rumah vertikal singgah ini, mereka tinggal selama waktu tertentu, misalnya dua atau tiga tahun secara gratis, sampai mereka mampu menyewa atau membeli rumah susun;

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

b. Rumah Susun Sewa (RUSUNAWA).

Di rumah susun sewa, penghuni bisa dididik dan dilatih untuk meningkatkan penghasilan, sampai mereka mampu membeli rusun milik. Tetapi masa sewa pun harus dibatasi, misalnya tiga sampai lima tahun.

c. Rumah Susun Milik (RUSUNAMI).

Rumah susun ini harus disubsidi pemerintah.

Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Satuan rumah susun juga harus memiliki sertifikat hak milik.

Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

Menurut Pasal 17 UU No.20 Tahun 2011 Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:

a. hak milik;

b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan

c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

Menurut Pasal 18 UU No. 20 Tahun 2011, selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:

- a. pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau
- b. pendayagunaan tanah wakaf.

Dalam masalah penyediaan tanah, Pasal 22 menyebutkan bahwa : (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun dapat dilakukan melalui:

- a. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah;
- d. pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah;
- e. pendayagunaan tanah wakaf;
- f. pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
- g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

(2) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut pasal Pasal 42 mengenai pemasaran disebutkan :

- a. Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- b. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - 1) kepastian peruntukan ruang;
 - 2) kepastian hak atas tanah;
 - 3) kepastian status penguasaan rumah susun;
 - 4) perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - 5) jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- c. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Di dalam pasal Pasal 43 diatur :

- a. Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris. (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- b. status kepemilikan tanah;
- c. kepemilikan IMB;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- f. hal yang diperjanjikan.

Sedangkan pada Pasal 44 diatur bahwa :

- a. Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).
- b. Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
 - c. Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - d. SHM sarusun atau SKBG sarusun.

2. Macam-macam *strata tile* di Indonesia

Apartemen di Indonesia juga mengenal istilah apartemen sebagai *strata tile* dan banyaknya istilah yang digunakan kalangan masyarakat di Indonesia, seperti apartemen, *flat*, *condominium*, rumah susun (rusun) akan semakin membingungkan orang awam. Dalam perkembangannya muncul berbagai istilah lain dari apartemen seperti : rumah susun, *strata tile*, *flat*, *condominium*, dan lain sebagainya namun arti maknanya sama sekali tidak

berbeda dengan rumah susun sehingga tetap tunduk dan berlaku Undang-Undang tentang Rumah Susun.

Penggunaan istilah “Hak Milik atas Satuan Rumah Susun” seringkali membuat kita terkecoh. Penggalan kata hak milik tersebut dapat membuat orang memiliki anggapan keliru bahwa *strata tile* adalah identik dengan “hak milik” dimana jangka waktu yang diberikan tak terbatas. Perlu ditegaskan disini bahwa jangka waktu dari *strata tile* adalah sama dengan jangka waktu hak atas tanah bersamanya. Dengan demikian *strata tile* dari sebuah unit apartemen yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) akan memiliki jangka waktu yang sam yaitu 20 tahun. Sehingga pada tahun ke dua puluh, pemilik *strata tile* wajib secara bersama-sama memperpanjang Hak Atas Guna Bangunan (HGB) tersebut.

Macam-macam *strata tile* di Indonesia dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu :

- a. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satu satuan yang masing-masing dapat dimiliki, dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama

- b. Apartemen adalah kepemilikan bersama, bangunan yang terdiri dari beberapa unit untuk tempat tinggal. Biasanya dikonsumsi oleh masyarakat konsumen menengah ke atas.
- c. *Condominium* adalah hak milik bersama, daerah yang dikuasai bersama-sama gedung bertingkat.

Semua pembangunan rumah susun, apartemen, *condominium* tersebut termasuk *flat*, *town house* (pembangunan secara vertikal) semuanya mengacu kepada undang-undang nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun sebagai dasar hukum pengaturannya. Hal ini disebabkan dalam bahasa hukum semuanya disebut sebagai rumah susun dan saat ini belum ada ketentuan yang secara khusus mengatur tentang apartemen dan *condominium*. Di samping itu, rusun, apartemen, dan *condominium* memiliki kesamaan dalam fungsi dan pendefinisian hak dan kewajiban pemilik unitnya dalam kerangka *strata tile* sehingga saat ini semuanya menggunakan Undang-undang Rumah Susun sebagai acuan.

Perbedaan utama dari ketiganya adalah dari segi kelas atau tingkat kemewahan antara lain dalam aspek luas ruang-ruang di dalam unit, bahan bangunan yang digunakan, jenis dan kecanggihan fasilitas (bagian bersama dan benda bersama) yang tersedia yang semuanya akan mempengaruhi harga jual dan otomatis juga menentukan segmentasi dari pembeli *unit property* tersebut. Pembangunan apartemen berlandaskan pada asas kesejahteraan

umum, keadilan, dan pemerataan serta keserasian dan keseimbangan dalam peri kehidupan.

Arie S. Hutagalung membuat arah kebijaksanaan apartemen sebagaimana yang tercantum dalam Undang-undang rumah susun berisi 3 (tiga) unsur pokok sebagai berikut :

- a. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan tinggi.
- b. Konsep pengembangan hukum dengan menciptakan hak kebendaan baru, yaitu satuan apartemen yang dapat dimiliki secara perorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan hukum baru yaitu perhimpunan penghuni yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik satuan apartemen.
- c. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembeban hipotik atau fidusia atas tanah berserta gedung yang masih akan dibangun.

Arie S. Hutagalung juga merumuskan tujuan pembangunan apartemen berdasarkan arah kebijakan tersebut, untuk :

- a. Pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat.

- b. Mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras, dan seimbang.
- c. Meremajakan daerah-daerah kumuh.
- d. Mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan.
- e. Mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.

3. Pengaturan Hak Apartemen

Pengaturan hak apartemen, pemilik apartemen dan sebagainya dapat kita baca dalam Pasal 875a Netherland BW (Undang-Undang Apartemen Tahun 1972 Stb. 467) yang bermakna lebih kurang sebagai berikut :

- a. UU No 16 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- b. PP No 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- c. Permendagri No. 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Perda Rumah Susun.

Pengertian Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perorangan dan terpisah. Selain pemilikan atas SRS, HMSRS yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah bersama”, dan “benda bersama”, dimana semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan SRS bersangkutan (Pasal 8 (2) dan (3) UURS);

Macam-macam rumah susun di Indonesia dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu;

- a. 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 satu satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- b. Apartemen adalah kepemilikan bersama, bangunan yang terdiri dari beberapa unit untuk tempat tinggal. Biasanya dikonsumsi oleh masyarakat konsumen menengah ke atas.
- c. Condominium adalah milik bersama, daerah yang dikuasai bersama-sama, gedung bertingkat;

Rumah Susun hanya dapat dibangun di atas tanah HM, HGB dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara serta Hak Pengelolaan. Jika dibangun di atas Hak Pengelolaan, ada kewajiban bagi Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun (PPRS) untuk menyelesaikan lebih dahulu pemberian HGB atau Hak Pakai di atas pengelolaan tersebut sebelum menjual satuan-satuan rusunnya.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) selain meliputi pemilikan secara individual satuan rumah susun yang dibelinya, juga meliputi hak bersama atas tanah bersama yang bersangkutan. Jika dibangun di atas tanah hak milik, maka yang bisa menjadi pemilik/pemegang hak milik atas satuan rumah susun hanya terbatas pada WNI dan Badan Hukum tertentu

sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (yang mengatur tentang Hak Milik). Sedangkan, jika dibangun diatas tanah HGB, yang bisa membeli/pemilik hak milik atas satuan rumah susun adalah selain WNI dan Badan Hukum Indonesia ttt sesuai undang-undang pokok agraria (yang mengatur tentang HGB);

Bagi pihak asing (WNI Asing/badan perwakilan asing) yang berkedudukan di Indonesia, hanya memungkinkan mempunyai kepemilikan rumah susun jika dibangun di atas tanah Hak Pakai;

Untuk menjamin kepastian hukum dan keteraturan hukum dalam hal kepemilikan seseorang akan satuan rumah susun di dalam kerangka hukum benda, pemilikan seseorang atas satuan rumah susun haruslah mempunyai suatu tanda bukti hak atas benda tanah. Alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan Sertifikat HMSRS diatur lebih rinci dalam Peraturan Ka. BPN No. 4 Tahun 1989. Adapun pembukuan HMSRS dan penerbitan sertifikat didasarkan atas keterangan/data yang dimuat dalam akta pemisahan yang telah memperoleh pengesahan Pemerintah Daerah;

UURS dan PP No. 4 Tahun 1988 tentang rumah susun telah menetapkan bahwa sertifikat HMSRS adalah salah satu produk dari suatu rangkaian proses perizinan pada sistem rumah susun yang sangat tergantung

kepada produk-produk perizinan yang dihasilkan sebelumnya, antara lain izin lokasi dan IMB. Berbagai perizinan yang ditetapkan PP No. 4 Tahun 1988 tersebut dinyatakan harus diatur oleh Pemda, sehingga harus ada Perda sebagai landasan pengaturan lebih lanjut. Untuk itu, Menteri Dalam Negeri menerbitkan Permendagri No. 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Perda Rumah Susun. Permendagri ini diterbitkan agar Pemda mempunyai pedoman dalam menyusun Perda tentang rumah susun;

Rangkaian perizinan yang akhirnya sampai pada sertifikasi rumah susun antara lain: izin lokasi, pembebasan tanah, IMB, pengesahan pertelaan, izin layak huni, pengesahan akta pemisahan rumah susun menjadi satuan-satuan rumah susun, pendaftaran akta pemisahan, dan penerbitan sertifikat HMSRS;

Jangka waktu Apartemen/ Rumah Susun mengikuti Status Tanah yang diberikan biasanya HGB, yang menurut UUPA HGB Jangka waktunya adalah Maksimal 30 Tahun, dapat diperpanjang selama 20 Tahun lagi (30+20). tapi tidak semua berjangka waktu 30 + 20, tergantung pada yang tertera di Sertifikat Rusun/ Apartemen.

4. Faktor dalam membeli Apartemen ²²

Menurut (KBBI) Kamus Besar Bahasa Indonesia, Apartemen adalah: Tempat tinggal (yang terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dsb) yang berada pada 1 lantai bangunan bertingkat. Atau Bangunan bertingkat, terbagi dalam beberapa tempat tinggal. Jadi Apartemen / Flat merupakan sebuah model tempat tinggal yang hanya mengambil sebagian kecil dari suatu ruang bangunan, seringkali disebut “rumah-rumah”.

Bangunan apartemen harus memenuhi syarat-syarat menurut *times saver standards for building types*, yaitu :

1. *Entrance* Apartemen
 - a. Bagian *entrance* apartemen harus menarik dan mudah dilihat
 - b. Bagian *entrance* menyediakan tempat untuk, berjalan, kendaraan, menurunkan penumpang, menaikkan barang bawaan, dan tempat untuk menurunkan barang bawaan
 - c. Bagian *entrance* harus mudah di akses dan mudah akses bila terjadi kebakaran
 - d. Kanopi *entrance* melindungi dari angin dan hujan
 - e. Skala dan karakter *entrance* mengikuti desain bangunan
 - f. Lebar *entrance* minimal 5.5. meter atau dapat dilalui untuk 2 mobil.

²²http://www.kompasiana.com/situsapartemen/pengertian-apartemen-bagaimana-cara-memilih-apartemen_54f951eca33311ac048b4cc

2. Pengiriman Barang

Pengiriman dan pengantaran barang, pengantar barang tidak boleh hingga depan pintu

3. Aktivitas Orang tua dan anak dilakukan di ruang keluarga

Kamar anak sebisa mungkin dapat diakses dari ruang keluarga, sehingga dapat diawasi

4. Akses dari ruang tidur ke kamar mandi

Akses dari ruang tidur ke kamar mandi tidak menjadi satu jalur dengan keluarga

5. Akses dari dapur ke kamar mandi

Akses dari dapur ke kamar mandi dapat dimungkinkan satu jalur dengan ruang keluarga

6. Servis dari dapur ke ruang makan

Servis dari dapur ke ruang makan dapat berhubungan dengan ruang lainnya

Dalam apartemen itu ada beberapa rumah yang ditinggali oleh keluarga yang berbeda. Saat ini tinggal di apartemen menjadi gaya hidup dan kebutuhan masyarakat modern masa kini karena lokasi apartemen yang strategis membuat banyak kalangan yang menggemari model hunian ini.

Biasanya apartemen dibangun dekat dengan kawasan perkantoran, bisnis, industri, sekolah, pusat perbelanjaan, pusat hiburan serta dekat dengan akses tol, seperti apartemen puri park view yang lokasinya strategis dekat

dengan kawasan sentra bisnis puri indah dan dekat akses jalan tol Kebon Jeruk, Jakarta Barat. Dengan berbagai fasilitas di sekelilingnya.

Beberapa hal dan aspek serta faktor pertimbangan dalam memilih apartemen:

a. Lokasi

Merupakan aspek pertama yang perlu diperhatikan dalam membeli apartemen. Hal pertama yang mesti anda lakukan adalah perhatikan jarak tempuh yang paling dekat dengan tempat anda beraktivitas sehari-hari (kantor / tempat berbisnis anda), sehingga lebih efisien menghemat waktu tempuh, biaya transportasi serta tenaga.

b. Fasilitas

Fasilitas pada apartemen merupakan keunggulan dibandingkan dengan model hunian lainnya. Pastikan tersedia berbagai fasilitas, seperti pusat kesehatan dan kebugaran (kolam renang, *fitness center*, *jogging track* dll), pusat perbelanjaan/mini market, restoran, tempat parkir yang luas, taman bermain anak-anak, atm dan banking, keamanan (*Security*, *CCTV & Access card*) dan lain sebagainya di apartemen yang anda pilih.

Biaya Perawatan (*Maintenance*), Faktor ini cukup penting untuk di perhatikan, karena biaya perawatan sifatnya berkala. Bila tinggal dirumah banyak sekali macam iuran yang harus dibayar mulai dari keamanan, kebersihan, listrik, telepon, tukang potong rumput, iuran acara RT dsb. Beda

dengan apartemen yang cukup sekali saja perbulan, karena sudah mengakumulasikan. Bahkan ada pengelola apartemen yang menagih per 6 bulan biaya maintenancenya. Memang nominal keseluruhannya untuk biaya perawatan apartemen lebih mahal di bandingkan rumah.

c. Legalitas

Jika kita membeli sebuah rumah, maka kita akan mendapat SHM (Surat Hak Milik). SHM adalah surat kepemilikan yang terkuat, tidak ada batas waktu, bisa diwariskan turun temurun. Jika kita membeli sebuah apartemen maka kita akan mendapat sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan).

HGB ada batasan waktunya sampai 20 tahun. Dan perhatikan juga apakah sertifikat tersebut HGB murni / HGB diatas HPL (Hak Pengelolaan Lahan). Kalau HGB murni berarti tanah tersebut milik developer, jika setelah sertifikat HGB habis maka bisa diperpanjang. Kalau HGB di atas HPL berarti tanah tersebut bukan milik Developer melainkan kerjasama developer dengan pihak lain sebagai pemilik tanah. Setelah jangka waktu kerjasama habis maka hak bangunan dan tanah menjadi hak pemilik tanah.

5. Kepemilikan Apartemen²³

Undang-undang Pokok Agraria Tahun 1960 menjelaskan bahwa perusahaan (kecuali BUMN) dan Warga Negara Asing tidak memiliki Hak Milik. Hal ini juga berarti perusahaan tersebut tidak dapat memiliki *strata tle* yang melekat di atas tanah bersama berupa Hak Milik. Lebih jauh seorang Warga Negara Asing memungkinkan untuk memiliki tanah dalam bentuk kepemilikan hak pakai. Hal ini berarti bahwa warga negara asing hanya dapat memiliki sebuah unit apartemen yang dibangun di atas tanah yang memiliki Hak. Pakai.

Hak milik atas tanah pada satuan apartemen menurut Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985, satuan apartemen dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pasal 8 ayat 2 Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 menyatakan hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perorangan dan terpisah. Pasal 8 ayat (3) Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 menyatakan bahwa hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya

²³ NOTARIS & PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DODON ALMURY BARON JATAN, SH.,M.KN'S FAN BOX <http://dodonbaron.blogspot.co.id/2009/03/status-hukum-kepemilikan-apartemen.html>

menyatakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan. Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 menegaskan bahwa hak atas bagian bersama, benda bersama dan hak atas tanah bersama didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu satuan tersebut diperoleh pemilikinya yang pertama.

Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 menyatakan hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dapat beralih dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 menjelaskan pemindahan hak satuan rumah susun tersebut dilakukan dengan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan menurut peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Status hukum kepemilikan apartemen yang sering kita dengar adalah *Strata Title*. Sebenarnya istilah *Strata Title* tidak dikenal dalam hukum di Indonesia. Yang ada adalah lembaga rumah susun, yang merupakan istilah resmi yang diperkenalkan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Sebagian orang menyebut apartemen, tetapi sebenarnya pengertian apartemen lebih sesuai untuk rumah susun yang disewakan, sedangkan untuk rumah susun yang dapat dimiliki, lebih tepat disebut kondominium, namun istilah apartemen lebih populer.

Untuk dapat dikategorikan sebagai rumah susun, suatu bangunan harus memiliki 4 unsur :

- a. Adanya BAGIAN BERSAMA, yaitu bagian yang tidak terpisahkan secara struktural pada suatu kompleks bangunan yang dimiliki secara bersama, contohnya : fondasi, kolom, balok, dinding, atap, koridor, pintu dan tangga darurat, serta tempat parkir dalam gedung.
- b. Adanya BENDA BERSAMA, yaitu benda yang strukturnya terpisah dari bangunan namun digunakan untuk kepentingan bersama, contohnya : jaringan air, listrik, telepon, gas, taman, lift, eskalator, tempat sampah, alat pemadam kebakaran, generator listrik, dan arena bermain.
- c. Adanya TANAH BERSAMA yang digunakan dan dimiliki secara bersama.
- d. Adanya UNIT dari satu bangunan yang dapat dimiliki secara pribadi, dalam istilah resmi Undang-undang, disebut satuan rumah susun atau sarusun.

Bukti bahwa seseorang memiliki sarusun adalah berupa Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun mewakili hak perseorangan atas unit sarusun yang dimilikinya dan hak pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersamaan dan tanah bersama.

Istilah sertipikat hak milik atas sarusun dapat dipergunakan bagi rumah susun yang didirikan diatas tanah dengan hak apapun, baik Hak Pakai, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Milik, maupun Hak Pengelolaan. Apabila apartemen dibangun di atas tanah dengan status bukan Hak Milik, berarti suatu ketika kelak akan diperlukan dana untuk memperpanjang hak atas tanah. Biaya ini akan ditanggung bersama oleh seluruh pemilik apartemen. Perlu diketahui kapan hak atas tanah tersebut berakhir atau kapan terakhir kali dilakukan perpanjangan hak.

Ikatan antara penjual (developer/pengembang) dan pembeli apartemen/sarusun dituangkan dalam perjanjian yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB). Istilah ini sebenarnya lebih tepat disebut sebagai Perjanjian Untuk Melaksanakan Jual Beli, karena jual beli yang sah baru dapat dilakukan apabila tanah tersebut sudah bersertipikat atas nama penjual, padahal dalam prakteknya, pada saat pengembang menjual sertipikat belum dikeluarkan atas nama penjual atau masih dalam proses. jadi yang ada ada barulah komitmen pengembang untuk menjual kepada pembeli. Pemindahan

hak atas apartemen/sarusun baru terjadi setelah penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

6. Hak dan Kewajiban²⁴

Rumah susun adalah bangunan bertingkat untuk hunian yang satuannya dapat dimiliki secara terpisah. Sebagai bangunan hunian yang dapat dimiliki secara terpisah, penghuni rumah susun mempunyai batasan-batasan dalam memanfaatkan ruang dan benda yang terdapat dalam rumah susun. Dalam rumah susun dikenal adanya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Ketiga hal tersebut merupakan hak bersama dari rumah susun yang tidak dapat dimiliki secara individu, karena merupakan satu kesatuan fungsional dari bangunan rumah susun yang tidak dapat dipisahkan.

Pemilik dan/atau penghuni satuan rumah susun mempunyai hak dan kewajiban yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun. Seperti yang tercantum dalam pasal di bawah ini.

Pasal 61 PP No. 4 Tahun 1988, Ayat (1) setiap penghuni berhak:

- a. Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib;
- b. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;

²⁴ Ardhiyo Rompas, <http://www.hukumproperti.com/rumah-susun/hak-dan-kewajiban-pemilik-dan-tenant-pada-suatu-apartemen-atau-rumah-susun/>

- c. Memilih dan dipilih menjadi Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni.

Pasal 61 PP No. 4 Tahun 1988, Ayat (2) setiap penghuni berkewajiban:

- a. Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam suatu rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- b. Membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran;
- c. Memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;

Pasal 61 PP No. 4 Tahun 1988, Ayat (3) setiap penghuni dilarang:

- a. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungannya;
- b. Mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan perhimpunan penghuni.

Selain hak yang diatur dalam pasal di atas, penghuni yang juga merupakan anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun juga mempunyai hak suara. Penghuni dapat menggunakan hak suara ini dalam kegiatan rapat umum anggota perhimpunan penghuni. Hak suara ini terbagi dalam dalam tiga (3) kategori, yaitu:

a. Hak Suara Penghunian

Hak suara para anggota PPRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas, dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama seperti bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Setiap pemilik hak atas tanah satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.

b. Hak Suara Pengelolaan

Hak suara para anggota PPRS 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 berdasarkan nilai perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun.

c. Hak Suara Pemilikan

Hak suara para anggota PPRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun; Pemilihan Pengurus PP; dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak Suara Pemilikan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka setiap pemilik dan/atau tenant satuan rumah susun mempunyai hak dan kewajiban yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Peraturan ini memiliki kekuatan yang

mengikat dengan adanya sanksi, terutama kewajiban yang merupakan suatu hal yang harus dilaksanakan oleh pemilik dan/atau tenant dari satuan rumah susun.

Sanksi yang terkait kewajiban penghuni diatur dalam Pasal 77 PP No. 4 Tahun 1988. Ayat (1) dari pasal ini berbunyi, “barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, Pasal 34, Pasal 35 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 38 ayat (2), Pasal 39 ayat (1), Pasal 61 ayat (2) dan ayat (3), dan Pasal 67, diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).

7. Pembangunan Struktur Apartemen

Tujuan pembangunan apartemen selain untuk memenuhi kebutuhan hunian yang layak dan sehat juga untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras, dan seimbang. Demi terwujudnya tujuan tersebut pemilik satuan apartemen berhak untuk:

- a. Mendapatkan jaminan dari pengembang seperti keselamatan, keamanan, ketentraman, ketertiban penghuni dan tentu saja keserasian dengan lingkungan sekitarnya.
- b. Mengetahui sejauh mana prosedur administratif dan teknis pembangunan apartemen yang dijalankan pengembang.

Pertelaan menjadi bagian dari *strata tile*. Pertelaan merupakan penjelasan mengenai besarnya proporsi atau bagian hak atas bagian hak atas bagian bersama, benda-benda bersama dan tanah bersama. Proporsi ini akan berdampak pada pengeluaran yang dilakukan untuk perawatan semua atribut yang dimiliki bersama sebagai contoh adalah : biaya bulanan perawatan atau *maintenance fee* atau biaya renovasi yang biasanya terjadi beberapa tahun sekali atau perpanjangan hak atas tanah bersama. Sebaiknya proporsi tersebut juga digunakan jika diperoleh aliran dan masuk. Kasus yang ekstrim jika bangunan yang ada sudah tidak layak digunakan dan seluruh pemilik sepakat untuk menjual keseluruhan aset di areal apartemen tersebut. Masing-masing pemegang hak milik atas satuan apartemen akan memperoleh bagian sebesar proporsi yang disebutkan dalam pertelaan dari jumlah keseluruhan uang yang diterima dari hasil penjualan.

Tanggung jawab setiap pemilik ruang bangunan pada setiap tingkatan melekat tanggung jawab untuk mengelola dan menjalankan seluruh kewajiban yang berhubungan dengan bangunan yang dihuni. Di samping itu, dalam sistem apartemen atau pengertian menurut undang-undang rumah susun menerangkan:

a. Bagian bersama, dalam satu kesatuan fungsi dengan apartemen itu. Bagian bersama ini merupakan satu struktur bangunan apartemen yang tidak dapat di monopoli pemilik apartemen, dan terdiri atas:

- 1) Pondasi
- 2) *Sloof*
- 3) Dinding struktur utama
- 4) Pintu masuk tangga darurat
- 5) Jalan masuk dan keluar apartemen
- 6) Koridor
- 7) Selasar

b. Benda bersama

Benda yang bukan bagian apartemen yang untuk pemakaian bersama dan dimiliki bersama yaitu bagian apartemen yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama terpisah, bagian ini melengkapi apartemen agar berfungsi secara optimal terdiri atas :

- 1) Jaringan air bersih
- 2) Jaringan listrik
- 3) Jaringan gas (bagi hunian)
- 4) Saluran pembuangan air limbah
- 5) Lift dan atau eksalator

6) Taman

7) Pelataran parkir

c. Tanah Bersama

Tanah yang digunakan atas hak bersama secara tidak terpisah. Sementara itu, pengertian hak milik satuan apartemen adalah hak milik atas satuan apartemen yang bersifat perorangan dan terpisah. Selain pemilikan atas satuan apartemen, hak milik satuan apartemen yang bersangkutan juga meliputi hak kepemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah bersama”, dan “benda bersama”. Dimana semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan satuan apartemen yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun).