



HUKUM AGRARIA dan RUMAH SUSUN

**Oleh:
Sodikin**


**Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Jakarta
Desember 2021**

A photograph of a traditional Indonesian village. In the foreground, three people are standing: a man on the left wearing a white shirt and a white head covering, a woman in the center wearing a white long-sleeved shirt and a white head covering, and a man on the right wearing a white shirt and a white head covering. Behind them are several traditional houses with thatched roofs made of palm leaves. The background shows more of the village and some trees.

RUMAH SUSUN


Pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun:

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.

A photograph of a traditional Indonesian village scene. In the foreground, there are several thatched-roof houses made of bamboo and palm leaves. A person is visible sitting on a wooden structure in the middle ground. The background shows more of the village and some trees. The overall scene is rural and traditional.

Salah Satu tujuan Rumah Susun dalam Pasal 3 huruf b UU No. 20 Tahun 2011:

meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;

A photograph showing three individuals standing in front of a traditional thatched-roof structure, likely a house or a public building, in a tropical environment. The structure is built with wooden poles and has a roof made of palm fronds. The background is filled with lush greenery and palm trees. The text is overlaid in yellow on the image.

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.



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.

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:

a. pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau

b. pendaayagunaan tanah wakaf.

A photograph of two children in a rural setting. The child on the left is wearing a patterned shirt and a headband. The child on the right is wearing a white shirt and a headband. They are standing in front of a structure with a thatched roof made of palm fronds. The background is filled with more palm trees and foliage.

Pasal 19

- (1) Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

- (1) Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf.
- (2) Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak sesuai dengan ikrar wakaf, dapat dilakukan pengubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengubahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.
- (4) Pelaksanaan sewa atau kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendayagunaan tanah wakaf untuk rumah susun umum diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 21

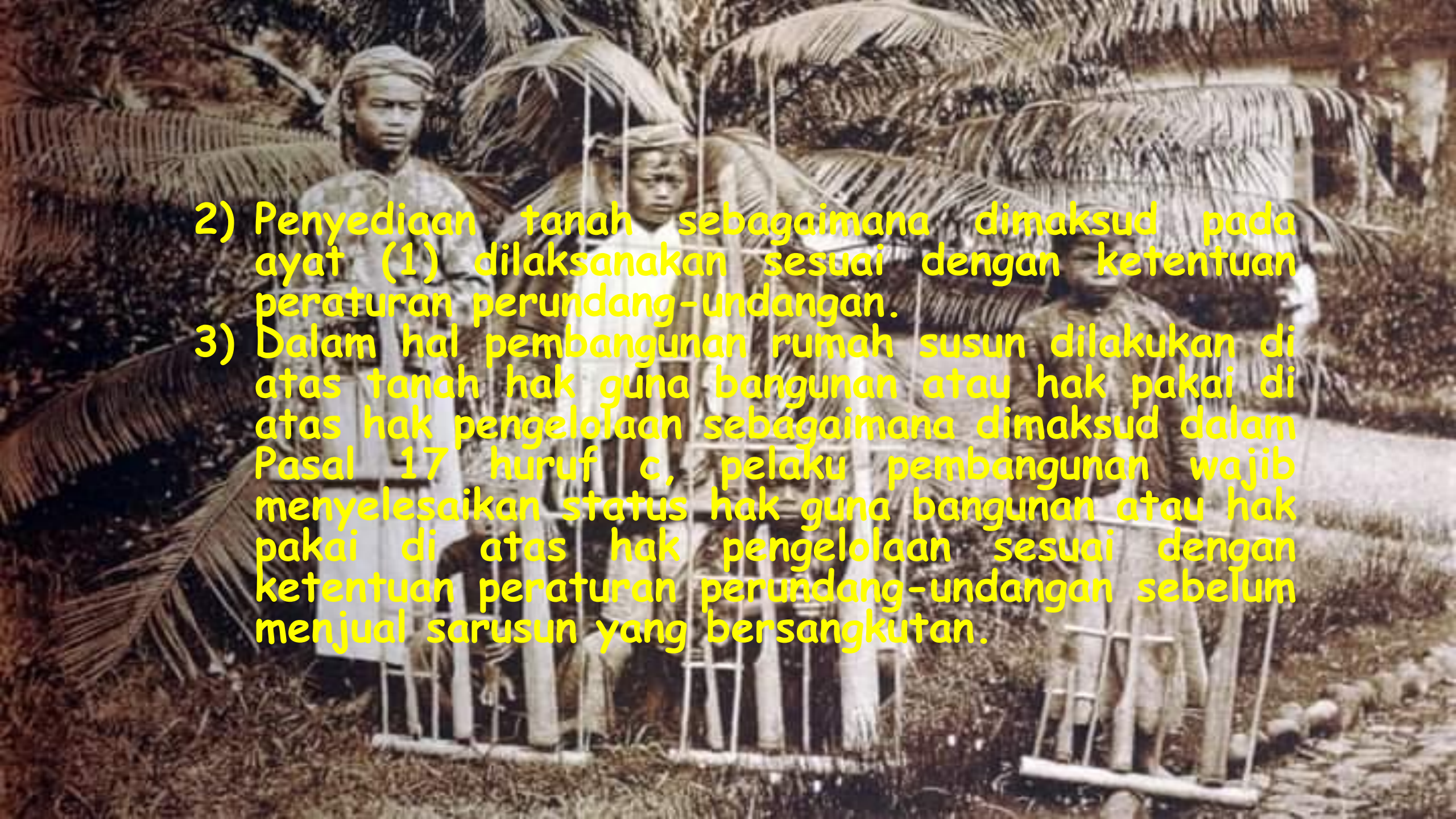
- (1) Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan Pasal 20 harus dilakukan dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat:
 - a. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah;
 - b. jangka waktu sewa atas tanah;
 - c. kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa; dan
 - d. jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi, dan hukum.
- (3) Jangka waktu sewa atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis.
- (4) Penetapan tarif sewa atas tanah dilakukan oleh Pemerintah untuk menjamin keterjangkauan harga jual sarusun umum bagi MBR.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicatatkan di kantor pertanahan.

Pasal 22

(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.
- 3) Dalam hal pembangunan rumah susun dilakukan di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c, pelaku pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum menjual sarusun yang bersangkutan.

A historical black and white photograph showing a rural scene. In the foreground, a man stands on the left, a woman in the center, and a child on the right. They are positioned in front of several huts with thatched roofs made of palm fronds. The background shows more of the village and some trees.

Yang dimaksud dengan "dicatatkan di kantor pertanahan" adalah dicatat pada buku tanah dan pada sertifikat hak atas tanah.

Yang dimaksud dengan "peralihan hak atas tanah" adalah jual beli, hibah, atau tukar-menukar hak atas tanah.

Yang dimaksud dengan "pelepasan hak atas tanah" adalah pelepasan yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah di hadapan pejabat yang berwenang menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.



Pasal 25

- (1) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun.
- (3) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:
 - a. batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
 - b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan
 - c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

A photograph showing three individuals in traditional clothing standing in front of a structure with a thatched roof. The image is overlaid with yellow text. The text is arranged in two paragraphs. The first paragraph is positioned in the upper left, and the second paragraph is positioned in the lower left. The background shows a natural setting with palm trees and a dirt path.

Yang dimaksud dengan "bagian bersama", antara lain, adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi.

Yang dimaksud dengan "benda bersama", antara lain, 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.

A photograph of a traditional Indonesian village scene. Several people, including men and women, are standing in front of traditional huts with thatched roofs made of palm fronds. The scene is set in a rural, tropical environment with lush vegetation and palm trees in the background. The image has a slightly faded, historical quality.

Pasal 26

- (1) Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.
- (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM sarusun atau SKBG sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.
- (3) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun.
- (4) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh bupati/walikota.
- (5) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disahkan oleh Gubernur.

Pasal 39

- (1) Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/walikota setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan IMB.
- (2) Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, permohonan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Gubernur.
- (3) Pemerintah daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi setelah melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

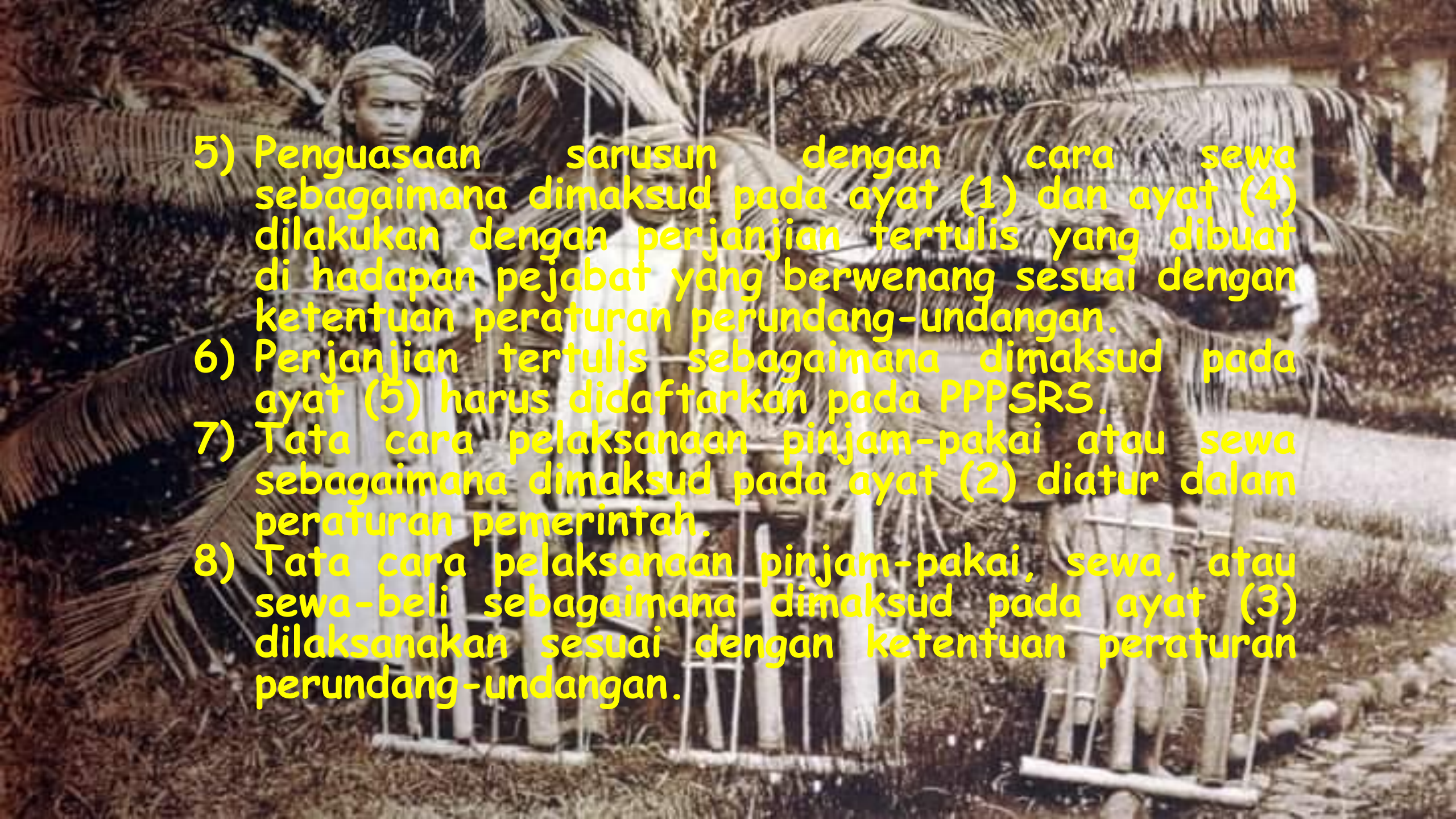
Pasal 42

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

A photograph of a traditional Indonesian village. In the foreground, two people are visible: a man on the left wearing a white shirt and a white head covering, and a woman on the right wearing a white headscarf and a white long-sleeved shirt. They are standing in front of a structure made of vertical wooden poles. The background shows several traditional houses with steeply pitched, thatched roofs made of palm fronds. The scene is set in a rural, tropical environment with lush vegetation.

Pasal 45

- (1) Penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- (2) Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- (3) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli.
- (4) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.

- 
- A vintage, sepia-toned photograph of a rural village scene. In the foreground, there are several traditional huts with steeply pitched, thatched roofs made of palm fronds. The huts are built on stilts. In the background, more huts and palm trees are visible, creating a dense village atmosphere. The overall scene is peaceful and depicts a typical rural settlement.
- 5) Penguasaan sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - 6) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus didaftarkan pada PPPSRS.
 - 7) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai atau sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam peraturan pemerintah.
 - 8) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 46

- (1) Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

A photograph of three people standing in front of a thatched-roof structure, likely a traditional house or a market stall, in a rural setting. The structure is made of bamboo or similar natural materials. The people are dressed in traditional or simple clothing. The background shows more of the structure and some foliage.

Pasal 47

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.



4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.

5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

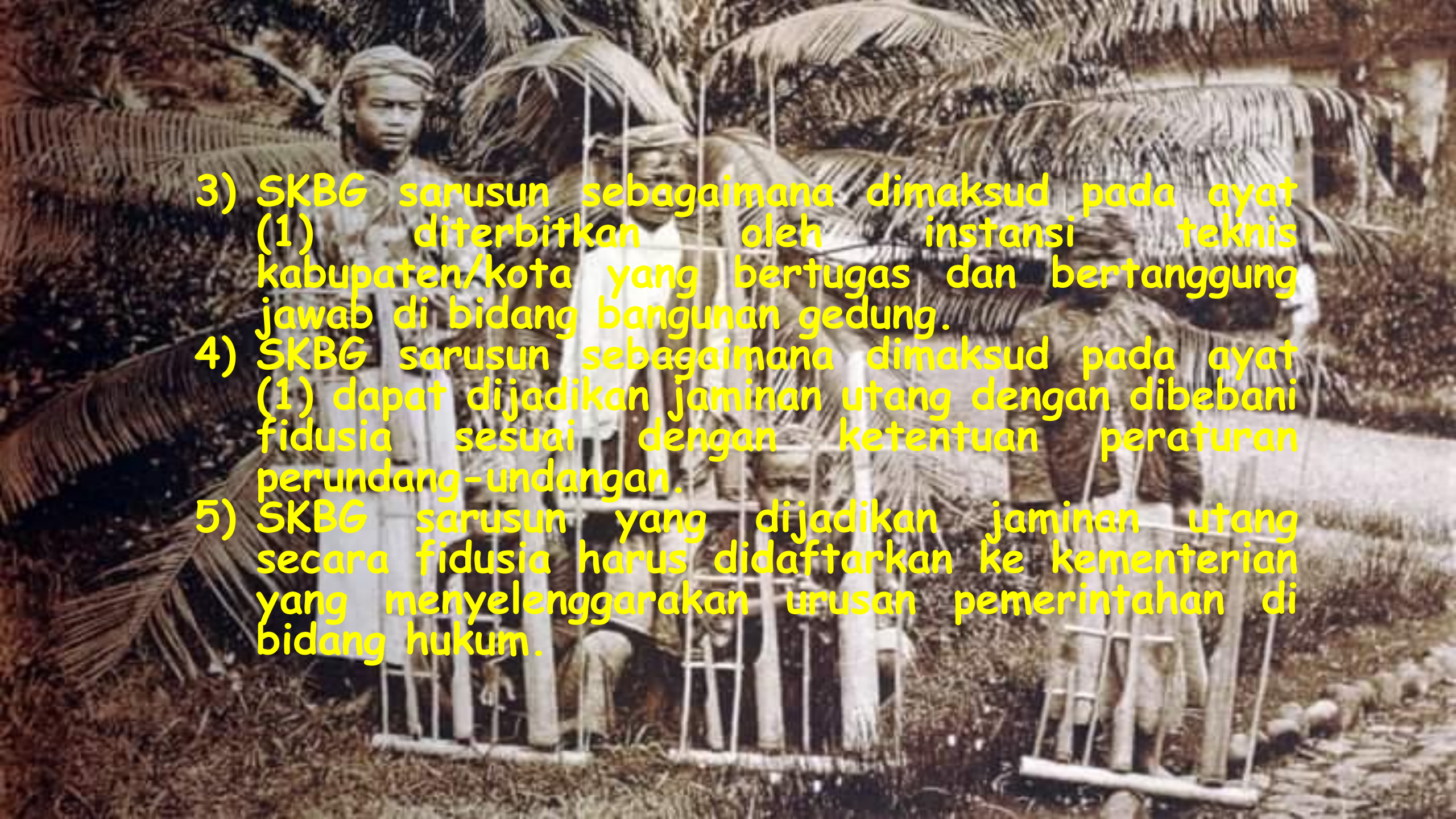


Pasal 48

(1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.

(2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:

- a. salinan buku bangunan gedung;
- b. salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
- c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
- d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

- 
- 3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.
 - 4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - 5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.



Pasal 53

(1) Setiap orang dapat menyewa sarusun.

(2) Penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi hak orang perseorangan atas sarusun dan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.



Pasal 54

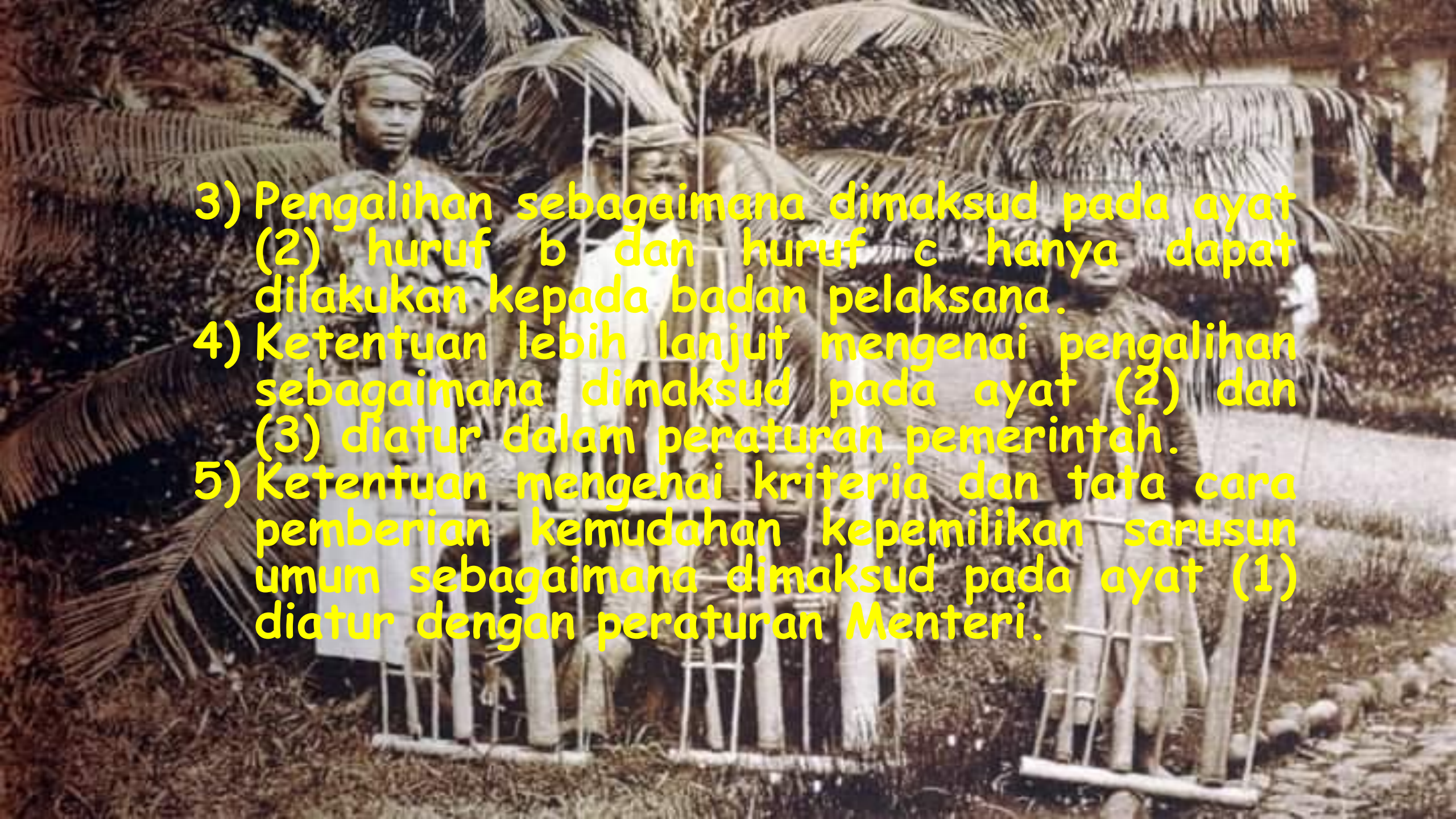
(1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR.

(2) Setiap orang yang memiliki sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal:

a. pewarisan;

b. perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; atau

c. pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.

- 
- A vintage, sepia-toned photograph of a rural village scene. In the foreground, several people are visible, some standing and some sitting. They are wearing traditional clothing, including headwraps. The background features several huts with thatched roofs made of palm fronds or similar natural materials. The overall atmosphere is that of a traditional, rural settlement.
- 3) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan kepada badan pelaksana.
 - 4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) diatur dalam peraturan pemerintah.
 - 5) Ketentuan mengenai kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Menteri.



Pasal 55

(1) Sarusun pada rumah susun negara dapat disewa oleh perseorangan atau kelompok dengan kemudahan dari pemerintah.

(2) Ketentuan mengenai pedoman penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

Referensi

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

