

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMILIKAN BAGIAN-BAGIAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

Oleh :

Ngakan Putu Muderana *)

Melihat pesatnya pembangunan di negara kita sekaligus meningkatnya jumlah penduduk di kota-kota besar, seperti Jakarta dan Surabaya sudah tentu membutuhkan tempat pemukiman bertambah banyak, sedangkan tersedianya tanah sangat terbatas. Justru karena itu penyelenggaraan pembangunan rumah susun berusaha memperbanyak pembangunan rumah susun, untuk mengimbangi kebutuhan rumah bagi mereka yang berdomisili di kota bersangkutan. Bahkan pemerintah DKI Jakarta bermaksud membangun rumah susun sebanyak 250.0000 buah rumah susun tahun depan.

I. PENDAHULUAN

1. PENGERTIANNYA

a. Rumah susun dan satuan rumah susun.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang dibagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dan dapat dimiliki serta digunakan secara terpisah, terutama - demikian Undang-undang Rumah Susun Untuk Tempat Hunian, yang dilengkapi dengan apa yang disebut "bagian bersama", "tanah bersama", dan "benda bersama". (Budi Harsono, 1995 : 272)

Sedangkan hak milik atas satuan rumah susun bukan hak atas tanah, melainkan berkaitan dengan tanah. Demikian pula hak milik atas satuan rumah susun terdapat pengaturannya dalam Undang-Undang No. 16 tahun 1985 (LN. 1985 - 75 ; TLN. 3317)

b. Bagian-bagian yang dapat dimiliki.

Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan "Satuan Rumah Susun". Satuan rumah

* Penulis adalah Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

susun harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun yang lain.

2. HAK MILIK ATAS RUMAH SUSUN

a. Hak milik atas Satuan Rumah Susun itu disebut "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun", yang bersifat perorangan dan terpisah. Selain pemilikan atas satuan rumah susun tertentu, hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan meliputi juga hak pemilikan bersama atas apa yang di atas disebut "bagian bersama", "tanah bersama" dan "benda bersama". Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan.

b. Bagian-bagian adalah bagian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh pemilik satuan rumah susun dan diperuntukkan pemakaian bersama, seperti lift, tangga, lorong, fondasi, atas bangunan, ruang untuk umum dan lain-lain.

c. Tanah bersama adalah sebidang tanah tertentu di atas mana bangunan Rumah Susun yang bersangkutan berdiri, yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para pemilik satuan rumah susun yang ada dilantai dasar. Akan tetapi seperti halnya

"bagian bersama" juga merupakan milik bersama dari semua pemilik satuan rumah susun dalam bangunan rumah susun yang bersangkutan.

- d. Benda bersama adalah benda-benda dan bangunan-bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan, tetapi berada di atas "tanah bersama" dan diperuntukkan bagi pemakaian bersama. Misalnya seperti bangunan tempat ibadah, parkir, olah raga, pertamanan, tempat bermain anak-anak dan lain-lain. Benda-benda dan bangunan-bangunan tersebut juga merupakan milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik satuan rumah susun.
- e. Besarnya bagian atas "bagian bersama", "tanah bersama" dan "benda bersama" tersebut, masing-masing didasarkan atas nilai dari satuan rumah susun yang bersangkutan, pada waktu diperoleh pemilikinya untuk pertama kali, yakni yang disebut dengan "nilai perbandingan proporsional". Nilai perbandingan proporsional tersebut menentukan juga besarnya imbalan kewajiban masing-masing pemilik satuan rumah susun dalam membiayai pengelolaan dan pengoperasian apa yang merupakan "milik bersama" di atas. Biaya pengoperasionalan dan pengelolannya merupakan beban bersama pemilik satuan rumah susun.
- f. Pendaftaran atas hak milik atas satuan rumah susun termasuk obyek pendaftaran menurut peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 yang penjabarannya lebih lanjut diatur dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 / 1989 dan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 / 1989 tentang pemisahan rumah susun yang sudah selesai dibangun dalam satuan rumah susun-satuan rumah susun, berikut bagian bersama, tanah bersama dan benda-benda bersama dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya.

Kita ketahui, bahwa hak milik atas satuan rumah susun selalu meliputi pemilikan atas Satuan Rumah Susun tersebut, juga pemilikan bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama. Dalam hal ini bila mana hak milik atas tanah satuan rumah susun bukan hak atas tanah, tetapi berkaitan dengan tanah. Padahal satuan rumah susun hanya bisa dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara serta hak pengelolannya. Hal ini berkaitan pula dengan peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 / 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Izin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah kepunyaan bersama yang disertai dengan pemilikan secara terpisah bagian-bagian pada bangunan bertingkat. (Budi Harsono, 1995 : 275)

Maka sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut selain merupakan alat bukti kepemilikan atas satuan rumah susunnya, sekaligus juga merupakan alat bukti pemilikan bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan, sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.

Seperti di negara bagian New South Wales (Australia) misalnya, untuk tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama tersebut, yang disebut "Common Property" diterbitkan satu sertifikat tersendiri atau nama suatu "body corporate". Seperti dalam Undang-Undang No. 16/1985 : Perhimpunan Penghuni, yang dijelaskan dalam Undang-Undang ini, bahwa para pemilik satuan rumah susun atau penghuninya berkewajiban membentuk apa yang disebut "perhimpunan penghuni". Perhimpunan penghuni ini merupakan badan hukum, yang bertugas mengurus kepentingan bersama para pemilik satuan rumah susun dan penghuninya, yang bersangkutan pemilikan dan penghuninya, agar terselenggara kehidupan bersama yang tertib dan aman dalam lingkungan yang sehat dan serasi. Perhimpunan penghuni tersebut dapat menunjuk dan membentuk suatu badan pengelola, yang bertugas melaksanakan

pemeliharaan dan perbaikan rumah susun dan bagian-bagian yang merupakan milik bersama dan dipergunakan bersama serta kegiatan-kegiatan lain yang bersangkutan dengan itu.

Dalam peraturan pemerintah No. 4 tahun 1988 diatur secara rinci hal-hal mengenai perhimpunan penghuni dan badan pengelola tersebut. Maka dapat dikatakan, sebagai badan hukum yang mewakili para pemilik satuan-satuan rumah susun yang ada. Pemilikan bersamanya tetap ada pada pemilik satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan, masing-masing sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.

II. MASALAH HUKUM DAN PENGATURANNYA

1. Mekanisme Pemecahannya

a. Terdapatnya bangunan-bangunan gedung bertingkat, bukanlah fenomena baru di Indonesia, terutama di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya dan lain-lainnya. Bangunan-bangunan gedung bertingkat, yang terdiri atas bagian-bagian yang dihuni atau digunakan secara pribadi, terpisah satu dengan yang lain, di bidang hukum tidak menimbulkan masalah, apabila penguasaannya berdasarkan sewa, seperti yang pada umumnya terjadi dewasa ini. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban para penyewa masing-masing dan pemilik bangunan, hubungan antara penyewa, pengelolaan bagian-bagian gedung dan pengoperasian peralatan-peralatan yang digunakan bersama, semuanya dapat diatur dalam perjanjian sewa-menyewa yang bersangkutan.

Persoalan timbul, apabila para pemakai ingin memiliki secara pribadi bagian bangunan yang dipakainya. Apakah menurut hukum hal itu dimungkinkan, sebab secara fisik bagian-bagian tersebut tidak dapat dipisah-pisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan bangunan gedungnya. Demikian dari mereka yang hukumnya menggunakan asas 'accessie'.

Dan bilamana pun dimungkinkan,

bagaimana dengan pemilikan bagian-bagian gedung yang karena fungsinya harus digunakan bersama. Bagaimana pengaturan dan pembiayaan pengelolaan serta pengoperasian peralatan yang digunakan bersama. Sebab setelah satuan rumah susun terjual, pembangun bangunan yang bersangkutan akan mengundurkan diri, Bagaimana dengan tanah di atas mana bangunan gedung yang bersangkutan berdiri, karena hanya bagian-bagian yang dilantai dasar saja yang secara fisik berhubungan langsung dengan tanah tersebut.

b. Negara-negara yang hukumnya menggunakan azas - *accessie*, menyelesaikan masalahnya dengan menerbitkan undang-undang, yang memungkinkan pemilikan bagian-bagian bangunan yang dimaksudkan tersebut secara pribadi dan bagian-bagian yang lain serta tanahnya sebagai milik bersama. Misalnya negeri Belanda menggunakan apa yang disebut "Apartementen Wet", Singapura menggunakan apa yang disebut "Land Title Strata Act", akan tetapi negara-negara bagian Amerika Serikat mengadakan berbagai "Condominium Laws".

Sedangkan untuk Indonesia mengenai hukumnya dan pemecahannya tentang bangunan-bangunan gedung bertingkat seperti tersebut di atas, yang terdiri atas bagian-bagian yang dapat dihuni dan dapat dimiliki secara pribadi yang terpisah antara yang satu dengan yang lain, tentang hukumnya tidak menimbulkan kesulitan, asalkan penguasaannya didasarkan atas hubungan sewa-menyewa. Maka untuk selanjutnya diadakan pengaturan secara terinci.

2. TENTANG PENGATURANNYA

a. Menjelang diterbitkannya Undang-undang rumah susun tersebut, maka oleh Menteri Dalam Negeri dikeluarkan 3 peraturan, yang memungkinkan diterbitkannya Surat Tanda Bukti Pemilikan atas Bagian-Bagian yang dimaksudkan tersebut, yaitu :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1977 tentang pendaftaran hak atas tanah kepunyaan bersama dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang di atasnya serta menerbitkan sertifikatnya.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 tahun 1977 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah mengenai Hak Atas Tanah Yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada di Atasnya.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 10 tahun 1983 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Izin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama Yang Disertai Dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-Bagian pada Bangunan Bertingkat (Budi Harsono ; Hukum Agraria Indonesia I, halaman 275, *ibid* kode c 19 tentang Tujuan Agrarische Wet, kode 21 C tentang Agrarisch Besluit dan kode C 38 tentang Panitia Agraria Yogya yang memuat antara lain : Panitia bertugas memberi pertimbangan kepada pemerintah tentang soal-soal mengenai hukum tanah seumumnya; merancang dasar-dasar hukum tanah yang memuat politik agraria R.I.; merancang perubahan, pergantian, pencabutan peraturan-peraturan lama baik dari sudut legeslatif maupun dari sudut praktis dan menyelidiki soal-soal lain yang berhubungan dengan hukum tanah.

Mengenai asas-asas yang akan merupakan hukum dasar Agraria / hukum tanah yang baru, Panitia mengusulkan :

- a. dilepaskannya asas *domein* dan pengakuan hak Ulayat;
- b. diadakan peraturan yang memungkinkan adanya hak perseorangan yang kuat, yaitu hak milik yang dapat dibebani hak tanggungan. Pemerintah hendaknya jangan memaksakan dengan peraturan perkembangan hak perseorangan itu dari yang paling lemah sampai yang paling kuat; perkembangan itu hendaknya diserahkan saja kepada usaha rakyat sendiri dan paguyuban hukum kecil. Sebaiknya pemerintah memberi stimulasi yang sebesar-

besarnya untuk mempercepat perkembangan tersebut.;

- c. Supaya diadakan penyelidikan dahulu dalam peraturan-peraturan negara-negara lain, terutama negara-negara tetangga, sebelum menentukan apakah orang-orang asing dapat pula mempunyai hak atas tanah;
- d. Perlunya ada penetapan luas minimum tanah untuk menghindari *pauprisme* diantara petani kecil dan memberi tanah yang cukup untuk hidup yang patut sekalipun sederhana. Untuk Jawa diusulkan dua hektar (tidak dijelaskan satu orang atau satu keluarga tani);
- e. Perlunya ada penetapan luas maksimum. Untuk di Jawa diusulkan 10 hektar dan tidak memandang macamnya tanah (tidak dijelaskan untuk satu orang atau satu keluarga). Sedangkan untuk daerah-daerah luar Jawa dipandang perlu untuk melakukan penyelidikan lebih lanjut;
- f. Dianjurkan untuk menerima skema hak-hak tanah yang diusulkan oleh Sarimin Reksodiharjo (dimuat dalam majalah AGRARIA tahun ke 1 no. 3);
- g. Perlunya diadakan registrasi tanah milik dan hak-hak menumpang yang penting. Hak-hak yang bersandar atas hukum yang berlaku untuk bangsa Eropa perlu diubah dahulu dengan hak-hak Indonesia yang diusulkan Sarimin itu (Sarimin Reksodihardjo adalah Kepala Bagian Agraria Departemen Dalam Negeri).

Peraturan-peraturan tersebut di atas adalah berdasarkan atas tafsiran, bahwa dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian-bagian tersebut, karena hukum Indonesia menggunakan apa yang disebut "asas pemisahan horisontal", yaitu asasnya hukum adat, yang merupakan dasar hukum Tanah Nasional Kita. Dalam rangka asas tersebut setiap benda yang menurut wujud dan tujuannya dapat digunakan sebagai satu kesatuan yang mandiri, dapat menjadi obyek

pemilikan secara pribadi. Karenanya bagian-bagian suatu bangunan gedung bertingkat yang menurut wujud dan tujuannya masing-masing dapat digunakan secara mandiri, menurut hukum kita dapat dimiliki secara pribadi. Berkaitan dengan persoalan tersebut, bahwa dalam penjelasan peraturan No. 14 tahun 1975 itu dinyatakan : peraturan ini bukan menciptakan peraturan hukum materiil baru, melainkan hanya menyempurnakan dan melengkapi ketentuan-ketentuan mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang diatur dalam peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dewasa ini".

Sehingga obyek utama yang didaftar ialah tanahnya. Surat tanda bukti hak yang diterbitkan berupa sertifikat hak tanah yang dipunyai bersama, dengan menunjukkan secara khusus kepada bagian yang dimiliki secara individual oleh pemegang sertifikat. Ada sertifikat induk yang ditahan / disimpan di kantor pertanahan. Dan ada sertifikat- sertifikat pemilikan bersama tanahnya, yang masing-masing menunjuk kepada bagian tertentu yang dimiliki secara pribadi.

Sesungguhnya dalam hal tersebut orang masih meragukan kebenaran Menteri Dalam Negeri itu. Akan tetapi dengan diterbitkannya Undang-Undang Rumah Susun, apa yang pada awalnya diragukan tersebut memperoleh kepastian, yaitu berupa ketentuan-ketentuan undang-undang. Karena secara tegas disebutkan, bahwa dimungkinkan bagian-bagian gedung yang dimaksudkan secara individual, dengan hak milik atas satuan rumah susun. Sedangkan bagian-bagian lainnya yang digunakan bersama, yaitu tanahnya, menjadi milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik satuan rumah susun masing-masing, sebagaimana telah diuraikan di atas, merupakan bagian-bagian yang tidak dipisahkan dari pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan.

Maka untuk pengelolaan dan pengoperasian peralatan yang digunakan

bersama para pemilik satuan rumah susun atas milik bersama tersebut, karenanya pemilik satuan rumah susun tersebut diwajibkan membentuk suatu badan hukum, yang disebut "Perhimpunan Penghuni". Sehingga pembiayaan pengelolaan dan pengoperasian milik bersama tersebut menjadi beban bersama para pemilik bersama, masing-masing seimbang dengan nilai perbandingan proporsional kepemilikannya.

III. TUJUAN UTAMA DISUSUNNYA UNDANG-UNDANG RUMAH SUSUN

1. Meskipun tujuan utama disusunnya undang-undang rumah susun ini, adalah untuk memberikan landasan hukum bagi pembangunan gedung bertingkat dengan bagian-bagiannya untuk dihuni terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan kecil, akan tetapi ketentuan-ketentuannya, menurut pasal 24 Undang-Undang tersebut, dengan penyesuaian-penyesuaian seperlunya, dapat diperlakukan untuk bangunan-bangunan keperluan lain, seperti Perkantoran, Pertokoan dan keperluan lainnya.

Berkaitan dengan persoalan tersebut di atas, terdapat suatu pengertian, "pembangunan secara mandiri", bagi pembangunan rumah susun dalam satu lingkungan yang digunakan semata-mata untuk tempat hunian. Demikian pula pembangunan secara terpadu, bagi pembangunan rumah susun-rumah susun satu lingkungan dengan peruntukkan campuran. Satuan atau blok mana untuk hunian dan blok mana untuk keperluan lainnya. Bahkan dapat juga satu bangunan dimungkinkan untuk penggunaan campuran.

Maka ketentuan-ketentuan undang-undang rumah susun tersebut dapat diberlakukan bagi pembangunan rumah susun yang terdiri atas satuan rumah susun - satuan rumah susun mewah (Budi Harsono, 1995 : 277).

Demikian pula disusunnya undang-undang rumah susun tersebut, adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi pembangunan rumah

susun-rumah susun di daerah-daerah yang penduduknya sangat padat, sedangkan luas tanah yang tersedia untuk perumahan sangat terbatas. Maka untuk itu perlu diimbangi dengan peningkatan pembangunan rumah susun untuk memenuhi kebutuhan perumahan, terutama bagi rakyat berpenghasilan rendah. Lebih-lebih di kota-kota besar seperti Jakarta dan Surabaya yang penduduknya kian membengkak, karena telah berdiri perusahaan besar dan kecil yang dapat menyerap tenaga kerja yang datang dari daerah-daerah pedesaan, sudah tentu memerlukan tempat tinggal yang tetap.

2. Kemudian terdapat berbagai hal untuk pengaturan tentang satuan rumah susun antara lain :

- a. Peraturan pemerintah No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun (LN. 1988-7; Penjelasannya dalam TLN. No. 3372);
- b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akte Pemisahan Rumah Susun;
- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan nasional No. 4 tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertifikat;
- d. Khusus untuk daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta; Peraturan Khusus Untuk Daerah Ibukota Jakarta No. 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

3. Pembangunan rumah susun :

a. Tujuannya.

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna di daerah-daerah yang penduduknya sangat padat dan luas tanah yang tersedia sangat terbatas. Dalam pembangunannya perlu diperhatikan antara lain tentang kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan serta pemanfaatannya, kelestarian sumberdaya alam yang bersangkutan serta penciptaan

lingkungan pemukiman yang nyaman, lengkap, serasi dan seimbang.

b. Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun.

Pembangunan rumah susun diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Koperasi, Badan Usaha milik Swasta yang bergerak di bidang Pembangunan Perumahan dan Swadaya Masyarakat. Badan usaha milik swasta harus merupakan badan hukum Indonesia, yang bermodal murni nasional atau merupakan usaha patungan dengan modal asing, sesuai ketentuan penanaman modal asing.

Penyelenggara pembangunan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah, di atas mana rumah susun bersangkutan dibangun. Sebab selain akan menjadi pemilik bangunan gedung yang dibangunnya, ia sejak sebelum rumah susun tersebut dibangun, harus sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

c. Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun.

Maka rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara serta hak pengelolaan. Khusus bagi penyelenggara pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah hak pengelolaan, ada kewajiban untuk menyelesaikan terlebih dahulu pemberian hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan tersebut, sebelum diperbolehkan menjual satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan. Dalam hal ini maka hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan meliputi pemilikan bersama tanah yang berstatus hak guna bangunan tersebut, yang membebani hak pengelolaan penyelenggara pembangunan rumah susun.

Lokasi tanah tempat bangunan rumah susun ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya / Kabupaten, berdasarkan Rencana Umum/Detail Tata Ruang Daerah Tingkat II

yang bersangkutan.

d. Persyaratan pembangunan rumah susun.

Pembangunan rumah susun harus memenuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah No. 4 tahun 1988 tersebut di atas. Sebenarnya persyaratan teknis pembangunan rumah susun lebih berat daripada persyaratan untuk pembangunan bangunan gedung biasa, sebab mengenai bangunan gedung bertingkat yang akan dihuni banyak orang, karenanya perlu dijamin keamanan dan keselamatan serta kenikmatan bagi para penghuni yang bersangkutan.

Oleh karena itu penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mempunyai ijin mendirikan bangunan (IMB) dari pemerintah tingkat II yang bersangkutan. Maka untuk itu wajib diserahkan antara lain:

1. Sertifikat hak atas tanah dari tanah di atas mana akan dibangun bangunan gedung yang bersangkutan di atas nama Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun;
2. Rencana Tapak, yaitu rencana tata letak bangunan yang akan dibangun;
3. Gambar rencana arsitektur, yang memuat denah, potongan beserta pertelaannya, yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horisoantal dari tiap satuan rumah susun serta lokasinya;
4. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
5. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian-bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama;
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 tiap satu rumah susun.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988 memuat secara rinci tentang berbagai persyaratan teknis dan administratif yang wajib

dipenuhi dalam pembangunannya, seperti telah disinggung di atas, bahwa satuan rumah susun harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun yang lain. Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagai di atas sebagian di bawah permukaan tanah.

Untuk dimungkinkan mendapat cahaya langsung secara alami, satuan rumah susun untuk hunian yang merupakan bagian dari rumah susun yang dibangun dalam satu lingkungan, tidak dibenarkan dibangun di bawah permukaan tanah, kecuali dalam keadaan terpaksa. Keberadaan satuan rumah susun di bawah permukaan tanah, dimungkinkan bagi satuan rumah susun yang bukan untuk hunian. Namun dalam hal demikian harus dipenuhi berbagai persyaratan mengenai konstruksi, peredaran udara, hubungan ke dalam maupun keluar serta pengamanan bilamana terjadi hal-hal yang dapat membahayakan.

IV. TENTANG HAK BAGI PENYELENGGARA PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

1. Berkat adanya Undang-Undang Rumah Susun tidak diragukan lagi, terutama bagi penyelenggara pembangunan rumah susun, berhak untuk menjual tiap-tiap satuan rumah susun yang merupakan bagian-bagian dari rumah susun yang dibangunnya secara individual, berikut hak bersama atas bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama yang bersangkutan, sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya masing-masing. Penjualan hanya dapat dilakukan kepada perorangan dan badan-badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersamanya. Demikian juga ia berhak untuk menyewakan satuan rumah susun - satuan rumah susun tersebut kepada pihak-pihak yang membutuhkannya.
2. Untuk pembiayaan rumah susun yang

bersangkutan, dibuka kemungkinan bagi penyelenggara pembangunan rumah susun untuk memperoleh kredit pembangunannya dengan menggunakan selain tanah yang sudah dipunyainya, juga bangunan gedung yang masih akan dibangunnya dengan kredit yang diperolehnya sebagai jaminannya. Tanah serikat bangunan tersebut dapat dibebani Hak Tanggungan (Hipotik), jika tanah yang bersangkutan berstatus Hak Milik dan Hak Guna Bangunan, atau Hak Fedusia, kalau berstatus Hak Pakai.

Penunjukan bangunan yang akan dibangun dengan kredit tersebut sebagai jaminannya dengan dibebani Hak Tanggungan (hipotik), harus secara tegas disebutkan dalam akta pembeliannya. (Budi Harsono, 1995 ; 280).

3. Yang dimaksud Hak Jaminan Atas Tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjuallelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai angunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagai hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut, dan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain.

Meskipun tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, bahwa Fedusia merupakan lembaga hukum yang hidup dan pada kenyataannya diperlukan oleh masyarakat. Bahkan sejak Pemerintahan Hindia Belanda dahulu, dibenarkan dan diakui oleh Yurisprudensi sebagai lembaga hak jaminan atas tanah bagi tanah - tanah yang oleh undnag-undang tidak ditunjuk sebagai obyek Hipotek atau Credietverband, tetapi memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan, yaitu hak-hak atas tanah yang diebani hak jaminan atas tanah, merupakan angunan bagi suatu kredit yang diberikan atau jaminan bagi pelunasan suatu piutang tertentu. Dengan adanya ketentuan dalam undnag-undang rumah susun tersebut, Fedusia sebagai lembaga hak atas tanah dikukuhkan keberadaannya dalam Hukum Tanah Nasional positif kita. Akan tetapi untuk mencegah penyalahgunaannya, dibatasi

pada hak pakai yang diberikan oleh negara saja.

Bangunan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pengelolaan, yang dimaksudkan dalam uraian di depan, bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara serta hak pengelolaan. Maka khusus bagi penyelenggara pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun di atas tanah hak pengelolaan, ada kewajiban untuk menyelesaikan lebih dahulu pemberian hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan tersebut, sebelum diperbolehkan menjual satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan. Mengenai hal tersebut juga dapat di Fedusia-kan, tanpa mengikut sertakan hak atas tanahnya.

4. Hak tanggungan (hipotik) dan Fedusia pemberiannya dilakukandengan akta PPAT, dalam rangka pemenuhan syarat, aktanya harus berbentuk outentik, sekaligus memuat keterangan mengenai piutang dan jumlahnya yang dijamin serta tanah yang mana yang dijadikan jaminan.

Pemenuhan syarat publisitasnya dilakukan dengan pendaftaran hak tanggungan (hipotik) dan fedusia tersebut pada kantor pertanahan. Untuk hak tanggungan (hipotik) dengan cara membuat buku tanah dan sertifikatnya, diikuti dengan pencatatannya pada buku tanah dan sertifikat hak milik atau hak guna bangun yang dijadikan jaminan. Sertifikat hak tanggungan (hipotik) terdiri atas salinan buku tanah dan salinan akte pemberiannya, yang dijilid menjadi satu sampul dokumen. Sertifikat hipotik tersebut merupakan surat tanda bukti adanya hipotik yang dibebankan (pasal 14 ayat 3 UURS).

Oleh karena tidak ikut membebani hak atas tanahnya, pemberian fedusia atas bangunan di atas tanah hak pengelolaan tidak dilakukan dengan akta PPAT, melainkan dengan akta Notaris.

5. Tatacara pembebanan hak tanggungan atau hipotik ini yang diatur dalam pasal 14 UURS, pada hakekatnya merupakan pengukuhan tatacara yang diatur dalam PP No. 10 / 1961. Untuk memberikan kepastian mengenai "kelahirannya", ditetapkan secara pasti, bahwa tanggal pembuatan buku tanahnya, adalah tanggal yang ditetapkan tujuh hari setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan atau jika hari ke tujuh jatuh pada hari libur maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Bahwasannya tanggal kelahiran hak tanggungan (hipotik) adalah hari dibuatnya buku tanah yang bersangkutan.

6. Ketentuan lain dalam pasal 14 tersebut, yang penting bagi penggunaan kemudahan tata cara eksekusi, yang khusus disediakan antara lain bagi kreditor pemegang hipotik, adalah pernyataan bahwa sertifikat hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai keputusan pengadilan.

Aktepemberian hak tanggungan, yang dibuat oleh PPAT bukan pengganti grosse akte hipotik yang dibuat oleh *Overschrijvings Amtenaar*, karena dengan dibuatnya akta PPAT tersebut hak tanggungan (hipotik) yang diberikan belum lahir. Oleh karena hak tanggungan tersebut baru lahir pada waktu dibuat buku tanahnya. PPAT juga tidak membuat grosse akte-akte yang dibuatnya.

7. Untuk Fedusia, pencatatannya hanya

dilakukan pada buku tanah dan sertifikat Hak Pakai yang dibebaninya;

Sedangkan yang dijadikan jaminan hanya bangunan gedungnya, karenanya pemberian fedusia dilakukan dengan akte Notaris, tetapi yang merupakan surat tanda buktinya adalah grosse aktanya, Sebagai mana telah diketahui, bahwa hak pengelolaan tidak memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan hutang (lihat bagian 3-4 di muka).

8. Agar lebih memudahkan penjualan satuan rumah susun (satuan rumah susun yang

Meskipun tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, bahwa Fedusia merupakan lembaga hukum yang hidup dan pada kenyataannya diperlukan oleh masyarakat. Bahkan sejak Pemerintahan Hindia Belanda dahulu, dibenarkan dan diakui oleh Yurisprudensi sebagai lembaga hak jaminan atas tanah bagi tanah - tanah yang oleh undnag-undang tidak ditunjuk sebagai obyek Hipotek atau *Credietverband*, tetapi memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan, yaitu hak-hak atas tanah yang diebani hak jaminan atas tanah, merupakan angunan bagi suatu kredit yang diberikan atau jaminan bagi pelunasan suatu piutang tertentu

bersangkutan) kepada para peminat rumah, dimungkinkan juga diadakan apa yang disebut "Roya Partial" hak tanggungan (hipotik) dan fedusia yang membebani bangunan gedung rumah susun yang telah dibangunnya. Karena hak tanggungan (hipotik) dan

Fedusia yang bersangkutan, masing-masing untuk seluruh jumlah kreditur yang dijamin.

Sedangkan menurut hukumnya yang berlaku, semula hak tanggungan (hipotik) dan fedusia tidak dapat dibagi-bagi, artinya tidak dapat dihapus sebagian dengan jalan membayar kembali hutangnya, secara angsuran (periksa pasal 1163 KUHP).

Akan tetapi dalam undang-undnag rumah susun hal tersebut dimungkinkan, yaitu

"menghapus" atau "meroya" sebagian hak tanggungan (hipotik) dan fedusia yang ada, yang dikenal dengan sebut "Roya Partial". Roya Partial dalam hukum kita merupakan lembaga hukum baru, yang memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali secara bertahap, kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun.

Pemberian hak tanggungan (hipotik) dan fedusia tersebut dapat diperjanjikan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran, sesuai dengan tahap penjualan satuan rumah susun-satuan rumah susun yang bersangkutan, yang besarnya sebanding dengan satuan rumah susun yang terjual. Dengan dilakukannya pelunasan secara bertahap, maka satuan rumah susun yang harganya telah dilunasi dan telah digunakan untuk membayar angsuran tersebut karenanya terbebas dari hak tanggungan (hipotik) atau fedusia yang semula membebaninya. Maka satuan rumah susun yang sudah terbebas dari beban jaminan tersebut, kemudian dapat dipergunakan sebagai jaminan untuk memperoleh Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau yang lainnya, dengan pembebanan hak tanggungan (hipotik) atau fedusia yang baru.

Sedangkan untuk selanjutnya rumah-rumah tersebut hanya dibebani hak tanggungan (hipotik) atau fedusia pada bagian yang belum terjual untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi (Budi Harsono, 1995; 283).

Demikian pula di dalam ketentuannya bilamana debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar lunas hutangnya sesuai dengan perjanjian, bahwa pemegang hak tanggungan (hipotik) atau fedusia berhak untuk memperoleh pelunasan piutangnya dengan cara menjual lelang tanah yang dijadikan jaminan.

Dalam undang-undang rumah susun diberi kemungkinan untuk diperjanjikan dalam pemberian hak tanggungan (hipotik) atau fedusia yang bersangkutan, bahwa penyelesaian utang-piutangnya dapat dilakukan dengan cara penjualan di bawah tangan,

apabila dengan cara demikian akan dapat harga yang lebih baik. Dengan demikian, secara analogi dapat diberlakukan terhadap pembebanan hak tanggungan (hipotik) dan fedusia pada umumnya, sebab tidak mengganggu keseimbangan dalam pemberian perlindungan kepada para pihak yang bersangkutan dalam hubungan hutang piutang, demikian di atur dalam ketentuan-ketentuan undang-undang rumah susun tersebut.

V. PENJUALAN SATUAN RUMAH SUSUN.

1. Yang boleh membeli satuan rumah susun.

Membeli satuan rumah susun berarti menjadi pemegang hak milik satuan rumah susun. Selain pemilikan secara individual, satuan rumah susun yang diberinya, hak milik satuan rumah susun meliputi hak bersama atas tanah bersama yang bersangkutan, maka dengan sendirinya pembeli satuan rumah susun harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Maka apabila tanah bersama yang bersangkutan berstatus hak milik, yang boleh membelinya terbatas pada perorangan warganegara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu, yang dimungkinkan menguasai tanah dengan hak milik. Apabila berstatus hak guna bangunan, selain para warga negara Indonesia, terbuka juga bagi badan - badan hukum Indonesia, yaitu yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan berkedudukan di Indonesia untuk membeli dan memilikinya.

Sedang bagi orang asing yang berkedudukan, dalam arti bertempat tinggal di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, terbuka kemungkinan untuk membeli dan menjadi pemilik satuan rumah susun, bila mana tanah yang bersangkutan berstatus hak pakai. Jika tanah bersamanya bertatus hak milik atau hak guna bangunan, mereka hanya mungkin menggunakan suatu satuan rumah susun atas dasar sewa dari penyelenggara pembangunan

rumah susun (PPRS) yang masih menjadi pemegang hak milik satuan rumah susun atau pihak lain pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan.

2. Kewajiban Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun

Maka satuan rumah susun-satuan rumah susun baru boleh mulai dijual, jikalau pembangunan fisik rumah susun yang bersangkutan dan segala bagian serta peralatan perlengkapannya sudah selesai seluruhnya, sesuai dengan IMB yang diterbitkan serta dipenuhi segala persyaratan administratifnya. Untuk itu penyelenggara pembangunan satuan rumah susun wajib :

a. Mengajukan permohonan kepada Pemda dan memperoleh ijin kelayakan untuk / dari Pemda. Ijin tersebut baru akan diberikan, jika pelaksanaan pembangunannya, dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi, dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB yang bersangkutan. Ijin layak huni diperlukan dalam rangka keselamatan penghunian rumah susun yang bersangkutan. Selanjutnya juga merupakan syarat bagi penerbitan surat tanda bukti pemilikan satuan rumah susun yang akan dijual.

Apabila menjual satuan rumah susun-satuan rumah susun tanpa terlebih dahulu memperoleh ijin layak huni, merupakan suatu tindakan pidana, yang diancam dengan hukuman penjara selama-lamanya 10 tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 100.000.000,00

b. Merupakan apa yang disebut pemisahan rumah susun yang sudah selesai dibangun itu dalam satuan rumah susun-satuan rumah susun, berikut bagian bersama, tanah bersama, dan benda-benda bersama, dalam pertelaan yang jelas, dalam bentuk gambar uraian dan batas-batasnya, sebagai yang diatur dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 2 tahun 1989 tersebut di muka, pemisahan tersebut dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh penyelenggara rumah susun (PPRS) sendiri dan memerlukan pengesahan Pemda.

c. Menyerahkan akte pemisahan tersebut kepada kepala kantor pertanahan disertai sertifikat hak atas tanahnya yang sudah ada atas nama penyelenggara pembangunan rumah susun dan izin layak huni yang diperolehnya dari Pemda untuk keperluan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun bagi semua satuan rumah susun yang menjadi bagian dari rumah susun yang bersangkutan,

d. Mempunyai sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas semua satuan rumah susun yang akan dijual, maka untuk pertamakali diterbitkan atas namanya. Hak milik atas satuan rumah susun "lahir" dengan dibuatnya buku tanah hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, yang ketentuannya terdapat dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1989 tersebut dimuka.

Sehubungan dengan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan suatu kreasi baru dalam perundang-undangan pertanahan, karena sertifikat tersebut terdiri atas salinan buku tanah hak milik satuan rumah susun seperti tersebut di atas, surat ukur dari tanah bersama dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan. Kesemuanya dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun, letak satuan rumah susun tersebut, dan lokasinya di tingkat yang bersangkutan. Sedangkan sertifikat hak atas tanah bersama atas nama penyelenggara pembangunan rumah susun ditahan dan disimpan di kantor Pertanahan.

Sehingga dengan demikian, bahwa pada waktu dibeli obyeknya sudah ada dan jelas serta pasti. Maka ketentuan-ketentuan tersebut di atas adalah dalam rangka melindungi

kepentingan finansial pembeli sebagaimana telah disinggung di atas, juga dalam rangka menjamin keselamatan pribadi dan keluarganya, yang akan menghuni satuan rumah susun yang dihuninya itu (Budi Harsono, 1995 ; 285).

3. Tatacara Penjualan satuan Rumah Susun

Penjualan satuan rumah susun wajib dilakukan dihadapan PPAT, karena bertugas membuat aktanya. Jual beli tersebut diikuti dengan pendaftaran pemindahan haknya pada kantor pertanahan kabupaten / kotamadya yang bersangkutan. Pendaftaran dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan.

Dengan diadakannya kemungkinan "roya partial", maka pada waktu dijual, hak milik satuan rumah susun yang bersangkutan sudah bebas dari hak tanggungan (hipotek) atau fedusia yang semula membebaninya.

4. Hak dan kewajiban pemilik satuan rumah susun.

1. Hak pemilik satuan rumah susun :

a. Dalam hal ini dengan sendirinya pemilik satuan rumah susun berhak untuk menghuni satuan rumah susun yang dimilikinya serta menggunakan bagian-bagian bersama, tanah bersama, dan benda-benda bersama masing-masing sesuai dengan peruntukkannya.

b. Ia juga berhak menyewakan satuan rumah susun yang dimilikinya kepada pihak yang akan menjadi penghuni, asal tidak melebihi jangka waktu berlakunya hak atas tanah bersama yang bersangkutan.

c. Ia juga berhak menunjuk hak milik atas satuan rumah susun yang dimilikinya sebagai jaminan kredit, dengan membebaninya dengan hak tanggungan (hipotik) atau fedusia, seperti halnya penyelenggara pembangunan rumah susun tersebut dimuka.

d. Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih karena pewarisan.

2. Kewajiban Pemilik satuan Rumah Susun

a. Para pemilik satuan rumah susun atau penghuninya berkewajiban membentuk apa yang disebut "Perhimpunan Penghuni". Perhimpunan penghuni ini merupakan suatu badan hukum, yang bertugas mengurus kepentingan bersama para pemilik satuan rumah susun dan penghuninya, yang berkaitan dengan pemilikan dan penghuniannya, agar terselenggara kehidupan bersama yang tertib dan aman dalam lingkungan yang sehat dan serasi.

Berkaitan dengan perhimpunan penghuni tersebut dalam segala kegiatannya sesuai dengan perturan pemerintah No. 4 tahun 1988 yang mengatur secara rinci mengenai hal-hal tentang tugasnya, yaitu membentuk suatu badan pengelola yang bertugas melaksanakan pemeliharaan dan perbaikan bagian-bagian milik bersama dan lain-lain.

b. Pembiayaan kegiatan perhimpunan dan badan pengelolaan ditanggung bersama oleh para penghuni Satuan Rumah Susun dan Para Penghuni masing-masing sebesar timbangan menurut nilai perbandingan proporsionalnya.

c. Apabila jangka waktu hak atas tanah berakhir, para pemilik satuan rumah susun berkewajiban untuk bersama-sama mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan hak guna bangunan atau hak pakai yang bersangkutan.

Catatn : Melihat pesatnya pembangunan di negara kita serta meningkatnya jumlah penduduk di kota-kota besar seperti Jakarta dan Surabaya, sudah tentu membutuhkan tempat tinggal bertambah banyak, sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas. Maka untuk mengimbangi keadaan tersebut bahwa PPRS berusaha menambah pembangunan SRS. Demikian pula ibukota Jakarta sangat peduli untuk membangun SRS di lokasi-lokasi kumuh. Untuk meningkatkan kesehatan masyarakat setempat, kebersihan lingkungan, kenyamanan pemandangan serta

mengangkat martabat bangsa dan mengentaskan masyarakat yang berada di bawah garis kemiskinan. Bahkan menurut siaran pemerintah pada akhir bulan Juni 1997 yang lalu, bahwa di daerah Jakarta akan dibangun 250.000 rumah susun untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi penduduk ibukota yang tidak mempunyai tempat tinggal. Terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah.

DAFTAR BACAAN

- Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya**, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Penerbit Djambatan, Edisi 1995;
- Undang-Undang No. 5 / 1960; **Undang-Undang Pokok Agraria**
- Undang-Undang No. 16 tahun 1985 (LN. 1985-75 ; TLN. 3317); **Tentang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;**
- PP No. 10 tahun 1961 ; **Tentang Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.**
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1989 dan Nomor 2 tahun 1989 ; **Tentang Pemisahan Rumah Susun yang Sudah Selesai Dibangun dalam Satuan Rumah Susun-Satuan Rumah Susun Berikut Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan Benda-benda Bersama, dalam Bentuk Gambar dan Batas-batasnya.**
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 tahun 1977; **Tentang Tatacara Permohonan dan Pemberian Ijin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama** yang Disertai dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-bagian pada Bangunan Bertingkat.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1975 ; **Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-bagian Bangunan yang Ada di Atasnya serta Penerbitan Sertifikatnya.**
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 tahun 1977 ; **Tentang Penyelenggaraan Tatausaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Tanah** yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-bagian yang Ada di Atasnya.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 10 tahun 1983; **Tentang Tata cara Permohonan dan Pemberian Ijin Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Kepunyaan Bersama** yang Disertai dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-bagian pada Bangunan Bertingkat.
- Peraturan Pemerintah No. 4 tahun 1988 (LN 1988-7; **Penjelasannya TLN. 3372).** **Tentang Rumah Susun.**
- Peraturan Khusus Untuk Ibukota Jakarta No. 1 tahun 1991 ; **tentang rumah susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.**
- Soebekti ; **Undang-Undang hukum perdata, Bab. XXI tentang Hipotik Bagian ke 1** ; Ketentuan-ketentuan umum.