



## KEDUDUKAN SURAT IZIN PERUMAHAN (SIP) DALAM KERANGKA HUKUM PERUMAHAN DI INDONESIA

### *POSITION OF HOUSING LETTERS IN HOUSEHOLD LEGAL FRAMEWORK IN INDONESIA*

Yani Pujiwati\*

#### ABSTRAK

Kepastian pemilikan rumah akan mengurangi sengketa berkaitan dengan rumah yang sekarang marak terjadi di kota besar seperti Kota Bandung. Selama ini masyarakat yang memperoleh Surat Izin Perumahan (SIP) secara turun temurun seringkali beranggapan bahwa rumah tersebut sudah menjadi haknya karena pewarisan. Sementara untuk membuktikan pemilikan rumah tidak memiliki alat pembuktian apapun, seringkali terjadi Surat Izin Perumahan (SIP) sudah habis jangka waktu izin penghuniannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan penghunian rumah bukan oleh pemilik dalam berbagai peraturan yang pernah berlaku di Indonesia dan kedudukan Surat Izin Perumahan dalam peraturan perundang-undangan Indonesia. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan berbagai masalah hukum dan fakta serta gejala lainnya yang berkaitan dengan pengaturan Surat Izin Perumahan (SIP), kemudian menganalisisnya guna memperoleh gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu menelusuri, mengkaji dan meneliti data sekunder yang berkaitan dengan peraturan tentang perumahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penghunian rumah bukan oleh pemilik diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta peraturan pemerintah yang masih berlaku berdasarkan peraturan peralihan. Kedudukan Surat Izin Perumahan (SIP) tidak menunjukkan kepemilikan, namun menunjukkan penghunian saja.

**Kata kunci:** Perumahan, Surat Izin Perumahan.

#### ABSTRACT

*The certainty of home ownership will reduce disputes related to the House that is now the city's happening in major cities like Bandung city. During this time the society gained a Residential Permit (SIP) hereditary often assume that the House is already a right due to inheritance. While to prove possession of the House does not have any evidentiary tool, often happens to Permit housing (SIP) is up a period of permission penghuniannya. This research aims to know the development of residential homes instead of by the owner in the various regulations applicable in Indonesia and was once the seat of a housing Permit in Indonesia legislation. This research are analytical, descriptive, that describes the various legal issues and facts as well as other symptoms related to a residential Permit arrangements (SIP), then menganalisisinya to get an overview of the whole and of the problems examined. The method*

---

\* Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Dipati Ukur No. 35 Bandung 40133, email: yanipujiwati@gmail.com.

*used is the juridical approach to normative, i.e. searching, reviewing and researching secondary data with regard to the rules on housing. The results showed that residential home owner rather than by regulated in law No. 1 year 2011 about housing and Settlement Area and Act No. 20 in 2011 about the Flats as well as regulatory pemerintah valid based on a transitional regulation. Position the housing Licence (SIP) does not indicate possession, but shows the residential course.*

**Keywords:** housing; housing licenses.

## PENDAHULUAN

Manusia tidak pernah lepas dari segala masalah yang berhubungan dengan tempat dimana manusia itu bernaung dan tinggal dalam kehidupannya sehari-hari. Bagi manusia, tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar (*basic needs*), disamping kebutuhan akan pangan dan sandang<sup>1</sup>.

Di Indonesia setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah. Hak menghuni rumah dapat berupa hak milik atau sewa atau bukan dengan cara sewa<sup>2</sup>. Sewa menyewa diatur dalam KUH Perdata, sedangkan sewa menyewa atau bukan sewa menyewa rumah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik.

Dalam praktek masih dijumpai hubungan sewa menyewa rumah dengan Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan (KUP) atau pada masa penjajahan Belanda disebut *Vestigingsbesluit* (VB). Seringkali rumah yang penghuniannya berdasar Surat Izin Perumahan ini dianggap miliknya sendiri oleh pemegang SIP tersebut. Bahkan ada yang penghuniannya berdasarkan Surat Izin Menghuni (SIM) secara tetap yang dikeluarkan

oleh pemerintah. Kadangkala tanah tempat rumah tersebut dibangun sudah diberi hak atas tanah kepada pihak lain, bahkan sudah didaftarkan dan memperoleh sertipikat.

Sampai saat ini pemilikan rumah belum mempunyai bukti kepemilikan. Dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung, penjelasan Pasal 8 menyebutkan adanya surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah.

Undang-undang Nomor 20 tentang Rumah Susun membawa perubahan mendasar yaitu antara lain mengenai jaminan kepastian hukum kepemilikan dan kepenghunan atas satuan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)<sup>3</sup>. Adanya pengaturan mengenai sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun merupakan hal baru karena selama ini yang diatur hanya sertipikat hak milik atas satuan rumah susun<sup>4</sup>.

Adanya bangunan-bangunan gedung bertingkat bukanlah fenomena baru di Indonesia, terutama di kota-kota besar. Bangunan-bangunan gedung bertingkat, yang terdiri atas bagian-bagian yang dapat dihuni atau digunakan secara pribadi, terpisah satu

<sup>1</sup> Suparno Sastra M, Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan Sebuah Konsep, Pedoman, dan Strategi Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006, hlm.2.

<sup>2</sup> Pasal 50 Ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

<sup>3</sup> Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

dengan yang lain, di bidang hukum tidak menimbulkan masalah, jika penguasaannya didasarkan atas hubungan sewa. 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<sup>5</sup>.

Selama ini mengenai bangunan gedung diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Maka, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung serta harus diselenggarakan secara tertib<sup>6</sup>.

Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung<sup>7</sup>.

Pengaturan sertipikat bangunan merupakan hal baru di Indonesia, akan ada 2 (dua) hal penting terkait penerbitannya yaitu dalam hal pembuktian hak atas jaminan kepastian hukum dan lembaga

yang berhak menerbitkannya karena selama ini kewenangan penerbitan sertipikat hak atas tanah adalah pada Badan Pertanahan Nasional. Namun berdasarkan Pasal 48 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggungjawab di bidang bangunan gedung.

Sampai saat ini masih ada dan cukup banyak penghunian rumah berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) bahkan penghuniannya dalam bentuk *Vestigingsbesluit* yang menimbulkan sengketa karena ketiadaan kepastian hukum, hal ini menimbulkan kerancuan apabila dihubungkan dengan upaya pemerintah untuk memberikan kepastian hukum pada kepemilikan rumah seperti adanya Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun yang tanahnya berasal dari tanah aset pemerintah atau tanah wakaf.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan akan dibatasi sebagai berikut: *Pertama*, bagaimanakah pengaturan penghunian rumah bukan oleh pemilik dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia? *Kedua*, bagaimanakah kedudukan Surat Izin Perumahan (SIP) ditinjau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 352.

<sup>6</sup> Marios Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 3.

<sup>7</sup> *Idem.*, hlm. 62.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu membuat pencandraan sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta<sup>8</sup>. Juga dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia dan gejala lainnya<sup>9</sup>. Dengan demikian penelitian ini akan menggambarkan berbagai masalah hukum dan fakta serta gejala lainnya yang berkaitan dengan pengaturan Surat Izin Perumahan (SIP), kemudian menganalisisnya guna memperoleh gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu menelusuri, mengkaji dan meneliti data sekunder yang berkaitan dengan materi penelitian ini. Digunakannya pendekatan yuridis dengan pertimbangan masalah yang diteliti berkisar pada keterkaitan suatu peraturan dengan peraturan lainnya, yaitu peraturan tentang perumahan

Cara pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen dan wawancara dengan narasumber yang kompeten di bidang penerbitan Surat Izin Perumahan (SIP), serta narasumber yang kompeten di bidang aset daerah.

## PEMBAHASAN

### Pengaturan Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik dalam Berbagai Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku di Indonesia

1. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan, dinyatakan dalam Pasal 2 bahwa:

- (1) "Pemakaian atau penggunaan perumahan adalah sah apabila memperoleh persetujuan pemilik.
- (2) Hubungan sewa menyewa yang mengandung perlindungan bagi pemilik dan penyewa serta pedoman harga sewa yang layak diatur dengan peraturan pemerintah".

Penjelasan Pasal 2 menyebutkan bahwa pemakaian perumahan diatur selanjutnya berdasarkan hubungan biasa dengan persetujuan pemiliknya dalam suatu peraturan pemerintah, sehingga tidak diperlukan lagi adanya Surat Izin Perumahan (SIP) seperti diatur dalam peraturan perundang-undangan yang terdahulu.

2. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan, dalam Pasal 7 menyebutkan :

- (1) "Pemakaian atau penggunaan perumahan adalah sah apabila ada persetujuan pemilik dengan mengutamakan fungsi perumahan bagi kesejahteraan masyarakat.
- (2) Hubungan sewa menyewa dan pedoman harga sewa di atas menurut klasifikasi tempat, jenis perumahan dan penggunaannya serta penggolongan masyarakat yang mempergunakannya dengan mengutamakan perlindungan bagi penyewa dan memperhatikan kepentingan pemilik".

3. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan, dalam Penjelasan

<sup>8</sup> Sumadi, *Metode Penelitian*, CV Rajawali, Jakarta, 1988, hlm. 19.

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1990, hlm. 10.

Umum menguraikan:

“...Pemerintah berusaha meniadakan sistem pemberian Surat Izin Perumahan sehingga persediaan dan kebutuhan akan perumahan menjadi seimbang.

Kepala daerah secara berangsur-angsur menyelesaikan persoalan-persoalan yang timbul akibat dipergunakannya sistem Surat Izin Perumahan Mereka yang menempati perumahan dengan mempergunakan Surat Izin Perumahan yang dikeluarkan oleh kantor urusan perumahan setempat dan untuk ini telah memperoleh persetujuan dan mengadakan hubungan sewa menyewa dengan si pemilik dapat terus menempati rumah tersebut sampai ditinggalkannya. Ini berarti bahwa ia tidak dapat diusir sewenang-wenang oleh si pemilik, tetapi tidak pula berarti bahwa ia berhak menyerahkan pemakaian rumah yang didiaminya itu kepada orang lain tanpa persetujuan pemilik”.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, dalam Pasal 4 Ayat (1) menyebutkan:

“Dalam hubungan sewa menyewa pada umumnya berlaku hukum tentang sewa menyewa, kecuali jika ditentukan lain dalam peraturan ini”.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, Pasal 4 Ayat (2) menyebutkan:

“Hubungan sewa menyewa perumahan ditimbulkan oleh:

- a. Adanya persetujuan antara pemilik dan penyewa;

- b. Adanya Surat Izin Perumahan (SIP) mengenai penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah”.

6. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, dalam Pasal 12 menyebutkan:

- (1) “Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik.
- (2) Penghunian sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1), dilakukan baik dengan cara sewa menyewa maupun dengan cara bukan sewa menyewa.
- (3) Penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2) dengan cara sewa menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis, sedangkan penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis.
- (4) Pihak penyewa wajib meneliti berakhirnya batas waktu sesuai dengan perjanjian tertulis.
- (5) Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) tidak bersedia meninggalkan rumah yang disewa sesuai batas waktu yang disepakati dalam perjanjian tertulis, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik rumah dapat meminta bantuan instansi pemerintah yang berwenang untuk menertibkannya.
- (6) Sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini.
- (7) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1), Ayat (2), Ayat (3), Ayat (4), dan Ayat (5) diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Penjelasan Pasal 12 menyebutkan:

Ayat (1)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah penghunian rumah tanpa persetujuan atau izin pemilik, dalam rangka mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum

Ayat (2)

Penghunian meliputi pemakaian dan penggunaan rumah sesuai dengan fungsinya utama rumah sebagai tempat hunian dan pembinaan keluarga, serta tidak untuk keperluan lain.

Yang dimaksud penghunian dengan cara bukan sewa menyewa antara lain meliputi:

- a. penghunian rumah instansi;
- b. penghunian dengan cara menumpang;
- c. penghunian sementara.

Ayat (3)

Perjanjian tertulis penghunian rumah dengan cara sewa menyewa, sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai:

- a. besarnya harga sewa;
- b. batas waktu sewa menyewa;
- c. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik rumah.

Perjanjian tertulis penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa, sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai:

- a. batas waktu penghunian;
- b. hak dan kewajiban pemilik dan penghuni rumah.

Ayat (5)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk menjamin ketertiban dalam pemanfaatan rumah dan mempercepat pengosongan rumah sewa yang dihuni tanpa hak agar pemilik rumah terlindungi. Hal tersebut akan menciptakan iklim yang dapat mendorong masyarakat untuk membangun rumah sewa.

7. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, dalam Pasal 2 disebutkan bahwa:

- (1) "Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik.
- (2) Penghunian sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) dapat dilakukan dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa.

8. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

a. Pasal 50 menyebutkan:

- (1) "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah.
- (2) Hak untuk menghuni rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:

- a. hak milik;
- b. sewa atau bukan dengan cara sewa.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diatur dengan Peraturan Pemerintah".

b. Pasal 51 menyebutkan:

- (1) "Penghunian rumah negara diperuntukan sebagai rumah tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- (2) Rumah negara sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) hanya dapat dihuni selama yang bersangkutan menjabat atau menjalankan tugas kedinasan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penghunian rumah negara diatur dengan Peraturan Pemerintah".

9. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

a. Pasal 53 menyebutkan:

- (1) "Setiap orang dapat menyewa sarusun.
- (2) Penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi hak perseorangan atas sarusun dan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama".

b. Pasal 54 Ayat (1) menyebutkan:

"Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR".

c. Pasal 55 menyebutkan:

- (1) "Sarusun pada rumah susun negara dapat disewa oleh perorangan atau kelompok dengan kemudahan dari pemerintah.
- (2) Ketentuan mengenai pedoman penyewaan sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Pada Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan, Surat Izin Perumahan (SIP) diberlakukan terhadap sewa menyewa rumah. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Perumahan, Surat Izin Perumahan (SIP) dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan. SIP masih dipergunakan untuk hubungan sewa menyewa rumah. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, Surat Izin Perumahan (SIP) hanya dipergunakan pada penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah.

Diantara peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik baik sewa menyewa maupun bukan sewa menyewa, yang masih berlaku adalah Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik sampai saat ini masih berlaku berdasarkan ketentuan peralihan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan undang-undang tersebut, yang pada intinya menyatakan bahwa penghunian rumah oleh bukan pemilik bukan sewa menyewa adalah penghunian rumah negara.

### **Kedudukan Surat Izin Perumahan (SIP) Ditinjau Berdasarkan Peraturan Perundang-Undang yang Berlaku**

**B**erkaitan dengan perumahan, ada beberapa pembuktian hak atas perumahan yang berlaku di Indonesia, diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

1. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat

mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah kumuh<sup>10</sup>.

Ketentuan mengenai rumah susun selama ini diatur dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, tetapi dalam perkembangannya, undang-undang tersebut sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susun. Di samping itu, pengaruh globalisasi, budaya dan kehidupan masyarakat serta dinamika masyarakat menjadikan undang-undang tersebut tidak memadai lagi sebagai pedoman dalam pengaturan penyelenggaraan rumah susun<sup>11</sup>.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyebutkan di dalam Pasal 1 angka 1 pengertian rumah susun sebagai berikut:

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

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah<sup>12</sup>:

- a. hak milik;
- b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara;
- c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan;
- d. barang milik negara/daerah berupa tanah
- e. tanah wakaf.

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 Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (disingkat SHM sarusun)<sup>13</sup>.

Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:

- a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
  - c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
2. Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan<sup>14</sup>:

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

<sup>10</sup> Arie S Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998, hlm. 2.

<sup>11</sup> Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

<sup>12</sup> Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

<sup>13</sup> Pasal 47 Ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

<sup>14</sup> Pasal 18 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

b. pendayagunaan tanah wakaf.

Sebagai tanda bukti kepemilikan sarusun atas barang milik negara/derah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun (disingkat SKBG sarusun)<sup>15</sup>.

Sertipikat kepemilikan bangunan gedung 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 satuan rumah susun yang dimiliki;
  - d. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.
3. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dalam Pasal 8 ayat (1) menyebutkan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:

- a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah,
- b. Status kepemilikan bangunan gedung,
- c. Izin mendirikan Bangunan gedung, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penjelasan Pasal 8 Ayat (1) menyebutkan sebagai berikut:

- a. Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertipikat sebagai tanda bukti penguasaan

kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan, dan hak pakai.

Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akte jual beli, dan akte/bukti kepemilikan lainnya.

Izin Pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

- b. Status kepemilikan bangunan gedung merupakan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.

Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam undang-undang ini.

- c. Izin mendirikan Bangunan (IMB) adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan gedung sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Dengan memperhatikan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, sertipikat kepemilikan bangunan gedung, dan surat bukti kepemilikan gedung, semuanya menunjukkan ada hubungan kepemilikan antara pemilik dengan bangunannya, dan khusus mengenai sertipikat hak milik atas satuan rumah susun ini merupakan bukti hak sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti

---

<sup>15</sup> Pasal 48 Ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Surat Izin Perumahan (SIP) hanya menunjukkan adanya hubungan penghunian antara penghuni dengan pemilik rumah.

## PENUTUP

Diantara peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik baik sewa menyewa maupun bukan sewa menyewa, yang masih berlaku adalah Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik sampai saat ini masih berlaku berdasarkan ketentuan peralihan dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan undang-undang tersebut. Surat Izin Perumahan (SIP) sekarang hanya berlaku untuk penghunian rumah oleh bukan pemilik bukan sewa menyewa yaitu penghunian rumah negara.

Dengan memperhatikan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, sertipikat kepemilikan bangunan gedung, dan surat bukti kepemilikan gedung, semuanya menunjukkan ada hubungan kepemilikan antara pemilik dengan bangunannya,

sedangkan Surat Izin Perumahan (SIP) hanya menunjukkan adanya hubungan penghunian antara penghuni dengan bangunannya. Jadi Surat Izin Perumahan (SIP) bukan bukti kepemilikan, namun merupakan surat izin menghuni rumah, dalam arti penghunian rumah oleh bukan pemilik.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Arie S Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1990.
- Sumadi, *Metode Penelitian*, CV Rajawali, Jakarta, 1988.
- Suparno Sastra M, Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan Sebuah Konsep, Pedoman, dan Strategi Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006.

**Peraturan Perundang-undangan**

Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Perumahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.