

ASPEK HUKUM DAN SISTEM PEMBIAYAAN DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA

Luthvi Febryka Nola, dkk.^{*)}

Abstract

This essay has been prepared by a group of law researchers who studied legal aspects of apartment development and its financing in Indonesia. The results of this study will contribute for the amendments of Law No. 16/1985, both for its academic draft and its substantive regulations. Important issues of land, building, stakeholders and financing system have been deeply discussed here, and its findings disclosed that there are some weaknesses regarding the rights of the developer, the building management, and the residents (flat owners), in particular dealing with foreign ownership. It is recommended therefore, law on secondary mortgage facility is needed to help finance public housing, private apartments or flats.

Kata Kunci: Rumah Susun, Pembiayaan, Stakeholders

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Rumah susun (untuk selanjutnya disebut rusun) dibangun sebagai upaya pemerintah guna memenuhi masyarakat perkotaan akan papan yang layak dalam lingkungan yang sehat. Selain itu, rusun juga dijadikan sebagai salah satu alternatif pemecahan masalah pengadaan lahan yang sangat sulit didapat di wilayah-wilayah kota-kota besar di negara berkembang, termasuk Indonesia, yang sangat padat penduduknya akibat urbanisasi. Kondisi seperti ini misalnya terjadi di Jakarta, Bandung, Surabaya, Semarang dan Medan.

^{*)} Para penulis adalah Calon Peneliti Bidang Hukum Pusat Pengkajian Pengolahan Data dan Informasi (P3DI) Setjen DPR RI, yaitu Denico Doly, Harris Yonatan Parmahan Sibuea, Shanti Dwi Kartika, dengan e-mail: febi_80@yahoo.com, nico_tobing@yahoo.com, harris_sibuea@yahoo.com, sh4_dtika@yahoo.co.id.

Pembangunan rusun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat. Pembangunan rusun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk pemerataan kota bagi daerah yang kumuh.

Pembangunan rusun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya memiliki luas tanah yang terbatas. Dalam pembangunannya diperhatikan antara lain kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan dalam pemanfaatannya, kelestarian sumber daya alam yang bersangkutan serta penciptaan lingkungan permukiman yang nyaman, lengkap, serasi dan seimbang.¹

Untuk menciptakan kepastian hukum tentang rusun di Indonesia maka pada tanggal 31 Desember 1985 diundangkanlah Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS). UURS menyatakan bahwa rusun hanya dapat dibangun di atas tanah dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan.² Hak pengelolaan akan terus melekat kepada tanah meski tanah telah dialihkan. Sesuai dengan ketentuan UURS sebelum rusun dialihkan, penyelenggara pembangunan harus mengurus hak guna bangunan untuk ditempatkan di atas tanah berstatus hak pengelolaan.³ Baik hak guna bangunan maupun hak pengelolaan memiliki jangka waktu tersendiri dan apabila jangka waktu masing-masing hak berakhir harus dilakukan perpanjangan oleh pemilik rusun.

Semenjak UURS diberlakukan, istilah rusun terus mengalami perkembangan, ada yang menyamakan dengan apartemen, kondominium, flat dan lain-lain. Namun apapun istilah yang digunakan, menurut UURS yang dimaksud rusun 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 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.⁴ Sehubungan dengan dimasukkannya tanah bersama sebagai komponen rusun, maka tanah dan bangunan rumah susun menjadi

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1997, hal. 355.

² Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pasal 7 ayat (1).

³ *Ibid.*, Pasal 7 ayat (2).

⁴ *Ibid.*, Pasal 1 angka (1).

satu bagian kepemilikan yang tidak dapat dipisahkan. Akibatnya, berdasarkan UURS tidak dimungkinkan kepemilikan rusun hanya sebatas bangunan saja.

Pembangunan rusun di atas tanah bersama tersebut dilakukan oleh penyelenggara pembangunan yang bentuknya dapat berupa Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, Badan Usaha Milik Swasta dan Swadaya Masyarakat.⁵ Perkembangannya saat ini, penyelenggara rusun memberikan pekerjaan pembangunan kepada perusahaan lain. Pembangunan rusun juga tidak dapat terlepas dari siapa yang memiliki dan siapa yang mengelola. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada saat ini kepemilikan atas rusun hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (selanjutnya disingkat WNI), sedangkan bagi Warga Negara Asing (selanjutnya disingkat WNA) untuk kepemilikan haknya hanya sampai pada hak pakai. Sedangkan untuk pengelolaan rusun menurut UURS dilakukan oleh perhimpunan penghuni dan dapat menunjuk badan pengelola.⁶ Namun UURS dan peraturan pelaksanaannya tidak mengatur kapan perhimpunan penghuni dibentuk.

Rusun dewasa ini dapat dimiliki dengan cara tunai maupun cicilan. Pembelian tunai dapat dilakukan meskipun rusun belum selesai dibangun dengan menggunakan Perjanjian Perikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). Mahalnya harga rumah dan terbatasnya kemampuan keuangan masyarakat Indonesia membuat kebanyakan rumah dibeli secara kredit atau melalui perjanjian sewa beli. PPJB dan perjanjian sewa beli merupakan salah satu bentuk perjanjian dalam perkembangan yang dimungkinkan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdota. Untuk melindungi kepentingan konsumen sehubungan dengan PPJB, maka Menteri Perumahan Rakyat mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rusun (selanjutnya disebut Kepmenpera).

Pembelian secara kredit tentu membutuhkan jaminan. Adapun jaminan yang dapat dibebankan kepada rusun menurut UURS adalah hipotik dan fidusia. Ketentuan hipotik telah berubah dengan hak tanggungan setelah berlaku Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT). Sementara untuk fidusia telah ada pengaturan khusus berupa Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disingkat UUJF).

⁵ *Ibid.*, Pasal 5 ayat (2).

⁶ *Ibid.*, Pasal 19 ayat (4).

Pemerintah mengeluarkan berbagai program untuk mengembangkan pembangunan dan pemilikan rusun, salah satunya adalah dengan memberikan subsidi kredit. Supaya subsidi dapat lebih efektif maka diperlukan instrumen keuangan lain yang dapat membantu meningkatkan pembangunan rusun. Belajar dari pengalaman di beberapa negara mereka membentuk suatu lembaga pembiayaan sekunder atau *Secondary Mortgage Facility* (selanjutnya disebut SMF). Dengan adanya lembaga ini diharapkan bank akan lebih mudah dan cepat dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat. SMF telah digunakan di beberapa negara di dunia seperti: Singapura, Malaysia, Hongkong dan Korea Selatan. Berbagai permasalahan dan perkembangan peraturan perundang-undangan di atas membuat para penulis tertarik untuk membuat kajian ini dan diharapkan dapat menjadi masukan dalam penyusunan rancangan undang-undang tentang rusun yang baru.

B. Pokok Permasalahan

Mengingat UURS sudah tidak sesuai dengan perkembangan dewasa ini, jika ditinjau dari asas-asas yang menghubungkan antara tanah dan bangunan berikut sistem pembiayaan dalam penyelenggaraan rusun. UURS juga belum tepat sasaran dalam arti belum adanya landasan hukum yang jelas mengenai tujuan pengadaan rusun tersebut. Dikatakan demikian karena UURS belum memenuhi ketentuan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya disebut UUD Tahun 1945), yang berbunyi: "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan".⁷

Berdasarkan uraian sebelumnya, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah:

1. Bagaimanakah hubungan antara tanah, bangunan dan *stakeholders* dalam pembangunan rusun?
2. Bagaimanakah implementasi sistem pembiayaan dalam pembangunan rusun?

⁷ Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 19 ayat (4)

C. Tujuan Penulisan

Tulisan ini bertujuan untuk melakukan pengkajian tentang perkembangan hukum rusun di Indonesia, khususnya untuk:

1. Mengetahui dan memahami hubungan antara tanah, bangunan dan *stakeholders* dalam pembangunan rusun.
2. Mengetahui dan memahami implementasi sistem pembiayaan yang dapat digunakan dalam pembangunan rusun.

II. Kerangka Pemikiran

A. Pengertian Rusun

UURS menyebutkan bahwa yang diartikan dengan rusun 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 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.⁸

Sementara itu, pengertian hak milik satuan rumah susun (selanjutnya disebut HMSRS) adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perorangan dan terpisah. Selain pemilikan atas satuan rumah susun (selanjutnya disingkat SRS), HMSRS yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut "bagian bersama" yaitu "tanah bersama" dan benda bersama", dimana semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan SRS bersangkutan⁹

Rusun di Indonesia dibagi menjadi 3 (tiga) kategori sebagai berikut¹⁰:
(a) rumah susun sederhana (rusuna) yang pada umumnya dihuni oleh golongan yang kurang mampu yang biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas (BUMN), misalnya Rusuna Klender dan Rusuna Sewa di Pasar Jumat, Lebak Bulus, Jakarta; (b) rumah susun menengah (apartemen) yang biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas/pengembang swasta kepada masyarakat konsumen menengah ke bawah, misalnya Apartemen Taman Rasuna Said,

⁸ *Ibid.*, Pasal 1 angka (1).

⁹ *Ibid.*, Pasal 8 ayat (2) jo. (3).

¹⁰ Muhyanto dkk., *Analisis dan Evaluasi hukum Tentang Kedudukan Hukum dan Sertifikat Pemilikan Rumah Susun*. Proyek Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional BPHN, 1993/1994, hal.12.

Jakarta Selatan; (c) rumah susun mewah (apartemen/*condominium*), selain dijual kepada masyarakat konsumen menengah ke atas juga kepada orang asing atau *expatriate* oleh pengembang swasta. Misalnya Apartemen Casablanca, Jakarta.

B. Hukum Tanah dan Bangunan

Adapun tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya dengan pembatasan¹¹ yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedalam tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹²

Menurut Djuhaendah Hasan¹³, salah satu aspek yang penting di dalam hukum tanah adalah tentang hubungan antara tanah dengan benda yang melekat padanya. Kepastian akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting karena hal ini menyangkut pengaruh yang sangat luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya. Dengan demikian, kepastian hukum akan kedudukan HMSRS sangat penting dalam kerangka hukum tanah.

Dalam hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah dimana dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarki sebagai berikut:¹⁴

1. Hak bangsa Indonesia

Hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan menjadi sumber bagi hak-hak penguasaan atas tanah yang lain, yaitu: hak menguasai negara dan

¹¹ Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4.

¹² Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 232.

¹³ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain Yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996, hal. 65.

¹⁴ Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 234.

hak-hak perorangan atas tanah. Hak Bangsa Indonesia beraspek perdata dimana tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah hak bersama dari bangsa Indonesia dan bersifat abadi. Hak Bangsa Indonesia juga beraspek publik dimana negara berwenang mengatur tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan hak menguasai negara.

2. Hak menguasai dari negara

Hak Negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah bersama, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bagian-bagian tanah bersama, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

3. Hak ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat

Wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.

4. Hak-hak individual:

a. hak-hak atas tanah:

- Hak-hak atas tanah primer

(1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah; (2) Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara guna perusahaan pertanian (perkebunan), perikanan atau peternakan; (3) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri (tanah negara atau hak milik); (4) Hak pakai adalah hak yang memberi wewenang memakai tanah kepunyaan pihak lain (tanah negara atau hak milik) selama digunakan untuk keperluan tertentu.

- Hak-hak atas tanah sekunder:

(1) Hak sewa atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang menggunakan tanah milik pihak lain dan penyewa wajib membayar sewa (uang sewa) kepada pemilik tanah, pembayaran sewanya dapat dilakukan pada waktu tertentu atau dibayar di muka (yang disebut kontrak); (2) Hak gadai atas tanah adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain, yang telah menerima uang gadai dari padanya; (3) Hak usaha bagi hasil adalah hak atas tanah berdasarkan perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum yang disebut penggarap, berdasarkan

perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah miliknya yang hasilnya dibagi antara kedua belah pihak menurut imbangan yang disetujui sebelumnya; (4) Hak menumpang adalah hak yang diatur oleh hukum adat setempat (yang tidak tertulis), yang memberi wewenang kepada seseorang (numpang atau magersari) untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah perkarangan orang lain (dunung).

b. hak atas tanah wakaf

Hak penguasaan atas satu bidang tanah tertentu (semula hak milik telah diubah statusnya menjadi tanah wakaf), yang oleh pemiliknya telah dipisahkan dari harta kekayaannya yang berupa tanah hak milik dan melembagakannya selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya (seperti pesantren atau sekolah berdasarkan agama dan makam) sesuai dengan ajaran hukum agama Islam.

c. hak jaminan atas tanah (hak tanggungan)

Hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak atas tanah tertentu untuk menjamin pelunasan hutang tertentu kepada kreditur tertentu yang kedudukannya diutamakan dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya daripada kreditor lainnya.

Adapun HMSRS dalam UURS merupakan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan sebagai berikut:¹⁵ (a) HMSRS adalah hak milik yang bersifat perorangan dan terpisah; (b) HMSRS meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan SRS yang bersangkutan; (c) hak atas bagian bersama, benda bersama dan hak atas tanah bersama didasarkan atas luas atau nilai SRS yang bersangkutan pada waktu SRS diperoleh pemiliknya yang pertama.¹⁶

HMSRS bukan hak penguasaan atas tanah, melainkan hak atas satuan rumah susun tertentu, yang menurut UURS meliputi juga satu bagian tertentu sebesar nilai perbandingan proporsionalnya dari hak atas tanah bersama di atas mana rusun yang bersangkutan berdiri.¹⁷

¹⁵ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pasal 8.

¹⁶ M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*. Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009, hal. 135.

¹⁷ Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 234.

Adapun hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (pemerintah daerah, badan-badan otorita, perusahaan-perusahaan negara dan perusahaan-perusahaan daerah) dengan penguasaan tanah-tanah tertentu. Hak pengelolaan dalam sistematika hak-hak penguasaan atas tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah.¹⁸

Selain tanah, bangunan juga sangat penting bagi kehidupan manusia. Pentingnya bangunan membuat manusia membangun berbagai macam bangunan untuk memenuhi kebutuhannya. Perkembangan teknologi konstruksi dan rancang bangun membuat manusia dapat membangun bangunan sesuai dengan keinginannya, baik secara horizontal, vertikal, maupun di dalam tanah. Berbeda dengan tanah yang sulit untuk dinyatakan bentuknya, bangunan dapat dengan mudah dikenali dari bentuk bangunan yang ada. Bangunan merupakan suatu benda yang memiliki ukuran tiga dimensi, yaitu panjang, lebar dan tinggi. Selain itu, bangunan memiliki berbagai ruangan yang dapat difungsikan sesuai dengan keinginan pemilik atau pengguna bangunan. Bangunan menjadi benda tidak bergerak karena disatukan dengan tanah tempat bangunan tersebut didirikan. Karena umumnya bangunan menyatu dengan tanah, bangunan sebagai benda yang penting bagi kehidupan manusia selalu dikaitkan dengan tanah. Hal ini juga tampak dalam hal kepemilikan bangunan yang secara umum dikaitkan dengan tanah.¹⁹

Menurut Djuhaendah Hasan, salah satu aspek yang penting di dalam hukum tanah adalah tentang hubungan antara tanah dengan benda yang melekat padanya. Kepastian akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting karena hal ini menyangkut pengaruh yang sangat luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya.²⁰

Asas perlekatan vertikal atau asas *accessie* atau asas *natrekking* adalah perlekatan secara tegak lurus yang melekatkan semua benda yang ada di atas maupun di dalam tanah dengan tanah sebagai benda pokoknya.²¹ Hak milik atas sebidang tanah mengandung arti di dalamnya kepemilikan segala apa yang ada di atas dan di dalam tanah. Dengan kata lain asas perlekatan vertikal diartikan bahwa pemilikan atas tanah berarti juga memiliki bangunan atau rumah dan segala sesuatu yang melekat pada tanah itu serta yang ada di dalam tanah

¹⁸ *Ibid.*, hal. 245.

¹⁹ Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan: Teori dan Praktik*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005, hal. 29.

²⁰ Djuhaendah Hasan, *op.cit.*, hal. 35.

tersebut. Sedangkan asas pemisahan horizontal atau *horizontal scheiding* adalah asas yang dianut dalam hukum adat yang merupakan dasar dari UUPA dimana pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah.²²

C. Stakeholders Rumah Susun

Pihak-pihak yang terkait dalam pengelolaan rusun meliputi a) penghuni atau pemilik SRS, b) perhimpunan penghuni, c) badan pengelola, d) penyelenggara pembangunan rusun atau *developer*. Pihak-pihak tersebut mempunyai hubungan terkait yang sistematis. Pemilik SRS atau penghuni rusun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, oleh karena itu mereka membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama para penghuni rusun, serta untuk menjamin ketertiban, kegotongroyongan dan keselarasan sesuai dengan kepribadian Indonesia dalam mengelola bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama²³, sedangkan pelaksanaan tugas pengelolaan diserahkan kepada badan pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh perhimpunan penghuni. Sementara itu penyelenggara pembangunan rusun mempunyai peranan sebagai pengelola sementara selama belum dan setelah terbentuk perhimpunan penghuni.

Pembangunan rusun 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 mengenai penanaman modal asing. Penyelenggara pembangunan rusun harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah, di atas mana rusun yang bersangkutan dibangun, karena selain akan menjadi pemilik bangunan gedung yang dibangunnya, ia sejak sebelum rusun tersebut dibangun harus sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.²⁴

Adapun pengertian antara "pemilik" dan "penghuni" rusun mempunyai definisi yang berbeda.²⁵ Pemilik adalah perseorangan atau badan hukum yang

²¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 571.

²² M. Rizal Alif, *op.cit.*, hal. 63.

²³ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Penjelasan Pasal 19.

²⁴ Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 321.

²⁵ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka (9) jo. angka (10).

memiliki SRS yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Sedangkan penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam SRS. Membeli SRS berarti menjadi pemegang HMSRS. Selain meliputi pemilikan secara individual SRS yang dibelinya, HMSRS meliputi juga hak bersama atas tanah bersama yang bersangkutan. Maka dengan sendirinya pembeli SRS harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah bersama tersebut. Jika tanah bersama yang bersangkutan berstatus hak milik, yang boleh membelinya terbatas pada perorangan warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang dimungkinkan menguasai tanah dengan hak milik.

Sedangkan jika berstatus hak guna bangunan, selain para warga negara Indonesia, terbuka juga bagi badan hukum Indonesia, yaitu yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, untuk membeli dan memilikinya. 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 SRS, jika tanah yang bersangkutan berstatus hak pakai. Jika tanah bersamanya berstatus hak milik atau hak guna bangunan, mereka hanya mungkin menggunakan suatu SRS atas dasar sewa dari penyelenggara pembangunan rusun yang masih menjadi pemegang HMSRS atau pihak lain pemilik SRS yang bersangkutan.²⁶

Adapun perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni yang mempunyai tugas dan wewenang pengelolaan yang meliputi penggunaan, pemeliharaan dan perbaikan terhadap bangunan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Perhimpunan penghuni mempunyai fungsi yaitu a) membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman; b) mengatur dan membina kepentingan penghuni; c) mengelola rusun dan lingkungannya. Kewajiban perhimpunan penghuni mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pemilikan, penghuninya dan mengelolanya.²⁷ Dalam rangka mengatur pengelolaan dan penghunian, kegiatannya perlu disesuaikan, diserasikan dengan kegiatan dan penghunian, kelembagaan RT dan RW yang bergerak di bidang kemasyarakatan.

Anggota perhimpunan penghuni adalah mereka yang memiliki atau memiliki atau menyewa atau menyewa beli (dalam sewa beli) atau yang

²⁶ *Ibid.*, hal. 325.

²⁷ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pasal 19 ayat (3) jo. ayat (4).

memanfaatkan satuan rusun dan berkedudukan sebagai penghuni berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu. Pembentukan perhimpunan penghuni dilaksanakan dengan akta yang disahkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten atau Kotamadya, yaitu Bupati atau Walikota dan untuk DKI Jakarta oleh Gubernur DKI Jakarta.²⁸ Pasal 54 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut PP Rusun) menentukan kewenangan perhimpunan penghuni adalah dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar pengadilan. Pengertian dapat mewakili berarti bahwa dalam hal mengurus kepentingan bersama untuk melakukan perbuatan hukum perhimpunan penghuni harus mendapat persetujuan para penghuni.

Adapun mengenai badan pengelola rusun adalah badan yang bertugas untuk mengelola rusun.²⁹ Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya.³⁰ Ketentuan mengenai badan pengelola ini diatur dalam peraturan pemerintah. Dana yang dipergunakan untuk membiayai pengelolaan dan pemeliharaan rusun, diperoleh dari pemungutan iuran dari para penghuninya.³¹

Badan pengelola ini bertanggung jawab kepada perhimpunan penghuni. Ini berarti bahwa badan pengelola menurut UURS bertugas untuk mengelola rusun dan dalam rangka melaksanakan tugasnya tersebut badan pengelola berkewajiban untuk: (a) menyelenggarakan rusun; (b) melaksanakan fungsi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama; (c) melakukan pemeliharaan dan perbaikan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama.

D. Lembaga Pembiayaan Rumah Susun

Pemilikan terhadap rusun dapat diperoleh dengan cara tunai, cicilan dan sewa beli. Pembelian secara tunai dengan cara jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai

²⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Pasal 54 ayat (2).

²⁹ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka (12).

³⁰ *Ibid.*, Pasal 19 ayat (4).

³¹ *Ibid.*, Penjelasan umum

kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.³² Namun karena rusun merupakan benda tidak bergerak maka penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan.³³ Sesudah penyerahan dilakukan barulah hak milik atas benda tidak bergerak berpindah.³⁴

Pembelian dengan cara cicilan adalah bentuk dari perjanjian pinjam meminjam yang awalnya diatur berdasarkan Pasal 1754 KUHPerdata. Kemudian berkembang menjadi perjanjian kredit dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.³⁵

Adapun lembaga pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal.³⁶ Lembaga pembiayaan memberikan peran dalam proses pembangunan nasional yang dibagi sebagai berikut:³⁷

1. Perusahaan Pembiayaan: (a). sewa guna usaha; (b). anjak piutang; (c). usaha kartu kredit; dan/atau (d). pembiayaan konsumen.
2. Perusahaan Modal Ventura: (a). penyertaan saham (*equity participation*); (b). penyertaan melalui pembelian obligasi konversi (*quasi equity participation*); (c). pembiayaan berdasarkan pembagian atas hasil usaha (*profit/revenue sharing*)
3. Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur: (a). pemberian pinjaman langsung (*direct lending*) untuk Pembiayaan Infrastruktur; (b). *refinancing* atas infrastruktur yang telah dibiayai pihak lain; dan/atau; (c). pemberian pinjaman subordinasi (*subordinated loans*) yang berkaitan dengan pembiayaan infrastruktur;

³³ *Ibid.*, Pasal 616.

³⁴ *Ibid.*, Pasal 1459.

³⁵ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 1 angka (11).

³⁶ Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, Pasal 1 ayat (1).

³⁷ Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, Pasal 2 jis. Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5.

III. Pembahasan

A. Analisis Terhadap Hubungan antara Tanah, Bangunan dan Stakeholders dalam Pembangunan Rusun

Pembahasan mengenai hubungan antara tanah, bangunan dan *stakeholders* rusun harus dimulai dengan pembahasan berkaitan dengan tanah, karena konsep pemilikan rusun di Indonesia amat bergantung kepada status tanah tempat rusun tersebut dibangun. Kejelasan status tanah tempat rusun yang akan didirikan merupakan salah satu syarat administratif yang harus dimiliki oleh penyelenggara pembangunan untuk mendirikan bangunan. Menurut UURS, rusun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan.³⁸

Selanjutnya UURS mengatur pula bagi rusun yang didirikan di atas tanah pengelolaan sebelum diserahkan kepada konsumen, pengembang harus menyelesaikan status tanah tersebut menjadi hak guna bangunan.³⁹ Meski begitu hak pengelolaan tidak otomatis berganti menjadi hak guna bangunan akan tetapi diatas hak pengelolaan tersebut dipasang Hak guna bangunan. Hal ini dikarenakan hak pengelolaan merupakan "gempilan" hak menguasai negara sehingga tidak dapat dipindahtangankan.⁴⁰

Meskipun begitu terhadap hak pengelolaan tetap dapat dibebani dengan hak guna usaha dan hak guna bangunan yang prosedurnya tetap mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), yaitu melalui surat akta pejabat dengan tetap mempergunakan formulir Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang resmi menurut Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) Nomor 640.3752 tanggal 20-9-1989 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1989, yang dibuat oleh PPAT.⁴¹

Hak pengelolaan hanya dapat diberikan kepada lembaga-lembaga pemerintah, baik yang berada di pusat, yaitu kantor-kantor departemen dan pemerintah daerah khusus ibu kota, dan di daerah baik provinsi maupun kabupaten/kota termasuk di dalamnya kantor-kantor yang terdapat di daerah

³⁸ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pasal 7 ayat (1)

³⁹ *Ibid.*, Pasal 7 ayat (2)

⁴⁰ Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 247.

⁴¹ *Ibid.*

tersebut serta otorita Batam dan Perum Pelabuhan.⁴² Dengan demikian ketika pemegang hak guna bangun atau hak guna usaha diatas tanah hak pengelolaan tersebut akan melakukan perpanjangan atau pembaharuan hak, harus meminta izin terhadap pemegang hak pengelolaan tersebut. Pada saat membeli rusun seringkali konsumen tidak memahami mengenai adanya hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah pengelolaan, sehingga ketika akan memperpanjang hak guna bangunan konsumen baru memahami bahwa selain berkewajiban melakukan perpanjangan terhadap hak guna bangun juga harus melakukan perpanjangan hak pengelolaan.

Permasalahannya adalah penguasaan terhadap hak pengelolaan tidak diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara, hanya mengatur bahwa pemegang hak pengelolaan berwenang untuk: (a) merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut; (b) menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya; (c) menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan menerima uang pemasukan/ganti kerugian dan atau uang wajib tahunan.⁴³ Namun tidak diatur secara jelas batasan terhadap kewenangan tersebut, misalnya tidak ada aturan yang jelas terkait dengan besarnya jumlah uang pemasukan, lamanya jangka waktu pemberian hak dan peruntukan. Akibatnya membuka kesempatan bagi pemegang hak pengelolaan untuk melakukan tindakan yang dapat merugikan konsumen misalnya dengan cara mempersulit syarat-syarat perpanjangan hak atau menetapkan uang perpanjangan yang begitu tinggi.

Setelah menyelesaikan pengurusan hak atas tanah, maka penyelenggara pembangunan memulai aktifitas pembangunan rusun. Pembangunan rusun meliputi pembangunan satuan rusun beserta bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Satuan rusun adalah bagian dari rusun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana ke jalan umum.⁴⁴ Bagian bersama adalah bagian rusun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rusun. Bagian bersama ini merupakan struktur bangunan dari rusun yang terdiri atas: pondasi; kolom-kolom; *sloof*;

⁴² *Ibid.*, hal. 150.

⁴³ Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara, Pasal 6.

⁴⁴ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2002, hal. 14.

balok-balok luar; penunjang; dinding-dinding struktur utama; atap; ruang masuk; koridor; selasar; tangga; pintu-pintu dan tangga darurat; jalan masuk dan jalan keluar dari rusun; jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi; ruang untuk umum. Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dimiliki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rusun tetapi merupakan hak bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rusun yang bersangkutan.⁴⁵

Adapun benda bersama adalah benda-benda yang bukan merupakan bagian rusun tetapi dimiliki bersama serta tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Benda bersama yang melengkapi rusun agar berfungsi sebagaimana mestinya terdiri atas: jaringan air bersih; jaringan listrik; jaringan gas (untuk hunian); saluran pembuangan air hujan; saluran pembuangan air limbah; saluran dan atau pembuangan sampah; tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon/alat komunikasi lain; alat transportasi yang berupa lift atau eskalator sesuai tingkat kebutuhannya; alat pemadam kebakaran; alat/sistem alarm; generator listrik (untuk yang menggunakan lift); pertamanan yang ada di atas tanah bersama; pelataran parkir; penangkal petir; fasilitas olahraga dan rekreasi di atas tanah bersama.⁴⁶ Penggunaan atas benda bersama ini dilakukan secara bersama dan juga untuk kepentingan bersama penghuni dan pengelola rusun. Sedangkan tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, yang di atasnya berdiri rusun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan.⁴⁷

Penyelenggaraan pembangunan rusun yang meliputi pembangunan satuan rusun, bagian, benda dan tanah bersama penting dilakukan oleh penyelenggara pembangunan karena penguasaan terhadap rusun ini didasarkan kepada HMSRS. Berdasarkan UURS, HMSRS tidak hanya meliputi satuan rusun tapi juga bagian, benda dan tanah bersama.⁴⁸ Sehingga terlihat adanya konsep pemilikan bersama atas rusun yang membuat seseorang tidak dapat hanya memiliki bagian gedung rusun yang berfungsi sebagai hunian saja. Berarti UURS menggunakan asas perlekatan vertikal atau *accessie* yang tidak memungkinkan kepemilikan hanya terbatas pada tanah atau bangunan saja. Penggunaan asas ini dalam prakteknya dapat menghambat proses pembangunan rusun karena

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 17.

⁴⁶ *Ibid.*, hal. 18.

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 16.

⁴⁸ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pasal 8 ayat (3)

penyelenggara pembangunan terlebih dahulu harus mengurus status tanah tempat rusun akan dibangun.

Selain itu untuk rusun yang didirikan di atas tanah hak guna bangun dan hak pakai, pemilik rusun berkewajiban untuk memperpanjang atau memperbaharui hak atas tanah saat jangka waktu hak atas tanah tersebut berakhir. Permasalahan lainnya yang mungkin timbul adalah sulitnya melakukan penjaminan hanya terhadap bangunan rusun saja. Meskipun UUJF membuka kesempatan bagi pemilik rusun untuk menjaminkan gedungnya saja. Jika menggunakan asas pemisahan horizontal pendirian rusun di atas tanah orang lain dapat dilakukan cukup berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah. Sehingga pemilik rusun tidak perlu dipusingkan lagi dengan masalah pengurusan tanah misalnya sehubungan dengan perpanjangan hak. Penjaminanpun lebih mudah dilakukan karena adanya konsep pemisahan tersebut.

Pembangunan rusun menimbulkan hak dan kewajiban terhadap beberapa pihak berkepentingan yang lazim disebut *stakeholders*. *Stakeholders* rusun terdiri dari penyelenggara pembangunan, pemilik rusun, perhimpunan penghuni dan badan pengelola. Penyelenggara pembangunan berperan dalam pembangunan fisik rusun. Menurut UURS penyelenggara pembangunan tersebut adalah Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta Swadaya Masyarakat.⁴⁹ Dengan adanya Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (selanjutnya disebut dengan UUJK) maka ruang lingkup penyelenggara pembangunan menjadi lebih luas karena berdasarkan UUJK tersebut dinyatakan bahwa pihak yang terlibat dalam jasa konstruksi adalah pengguna dan penyedia jasa konstruksi.⁵⁰ Pengguna jasa konstruksi adalah orang perorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi sedangkan penyedia jasa konstruksi adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi.⁵¹ Berarti penyelenggara pembangunan tidak hanya badan sebagaimana dinyatakan dalam UURS namun termasuk juga orang perorang.

Setelah proses pembangunan selesai maka penyelenggara pembangunan akan menyerahkan rusun kepada pemilik rusun. Biasanya pemilik rusun telah membeli rusun sebelum rusun selesai dibangun dengan

⁴⁹ *Ibid.*, Pasal 5 ayat (2)

⁵⁰ Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Pasal 14.

⁵¹ *Ibid.*, Pasal 1 angka (3) jo. angka (4).

menggunakan PPJB. Aturan PPJB saat ini baru terdapat dalam Kepmenpera. Kepmenpera tersebut tidak memberikan sanksi kepada pihak yang melanggar. Jika terjadi sengketa, biasanya dasar hukum yang digunakan oleh pemilik rusun sebagai konsumen adalah Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) atau ketentuan perbuatan melawan hukum menurut KUH Perdata. Saat ini telah banyak konsumen yang dirugikan karena pelanggaran aturan PPJB, sehingga hendaknya aturan PPJB dapat diatur dalam UURS terutama terkait dengan sanksi. Sanksi harus diberikan seberat mungkin agar tidak diabaikan oleh penyelenggara pembangunan.

Dalam mengikat diri dengan konsumen yang akan membeli rusun, penyelenggara pembangunan harus memperhatikan kondisi konsumen tersebut karena harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah menurut UUPA. Melihat ketentuan dalam UUPA, khususnya yang mengatur tentang subyek hukum yang dapat memiliki tanah hak milik, yaitu hanya WNI dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah; sedangkan untuk tanah hak guna bangunan dapat dipunyai oleh WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; untuk tanah hak pakai juga dapat dimiliki oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.⁵²

Untuk memperoleh rumah, orang asing dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum sebagai berikut: (a) membeli hak pakai atas tanah Negara atau hak pakai atas tanah hak milik dari pemegang hak pakai yang bersangkutan beserta rumah yang ada di atasnya atau membeli hak pakai atas tanah negara atau tanah hak milik dan kemudian membangun rumah di atasnya; (b) memperoleh hak pakai atas tanah hak milik atau tanah sewa untuk bangunan atau persetujuan penggunaan tanah dalam bentuk lain dari pemegang Hak milik; (c) dalam hal rumah hunian atau tempat tinggal yang akan dipunyai oleh orang asing berbentuk satuan rusun, maka orang asing yang bersangkutan harus membeli hak milik atas satuan rusun yang dibangun di atas hak pakai atas tanah Negara.⁵³

Saat ini aturan kepemilikan properti oleh orang asing secara detail diatur dengan Peraturan Pemerintah, jika ditujukan untuk hunian digunakan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia (selanjutnya

⁵² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21 jls. Pasal 36, Pasal 42.

⁵³ Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hal. 102..

disingkat PP orang asing). Sedangkan kepemilikan properti untuk tujuan lainnya dapat menggunakan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangun dan Hak Pakai atas Tanah. Pemerintah bermaksud merevisi PP orang asing tersebut terutama berkaitan penambahan jangka waktu hak pakai.

Namun pemilikan properti oleh WNA perlu dibatasi. Tujuan pembatasan ini adalah untuk menjaga kesempatan pemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya, yaitu sekedar memberikan dukungan yang wajar bagi penyelenggaraan usaha orang asing tersebut di Indonesia.⁵⁴ Tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing yaitu terbatas pada rumah yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana. Menurut Arie S. Hutagalung, pembatasan pemilikan rumah/satuan rusun oleh orang asing dapat berupa: (a) rumah/satuan rusun harus dihuni sendiri; (b) harus dihuni selama sekurang-kurangnya 30 hari secara kumulatif dalam satu tahun kalender; (c) rumah dapat disewakan melalui perusahaan Indonesia berdasarkan perjanjian antara orang asing sebagai pemilik rumah dengan perusahaan tersebut.⁵⁵

Pemilik belum tentu penghuni rusun karena pemilik dapat mengizinkan atau membuat perjanjian dengan pihak ketiga untuk mendiami rusun yang dimilikinya baik dengan cara sewa ataupun bukan sewa menyewa.⁵⁶ Perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rusunlah yang disebut penghuni.⁵⁷ Berdasarkan UURS, penghuni rusun berkewajiban membentuk perhimpunan penghuni.⁵⁸ Salah satu kewajiban dari perhimpunan penghuni adalah mengurus masalah kepemilikan dan penghunian termasuk pengelolaan. Sebelum perhimpunan penghuni terbentuk, penyelenggara pembangunan yang membangun rusun berkewajiban untuk mengelola rusun dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan.⁵⁹ Namun tidak dijelaskan kapan perhimpunan penghuni wajib dibentuk dan selama perhimpunan penghuni belum dibentuk siapa yang akan membiayai penyelenggaraan

⁵⁴ *Ibid.*, hal. 111.

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, Pasal 2 ayat (2).

⁵⁷ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka (10).

⁵⁸ *Ibid.*, Pasal 19.

⁵⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Pasal 67.

pembangunan. Ketentuan ini sangat penting karena menyangkut masalah finansial.

Sehubungan dengan pengelolaan rusun perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola apabila jumlah satuan rusun masih dalam batas dapat ditangani sendiri, atau menunjuk badan pengelola yang profesional sesuai dengan tingkat kebutuhannya.⁶⁰ Adanya badan pengelola ini akan mempermudah pemilik satuan rusun untuk melaksanakan hak dan kewajibannya baik terhadap milik perorangan maupun milik bersama.⁶¹

Hak dan kewajiban badan pengelola memang telah diatur dalam UURS dan PP Rusun. Menurut PP Rusun, badan pengelola harus mempunyai status badan hukum dan profesional.⁶² Namun bagaimana dengan rusun yang tidak terlalu besar, yang hanya membutuhkan satu atau beberapa orang saja untuk mengurus rusun tersebut. Selain itu apakah bentuk dari badan pengelola tersebut apakah harus berbadan hukum. Selain itu perlu diatur juga mengenai pembentukan dana serta penggunaannya, kemungkinan campur tangan pemerintah apabila badan pengelola tidak dapat berfungsi baik.

B. Analisis terhadap Sistem Pembiayaan Rusun

Rusun dibangun untuk kepentingan masyarakat, rusun ini digunakan oleh masyarakat karena pembangunan infrastruktur atas perumahan di Indonesia memerlukan bidang tanah yang cukup besar. Oleh karena itu, pembangunan rusun dilakukan agar dapat memenuhi kebutuhan atas tempat tinggal bagi masyarakat.

Pembelian atas SRS di Indonesia banyak dilakukan oleh masyarakat, baik itu masyarakat menengah ke bawah atau masyarakat menengah ke atas. Pembelian atas SRS ini dapat dilakukan dengan berbagai cara, ada yang *cash* atau tunai dan juga ada yang dilakukan dengan bertahap atau *credit* (kredit). Pembelian secara tunai diatur di dalam KUHPerdara di dalam Pasal 1458, sedangkan untuk pembelian secara kredit, sebelumnya diatur di dalam Pasal 1754 yang kemudian berkembang menjadi perjanjian kredit dan diatur dalam

⁶⁰*Ibid.*, Pasal 19 ayat (4).

⁶¹Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi* Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2005), hal. 134.

⁶²Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Pasal 66.

Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan telah dirubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Rusun termasuk benda tidak bergerak maka perpindahan hak miliknya diatur berdasarkan pasal 1459 dan 616 KUHPerdara dimana hak milik atas benda tidak bergerak baru berpindah setelah dilakukannya penyerahan dan penyerahan tersebut harus diumumkan dengan suatu akta (sertifikat). Rusun dapat dimiliki dengan cara tunai, cicilan dan sewa beli. Pembelian secara tunai telah mengalami perkembangan dimana saat ini kita mengenal istilah *hard cash*.⁶³ *Hard cash* merupakan jual beli tunai yang dilakukan pada saat rusun belum selesai dibangun. Jual beli seperti ini dimungkinkan dengan dibuat PPJB terlebih dahulu dan setelah rusun selesai baru dibuat Akta Jual Beli.

Pembelian secara cicilan dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

1. *Cash Bertahap (installment)* yaitu dengan cicilan dimana biasanya pengembang memberikan jangka waktu pembayaran yang bervariasi, mulai dari 12 bulan hingga 60 bulan tanpa bunga.⁶⁴
2. Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR ada dua jenis yaitu (a) KPR bersubsidi yang ditujukan kepada masyarakat berpendapatan menengah kebawah dengan cara memberikan keringanan kredit dan subsidi untuk menambah dana. Untuk mendapatkan KPR bersubsidi ini pemohon harus memenuhi syarat penghasilan dan batas kredit yang telah ditentukan oleh pemerintah; (b) KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.⁶⁵

Seiring dengan berkembangnya istilah rusun menjadi apartemen maka dalam hal pengkreditan dikenal pula Kredit Pemilikan Apartemen (selanjutnya disebut KPA), pada dasarnya hampir sama dengan KPR. Untuk KPA bersubsidi adalah kredit yang diberikan kepada apartemen yang mendapatkan subsidi dari pemerintah, dimana pembeli bisa mendapatkan subsidi suku bunga dan juga subsidi Pajak Pertambahan Nilai (selanjutnya disebut PPN) 10%, dimana PPN

⁶³ Anjar Fahmiarto, "Pilih Cash Keras atau Cash Bertahap", *Republika*, 12 Maret 2010

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ *Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR*, (<http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/48E94639-BE6B-4AE5-87BD-6E796F847705/1479/MemilikiRumahSendiridenganKPR.pdf>, diakses 12 Maret 2010)

ditanggung pemerintah.⁶⁶ KPA bersubsidi ini dapat memperingan pembelian atas SRS, sehingga masyarakat yang berekonomi menengah kebawah dapat memiliki atas SRS.

Pembelian secara kredit ini merupakan pembelian dengan melakukan suatu perjanjian yang mengikat antara pembeli dengan penjual. Pembelian secara kredit tidak terlepas dari adanya jaminan yang diberikan oleh pembeli kepada penjual. Jaminan diatur di dalam KUHPerdara yang menetapkan bahwa segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.⁶⁷ Berdasarkan pasal ini, berarti semua kekayaan yang dimiliki seseorang secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian hutang atau perjanjian lainnya dengan orang lain. Pembangunan rusun yang merupakan salah satu moda kehidupan bagi masyarakat. Pembangunan rusun dilalui melalui berbagai macam tahap, dari perencanaan, pembangunan hingga sampai dengan tahap penjualan SRS. Penyelenggaraan rusun ini tidak terlepas dari adanya biaya yang dikeluarkan oleh penyelenggara rusun. Biaya yang dikeluarkan oleh penyelenggara rusun ini harus dibebankan kepada penyelenggara rusun, oleh karena itu demi terwujudnya dan juga terselenggaranya rusun ini, dapat diperingan dengan adanya bantuan pembiayaan atas pembangunan rusun. Bantuan pembiayaan atas penyelenggaraan ini dapat diperoleh dengan melakukan kerja sama dengan lembaga pembiayaan yang ada.

Lembaga pembiayaan yang ada di Indonesia diatur di dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan. Peraturan ini mengatur mengenai bentuk dan tata cara lembaga pembiayaan yang ada di Indonesia, peraturan ini kemudian diganti dengan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.

Pembangunan rusun yang cukup besar menyebabkan adanya dana yang tidak tertanggulangi oleh penyelenggara rusun, oleh karena itu diperlukan adanya lembaga pembiayaan yang dapat menangani kebutuhan dana tersebut, adanya Peraturan Presiden Nomor 9 tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, terdapat lembaga yang dapat dipergunakan untuk membangun infrastruktur rusun. Lembaga yang ada di dalam peraturan presiden tersebut antara lain:

⁶⁶ Andy Rachmat, 7 Mei 2009, *Subsidi di Apartemen Subsidi*, (http://apartemensubsidi.com/home/index.php?option=com_content&task=blogsection&id=4&Itemid=40, diakses 12 Maret 2010)

⁶⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1131.

1. Pemberian pinjaman langsung (*direct lending*) untuk Pembiayaan Infrastruktur;
2. *Refinancing* atas infrastruktur yang telah dibiayai pihak lain; dan/atau;
3. Pemberian pinjaman subordinasi (*subordinated loans*) yang berkaitan dengan Pembiayaan Infrastruktur.

Pembangunan rusun tidak terlepas dari adanya dana yang didapat dari investasi baik dari perorangan maupun dari badan hukum. Investor memberikan bantuan dana dalam pembangunan rusun, akan tetapi ada kepentingan di dalam investasi yang ditanamkan oleh para investor yakni akan adanya pembagian keuntungan yang diperoleh penyelenggara rusun. Adanya pembagian keuntungan ini berasal dari adanya pembelian SRS dan juga atas pemeliharaan dan pengelolaan atas rusun. Pembagian keuntungan tersebut harus didasari oleh perjanjian antara kedua belah pihak antara investor dengan penyelenggara rusun.

Kemajuan zaman yang sangat pesat, mempengaruhi dari perkembangan terhadap pembangunan infrastruktur. Perusahaan pembiayaan infrastruktur belum memberikan kemudahan untuk memperoleh biaya atau dana untuk penyelenggaraan pembangunan rusun. Salah satu cara untuk mengatasi masalah pendanaan adalah dengan sistem pembiayaan *Secondary Mortgage Facility* (selanjutnya disebut dengan SMF). SMF adalah suatu perusahaan yang dibentuk untuk membeli suatu KPR dari bank kreditur yang kemudian tagihan ini dikemas dalam suatu efek hutang yang kemudian dijual kepada investor misalnya perusahaan asuransi, dana pensiun ataupun investor perorangan. SMF dilakukan dengan menggunakan suatu perusahaan khusus yaitu suatu perseroan terbatas yang ditunjuk oleh lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatan SMF yang khusus didirikan untuk membeli aset keuangan dan sekaligus menerbitkan Efek Beragun Aset (untuk selanjutnya disebut EBA).⁶⁸

Bagi pengembang, untuk membantu pendanaan pembangunan rusun biasanya mengajukan kredit dengan jaminan tanah beserta bangunan rusun yang akan ada kepada bank. Permasalahannya adalah sebagian dana yang disalurkan oleh bank kepada pengembang berasal dari dana yang bersumber dari pendanaan pinjaman jangka pendek yaitu dana simpanan dari masyarakat. Untuk KPR pun bank menggunakan dana yang bersumber dari pendanaan pinjaman jangka pendek, padahal pengembalian KPR butuh waktu yang sangat

⁶⁸ *Pembiayaan Sekunder Perumahan*, (http://id.wikipedia.org/wiki/Pembiayaan_sekunder_perumahan, diakses 11 Maret 2010).

panjang. Akibatnya apabila terjadi krisis sulit menanggulangnya, oleh sebab itu muncul usulan untuk mengadakan sebuah lembaga keuangan sekunder atau SMF.

Sejak sepuluh tahun lalu, dasar hukum SMF di Indonesia sudah ada yaitu Keputusan Menteri Keuangan Nomor 132/KMK.014/1998 tanggal 27 Februari 1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan (selanjutnya disebut Kepmenkeu). Kepmenkeu ini memberikan kewenangan kepada SMF untuk memberikan pinjaman kepada bank pemberi KPR (tidak diperkenankan kepada lembaga non bank) dan menerbitkan surat berharga yang mekanismenya menggunakan mekanisme pasar modal. Banknya juga harus memenuhi kriteria tertentu dan menerapkan standarisasi perjanjian antara bank dan nasabah. Dalam menjalankan tugasnya SMF perlu dibantu oleh beberapa lembaga penunjang dan perangkat hukum yang mengaturnya. Namun dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa hambatan dari sisi undang-undang perpajakan, pertanahan dan lainnya.

Menyadari pentingnya SMF, presiden mengundang Keputusan Presiden Nomor 19 Tahun 2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan. Berdasarkan Keputusan Presiden tersebut didirikan PT. Sarana Multigriya Finansial (Persero) yang anggaran dasar perseroannya telah mendapatkan pengesahan Menteri Hukum dan HAM dengan keputusan Nomor C-20694 HT.Ol.Ol.TH.2005 tanggal 26 Juli 2005.

Bentuk pembiayaan dan jaminan yang dapat digunakan dalam pembangunan rusun telah mengalami perkembangan. Pembangunan rusun pada saat ini membutuhkan dana yang cukup besar, salah satu cara untuk mengatasi masalah pendanaan adalah dengan cara pendirian SMF. Belajar dari pengalaman negara lain SMF memang diperlukan untuk membiayai pembangunan perumahan termasuk rusun. Akan tetapi karena melibatkan banyak aspek seperti masalah perbankan, pasar modal, hak tanggungan dan perjanjian maka perlu aturan sendiri mengenai SMF. Selain itu ketentuan jaminan dalam UURS harus diubah karena telah lahir lembaga jaminan hak tanggungan sebagai pengganti hipotik atas tanah dan jika yang dijamin hanya gedung maka dimungkinkan dengan fidusia.

Penjelasan Umum UURS menyatakan, bahwa untuk menggalakkan usaha pembangunan rusun dan memudahkan pihak-pihak yang ingin memiliki satuan rusun, UURS mengatur kemungkinan untuk memperoleh kredit konstruksi dan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan lembaga hipotik atau fidusia. Hipotik digunakan jika tanah tempat rusun tersebut berdiri adalah tanah hak

milik dan hak guna bangunan sedangkan fidusia digunakan untuk tanah dengan hak pakai atas tanah negara.⁶⁹

Berdasarkan UURS ada 2 macam jaminan yang dapat dibebankan terkait rusun, yaitu (a) hipotik dan (b) fidusia. Namun ketentuan tentang hipotik berubah semenjak diundangkannya UUHT yang dalam penjelasannya dengan tegas menyatakan hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah. Sehingga semua tanah terkait dengan rusun dijamin dengan hak tanggungan. Sedangkan untuk bangunan rusun dapat dijamin dengan fidusia berdasarkan Pasal 1 angka 2 UUJF.

Ketentuan tentang jaminan ini kemudian berubah setelah keluarnya UUHT dan UUJF, dimana UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Jadi, hak pakai atas tanah negara yang berdasarkan UURS dikenakan fidusia, berdasarkan UUHT dikenakan hak tanggungan. Namun bukan berarti fidusia tidak dapat digunakan karena berdasarkan UUJF, fidusia dapat dikenakan terhadap benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan berdasarkan UUHT.

IV. Penutup

A. Kesimpulan

Rusun dibangun diatas tanah yang memiliki alas hak berupa hak milik, hak pakai, hak guna bangunan dan hak pengelolaan. Sehubungan dengan pemilikan rusun maka tidak semua subjek hukum dapat memiliki rusun. Pembatasan tersebut muncul karena pemilikan rusun meliputi pula tanah di bawahnya. Menurut UUPA tidak semua subjek hukum dapat memiliki hak kepemilikan atas SRS. *Stakeholders* rusun tidak hanya pemilik rusun akan tetapi termasuk pula penyelenggara pembangunan, perhimpunan penghuni dan badan pengelola. Pembangunan rusun menimbulkan hak dan kewajiban terhadap *stakeholders*. Dalam pembahasan berkenaan dengan hubungan antara tanah, bangunan dan *stakeholders* terdapat beberapa kelemahan dalam UURS. Kelemahan tersebut adalah ketidakjelasan aturan tentang hak pengelolaan, perhimpunan penghuni, penggunaan asas *accessie*. Sehingga mengakibatkan

⁶⁹ Undang Undang Nomor: 5 tahun 1986 tentang Rumah Susun, Pasal 12.

pengurusan tanahnya menyulitkan konsumen dan ketentuan sanksi yang terlalu lunak sehingga konsumen cenderung menggunakan ketentuan dalam UUPK dibanding UURS.

Pembangunan rusun dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Pembelian dan pembangunan rusun dapat dilakukan dengan *cash* atau dengan melalui lembaga pembiayaan. Dalam penyelenggaraan pembangunan rusun salah satu hal yang paling penting adalah pembiayaan pembangunan rusun dan untuk kepemilikan SRS. Sistem pembiayaan yang dapat digunakan dalam pembangunan rusun dan kepemilikan SRS telah mengalami perkembangan. Salah satu cara untuk mengatasi masalah pendanaan adalah dengan sistem pembiayaan SMF yang digunakan untuk jangka panjang dalam pembiayaan penyelenggaraan rusun. Belajar dari pengalaman negara lain, SMF memang diperlukan untuk membiayai pembangunan perumahan termasuk rusun.

B. Saran

Rusun harus didirikan di atas tanah yang jelas alas haknya. Penyelenggara pembangunan dan pemilik rusun harus memenuhi syarat kepemilikan berdasarkan peraturan perundang-undangan. UURS hendaknya konsistensi terhadap asas yang digunakan dalam UUPA yaitu asas pemisahan horizontal dan tidak lagi menggunakan asas *accessie*, ketentuan tentang hak pengelolaan juga harus diperbaiki dan memasukkan orang perorang sebagai penyelenggara pembangunan. Selain itu pengaturan pembentukan perhimpunan penghuni dan kepemilikan asing harus jelas demi terciptanya kepastian hukum. Perlunya sanksi yang tegas dalam UURS.

Untuk memudahkan pihak kreditur/bank di dalam memberikan agunan kredit (KPR/KPA) dengan menggunakan konsep *strata title* (kepemilikan bangunan), diperlukan adanya kebijakan dari pihak pemerintah dan DPR, untuk segera mungkin mengeluarkan produk hukum yang mengatur masalah agunan kredit tersebut yang merupakan dana bersifat jangka pendek bagi pembangunan perumahan di Indonesia. Misalnya Menteri Perumahan Rakyat segera mengeluarkan Kepmen/Permen tentang Agunan *Strata Title* atau kepemilikan bangunan gedung. Pembangunan rusun juga dipertegas peruntukannya dan juga kegunaannya. Selain itu, tentunya diperlukan dukungan pengaturan hukum yang lebih lengkap dan terpadu atas Lembaga Pembiayaan Sekunder Perumahan

atau SMF dengan meningkatkan dasar hukum SMF ke peraturan yang lebih tinggi. Selain itu ketentuan jaminan dalam UURS harus diubah karena telah lahir lembaga jaminan hak tanggungan sebagai pengganti hipotik atas tanah dan jika yang dijamin hanya gedung maka dimungkinkan dengan fidusia. Kepemilikan atas SRS yang dianggap juga membutuhkan dana yang cukup besar, membutuhkan lembaga pembiayaan seperti KPR atau KPA. Akan tetapi karena melibatkan banyak aspek seperti masalah perbankan, pasar modal, hak tanggungan dan perjanjian maka perlu peraturan yang lebih tinggi mengenai SMF.

Daftar Pustaka

Buku:

- Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2002.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1997.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain Yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2005.
- Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan: Teori dan Praktik*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005.
- M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009.
- Muhyanto dkk., *Analisis dan Evaluasi hukum Tentang Kedudukan Hukum dan Sertifikat Pemilikan Rumah Susun*, Proyek Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional BPHN, 1993/1994.

Surat Kabar:

- Anjar Fahmiarto, "Pilih Cash Keras atau Cash Bertahap", *Republika*, 12 Maret 2010.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Nomor 75 Tahun 1985. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.
Lembaran Negara Nomor 54 Tahun 1999. Tambahan Lembaran Negara
Nomor 3833.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
Lembaran Negara Nomor 168 Tahun 1999. Tambahan Lembaran Negara
Nomor 3889.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Lembaran
Negara Nomor 182 Tahun 1998. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
Lembaran Negara Nomor 168 Tahun 1999. Tambahan Lembaran Negara
Nomor 3889.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
Lembaran Negara Nomor 134 Tahun 2002. Tambahan Lembaran Negara
Nomor 4247.

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun.
Lembaran Negara Nomor 7 Tahun 1988. Tambahan Lembaran Negara
Nomor 3372.

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian
Rumah oleh Bukan Pemilik.

Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga
Pembiayaan.

Departemen Keuangan, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/
1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga
Pembiayaan.

Internet:

Andy Rachmat, 7 Mei 2009, *Subsidi di Apartemen Subsidi*, http://apartemensubsidi.com/home/index.php?option=com_content&task=blogsection&id=4&Itemid=40, diakses 12 Maret 2010.

Jenis-Jenis Pembiayaan Selain Kredit, <http://www.bantuanhukum.info/?page=detail&cat=B07&sub=B0704&t=2>, diakses 11 Maret 2010.

Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR, <http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/48E94639-BE6B-4AE5-87BD-6E796F847705/1479/MemilikiRumahSendiridenganKPR.pdf>, diakses 12 Maret 2010.

Pembiayaan Sekunder Perumahan, http://id.wikipedia.org/wiki/Pembiayaan_sekunder_perumahan, diakses 11 Maret 2010.

