BAB III

KETENTUAN UMUM TENTANG HAK PEMILIKAN RUMAH SUSUN

A. Sekilas Tentang Pembangunan Rumah Susun di Kelurahan Menanggal Kodia Surabaya.

1. Lokasi Rumah Susun Menanggal

Rumah susun Menanggal merupakan rumah susun kedua yang terdapat di kota Surabaya, terletak dipinggir kota bagian selatan kota Surabaya dengan jarak sekitar 20 km. dari pusat kota Surabaya dan berdekatan dengan kabupaten Sidoarjo.

Rumah susun Menanggal dibangun oleh Ferum Perumnas untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang daya kemampuan ekonominya tergolong ekonomi lemah. Sehingga rumah susun yang dikatakan sebagai bentuk rumah yang sederhana dan harganya relatif murah ini bisa terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS) merupakan badan usaha milik negara yaitu perusahaan yang berada di bawah naungan Departemen Pekerjaan Umum yang didirikan berdasarkan peraturan no. 29 tahun 1974 pada tanggal 18 juli yang merupakan perusahaan milik negara yang dikhususkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Mengingat semakin pentingnya atau terbatasnya penyediaan tanah di kota-kota besar maka diusahakan pembangunan perumahan dengan sistem bertingkat yang dapat dihuni secara bersama yang terbagi atas bagian-bagian yang terpisah dan dapat dimiliki secara indivi duil oleh masing-masing keluarga atau penghuni.

Menyinggung masalah pembangunan rumah susun oleh Perumnas banyak terdapat perbedaan-perbedaan dalam soal pembangunannya dan daerah tempat dibangunnya rumah susun karena unsur terpenting di sini adalah penyediaan tanah nya ada pula yang merupakan pembenahan kota yang sebe lumnya daerah tersebut merupakan daerah yang berjejal-jejal rumah-rumah pengap dan tidak beraturan (slums-area) sehingga harus adanya pembenahan kota dengan cara pembangunan sistem perumahan bertingkat, sehingga baik sarana lingkungan maupun sarana kesehatan dapat lebih terjamin dari pada hidup pada daerah yang berjejal-jejal.

Pembangunan rumah susun di daerah seperti ini tidak perlu lagi penyediaan tanah yang baru, maka dibangun di atas tanah kepunyaan bersama/milik bersama yang setiap penghuni mempunyai hak atas tanahnya masing-masing.

Dalam hal pemiliknya pun ada perbedaan dengan para penghuni rumah susun lainnya, sebabnya mereka telah lebih dahulu mempunyai tanahnya masing-masing. Jadi mereka hanya mempunyai 1/5 dari harga satuan rumah susun tersebut, karena penghuni itu berasal dari tempat itu juga hanya sekarang telah dirubah menjadi bangunan rumah ukuran susun yang tadinya merupakan daerah yang tak beraturan dan berjejal-jejal.

Rumah susun Menanggal dibangun sesuai dengan tata letak yang terencana, sehingga setiap rumah mendapat sinar matahari yang cukup dan pergantian udara yang teratur. Rumah susun Menanggal ini didirikan/dibangun di atas tanah seluas 8,8 ha. dan telah diresmikan oleh Menteri Pekerjaan Umum Ir. Soeyono Sosrodarsono pada tanggal 9 oktober 1985.

2. Bangunan Rumah Susun Menanggal

Rumah susun Menanggal tipe F-36 terdiri dari 9 twen blok, yaitu; blok 9, 12, 14, 16, 18, 63, 65, 67, dan 69. Sedang yang satu blok (67) telah dibeli oleh PT PAL dan digunakan sebagai tempat tinggal para karyawan-karyawannya. Tiap twen blok terdiri dari 4 lantai dan tiap lantai terdiri dari 16 unit rumah, diman mnasing-masing beukuran 5 metr x 7,2 meter. Bangunan rumah susun Menanggal merupakan bangunan langka, dinding-dindingnya dibuat dari bataco dan atapnya dibuat dari asbes semen gelombang jendela rumah dibuat dari kaca dan pintu rumah dibuat dari teakwood. Rumah susun tipe F-36 dilengkapi

dengan teras, ruang tamu/ruang makan, dapur, kamar mandi/wc dan tempat jemuran.

3. Fasilitas Sosial Rumah Susun Menanggal

Penghuni rumah susun Menanggal masing-masing mempunyai hak dan menguasai pada bagian dari rumah mereka. Adapun bagian rumah susun yang dikuasai oleh para penghuni antara lain:

- a. Para penghuni berhak menguasai rumah susun dengan batas-batas dinding bagian dalam yang terdiri dari ruang tidur, ruang tamu/ruang makan, dapur, tempat jemuran, kamar mandi/wc. Sedangkan ruangan yang tersedia di luar seperti tangga, hall, gang dan teras merupakan fasilitas bersama.
- b. Fasilitas untuk setiap rumah antara lain:
 - Air bersih dari FDAM
 - Listrik 450 watt/220 volt dari PLN.

Selain fasilitas yang telah disediakan untuk setiap rumah, terdapat juga beberapa fasilitas di lingkungan rumah susun Menanggal yang terbagi dalam:

- a. Fasilitas lingkungan yang bersifat komersial yaitu:
 - Toko dan kios (tempat swalayan).
- b. Fasilitas lingkungan yang sifatnya sosial, antara lain:
 - 2 pos keamanan.

- 1 unit gedung serba guna (ruang pertemuan).
- c. Faslitas lingkungan yang digunakan untuk olah raga, antara lain:
 - Tersedia dua buah lapangan tennis.
 - Tersedia dua buah lapangan bola volly.
- d. Fasilitas lingkungan lainnya, antara lain:
 - Jalan setapak
 - Jalan kendaraan
 - Saluran pembuangan air
 - pertamanan
 - Bak sampah umum
 - Garasi sepeda motor
 - Bis surat
 - Tempat parkir kendaraan
 - Mushalla (tempat ibadah).

Untuk tempat pemeliharaan prasarana dan fasilitas lingkungan maka para penghuni bersama-sama dengan pengelola memelihara prasarana dan fasilitas lingkungan rumah susun yang telah disediakan, dengan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- Menjaga kebersihan dan ketertiban ruangan dan tangga umum.
- Memelihara pohon-pohon pelindung, rumpt serta taman yang ada.
- Menjaga dan ´ memelihara prasarana dan fasilitas

lingkungan, seperti jalan, tempat parkir kendaraan, saluran pembuangan air, ruang pertemuan, dan lain-lain.

4. Kehidupan Penghuni

Para penghuni rumah susun telah menyadari memilih posisi yang menguntungkan dalam memilih rumah, terutama tentang arah pandangan, arah mata angin terhadap sinar matahari. Blok-blok rumah susun membujur barat timur lebih banyak yang menjadi pilihan pertama. Sebab blok rumah susun yang membujur barat timur rumahnya menghadap utara selatan dimana(rumah tersebut bisa langsung menerima sinar matahari pagi utara dan sedikit menerima sinar sore di sisi sisi selatan, serta angin yang menghembus bisa langsung melintas disetiap ruangan. Posisi rumah yang membujur barat timur memiliki arah pandang yang cukup melegakan, bagian depan merupakan tempat parkir yang luas dan bagian belakang langsung menghadap jalan yang didahului adanya halaman sekitar sepuluh meter.

5. Kegiatan Sosial

Di pemukiman rumah susun Menanggal terdapat barba gai macam kegiatan yang dapat dilakukan oleh para warga penghuni rumah susun tersebut. Kegiatan ini bersifat sosial dengan tujuan untuk mempererat hubungan antar warga penghuni rumah susun.

Adapun kegiatan yang rutin dilakukan oleh warga penghuni rumah susun Menanggal tipe-36 tersebut antara lain:

- Arisan:

Kegiatan arisan ini lebih banyak diikuti oleh para ibu-ibu yang diadakan satu kali dalam satu bulan. Tempat pelaksanaan kegiatan arisan diatur secara bergantian sesuai dengan siapa yang mendapat lotre arisan. Sedangkan bentuk arisannya berupa uang sebesar Rp. 5000,00.

- Pengajian:

Di pemukiman rumah susun Menanggal para ibu-ibu dan para remaja yang menganut agama Islam mengadakan kegiatan pengajian. Kegiatan ini dilaksanakan dirumah susun tipe-36 blok 14 HH3, atau di mushalla. Kegiatan ini diadakan satu kali dalam sebulan dan biasanya diadakan pada hari Kamis malam setelah salat Isya'.

- Kerja Bakti:

Kegiatan kerja bakti biasanya dilaksanakan setiap satu bulan sekali atau setiap dua bulan sekali tergantung dengan keadaan lingkungan rumah susun. Apabila lingkungan rumah susun kelihatan kotor maka ketua RT dari masing-masing blok rumah susun tipe-

36 akan memberikan instruksi kepada para warganya agar mereka melaksanakan kegiatan kerja bakti.

- Olah Raga:

Untuk menjaga kondisi badan agar tetap sehat maka para penghuni rumah susun (bapak-bapak, ibu-ibu, dan para remaja) mengadakan kegiatan olah raga, adapun jenis olah raga yang dilakukan adalah olah raga bola volly, ada pula yang melakukan olah raga tennis.

6. Kontak dengan Dunia Luar

Rumah susun Menanggal sebenarnya merupakan sebuah perumahan yang sangat terbuka mempunyai kontak cukup intensif dengan keadaan di luar lingkungan rumah keadaan sepintas melihat Apabila susun. penduduk/penghuni rumah susun Menanggal tipe-36 yang bekerja di kota, maka dapat dikatakan besar sebagian betapa tinginya mobilitas mereka, dimana rata-rata dari sudah mempunyai transportasi sendiri sehingga untuk bepergian mereka tidak mengalami kesulitan. Bagi mempunyai sarana tidak yang penghuni transportasi/kendaraan sendiri, maka dapat menggunakan Dengan semakin memadainya saran transportasi umum. transportasi yang ada di daerah Menanggal ini dapat interaksi penghuni mempegaruhi hubungan mereka atau

euri Lem rumah susun dengan penduduk lain atau dengan masyarakat kota Surabaya. Hubungan mereka ternyata tidak terbatas dengan warga di lingkungan rumah susun tetapi lebih jauh dari itu. Kota Surabaya ternyata juga dijadikan sasaran daerah rekreasi mereka, misalnya di daerah keramaian, pertunjukan, dan lain sebagainya. Selain untuk rekreasi, mereka yang tidak bisa atau tidak mendapatkan pertokoan di lingkungan rumah susun, mereka pergi ke pusat kota Surabaya untuk membeli barang-barang yang mereka butuhkan.

7. Keadaan Penduduk

Masalah keadaan penduduk merupakan masalah yang penelitian sosial, karena penduduk penting bagi merupakan suatu kesatuan yang menentukan segala macam aktifitas suatu wilayah. Keadaan penduduk rumah susun tipe-36 ini menunjukkan adanya ciri-ciri yang heterogen. Heterogenitas penduduk rumah susun Menanggal tipe-36 ini dikarenakan mereka semuanya merupakan pendatang baru yang telah membawa berbagai spesialisasi peranan dan juga mereka berasal dari masyarakat kota yang mempunyai latar belakang sosial budaya yang beraneka sehingga diantara mereka sebelumnya tidak saling kenal mengenal, namun setelah mereka sama-sama tinggal di rumah susun Menanggal dimana keadaan dan

bentuk rumah-rumah mereka sama semua dan juga jarak mereka yang berdekatan, maka diantara mereka telah terjalin hubungan yang akrab, saling kenal-mengenal antara warga yang satu dengan warga yang lain, komunikasi lisan yang digunakan oleh penduduk rumah susun Menanggal tipe-36 sehari-harinya adalah campuran antara bahasa Indonesia dan bahasa Jawa.

Untuk mengetahui berapa jumlah penduduk di rumah susun Menanggal tipe-36, lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel I. Jumlah penduduk Rumah susun Menanggal Tipe-36

-				····		
1	No.	:	Jenis Kelamin	;	Jumlah	;
;		!		! <u></u>		_:
;	1 .	:	Laki-laki	;	212	;
!	2.	;	Perempuan	;	243	:
1	1	;		· 		:
:			Jumlah	ļ	455	- 1
:		·····		!		:

Sumber data sekunder (RW setempai)

8. Pendidikan

Tingkat pendidikan penduduk/penghuni rumah susun Menanggal tipe-36 dapat dikatakan cukup baik, karena sebagian besar dari 50 % keala keluarga (65 KK) bnerpendidikan tamat SLTA sebanyak 33 KK (51 %). Dengan demikian penghuni rumah susun ini tidak ada yang buta aksara. Hal ini karena penghuni rumah susun tipe-36 merupakan masyarakat pendatang yang pada umumnya berasal dari kota. Pendidikan mereka relatif tinggi. Selain itu daerah menanggal merupakan daerah yang padat dengan pemukiman yang berarti juga semakin banyaknya fasilitas-fasilitas kehidupan yang cukup memadai. Hal ini terlihat adanya berbagai fasilitas pendidikan di tingkat SLTA. Untuk mengetahui fasilitas pendidikan yang ada di daerah Menanggal dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel II. Fasilitas Pendidikan Yang Tersedia di Daerah
Menanggal.

;	No.	;	Fasilitas Pendidikan Yang Tersedia	i	Jumlah ¦
:_		_;_	en en de la companya	;	1 i
;	1.	:	Taman Kanak-kanak	:	ਤੱ buah ¦
;	2.	ŀ	Sekolah Dasar	;	2 buah ¦
;	3.	i i	Sekolah Lanjutan Tingkat Fertama	:	2 buah ¦
!	4.	;	Sekolah Lanjutan Tingkat Atas	;	1 buah ;
١.		_		_:_	!
:			Jumlah	;	8 buah ¦
١.				_;_	:

9. Kesehatan

Di daerah Menanggal telah tersedia sarana/fasilitas kesehatan, sehingga masyarakat daerah Menanggal dan penduduk rumah susun Menanggal tidak perlu lagi untuk keluar dari daerah Menanggal dalam memenuhi fasilitas kesehatannya. Adapun sarana/fasilitas kesehatan yang ada di daerah Menanggal saat ini dapat kita lihat pada tabel berikut:

Tabel III. Fasilitas Kesehatan Yang ada di Daerah
Menanggal.

:	No.	1	Fasilitas Kesehatan Yang Tersedia	!	Jumlah	:
1.		_;		_;		_;
ŀ	1.	;	Puskesmas	:	1 buah	;
1	2.	;	Dokter	;	4 orang	1
;	3.	1	Bidan	;	2 orang	;
;	4.	;	Perawat	!	4 orang	!
1.		_;		_;		_:

Sumber data sekunder (Kantor Kelurahan Menanggal).

B. Cara-cara Pemilikan Rumah Susun

1. Penjualan Bagian Rumah Susun Kepada Pembeli

Dalam melaksanakan program pemerintah mengenai pengadaan rumah yang ditujukan bagi golongan masyarakat

yang berpenghasilan rendah dan menengah, Perum Perumnas bekerja sama dengan pemerintah daerah dan Bank Tabungan Negara. Rumah yang disediakan oleh Perum Perumnas prinsipnya adalah untuk dimiliki dengan sasaran lan, teriutama kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah. Dalam maslah pembelian terhadap rumah atau bagian dari rumah susun, pemohon dapat membe li dengan memperoleh dukungan fasilitas kredit pemilikan rumah dari Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) setelah dahulu menyelesaikan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pendahuluan jual beli (PPJP).

Sebelum pemihon mengisi permolir permohonan penghunian rumah Perum Perumnas terlebih dahulu memberikan lembar informasi penghunian (LIF)dari Perum Perumnas yang isinya adalah mengenai:

- 1. Persyaratan untuk pemohon
- 2. Cara pendaftaran
- 3. Kelengkapan lampiran
- 4. Pelaksanaan seleksi dan penunjukan penghunian
- 5. Cara penentuan tipe rumah dan letak rumah
- 6. Ketentuan pembayaran
- 7. Hak atas tanah
- 8. Ketertiban penghunian dan lingkungan.

Kesemuanya ini hanya terdapat pada lembar informasi penghunian yang diberikan oleh setiap pemohon. Dengan adanya lembar informasi penghunian tersebut maka kemudian pemohon dapat mengisi formulir permohonan penghunian rumah susun Perum Perumnas yang memang sudah disediakan untuk pemohon.

Tindakan Perum Perumnas selanjutnya adalah mengada kan seleksi bagi para pemohon tersebut yang memang oleh panitia sudah ditugakan dalam hal tersebut dan selanjut nya mngenai komputerisasi maka kepada yang lulus sensor panitia tersebut dan juga dengan bantuan alat-alat tehnologi tinggi, maka tingkat berikutnya adalah setiap calon pembeli diwajibkan melunasi uang muka lewat Bank Tabungan Negara.

Pada gilirannya maka diadakan **Akte Kredit Pemilikan Rumah** dengan dukungan fasilitas kredit dari Bank`berupa Kredit Pemilikan Rumah.

Dalam hal penentuan lapisan golongan masyarakat itu adalah terdiri dari:

- 1. Pegawai negeri sipil
- 2. A B R I
- 3. Pegawai Badan Usaha Milik Negara
- 4. Pegawai Badan Usaha Milik Daerah
- 5. Pensiunan Pegawai Negeri
- Pegawai swasta dan masyarakat yang terkena gusuran karena proyek pemerintah.

Oleh karena itu penentuan tersebut harus berdasar

kan prosentasi yang telah ditentukan oleh pihak yang bersangkutan.

2. Cara Untuk Memperoleh K.P.R. Terhadap Rumah Susun

Bagi calon pembeli rumah susun setelah mendaftarkan pada Perum Perumnas, maka Perum Perumnas akan menyeleksi para pembeli satuan rumah susun itu dengan dukungan kredit rumah dari B.T.N.

Setelah dinyatakan lolos seleksi maka penghuni ataupun pembeli diberikan lembaran informasi penghunian (LIP) oleh Perum Perumnas tentang ketentuan yang harus dipenuhi dalam hal penghunian menurut rumah susun tersebut. Jika calon penghunian penahuni tersebut sudah dapat mengetahui tentang ketentuan peraturan penghunian rumah susun, maka kemudian barulah diberikan formulir penghunian rumah yang disediakan oleh Perum Perumnas kepada calon pembeli.

Dengan pengisian formulir penghunian rumah dianggap calon pembeli itu betul-betul bermaksud membeli satuan rumah susun itu dengan kredit dari BTN yang berupa kredit pembelian rumah dari BTN.

Dalam hal penyediaan fasilitas kredit dari BTN kepada calon penghuni yang ingin membeli rumah susun dengan fasilitas dari bank itu adalah dimaksudkan untuk membantu golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan

menengah untuk dapat membeli sebuah rumah untuk ditem pati sendiri. Kredit pembelian rumah dari BTN merupakan sarana yang dapat membantu bagi mereka yang berpeng hasilan rendah.

C. Pemindahan Hak Milik Dan Pengambilan Manfaat Atas Bagian Bersama Rumah Susun

1. Hak yang diperoleh setelah pelunasan kredit

Salah satu kewajiban debitur atau pembeli dalam hal perjanjian kredit itu adalah kewajiban untuk memenuhi kewajiban pembayar angsuran kredit dengan baik sampai kredit tersebut dapat dilunasinya. Dengan dilunasinya kredit pemilikan rumah susun tersebut, maka penghuni itu akan memperoleh hak milik atas satuan unit rumah susun itu di atas bagian bersama dan dapat dikeluarkan:

- Perjanjian jual beli bangunan dengan penyerahan penggunaan bersama atas tanah.
- Pengakuan hutang dengan kuasa memasang hipotik dan untuk menjual.
- Perjanjian kredit.

Dengan dokumen tersebut penghuni bagian dari rumah susun itu dapat memindahkan haknya kepada orang lain.

Jadi hak yang dapat dimiliki penghuni dari bagian rumah itu hanya milik atas bagian rumah di atas tanah milik bersama.

2. Pemilikan dengan sistem condominium

Berdasarkan tata hukum di indonesia dimungkinkan adanya pemilikan atas bagian-bagian dari bangunan-bangunan atau rumah susun yang berdiri di atas tanah milik bersama. Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Hak Atas Tanah No. 14 tahun 1975, tentang pendaftaran hak atas tanah kepunyaan bersama dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya serta penerbitan sertifikatnya.

adanya peraturan yang mengatur tentang atas tanah kepunyaan bersama atas bagian dari bangunannya. maka hukum agraria di Indonesia asas pemisahan horizontal, pemilikan atas bagian-bagian dari gedung atau rumah susun, dan ini merupakan milik secara individual yang terpisah dan merupakan `hak yang bersifat zakelijk, yang mana hak milik secara individuil secara terpisah dapat dipertahankan atau peralihkan dapat haknya dan dibebani hipotik, perumahan atau rumah susun yang didirikan di atas tanah negara yang diberikan pemerintah, hak milik baqian dari rumah susun tersebut. secara meliputi jumlah areal yang luas dan tanah yang diberikan pemerintah dengan hak guna bangunan guna usaha atau hak milik itu tidak atau belum atas kapling untuk masing-masing orang yang menghuni

bagian dari rumah susun.

Dari urajan tersebut di atas maka penulis menyimpulkan, bahwa dengan diberikannya hak guna bagunan milik kepada setiap penghuni bagian rumah susun hak untuk bukti haknya masing-masing tersebut. maka diterbitkan sertifikat berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. tahun 1975. Femilik bagian-bagian dari rumah susun yang ada di atasnya yang berupa hak atas tanah kepunyaan bersama itu harus dimiliki oleh pemilik tanah kepunyaan bersama yang tidak terpisah. Oleh karena itu mengatasi persoalan tersebut di perlu atas lebih lanjut yang mengatur tentang hubungan ketentuan hak dan kewajibannya dalam bersama antar pemilikan pemanfaatan pemilikan bersama tersebut.

Pemilikan atas bagian dari rumah susun tersebut adalah merupakan pemilikan secara atau menurut sistem cundominium, dimana hak milik atas bagian rumah susun meliputi hak bersama atas bagian bersama dan benda bersama serta hak atas tanah kepunyaan bersama, yang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan.

Berdasarkan tata hukum di Indonesia sekarang yang berdasarkan pada asas pemisahan horizontal atau pemisahan secara mendatar memungkinkan bahwa bagian dari rumah susun itu dapat dimiliki secara individuil dan

terpisah dari gedung yang lain dan dapat merupakan hak milik yang berdiri sendiri, maka dari itu menurut tata hukum yang berlaku di Indonesia dapat dikatakan bahwa bagian dari rumah susun tersebut dalam pengertian benda yang dapat dijadikan obyek hak milik.

Jadi hak milik penghuni itu hanyalah terhadap bagian dari rumah susun itu saja, sedangkan tanah dimana bangunan rumah susun itu berdiri dapat dimiliki secara bersama oleh para pemilik bagian dari rumah susun seimbang dengan bagiannya masing-masing.

Mengenai tanah kepunyaan bersama itu hanya dapat diterbitkan satu buah sertifikat saja, tanah kepunyaan bersama itu meliputi: halaman dari rumah susun tersebut, sedangkan yang dimaksud benda bersama itu dapat berupa yang bukan merupakan bagian bangunan rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Benda bersama itu dapat berupa berupa tangga, lift, garasi, instalasi listrik, gas, air, serta tanam-tanaman dan lain-lain.

Bertempat tinggal dalam lingkungan rumah susun akan berbeda dalam lingkungan perumahan biasa, sebab dalam lingkungan perumahan biasa penghuni mendiami secara terpisah dengan penghuni yang lainnya dan mempunyai hak tersendiri terhadap sarana lingkungan perumahan itu, sedang dalam lingkungan rumah susun dikenal adanya hak

bersama ataupun fasilitas lingkungan yang dimiliki secara bersama.

Dalam penghunian lingkungan rumah susun diperlukan rasa kebersamaan, sikap dan tindakan berdasarkan demi kepentingan timbal balik tenggang rasa sesama penghuni rumah susun yang dihuni tersebut. Di samping itu selanjutnya diharapkan pula partisipasi oleh para penghuni rumah susun tersebut dalam hal turut memelihara dan menjaga sarana lingkungan perumahan agar bersih, sehat dan tertib, agar tercipta suasana yang tenteram damai dalam penghunian rumah susun tersebut.

Hak pemilikan atas bagian dari rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru yang perlu dengan undang-undang dengan memberikan jaminan kepastian kepada masyarakat Indonesia. Oleh karena itu untuk mencapai suatu kepastian hukum tentang rumah tersebut, maka pemerintah mengeluarkan peraturan yaitu: Undang-Undang No. 16 tahun 1985.

Dengan dikelurkannya peraturan perundangan tersebut dapat diciptakan dasar hukum tentang hak milik atas bagian rumah susun tersebut yang meliputi:

- a. Hak pemilikan perseorangan atas bagian-bagian rumah susun yang digunakan secara terpisah.
- b. Hak bersama atas bagian-bagian rumah susun.

- c. Hak bersama atas benda-benda.
- d. Hak bersama atas tanah.

Yang kesemuanya merupakan satu-kesatuan hak yang secara fungsional tidak dapat dipisahkan.

Penghunian satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepas kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama, kesemuanya itu merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi. Satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggung jawab. Oleh karena itu penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni yang mempunyai tugas wewenang mengelola dan memelihara rumah susun lingkungannya dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai tata tertib hunian.

Perhimpunan penghuni oleh undang-indang diberi kedudukan sebagai badan hukum dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, sehingga dapat bertindak keluar dan dengan wewenang ketenteraman dalam lingkungan rumah susun yang mereka huni bersama. Jadi setiap penghuni rumah susun

tidak dapat bertindak secara sendiri-sendiri akan tetapi harus melalui perhimpunan para penghuni tersebut yang dapat dilakukan secara musyawarah yang dikoordinir oleh perhimpunan penghuni tersebut.