



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 6, Nomor 2, Juni 2023

Artikel diterbitkan 30 Juni 2023, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v6i2.1337>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

---

**KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN UMUM YANG DIBANGUN DI ATAS TANAH BARANG  
MILIK NEGARA/DAERAH**

Betty Rubiati, Universitas Padjadjaran, Bandung, Email: [betty.rubiati@unpad.ac.id](mailto:betty.rubiati@unpad.ac.id)

**ABSTRAK**

Pembangunan Rumah Susun merupakan upaya penyediaan rumah bagi masyarakat dalam kondisi keterbatasan lahan. Rumah Susun yang ada saat ini dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Karena keterbatasan tanah hak untuk dibangun rumah susun terutama untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah, dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011, dikembangkan pembangunan rumah susun umum dengan memanfaatkan barang milik Negara/daerah berupa tanah dengan cara sewa. Namun banyak kendala yang dihadapi dalam pembangunan Rumah Susun di atas Tanah aset Pemerintah/Pemda, sehingga belum dapat terlaksana. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif. Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan dianalisis secara normatif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah untuk pembangunan Rumah Susun umum merupakan tanggung jawab pemerintah. Dalam penyediaan Rumah Susun umum, baik yang di sewa maupun di miliki banyak kendala yang ditemukan dilapangan. Untuk mengatasi kendala kebutuhan rumah susun umum, Pemerintah mulai merencanakan pembangunan rumah susun di atas tanah Barang Milik Negara/Daerah dengan bukti Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Satuan Rumah Susun. Pembangunan rumah susun tersebut terletak di Kota Bandung sebagai Pilot Projek. Kepemilikan Rumah Susun di atas tanah Barang Milik Negara/Daerah dilakukan dengan cara sewa yang berjangka waktu 60 tahun. Saat ini peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan SKBG Sarusun baru diterbitkan, sehingga kepemilikan rumah susun umum di atas tanah aset pemerintah/pemda dengan bukti SKBG Sarusun belum dapat terwujud. Untuk itu perlu segera diterbitkan Petunjuk pelaksanaannya.

**Kata kunci:** Rumah Susun; SKBG Sarusun; Tanah BMN/D.

**ABSTRACT**

*Construction of Flats is an effort to provide housing for the community in conditions of limited land. The existing flats are built on land with Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai. Due to limited land rights to build flats, especially to meet the needs of low-income people, in Law Number 20 of 2011, developed the construction of public flats by utilizing state/regional property in the form of land by way of lease. However, many obstacles were encountered in the construction of Flats on Government/Regional Government asset land, so that it could not be implemented. The method used in this research is analytical descriptive with a normative juridical approach. Data obtained from library research and field research were analyzed normatively qualitatively. The results of the study show that the utilization of state/regional property in the form of land for the construction of public flats is the responsibility of the government. In the provision of public flats, whether lease or owned, there are many obstacles found in the field. To overcome the constraints on the need for public flats, the Government has begun planning the construction of flats on State/Regional Property land with proof of Building Ownership Certificate for Flats Units (SKBG Sarusun). The construction of the flats is located in Bandung City as a Pilot Project. The ownership of Flats on State/Regional Property land is carried out by means of a lease with a term of 60 years. At present implementing regulations relating to the SKBG Sarusun have just been issued, so ownership of public flats on government/local government asset land with proof of the SKBG Sarusun has yet to materialize. For this reason, it is necessary to issue an Implementation Manual immediately.*

**Keywords:** Flats; SKBG Sarusun; State/Regional Property.

## PENDAHULUAN

Pasal 28H ayat (1) Undang Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen Keempat (Selanjutnya disebut UUD 1945) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Oleh karena itu, Negara bertanggungjawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.<sup>1</sup>

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kebijakan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah berpenduduk padat dan di kota-kota besar yang tanahnya sudah terbatas perlu diarahkan pembangunan perumahan dan permukiman dalam bentuk dan sistem Rumah Susun.

Perkembangan penduduk yang semakin pesat terutama di daerah perkotaan tidak seimbang dengan kebutuhan akan lahan tanah yang ada yang tidak dapat bertambah luasnya. Hal ini menyebabkan harga tanah semakin tinggi.<sup>2</sup> Dengan demikian kepemilikan satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah hak sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, menyebabkan harga jual rumah susun termasuk hak atas tanahnya menjadi tinggi dan tidak terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun) menjelaskan bahwa penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang. UU ini juga menunjukkan keberpihakan Negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah.<sup>3</sup>

Kepemilikan Satuan Rumah Susun yang selama ini berlaku adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) yang menyatukan Satuan Rumah Susun (Sarusun) dengan tanahnya, yaitu Rumah Susun yang dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah tanah negara dan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan. Harga tanah yang semakin meningkat menyebabkan harga Sarusun pun semakin mahal dan tidak terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>2</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 333

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

<sup>4</sup> Betty Rubiati,dkk., "Kepastian Kepemilikan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", *Jurnal Bina Hukum Lingkungan*, Voleme 1, Nomor 2, April 2017, hlm. 135

UU Rumah Susun mengembangkan pembangunan rumah susun melalui pemanfaatan barang milik Negara/daerah berupa tanah dengan sewa yang berjangka waktu 60 tahun, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG Sarusun). Untuk memenuhi harapan tersebut perlu segera dibentuk peraturan pelaksanaan Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berkaitan dengan penerbitan SKBG Sarusun.

Menyikapi perkembangan yang terdapat di kota-kota besar, khususnya kebutuhan perumahan dan permukiman yang sangat terbatas pada satu sisi, dan pada sisi yang lain konsentrasi penduduk yang setiap hari bertambah ke kota. Disamping itu persediaan tanah di kota semakin sempit akibat terjadinya penumpukan tanah-tanah pada orang-orang tertentu sehingga masyarakat tidak memiliki tanah yang memadai untuk membangun perumahan dan permukiman, pemerintah khususnya di kota-kota besar terpaksa mendirikan perumahan yang bersifat vertical atau bersusun atau *flat*.<sup>5</sup>

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 peremajaan kota bagi daerah-daerah kumuh.<sup>6</sup>

Menurut Penjelasan Pasal 22 ayat (2) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan Permukiman) jo Pasal 1 ayat (1) UU Rumah Susun, menyebutkan :

“Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical 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.”

Dari pengertian di atas terdapat unsur-unsur rumah susun sebagai berikut: <sup>7</sup>

- a. Satuan Rumah Susun (Sarusun), yaitu bagian rusun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum;
- b. Bagian Bersama, yaitu bagian rusun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun, antara lain: pondasi, dinding, lantai, atap, tangga, lift, ruang untuk umum, dll;
- c. Benda Bersama, adalah benda yang bukan merupakan bagian rusun, tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, antara lain: tempat ibadah, sarana bermain, tempat olah raga, tempat parkir, dll;
- d. Tanah Bersama, yaitu sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang di atasnya berdiri rusun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan ijin bangunan;

<sup>5</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 242.

<sup>6</sup> Mimi Rosmidi Akis dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi HAK milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang, 2010, hlm. 12

<sup>7</sup> Tim Penyusun, *Panduan Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Deputi Bidang Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah, BPN RI, 2009.

Rumah Susun yang dimaksudkan dalam undang-undang ini adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri atau secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.<sup>8</sup>

Pasal 1 UU Rumah Susun membagi Rumah Susun dalam 4 (empat) golongan, yaitu :

- a. Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- b. Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- c. Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- d. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Pasal 45 UU Rumah Susun penguasaan rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Istilah resmi yang digunakan untuk menggambarkan hunian rumah susun umum yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah terdapat 2 (dua) jenis Rumah Susun, yaitu :<sup>9</sup>

- a. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)
- b. Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)

Rusunawa artinya pengguna rumah susun menyewa dari pengembangnya, sementara Rusunami merupakan rumah susun sederhana yang memberikan hak milik kepada penghuninya sehingga diharapkan penghuni rumah susun sederhana tidak selamanya menyewa rumah.<sup>10</sup>

Menurut Pasal 17 dan 18 UU Rumah Susun, Rumah Susun dapat dianggun di atas tanah :

- 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.

Pembangunan rumah susun melalui pemanfaatan barang milik Negara / daerah ataupun tanah wakaf dapat dilakukan dengan cara:<sup>11</sup>

- a. Sewa tanah atau kerjasama pemanfaatan;
- b. Dilakukan dengan perjanjian tertulis;
- c. Jangka waktu sewa atas tanah diberikan selama 60 tahun sejak ditandatangani perjanjian tertulis;
- d. Penetapan tariff sewa atas tanah dilakukan oleh pemerintah untuk menjamin keterjangkauan harga jual rusun umum oleh MBR

<sup>8</sup> Ari S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit FH UI, Jakarta, 1998, hlm. 12

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 190

<sup>10</sup> Hadiyan Fauzan, "Rumah Susun Suvidha Bandung", *Jurnal Reka Karsa*, Jurnal Online Institut Teknologi Nasional, No.1, Vol 1, 2016, hlm. 2, <https://ars.itenas.ac.id/article/download>, diakses 31 Juli 2023 Pukul 10.30.

<sup>11</sup> Pasal 19-21 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Pelaku pembangunan dalam membangun rumah susun wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pemisahan tersebut memberikan kejelasan atas :<sup>12</sup>

- a. Batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
- b. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun;
- c. Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

Selanjutnya, pemisahan rumah susun wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian. Gambar dan uraian ini yang menjadi dasar untuk menetapkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dalam tanda bukti kepemilikan sarusun, yaitu: Sertipikat Hak Milik Sarusun (SHM Sarusun) untuk sarusun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Negara, serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan. Sedangkan Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG Sarusun) untuk sarusun yang dibangun di atas barang milik Negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf.

Apabila dikaitkan dengan salah satu asas yang dikenal dalam Hukum Tanah Nasional berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan/benda-benda yang berada di atas tanah, yaitu asas pemisahan horizontal yang berasal dari Hukum Adat, dimana hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.<sup>13</sup>

Dengan demikian SKBG Sarusun merupakan perwujudan dari asas pemisahan horisontal tersebut, dimana barang milik negara/daerah berupa tanah yang di sewakan untuk dibangun rumah susun, pemerintah pusat/daerah tidak perlu melepaskan aset miliknya berupa tanah tersebut.<sup>14</sup>

Mengenai barang milik Negara/Daerah diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, terakhir dikeluarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.(selanjutnya disebut PP No. 28 Tahun 2020). Pasal 1 angka 1 dan 2 memberikan pengertian sebagai berikut:

“Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.”

“Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah”

Kemudian dalam Pasal 49 UU No. 1 Tahun 2004, disebutkan bahwa :

“Barang milik Negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai pemerintah pusat/daerah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah RI/Pemerintah Daerah yang bersangkutan”

---

<sup>12</sup> *Ibid*, Pasal 25

<sup>13</sup> Betty Rubiati, *Asas Hukum Agraria Nasional : Penerapan Asas Pemisahan Horozontal Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan*, Bandung : Logoz Publishing, 2016, hlm. 20

<sup>14</sup> Betty Rubiati, dkk., “Asas Pemisahan Horozontal Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, *Sosiohumaniora, Jurnal Ilmu-ilmu Sosial dan Humaniora*, LPPM Universitas Padjadjaran Volume 1 Nomor 2, Juli 2015, hlm.97

Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 10 PP No. 28 Tahun 2020 disebutkan:

“Pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Negara/Daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembagalsatuan kerja perangkat daerah dan/atau optimalisasi Barang Milik Negara/Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan”

Pasal 27 ayat (1) PP No.28 Tahun 2020 menguraikan Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa:

- a. Sewa;
- b. Pinjam Pakai;
- c. Kerja Sama Pemanfaatan;
- d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; atau
- e. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.

Ayat (2) nya menyebutkan bahwa Selain bentuk Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bentuk Pemanfaatan Barang Milik Negara juga berupa Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur.

Pasal 54 Perauran Pemerintah No. 27 Tahun 2014 menyebutkan bahwa :

“ (1) Barang Milik Negara/Daerah yang tidak diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah dapat dipindahtangankan.”

(2) Pemindahtanganan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:

- a. Penjualan;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah; atau
- d. Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah.

Hibah adalah pengalihan kepemilikan barang dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah, dari Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Pusat, antar Pemerintah Daerah, atau dari Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah kepada Pihak Lain, tanpa memperoleh penggantian.

Pembangunan Rumah Susun di atas tanah Barang milik Negara/Daerah dengan tujuan memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah tentu saja memerlukan pengaturan yang komprehensif karena akan berkaitan dengan pengelolaan barang milik negara/daerah.

Berdasarkan uraian pada bagian pendahuluan di atas, permasalahan akan dibatasi sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pemanfaatan barang milik Negara/daerah berupa tanah untuk pembangunan rumah susun ?
2. Bagaimanakah kepemilikan satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah barang milik Negara/ Daerah ?

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu membuat pencandraan sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta.<sup>15</sup> Juga dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia dan gejala lainnya.<sup>16</sup>

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu menelusuri, mengkaji dan meneliti data sekunder yang berkaitan dengan materi penelitian<sup>17</sup>. Digunakannya pendekatan yuridis dengan pertimbangan masalah yang diteliti berkisar pada keterkaitan suatu peraturan dengan peraturan lainnya. Data yang telah dikumpulkan baik data sekunder maupun data primer, keseluruhannya akan dianalisis berdasarkan analisis Normatif kualitatif dan hasilnya akan dipaparkan secara deskripsi, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

## PEMBAHASAN

### Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah Berupa Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun

Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/D) merupakan kegiatan pendayagunaan barang milik negara/daerah yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun serah guna/bangun guna serah dengan tidak mengubah status kepemilikan, selain itu termasuk pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah juga berupa Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur.

BMN/D berupa tanah dan/atau bangunan yang telah ditetapkan oleh Pengelola Barang sebagai BMN/D yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi, dapat ditetapkan pemanfaatannya oleh pengelola barang. Khusus BMD dapat ditetapkan pemanfaatannya oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan pemegang kekuasaan pengelolaan BMD (Gubernur/Walikota/Bupati).

Dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan terutama bagi MBR, pada Tahun 2006 Pemerintah mencanangkan program pembangunan sejuta rumah dan seribu tower rumah susun, namun kendala utama justru terletak pada penyediaan tanah bagi pembangunan rumah dan rumah susun termasuk peningkatan kualitas permukiman sangat sulit dilakukan, apalagi bagi MBR yang tinggal diperkotaan, disisi lain sangat ironis, tanah-tanah asset pemerintah, yang disebut dengan Barang Milik Negara berupa tanah yang letaknya diperkotaan masih banyak yang tidur dan tidak optimal didayagunakan dan dimanfaatkan. Oleh sebab itu UU Rumah Susun ini mengatur berbagai bentuk penyediaan tanah bagi rumah susun, salah satunya adalah dengan mendayagunakan tanah BMN/D. Karena bentuk pendayagunaan Tanah BMN/D menyentuh peraturan Undang-Undang sektor lainnya, yaitu Undang-Undang Perbendaharaan Negara maka pendayagunaan/ pemanfaatan tanah dimaksud bagi pembangunan untuk Rumah Susun harus dilakukan sesuai ketentuan yang mengatur

---

<sup>15</sup> Sumadi, *Metode Penelitian*, CV Rajawali, Jakarta, 1988, hlm. 19.

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1990, hlm. 10.

<sup>17</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 18

tanah BMN/D hal tersebut dinyatakan / diatur pula dalam UU Rumah Susun , bahwa pemanfaatan tanah BMN/BMD harus esuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.<sup>18</sup>

Pembangunan Rumah Susun melalui pemanfaatan BMN/D merupakan upaya pemerintah untuk mengatasi *Backlog* pembangunan perumahan dan permukiman, dimana pada Tahun 2013 ini *Backlog* kepemilikan mencapai 15 juta unit dan *Backlog* penghunian mencapai 7,3 juta unit.<sup>19</sup> Akses masyarakat terhadap rumah yang aman, terjangkau dan layak huni masih menjadi pekerjaan rumah pemerintah hingga akhir Tahun 2022, buntutnya adalah adanya *backlog* Rumah tangga hingga 12,71 juta.<sup>20</sup>

Upaya pembangunan Rumah Susun Umum tersebut dilakukan agar masyarakat bisa memperoleh rumah susun dengan cara disewa (Rusunawa) atau dimiliki (Rusunami). Upaya penyediaan Rusunawa dilakukan oleh Kemenpera dan Kemen PU Dirjen Cipta Karya, salah satunya penyediaan perumahan yang layak huni di Kota Bandung. Pembangunan Rumah Susun Sewa yang sudah terlaksana di Kota Bandung sebanyak 8 (Delapan) *Twin Blok* (TB) dimulai Tahun 2005 sampai dengan Tahun 2012 yang terletak di :<sup>21</sup>

- a. Cingised, Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik,
- b. Sadang Serang I, Kelurahan Sadang Serang, Kecamatan Coblong,
- c. Rancacili I, Kelurahan Derwati, Kecamatan Rancasari.

Pembangunan Rusunawa di Kota Bandung tersebut pemanfaatannya memerlukan waktu yang sangat panjang, hal ini disebabkan prosedurnya harus datur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan pemanfaatan dan pemindah-tanganan barang milik negara/daerah berupa tanah dan bangunan.

Sampai akhir Tahun 2013, Dari 8 (delapan) TB Rusunawa yang dibangun Pemerintah Pusat di Kota Bandung ini baru 2 (dua) TB yang sudah dihuni, hal ini disebabkan Pemda Kota Bandung masih menunggu Surat Pernyataan Hibah dari Kementerian Keuangan RI untuk menghindari kemungkinan diaudit oleh BPK. Selain itu permasalahan yang dihadapi dalam penghunian rusunawa di Kota Bandung adalah belum adanya kesepakatan mengenai jangka waktu sewa serta belum adanya penetapan tarif sewa dari pemerintah daerah yang harus dituangkan dalam Peraturan Walikota Bandung,<sup>22</sup>

Berdasarkan gambaran tersebut di atas permasalahan yang dihadapi pemerintah secara umum, terutama pada tahap pemanfaatan atau penghunian yang seharusnya sudah menjadi tugas Pemerintah Daerah. Lingkaran setan permasalahan yang membuat Pemerintah Daerah tidak segera memanfaatkan sebagian karena asset berupa Rusunawa tersebut belum dihibahkan. Karena asset masih berupa Barang Milik Negara (BMN), maka sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, Pemda tidak dapat menganggarkan APBD untuk penyambungan listrik dan air atau pendukung apapun untuk membuat

---

<sup>18</sup> Maharani, "Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG), Menyongsong Terbitnya Lembaga Hukum Baru Di Indonesia SKBG Tanpa Memiliki Hak Atas Tanah," 2013, (<http://www.ippatonline.com/artikel-1-sbkg.html>), diunduh : Minggu, 1 Desember 2013, Pkl. 21.50

<sup>19</sup> Iskandar Saleh, disampaikan pada *Focus Group Discussion* "masukan Terhadap Peraturan Pemerintah Amanat UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun", diselenggarakan oleh Kemenpera RI, Jakarta, 22 Oktober 2013.

<sup>20</sup> "Cara Kementerian PUPR Atasi *Backlog* Perumahan", <http://infobublik.id>, diakses 08 Februari 2023, Pukul 12.40 wib

<sup>21</sup> Yanny Wihardi, "Kajian Terhadap Aet Pemerintah Daerah Untuk Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa", *Tesis Program Magister Kenotariatan FH Unpad*, Bandung, 2013, hlm.66

<sup>22</sup> Hasil wawancara dengan Rulli Subhanuddin, Kasie Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung, 12 November 2013.

Rusunawa tersebut layak dihuni.<sup>23</sup> Di sisi lain, hibah harus melalui tahapan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96 tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindah Tangan Barang Milik Negara/Daerah.

Permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah yang digunakan untuk pembangunan rusunawa baru bisa teratasi dengan dikeluarkannya peraturan pelaksanaan rumah susun, yaitu Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun. Khususnya di Kota Bandung dengan diterbitkannya Perwal No. 1058 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penghunian dan Penggunaan Rumah Susun Sewa di Kota Bandung, Perwal Nomor 1337/2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa dan Perwal No. 6 Tahun 2022 tentang Tarif Pelayanan Rumah Susun Sewa. Hal ini terlihat dari data diperoleh saat ini ada tiga rusunawa di Kota Bandung, yakni di Rancacili, Cingised, dan Sadangserang. Total hunian di tiga rusunawa itu mencapai 941 unit, semua sudah terisi penuh.<sup>24</sup> Sementara itu Rusunami sebenarnya punya pasar besar sehingga pengembang perlu berperan. Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) ke depan akan terus mendorong para pengembang agar dapat melanjutkan program rumah susun sederhana milik (rusunami) untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Oleh karena itu, adanya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang telah disetujui oleh DPR, diharapkan dapat mendorong program pembangunan 1.000 tower rusunami di seluruh Indonesia. Hal itu dikatakan Asisten Deputi Evaluasi Perumahan Formal Deputi Bidang Perumahan Formal Kemenpera, Bernaldy, Kemenpera yakin bahwa pembangunan rusunami merupakan salah satu solusi atas kebutuhan hunian bagi masyarakat. Apalagi saat ini harga tanah di daerah terus meningkat setiap tahunnya.<sup>25</sup>

Kendala yang dihadapi dalam pemanfaatan tanah BMN untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) terganjal Perpres No. 6 tahun 2006 yang saat ini masih menunggu revisi. Perpres yang mengatur pengelolaan barang milik negara atau daerah merupakan penjabaran UU No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Hanya satu pasal yang sebenarnya perlu direvisi akan tetapi dampaknya kepada tanah-tanah BMN agar dapat diganti statusnya dari Hak Pengelolaan (HPL) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) agar dapat diikat perbankan. Apabila berpegang kepada peraturan maka BMN harus melepas tanah tersebut berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang berlaku, sementara tanah-tanah BMN di DKI Jakarta sebagian besar memiliki lokasi strategis dengan NJOP di atas Rp 5 juta per meter persegi. Padahal, untuk membangun Rusunami dengan harga di bawah Rp144 juta berarti membutuhkan tanah dengan harga Rp1 juta per meter persegi sehingga sepanjang adanya peraturan tersebut mustahil BMN melepas dengan harga sebesar itu.<sup>26</sup> Terkait hal tersebut, pemerintah memfokuskan pembangunan Rusunami di tanah-tanah yang

<sup>23</sup> TH.Respati & Chris Robert Marbun, "Rusunama Mangkrak, Salah Siapa?", *Buletin Cipta Karya*, Edisi 05/Tahun XI/ Mei 2013.

<sup>24</sup> Sudirman Wamad, "Antrean Dan Terbatasnya Unit Di Rusunawa Bandung", 2023, (<https://www.detik.com/jabar/berita/d-6513848/antrean-dan-terbatasnya-unit-di-rusunawa-bandung>), diakses, 8 Feb 2023 jam 15.15

<sup>25</sup> Achmad Adhito Hatanto, "Pemerintah Bangun 1000 tower Rusunami Via UU", *Jaringnews, htm*, diakses, Minggu 1 Desember 2013, Pkl. 22.00 wib

<sup>26</sup> *Ibid*

dikembangkan swasta karena lebih mudah diikat bank untuk kredit konstruksi maupun kredit pemilikan (bagi pembeli Rusunami).

Harapan pemerintah dan masyarakat untuk mewujudkan pembangunan Rusunami mulai memperoleh titik terang dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dan yang terakhir terbit Peraturan Menteri Nomor 17 Tahun 2021 tentang Bentuk dan Tata Cara Penerbitan SKBG Sarusun. Sejak terbitnya seluruh peraturan tersebut, Kementerian PUPR telah melakukan beberapa kali forum bimbingan teknis dan sosialisasi yang menjelaskan ketentuan tentang bentuk dan tata cara penerbitan SKBG.<sup>27</sup>

### **Kepemilikan Satuan Rumah Susun Yang Dibangun Melalui Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah Berupa Tanah**

Pembangunan nasional di Indonesia bertujuan untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Oleh karena itu, Negara bertanggungjawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.<sup>28</sup>

Perkembangan penduduk yang semakin pesat terutama di daerah perkotaan tidak seimbang dengan kebutuhan akan lahan tanah yang ada yang tidak dapat bertambah luasnya. Hal ini menyebabkan harga tanah semakin tinggi.<sup>29</sup> Dengan demikian kepemilikan satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah hak sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, menyebabkan harga jual rumah susun termasuk hak atas tanahnya menjadi tinggi dan tidak terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

UU Rumah Susun menjelaskan bahwa penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang. UU ini juga menunjukkan keberpihakan Negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Renah (MBR) serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah.<sup>30</sup>

UU Rumah Susun mengembangkan pembangunan rumah susun melalui pemanfaatan barang milik Negara/daerah berupa tanah dengan sewa yang berjangka waktu 60 tahun, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG Sarusun).

---

<sup>27</sup> "SKBG Sarusun, Wujud Komitmen Kementerian PUPR dalam Menyediakan Hunian Vertikal bagi MBR", 2022, <https://pu.go.id/berita/skbg-sarusun-wujud-komitmen-kementerian-pupr-dalam-menyediakan-hunian-vertikal-bagi-mbr>, diakses, 29 Jan 2023 jam 13.30

<sup>28</sup> Penjelasan Umum Undang-undang RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>29</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 333

<sup>30</sup> Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Pemanfaatan tanah Barang Milik Negara atau Milik Daerah, diatur dalam UU Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara Pasal 44 dan 45 juncto PP 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah. Hal-hal yang diatur dalam UU Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara tersebut diatas sejalan dengan pengaturan di dalam UU Rumah Susun.<sup>31</sup>

Berdasarkan ketentuan UU Rumah Susun, untuk memberikan jaminan kepastian hukum pemilikan bangunan gedung bagi MBR yang tidak mampu membeli tanah, dan tanahnya sekedar menyewa dari tanah BMN/D berdasarkan akta perjanjian Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah, maka diterbitkan Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG ) Satuan Rumah Susun. Undang-Undang Rumah Susun mengatur substansi pemanfaatan dan pendayagunaan tanah BMN/ BMD dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 21 :<sup>32</sup>

Pasal 49 UU Rumah Susun menyebutkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai SKBG satuan rumah susun dan tata cara penerbitannya diatur dengan Peraturan Pemerintah, saat ini peraturan pemerintah pelaksanaan UU Rumah Susun baru diterbitkan, yaitu Peraturan Pemerintah NO. 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun. Secara lengkap SKBG Sarusun diterbitkan atas amanat dari beberapa peraturan perundang-undangan. Pengaturan SKBG saat ini lebih terperinci. yaitu : UU No. 11 Tahun 2020 tentang Undang-undang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dan Peraturan Menteri PUPR No. 17 Tahun 2021 tentang Bentuk dan Tata Cara Penerbitan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun. Meskipun SKBG Sarusun sampai saat ini belum terealisasi, kita meyakini kehadirannya sudah tidak lama lagi. Lembaga perbankan pastinya akan menyambut baik kehadiran SKBG Sarusun ini. Bank memiliki jaminan yang kuat atas realisasi KPR dengan jaminan SKBG Sarusun karena bank dapat mengeksekusi jaminan fidusia melalui penjualan umum (lelang) apabila debitur gagal bayar (*default*).

Kehadiran SKBG Sarusun juga akan meningkatkan keterjangkauan MBR memiliki rumah susun. Keterjangkau bukan hanya karena harga jualnya lebih murah tetapi juga posisinya yang berada dekat dengan pusat perdagangan dan jasa tempat dimana MBR mencari nafkah. Posisinya yang berada dekat dengan tempat mata pencaharian membuat rumah susun ditempati oleh MBR. Rumah Susun SKBG lebih murah dibandingkan dengan rumah susun SHMSRS karena harga tanahnya tidak menjadi komponen perhitungan obyek jual beli. Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) berkesempatan memiliki rumah susun sederhana milik (rusunami) tidak sekedar rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Selama ini MBR hanya sebagai penyewa atas rumah susun yang dibangun di atas tanah barang milik negara/daerah.<sup>33</sup>

Dalam upaya melaksanakan amanat UU Rumah Susun dengan memanfaatkan tanah barang milik negara/daerah adalah membangun Rusunami di Kota Bandung. Bandung sebagai kota metropolitan, bertambahnya jumlah penduduk tahun ke tahun sangat berpengaruh terhadap

---

<sup>31</sup> Maharani, *Loc.Cit*

<sup>32</sup> *Ibid*

<sup>33</sup> Juneidi D. Kamil, "SKBG Sarusun Jawab Kebutuhan Hunian MBR di Perkotaan", 2021, (<https://realestat.id/berita-properti/skbg-sarusun-jawab-kebutuhan-hunian-mbr-di-perkotaan/>), diakses, Rabu, 18 Januari 2023, Pukul 10.30

kebutuhan penyediaan rumah. Namun begitu, rendahnya akses terhadap pembiayaan rumah justru menimbulkan adanya *backlog*. Menurut Kepala Bidang Perumahan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan, dan Pertamanan (DPKP3) Kota Bandung, angka *backlog* Kota Bandung mencapai 10.000 unit, namun realisasinya hanya mencapai 10% dari target. Adapun berdasarkan hasil analisis WJPMDM (*West Java Province Metropolitan Development Management*), pada Tahun 2010 jumlah *backlog* di Kota Bandung telah mencapai 145.592 unit. Angka tersebut akan melonjak pada Tahun 2025 hingga 636.929 unit. Tingginya angka *backlog* di Kota Bandung terjadi oleh beberapa faktor. Sebagai ibu kota Provinsi Jawa Barat, urbanisasi menuju Kota Bandung terjadi begitu derasnya. Namun, hal ini tidak diimbangi oleh keberadaan hunian murah bagi MBR. Pasokan hunian bagi MBR cenderung masih minim akibat dari keengganan pengembang untuk membangun rumah murah. Salah satu penyebab keengganan pengembang membangun rumah murah ialah tingginya harga lahan. Terlebih sebagai salah satu kota besar di Indonesia, harga lahan di Kota Bandung cenderung tinggi dibandingkan wilayah sekitarnya.<sup>34</sup>

Salah satu upaya untuk memenuhi ketersediaan rumah susun bagi MBR dengan harga yang terjangkau, Kementerian PUPR berinisiatif untuk menyediakan rumah susun umum yang berlokasi Cisaranten Bandung melalui skema Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU). Berdasarkan hasil *Real Demand Survey* (RDS) yang telah dilaksanakan, diketahui bahwa terdapat permintaan untuk rumah susun milik bagi MBR, dalam hal ini rumah susun milik dengan skema SKBG Sarusun.

Proyek Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU) Rumah Susun Cisaranten Bina Harapan Kota Bandung (Proyek Cisaranten) merupakan program pembangunan rumah susun untuk MBR yang sedang disiapkan oleh Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan. Proyek tersebut berada di Jalan Golf Raya Blok A No 5 RW 10 Kelurahan Cisaranten Bina Harapan, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung. Pelaksanaan Proyek KPBU Rusun Cisaranten Bina Harapan Kota Bandung didasari oleh kebutuhan optimalisasi penggunaan lahan aset BMN milik Kementerian PUPR yang direncanakan untuk dapat menyediakan ±1.900 unit hunian dengan harga terjangkau mulai dari Rp. 250 juta-375 juta tergantung type. Cicilannyapun ringan serta mendapat subsidi pembiayaan dari pemerintah bagi yang memenuhi syarat. Rumah susun ini diperuntukan bagi MBR berpenghasilan Rp. 4 juta- Rp. 8 juta.<sup>35</sup>

Proyek di Jawa Barat ini akan dijadikan *Pilot Project* atau contoh bagi daerah-daerah lain di Indonesia dengan mengedepankan tata kelola yang baik dan ramah lingkungan mulai dari regulasi sampai dengan penerapan aturan pelaksanaan di lapangan, sehingga lokasi rencana Rumah Susun Cisaranten diharapkan kedepan sudah tidak terkendala masalah.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> "Profil PKP Kota Bandung", 2020, <https://perkim.id> › profil-pkp › diunduh Senin 31 Juli 2023, Jam 16.15

<sup>35</sup> Humas Kota Bandung, "Pemkot dan PUPR siapkan 1.879 Unit Hunian Murah Bagi Warga Bandung\_08 Juli 2023, <https://www.bandung.gi.id>, diakses, Jum,at 4 Agustus 2023. jam 09.40

<sup>36</sup> Kemenkumham Jabar Ikuti Penyusunan Konsep Juknis SKBG Rumah Susun Cisarant Bersama PUPR", 2022, (<https://jabar.kemenkumham.go.id/berita-kanwil/berita-utama/kemenkumham-jabar-ikuti-penyusunan-konsep-juknis-skgb-rumah-susun-cisaranten-bersama-pupr>), diakses, senin, 29 jan 2023 jam 13.20

## PENUTUP

Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah untuk pembangunan Rumah Susun merupakan tanggung jawab pemerintah untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR yang tidak mampu membeli rumah susun beserta hak atas tanahnya. Perolehan rumah susun tersebut bisa dengan cara sewa yaitu Rusunawa dan cara dimiliki yaitu Rusunami. Dalam penyediaan Rusunawa maupun Rusunami banyak kendala yang ditemukan dilapangan. Salah satu kendala dalam Rusunawa adalah prosedur Hibah dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah memerlukan waktu yang lama. Sementara itu kendala dalam pembangunan Rusunami adalah dana. Tanah BMN/D dengan Hak Pengelolaan tidak bisa dijadikan jaminan utang pada perbankan untuk modal pembangunan Rusun, sedangkan apabila aset pemerintah dilepaskan juga prosedurnya sangat sulit.

Kepemilikan Rumah Susun di atas tanah BMN/D yaitu melalui pemanfaatan tanah BMN/D tersebut dengan cara sewa yang berjangka waktu 60 tahun. Bukti kepemilikan sarusun di atas tanah BMN/D adalah Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun yang memisahkan sarusun dari hak atas tanahnya, sehingga pemerintah tidak perlu melepaskan asetnya yang berupa tanah, apabila akan menjual sarusun dengan bukti SGBG Sarusun.

Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR perlu segera dicari solusi dalam mengatasi kendala penyediaan Rusunawa dengan mempersingkat prosedur Hibah dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah.

Perlu segera diterbitkan Peraturan Pelaksanaan UU Rumah Susun yang berkaitan dengan SKBG Sarusun beserta petunjuk teknisnya. Untuk mempersiapkan hal tersebut harus segera disosialisasikan kepada pemerintah daerah agar amanat dari UU Rumah Susun bisa segera terealisasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit FH UI, Jakarta, 1998
- Betty Rubiati, *Asas Hukum Agraria Nasional : Penerapan Asas Pemisahan Horozontal Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan*, Logoz Publishing, Bandung, 2016
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Herry Waloeyo, *Penggunaan dan Pemanfaatan Barang Milik Negara*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2011
- Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang 2010
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990,
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1990
- Sumadi, *Metode Penelitian*, CV Rajawali, Jakarta, 1988
- Supriadi, *Hukum Agraria* Sinar Grafika, Jakarta, 2007

## Jurnal

Betty Rubiati, dkk., "Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", *Sosiohumaniora, Jurnal Ilmu-ilmu Sosial dan Humaniora*, LPPM Universitas Padjadjaran, Volume 1 Nomor 2, Juli 2015

Betty Rubiati, dkk., "Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", *Jurnal Bina Hukum Lingkungan*, Volume 1, Nomor 2, April 2017

Hadiyan Fauzan, "Rumah Susun Suidha Bandung", *Jurnal Reka Karsa*, Jurnal Online Institut Teknologi Nasional, No.1, Vol 1, 2016, hlm. 2, <https://ars.itenas.ac.id> › article › download, diakses, senin 31 Juli 2023

## Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang RI Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

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

Undang-undang RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Peraturan Menteri PUPR No. 17 Tahun 2021 tentang Bentuk dan Tata Cara Penerbitan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun.

Peraturan Walikota Bandung Nomor 1058 Tahun 2013 tentang Tarif Pelayanan Rusunawa

Peraturan Walikota Bandung Nomor 6 Tahun 2022 tentang Tatacara Pelaksanaan Penghunian dan Penggunaan Rusunawa di Kota Bandung

## Sumber Lain

Achmad Adhito Hatanto, "Pemerintah Bangun 1000 tower Rusunami Via UU", *Jaringnews, htm*, 2012, diunduh: Minggu, 1 Desember 2013

"Cara Kementerian PUPR Atasi Backlog Perumahan", 2022, (<http://infobublik.id>,) diakses 08 Februari 2023,

Departemen Keuangan Republik Indonesia, "Pengelolaan Barang Milik Negara", *Modul Diklat Teknis Substantif Spesialisasi Pengelolaan Kekayaan Negara*, Jakarta, 2009

Humas Kota Bandung, "Pemkot dan PUPR siapkan 1.879 Unit Hunian Murah Bagi Warga Bandung\_08 Juli 2023, <https://www.bandung.go.id>, diakses Jum'at, 4 Agustus 2023

Iskandar Saleh, disampaikan pada *Focus Group Discussion* "masukan Terhadap Peraturan Pemerintah Amanat UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun", diselenggarakan oleh Kmenpera RI, Jakarta, 22 Oktober 2013.

- Juneidi D. Kamil," SKBG Sarusun Jawab Kebutuhan Hunian MBR di Perkotaan", 2021, (<https://realestat.id/berita-properti/skbg-sarusun-jawab-kebutuhan-hunian-mbr-di-perkotaan/>), diakses Rabu, 18 Januari 2023
- "Kemenkumham Jabar Ikuti Penyusunan Konsep Juknis SKBG Rumah Susun Cisaranten Bersama PUPR", 2022, (<https://jabar.kemenkumham.go.id/berita-kanwil/berita-utama/kemenkumham-jabar-ikuti-penyusunan-konsep-juknis-skbg-rumah-susun-cisaranten-bersama-pupr>) , diakses, senin, 29 jan 2023
- Maharani," Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG), Menyongsong Terbitnya Lembaga Hukum Baru Di Indonesia SKBG Tanpa Memiliki Hak Atas Tanah," 2013,, (<http://www.ippatonline.com/artikel-1-sbkgb.html>), diakses Minggu, 1 Desember 2013
- Profil PKP Kota Bandung", 2020, <https://perkim.id> › *profil-pkp* › diunduh Senin 31 Juli 2023
- Sudirman Wamad, "Antrean Dan Terbatasnya Unit Di Rusunawa Bandung", 2023, (<https://www.detik.com/jabar/berita/d-6513848/antrean-dan-terbatasnya-unit-di-rusunawa-bandung>), diakses 8 Feb 2023
- "SKBG Sarusun, Wujud Komitmen Kementerian PUPR dalam Menyediakan Hunian Vertikal bagi MBR", 2022, (<https://pu.go.id/berita/skbg-sarusun-wujud-komitmen-kementerian-pupr-dalam-menyediakan-hunian-vertikal-bagi-mb>), diakses 29 Jan 2023
- TH.Respati & Chris Robert Marbun, "Rusunama Mangkrak, Salah Siapa?", *Buletin Cipta Karya*, Edisi 05/Tahun XI/ Mei 2013.
- Tim Penyusun, *Panduan Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, BPN RI, 2009
- Yanny Wihardi," Kajian Terhadap Aset Pemerintah Daerah Untuk Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa", *Tesis Program Magister Kenotariatan FH Unpad*, Bandung, 2013.