

BAB II

Tinjauan Umum Tentang Hak Menguasai Negara, Hak Atas Tanah, dan Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

A. Hak Menguasai Negara dan Hak Atas Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Menguasai Negara

Hak menguasai negara adalah suatu kewenangan atau wewenang formal yang ada pada negara dan memberikan hak kepada negara untuk bertindak baik secara aktif maupun pasif dalam bidang pemerintahan negara, dengan kata lain wewenang negara tidak hanya berkaitan dengan wewenang pemerintahan semata, akan tetapi meliputi pula semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya.⁹

Tanpa adanya penguasaan Negara, maka tidak mungkin tujuan Negara yang telah ditetapkan dalam konstitusi atau UUD dapat diwujudkan, namun demikian penguasaan oleh Negara itu tidak lebih dari semacam “penguasaan” kepada Negara yang disertai dengan persyaratan tertentu, sehingga tidak boleh digunakan secara sewenang-wenang yang dapat berakibat pelanggaran hukum

⁹ Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, Hlm.24

kepada masyarakat.¹⁰ Pada dasarnya pemberian kekuasaan bisa dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- a. Pemberian kekuasaan yang sifatnya “atributif”. Pemberian kekuasaan semacam ini disebut sebagai pembentukan kekuasaan, karena dari keadaan yang belum ada menjadi ada. Kekuasaan yang timbul karena pembentukan ini sifatnya asli (*oorspronkelijk*). Pada pembentukan kekuasaan semacam ini menyebabkan adanya kekuasaan baru.
- b. Pemberian kekuasaan yang sifatnya “derivatif”. Pemberian kekuasaan ini disebut juga sebagai “pelimpahan kekuasaan”, karena dari kekuasaan yang telah ada dialihkan kepada badan hukum publik lain. Oleh karena itu sifatnya derivatif (*afgeleid*).¹¹

Secara formal, kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa : “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk penggunaan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Sebelum amandemen Undang-undang Dasar 1945, pasal 33 ayat 3 tersebut dijelaskan dalam penjelasan Pasal 33 alinea 4 yang berbunyi : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh

¹⁰*ibid.*

¹¹*ibid*, Hlm.27

Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".Kemudian dituntaskan secara kokoh didalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104 atau disebut juga Undang-undang pokok agraria UUPA).¹²Hukum tanah Indonesia berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tersebut mengisyaratkan bagi pembuat undang-undang dalam membentuk hukum tanah nasional jangan sampai mengabaikan, melainkan harus mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.¹³

perusahaan-perusahaan yang penting akan diurus oleh Negara sendiri. pada hakekatnya Negara yang akan menentukan dimana, dimasa apa, perusahaan apayang akan diselenggarakan oleh pemerintah pusat atau oleh pemerintah daerah atau yang akan diserahkan pada suatu badan hukum privat atau kepada seseorang, itu semua tergantung dari pada kepentingan Negara atau kepentingan rakyat seluruhnya. Begitupun tentang hal tanah, pada hakekatnya Negara yang menguasai tanah seluruhnya. Tambang-tambang yang penting untuk negara akan diurus oleh negara sendiri.¹⁴

¹²Muhamad Yamin, Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Cetakan-I, 2008, Hlm. 19

¹³Ini bertumpu pada konsideran bahwa hukum agraria merupakan wujud dari Ketuhanan Yang Maha Esa, perikemanusiaan, kebangsaan, kerakyatan, dan keadilan sosial sebagai asas kerohanian.

¹⁴Muhamad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara, (paradigma baru Untuk Reformasi Agraria)*, Yogyakarta, Cetakan I , 2007, Hlm.35

Pasal 2 UUPA yang merupakan aturan pelaksanaan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dijelaskan pengertian hak menguasai sumber daya alam oleh negara sebagai berikut :

1. Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal yang sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak menguasai negara tersebut dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa
2. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut Pada pasal 33 ayat (2), digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan kesejahteraan, kemerdekaan dalam masyarakat, dan negara hukum indonesia yang merdeka, berdaulat adil dan makmur.

3. Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah, swasta dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan pasal 2 UUPA dan penjelasannya tersebut, menurut konsep UUPA, pengertian “dikuasai” oleh negara bukan berarti dimiliki, melainkan hak yang memberi kewenangan pada negara untuk menguasai hal tersebut di atas.¹⁵ Isi wewenang negara yang bersumber pada hak menguasai SDA oleh negara tersebut semata-mata bersifat publik, yaitu wewenang untuk mengatur (wewenang regulasi) dan bukan menguasai tanah secara fisik dan menggunakan tanahnya sebagaimana wewenang pemegang hak atas tanah bersifat pribadi.¹⁶ Hal ini dipertegas dalam Pasal 9 ayat (2) “ tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

¹⁵ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Hlm.234

¹⁶ Istilah “bersifat pribadi” menyatakan bahwa, sifat pribadi hak individual menunjukkan kepada kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan bagi kepentingan dan dalam memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya

Wewenang negara untuk mengatur hubungan hukum antara orang-orang termasuk masyarakat hukum adat dengan tanah terkait erat hubungan hukum antara tanah dengan negara. Hukum yang mengatur pengakuan dan perlindungan tersebut sangat diperlukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat atas hak-hak atas tanahnya tidak dilanggar dengan siapapun. Oleh karena itu sangat tidak tepat jika melihat hubungan negara dengan tanah terlepas dengan hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah ulayatnya dan hubungan antar perorangan dengan tanahnya. Ketiga hubungan ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya, dan merupakan hubungan yang bersifat “tritunggal”.¹⁷

Hubungan hukum antara Negara dengan tanah melahirkan hak menguasai tanah oleh negara, hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah ulayatnya melahirkan hak ulayat, dan gabungan antar perorangan dengan tanah melahirkan hak-hak perorangan atas tanah.¹⁸

Dikalangan para ahli muncul gagasan untuk membatasi wewenang negara yang bersumber pada hak menguasai oleh

¹⁷ *Loc.Cit* Hlm.7

¹⁸ Pasal 2 UUPA, Parllindungan AP, dalam bukunya *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, alumni, Bandung, Hlm.11

negara atas tanah.yaitu Maria Sriwulandari menghendaki agar kewenangan negara atas tanah dibatasi oleh dua hal ¹⁹ :

a. Pembatasan Oleh Undang-Undang Dasar

Pada prinsipnya hal-hal yang diatur oleh negara tidak boleh berakibat terhadap pelanggaran hak-hak dasar manusia yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar.

b. Pembatasan yang Bersifat Substantif

Sesuai dengan Pasal 2 ayat (3) UUPA, maka semua peraturan pertanahan harus ditujukan untuk terwujudnya sebesar-besarnya kemakmuan rakyat, sedangkan ruang lingkupnya pengaturan pertanahan dibatasi oleh Pasal 2 ayat (2) UUPA. Disamping relevansi, maka kewenangan pembuatan kebijaksanaan tidak dapat didelegasikan kepada organisasi swasta, karena yang diatur itu berkaitan dengan kesejahteraan umum yang sarat dengan misi pelayanan. Pihak swasta merupakan bagian dari masyarakat yang ikut diwakili kepentingannya dan oleh karena itu tidak dimungkinkan mengatur karena hal itu akan menimbulkan konflik kepentingan.

¹⁹ Sumardjono, Maria Sriwulani, *kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Penguasaan Tanah Oleh Negara*, pidato pengukuhan jabatan guru besar pada fakultas hukum Universitas Gajah Mada, Hlm.4-9.

2. Maria Rita Ruwiasuti, mengemukakan analisis kritis tentang hubungan antara hak menguasai oleh negara dengan hak-hak adat sebagai berikut ²⁰:

“Politik hukum agraria yang terkandung dalam Undang-Undang Pokok Agraria 1960 tersebut sejak semula telah menetapkan keluasaan kewenangan Negara dalam menguasai sumber-sumber agraria di seluruh wilayah negeri ini. Kewenangan yang kemudian disebut dengan hak menguasai dari negara (HMN) itu sama sekali tidak dapat diperbandingkan dengan hak-hak keperdataan (*privaatrechtelijk*) itu hanya mungkin dipegang oleh sebuah badan kenegaraan.

3. Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) menggugat konsep hak menguasai tanah oleh negara yang dimanfaatkan oleh pemerintah untuk melakukan sejumlah pengingkaran terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas sumber daya alam yang ada di wilayah (tanah ulayatnya) , dan memanfaatkannya untuk memberi ruang gerak bagi perusahaan-perusahaan besar dengan mengatasnamakan pembangunan. KPA menghendaki hak menguasai tanah oleh negara dibatasi secara tegas, agar hak ini mempunyai batas-batas yang jelas baik secara konseptual maupun implementasinya. KPA memberi rekomendasi sebagai berikut ²¹:

²⁰ Maria Rita Ruwiasuti, *Sesat Pikir Politik Hukum Agraria*, Press KPA dan Pustaka Belajar, Yogyakarta, Hlm.113.

²¹ Konsorsium Reformasi Hukum Nasional (KRHN), dan Konsorium Pembaruan Agraria, *usulan revisi Undang-Undang Pokok Agraria, Menuju Penegakan Hak-Hak Rakyat Atas Sumber Agraria*, Hlm.123

1. Sudah selayaknya, proses konsentrasi penguasaan sumber-sumber agraria di satu pihak dan sengketa agraria mendorong para pembentuk kebijakan untuk melakukan pembaruan hukum pertanahan.
2. Bahwa penyebab pokok dari konsentrasi penguasaan tanah dan sengketa agraria adalah penggunaan suatu “Kekuasaan Negara Atas Tanah” yang berlebihan, yang diwakili oleh konsep politik hukum hak menguasai oleh negara atas tanah. pembatasan itu bisa dilakukan terhadap hak menguasai negara atas tanah. KPA mengusulkan adanya pembatasan hak menguasai oleh negara atas tanah. pembatasan itu dapat dilakukan dengan *me-review* bebrbagai Undang-Undang yang berhubungan dengan “Kekuasaan Negara Atas Tanah” yang terlampau besar, yang di dalamnya tentunya termasuk UUPA.
3. Sri Haryati dalam desertasinya juga menyarankan agar hak menguasai tanah oleh negara diabatsi secara tegas untuk masa-masa mendatang, sebagaimana ia nyatakan bahwa oleh karena itu hendaknya hak menguasai oleh negara ini dibatasi secara tegas untuk masa-masa yang akan datang dan sudah saatnya untuk memikirkan alternatif dari hak menguasai negara hak itu bisa

menjadi terbatas sifatnya dalam konsepsi maupun implementasinya.²²

Sejalan dengan pendapat ahli di atas, A.P Parlindungan, dalam pandangan filosofisnya menyatakan bahwa permasalahan yang terdapat dalam Undang-Undang pokok Agraria tidak boleh terjadi, karena upaya mengatur agraria harus memenuhi prinsip pokoknya yang antara lain²³ :

1. Prinsip kesatuan hukum Agraria untuk seluruh wilayah tanah air.
2. Penghapusan pernyataan domein.
3. Fungsi sosial hak atas tanah
4. Pengakuan hukum Agraria nasional berdasarkan hukum adat dan pengakuan dari eksistensi hak ulayat.
5. Persamaan derajat sesama warga negara Indonesia dan antara laki-laki dengan perempuan.
6. Pelaksanaan reformasi hubungan antara manusia (Indonesia) dengan tanah atau dengan bumi, air dan ruang angkasa.
7. Rencana umum penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
8. Prinsip nasionalitas.

²² Sri Haryati, *pengaturan hak atas tanah Dalam Kaitannya Dengan Investasi, Disertasi*, Universitas Airlangga, 2003, Hlm.12

²³ Op.Cit Hlm.4

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah Menurut UPA JO PP Nomor 4 Tahun 1988.

2.1 Hak Milik Atas Tanah

a. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah

Sebagaimana diketahui bahwa dalam konsep hukum perdata Hak kepemilikan atas tanah merupakan hubungan hukum kepemilikan secara hakiki diakui keberadaannya, dijunjung tinggi, dihormati, dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun. Hak kepemilikan merupakan sumber kehidupan dan kehidupan bagi pemiliknya, oleh karenanya orang yang mempunyai hak yang sah secara hukum harus mendapatkan perlindungan oleh negara²⁴. Hak milik atas tanah melekat pada pemiliknya selama mereka tidak melepaskan haknya (peralihan hak)²⁵.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, sebagai konsekuensi yuridisnya maka diatur bahwa terhadap tanah hak yang berasal dari hak lama (adat) oleh hukum dilakukan perubahan hukum berdasarkan prinsip pengakuan Negara terhadap hak kepemilikan atas tanah rakyat karena hukum dikonversi sebagai

²⁴ **L.B. Curzon, *LandLaw***, Seventh edition, Pearson Education Ltd, Great Britain, 1999, h. 8-9. dikatakan *Property is the highest right a man have to any thing; a right over a determinate thing, either a tract of land or chattel; an exclusive right to control an economic good; an aggregate of rights guaranteed and protected by the government; everything which is the subject of ownership; a social institution whereby people regulate the acquisition and use of the resources of our environment according to a system of roles; a concept that refers to the rights, obligations, priveleges and restrictions that govern the relations of men with respect to things of value.*

²⁵ Hari Chand, *Modern Jurisprudence*, International Law Book series, Kuala Lumpur, 1994, Hlm.261

hak-hak yang baru dan jenis-jenis hak atas tanah yang diciptakan oleh UUPA. Pengakuan Negara tersebut memunculkan model sertifikat hak atas tanah yang berkarakter yuridis yang bersifat “**Deklaratif**” (*declaratoir*). Disamping model pengakuan Negara terhadap hak atas tanah rakyat, Negara mengakomodir adanya hak atas tanah yang muncul yang berasal dari status tanah-tanah diluar tanah hak yang dikuasai rakyat (tanah Negara). Hak atas tanah ini terbit berdasarkan pada tindakan pemerintah yang berupa “penetapan” atau “ keputusan” hak memunculkan model sertifikat yang berkarakter yuridis yang bersifat “**Konstitutif**”(*Konstitutief*)²⁶. Hak atas tanah adalah hak untuk menggunakan tanah sampai batas-batas tertentu meliputi tubuh bumi, air dan ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah. Dan berikut ini adalah beberapa macam hak atas tanah berdasarkan UUPA, yang diantaranya adalah :²⁷

²⁶ istilah “beschikking” ada yang menterjemahkan sebagai “keputusan” atau “ketetapan”demikian juga dengan sebutan “ Tata Usaha Negara” ada yang mempergunakan “ Administrasi Negara”. Sebagaimana yang diatur dalam UU No. 5 tahun 1986 ; menurut Kuncoro Purbopranoto, istilah “ *Beschikking*” (Belanda) atau “ *Acte administrative*” (Perancis), atau “ *verwaltungsakt*” (Jerman). diintrudisir oleh **van der Pot** dan **van Vollenhoven**. **Kuncoro Purbopratoto**, *Beberapa Catatan tentang hukum peradilan Administrasi negara dan hukum pemerintah*, Alumni, Bandung, 1978, h. 45; Namun istilah Beschikking menurut Utrecht dan **Sjachran Basah**, lebih tepat diterjemahkan sebagai “ Ketetapan”. sebagaimana yang dikatakan: Berbagai pengertian ketetapan yang dilontarkan oleh para ahli dan setelah membandingkan serta mengkajinya, maka penulis berpendirian bahwa ketetapan adalah keputusan tertulis administrasi Negara, yang mempunyai akibat hukum dalam menyelenggarakan pemerintahan (dalam arti kata sempit). **Sjachran Basah**, *Existensi dan Tolok Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1997, Hlm.13

²⁷ Juniarso Ridwan, Achmad Sodik, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, nuansa, cetakan ke-I, Bandung, 2008, Hlm. 40-41.

- a. Hak menguasai Negara, dimana hak ini dilandasi oleh ketentuan Pasal 33 UUD 1945, dan hak menguasai Negara dapat berupa kegiatan :
- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan, bumi, air, dan ruang angkasa.
 - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
 - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Hak milik, merupakan hak yang turun temurun , terkuat, dan terpenuh. Dalam hal ini hanya orang Indonesia asli yang boleh memiliki status tanah hak milik, walaupun hak ini dapat dialihkan kepada pihak lain, namun tetap orang yang menerimanya harus tetap orang Indonesia asli.
- c. Hak Guna Usaha, merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara, dalam jangka waktu yang telah ditentukan, dan hak ini hanya dapat digunakan untuk perusahaan, pertanian, perikanan, dan peternakan.
- d. Hak Guna Bangunan, dimana hak ini merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, dan yang mendapatkan hak ini adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum.

- e. Hak Pakai, merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain.
- f. Hak Sewa Untuk Bangunan, merupakan hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangsa dengan membayar sejumlah uang sewa.

2.2. Subjek dan Objek Hak Milik Atas Tanah

- a. subjek hak milik atas tanah.

Menurut UUPA, hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik. Yang dapat memiliki tanah atas hak milik menurut UUPA dan badan-badan hukum yang ditunjuk.

2.3. Cara Memperoleh Hak Milik

Hak milik atas tanah dapat terjadi atas tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu :

1. Hak milik atas tanah yang terjadi atas hukum adat
2. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah.
3. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang.

Hak milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu :

1. Secara originair

Terjadinya hak milim atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena Undan-Undang.

2. Secara Derivatif

Subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah hak milik, misalnya jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan.

2.4.Cara Beralihnya Hak Milik Atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecualipemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian bebrarti setiap pengalihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar, atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT.Jual beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai.Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dubuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut.

Tunai, diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum di hadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya, ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak

dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

Adapun syarat-syarat terjadinya peralihan terhadap kebendaan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Peralihan tersebut haruslah dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan kebendaan tersebut. Tidak selamanya pemilik suatu kebendaan dapat diberikan hak untuk mengalihkan benda tersebut, hal ini dikarenakan suatu hal misalnya, pemilik suatu kebendaan di dalam keadaan pailit. Disini ia merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi dikarenakan keputusan pengadilan yang mengatakan ia pailit maka ia tidak berhak untuk mengalihkan benda tersebut. Adapun sebaliknya orang tersebut bukan pemilik suatu kebendaan tersebut tetapi ia berhak melakukan peralihan, misalnya ; pandamer, dimana pihak ini menerima barang gadaian dari pemilik benda tersebut sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Dalam hal ini ia bukan merupakan pemilik yang sah dari autu benda, tetapi bila pihak yang berhutang dalam hal inipemilik yang sah dari benda itu ingkar janji atau wanprestasi maka pihak penerima gadai dapat mengalihkan benda tersebut.
2. Peralihan itu dilakukan secara nyata.

Artinya peralihan itu harus benar-benar terjadi dan dilakukan secara nyata dari tangan ke tangan

B. Rumah Susun Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

1. Pengertian Rumah Susun dan Dasar Hukumnya

Ketentuan mengenai Rumah Susun sebelumnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun , sebagaimana telah dirubah oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Menurut Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 1 butir 1, Rumah Susun adalah :

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

Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tidak ditentukan mengenai penyelenggaraan Rumah Susun, tetapi dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun diatur dalam Pasal 1 butir 2 bahwa :

“penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan, dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan dan bertanggung jawab”.

Adanya perbedaan antara Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yaitu terletak pada fungsi dan

peran pemerintahnya. Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 pemerintah hanya berfungsi sebagai regulator atau pengatur saja, tapi dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, pemerintah selain berperan sebagai regulator juga sebagai penyedia layanan dalam hal pembangunan rumah susun dan segala penyelenggaraannya.

2. Macam-Macam Rumah Susun

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Rumah Susun dibedakan atas beberapa macam, 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.

Dalam Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah susun dijelaskan bahwa:

“ pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-

kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun”.

3. Asas, Tujuan, dan Ruang Lingkup Rumah Susun

Menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada :

a. Kesejahteraan;

Yang dimaksud dengan asas kesejahteraan adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

b. Keadilan dan pemerataan;

Yang dimaksud dengan asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

c. Kenasionalan;

Yang dimaksud dengan asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar kepemilikan rumah susun dimanfaatkan sebesar-bearnya untuk kepentingan nasional.

d. Keterjangkauan dan kemudahan;

Yang dimaksud dengan asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong

terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

e. Keefesienan dan kemanfaatan;

Yang dimaksud dengan asas keefesienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat.

f. Kemandirian dan kebersamaan;

Yang dimaksud dengan asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerjasama antar pemangku kepentingan.

g. Kemitraan;

Yang dimaksud dengan asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.

h. Keserasian dan keseimbangan;

Yang dimaksud dengan asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan

dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.

i. Keterpaduan;

Yang dimaksud dengan asas keterpaduan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan dan pengendalian.

j. Kesehatan;

Yang dimaksud dengan asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan dan perilaku hidup sehat.

k. Kelestarian dan berkelanjutan;

Yang dimaksud dengan asas kelestarian dan berkelanjutan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.

l. Keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Yang dimaksud dengan asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan pembangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang

dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

m. Keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Yang dimaksud dengan asas keamanan, ketertiban dan keteraturan adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

Menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk :

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, nasional, dan budaya;
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap

serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;

- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. Memenuhi kebutuhan social dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. Memberdayakan para pemangku kepentingan dibidang pembangunan rumah susun;
- g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Lingkup pengaturan Undang-Undang ini meliputi :

- a. Pembinaan;

- b. Perencanaan;
- c. Pembangunan;
- d. Penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
- e. Pengelolaan;
- f. Peningkatan kualitas;
- g. Pengendalian;
- h. Kelembagaan;
- i. Tugas dan wewenang;
- j. Hak dan kewajiban.
- k. Pendanaan dan sistem pembiayaan
- l. Peran masyarakat.

4. Ketentuan Pembangunan Rumah Susun

Ketentuan mengenai pembangunan rumah susun diatur dalam Pasal 15

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yaitu :

1. Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun Negara merupakan tanggung jawab pemerintah.
2. Pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.
3. Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

Dalam Pasal 16 Undang-Undang ini menyebutkan juga bahwa :

1. Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) dapat dilaksanakan oleh setiap orang.

2. Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20 % (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
3. Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan diluar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama.
4. Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyediakan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan pemerintah.

Hal di atas menjelaskan bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah atau MBR merupakan hal yang harus diperhatikan baik oleh pemerintah maupun bagi para badan usaha swasta yang khususnya bergerak di bidang pembangunan rumah susun.

Menurut Pasal 17 Undang-Undang ini menyebutkan bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah :

- a. Hak milik;
- b. Hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah Negara dan;
- c. Hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

Selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, rumah susun umum dan / atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan :

- a. Pemanfaatan barang milik Negara atau daerah berupa tanah;
atau
- b. Pendayagunaan tanah wakaf.

Mengenai pelaksanaan pembangunannya, Undang – Undang Rumah Susun Menjelaskan beberapa tugas yang harus dijalankan oleh pemerintah, khususnya pemerintah kabupaten / kota. Tugas ini diatur dalam Pasal 82 Undang – Undang Rumah Susun, yaitu:

- a. Merumuskan kebijakan strategi pada tingkat kabupaten / kota di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi provinsi dan / atau nasional.
- b. Menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat kabupaten / kota dengan berpedoman pada perencanaan provinsi dan / atau nasional.
- c. Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang – undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat kabupaten / kota.
- d. Melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun pada tingkat kabupaten / kota.
- e. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat kabupaten / kota .
- f. Melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun.
- g. Melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun pada tingkat kabupaten / kota.

- h. Mengalokasikan dana dan / atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun Negara.
- i. Memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR.
- j. Memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum pembanguna rumah susun bagi MBR.
- k. Melaksanakan kebijakan tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan provinsi dan / atau nasional.
- l. Melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun Negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun.
- m. Memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat, dan
- n. Menginventarisasi, mencatat, memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.

Selain badan pelaksana, Undang – Undang Rumah Susun juga memuat aturan mengenai sebuah lembaga lain yang bernama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut PPPSRS²⁸. Pengertian PPPSRS menurut Pasal 1 angka 21 adalah :

“ perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun “

Pengertian PPPSRS tersebut kemudian diperjelas dalam Pasal 74

Undang-Undang ini, yakni sebagai berikut ;

²⁸ Administrator web jurnal hukum, dikutip dari :
<http://www.jurnalhukum.com/perhimpunan-pemilik-dan-penghuni-satuan-rumah-susun.html>

“(1) pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.

(2) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.

(3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang – Undang ini.”

Dijelaskan pula bahwa kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas pada hal penghunian, misalnya dalam hal penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan.

Kehadiran PPPSRS sangat diperlukan dalam setiap rumah susun, karena PPPSRS bertugas untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian rumah susun.²⁹

Mengingat peran PPPSRS sangat penting, maka Pasal 75 Undang – Undang Susun mengatur mengenai kewajiban – kewajiban pelaku pembangunan yang harus dilakukan, yaitu :

1. Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.

²⁹ *ibid.*

2. Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.
3. PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.
PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

Dalam pembentukan PPPSRS Undang – Undang Rumah Susun jugamengaturnya dalam Pasal 76, yaitu sebagai berikut :

“ tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 diatur dalam anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS”

C. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

Selain Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, ada peraturan lainyang mengatur secara khusus mengenai pembangunan rumah susun yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

Dalam Pasal 53 Peraturan Pemerintah ini juga membahas tentang pemberian kemudahan bagi MBR untuk memiliki sarusun tertentu. Yaitu :

1. Kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah yang berkehendak untuk memiliki satuan rumah susun sederhana dapat diberikan kemudahan baik langsung maupun tidak langsung.
2. Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut oleh menteri yang bertanggung jawab di bidang pembangunan perumahan dan menteri lain yang terkait serta pemerintah daerah yang bersangkutan sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing.

Arah kebijaksanaan Peraturan Pemerintah ini adalah sebagai berikut :

1. Pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan permukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak.
2. Pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dimaksudkan untuk :
 1. Mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh
 2. Meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan
 3. Mendorong pembangunan permukiman kepadatan tinggi .

**D. Peraturan Walikota Cimahi Nomor 8 Tahun 2005 Tentang Tata Tertib
Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA).**

Walikota cimahi menentukan beberapa persyaratan umum untuk menjadi penghuni Rusunawa, yaitu :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Belum memiliki rumah.
3. Berpenghasilan tetap.
4. Maksimal jumlah anggota keluarga 3 orang (suami, istri, dan 1 orang anak maksimal 9 tahun) atau 3 orang dewasa yang sejenis.
5. Membayar sewa 3 bulan dimuka sebagai jaminan termasuk sewa kamar selama 1 bulan.
6. Hanya untuk tempat tinggal / hunian, tidak sebagai tempat usaha / gudang.
7. Lama tinggal penghuni minimal 6 bulan dan maksimal 3 tahun.
8. Diutamakan yang berdomosili dan bekerja di kota cimahi.

**E. Peraturan Daerah Kota Cimahi Nomor 9 Tahun 2004 Tentang
Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA).**

a. Tugas Pokok dan Fungsi Lembaga Pengelola Rusunawa :

1. Menyusun program dan perencanaan yang mencakup operasional dan teknis sebagai rujukan dalam melaksanakan tugasnya.

2. Menyusun anggaran untuk kegiatan pengelolaan yang diusulkan melalui kepala / manajer badan pengelola.
3. Melaksanakan kegiatan pemeliharaan, perbaikan, peneyempurnaan dan penyediaan utilitas (listrik, dan air bersih)
4. Melaksanakan kegiatan rutin perawatan dan perbaikan fisik gedung serta sarana dan prasarana lingkungan.
5. Melaksanakan kegiatan penyewaan, penanganan pelanggan, pembinaan, penghuni, keamanan dan ketertiban lingkungan.
6. Melaksanakan kegiatan administrasi penghunian / penyewaan dan menerima uang sewa serta penyetorannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
7. Melaksanakan pemasaran dan promosi untuk tercapainya tingkat hunian Rumah Susun Sederhana Sewa.
8. Melaksanakan pembinaan Sumber Daya Manusia dalam lingkup tugas dan tanggung jawabnya.
9. Melaporkan kepada walikota secara periodic mengenai posisi keuangan, administrasi, dan permasalahan yang dihadapi serta upaya penyelesaiannya.

b. Persyaratan Penghuni / Penyewa :

1. Status :
 - a. Warga Negara Indonesia

- b. Belum memiliki rumah / Tempat tinggal dibuktikan surat keterangan dari pemerintah setempat / lurah
- c. Pekerja/ pengusaha yang berpenghasilan tetap menengah ke bawah atau masyarakat tertentu yang ditetapkan berdasarkan keputusan walikota.

Sealain ketentuan yang dicantumkan di atas, dalam Peraturan Daerah ini juga mengatur mengenai sanksi dan ketentuan bagi setiap pelanggaran yang dilakukan baik oleh penghuni dan pengelola Rusunawa.

Adapun sanksi yang ditetapkan adalah sebagai berikut ;

1. Apabila penyewa melanggar ketentuan larangan dan kewajiban maka perjanjian sewa dapat dibatalkan secara sepihak dan uang jaminan penghuni menjadi hak pengelola.
2. Penyewa dalam tempo 1 (satu) bulan belum menghuni, uang jaminan dipotong oleh pengelola sebesar 20%.
3. Kelalaian penghuni yang menimbulkan kerugian menjadi tanggung jawab penghuni.
4. Tidak membayar uang sewa unit hunian selama 1 (satu) bulan harus keluar.

5. Tidak membayar rekening listrik dan air bersih, sampai pada tanggal yang telah ditetapkan dilakukan pemutusan sementara oleh pengelola.
6. Bagi penghuni yang ternyata penghasilannya sudah meningkat / melebihi batas maksimum ketentuan, diharuskan meninggalkan tempat huniannya (sudah tidak termasuk kelompok sasaran Rusunawa)
7. Penghuni yang telah melanggar perjanjian sewa-menyewa dan tidak bersedia mengosongkan tempat hunian, pengelola dapat meminta bantuan Instansi yang berwenang.

Dalam Pasal 13 Peraturan Daerah ini diatur pula ketentuan pidananya, yaitu sebagai berikut :

1. Apabila penghuni atau penyewa dengan nyata-nyata tidak melaksanakan kewajibannya dan atau melakukan perbuatan yang merugikan pemilik asset atau lembaga pengelola Rusunawa serta tidak melaksanakan ketentuan yang terdapat di dalam Peraturan Daerah ini maka diancam dengan pidana kurungan paling lama 5 (lima) bulan atau denda paling banyak 4 (empat) kali dari jumlah sewa yang tertunggak.
2. Tindak pidana yang dimaksud adalah pelanggaran.

Terhadap pelanggaran yang terjadi akan dilakukan penyidikan oleh pihak yang berwenang. Adapun ketentuan penyidikan terhadap pelanggaran-pelanggaran yang terjadi adalah sebagai berikut :

1. Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan pemerintah / diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana pelanggaran dalam penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa
2. Wewenang penyidik adalah sebagai berikut :
 - a. Menerima, mencari mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang pelanggaran dan penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa.
 - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana di bidang pelanggaran penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa.
 - c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang pelanggaran penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa.

- d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan, dan dokumen-dokumen lainnya berkenaan dengan tindak pidana pelanggaran Rumah Susun Sederhana Sewa.
- e. Melakukan penggeledahan untuk mendapat bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen-dokumen serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut.
- f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana pelanggaran penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa.
- g. Menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan dokumen yang dibawa.
- h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana pelanggaran di bidang pengelolaan dan penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa.
- i. Menghentikan penyidikan.
- j. Memanggil seseorang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
- k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana pelanggaran pengelolaan dan

penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa, menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.

1. Penyidik memberitahukan dimulainya penyidikan kepada penuntut umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana.

