

## Bentuk Perjanjian Hukum dalam Kepemilikan Kondominium

Ahmad Budiarto, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=85805&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Perumahan mempunyai fungsi dan peranan yang penting dalam kehidupan manusia. Didalam masyarakat Indonesia, perumahan merupakan pencerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dengan lingkungan alamnya. Mengingat penyediaan perumahan dengan memperluas wilayah kota mengakibatkan timbulnya beban biaya bagi pemerintah untuk membangun berbagai fasilitas social, prasarana lingkungannya dan fasilitas umum, sementara disisi lain sangat disadari pentingnya efisiensi penggunaan tanah, maka salah satu alternatif penyediaan hunian di wilayah perkotaan adalah membangun rumah tidak secara horizontal lagi, melainkan dibangun secara vertikal atau disebut juga rumah susun.

Pembangunan rumah susun dengan system kondominium telah mendapat pengaturan dari segi hukumnya dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang peraturan pelaksanaannya dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Peraturan perundang-undangan tersebut diterbitkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang sebelumnya meragukan beberapa hal antara lain dapatkah satuan rumah susun dimiliki secara individual, tanda bukti pemilikan, tata cara jual beli, penghunian dan pengelolaannya. Adapun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat dimiliki secara individual dengan ketentuan bahwa subyeknya memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah bersama. Adapun ketentuan yang mengatur subyek Hak Milik atas Satuan Rumah Susun itu dinyatakan secara tegas di dalam pasal 8 ayat (1) UU Rumah Susun yang berbunyi: "Satuan Rumah Susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah".

Salah satu peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang belum terwujud, adalah Peraturan Pemerintah tentang Hak Pakai. Dalam rangka penyusunan Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Hak Pakai, khususnya tentang kemungkinan pemberian Hak Pakai bagi Warga Negara Asing (WNA) paling tidak harus diperhatikan perkembangan dari segi yuridis, politis, serta ekonomis. Dengan ini penulis bermaksud melakukan pembahasan mengenai bentuk-perjanjian hukum dalam kepemilikan kondominium di Indonesia antara lain: pengalihannya, penjaminannya, dan kepemilikannya oleh Warga Negara Asing.

Penulis menggunakan metode penelitian antara lain dengan pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan wawancara dengan pihak penyelenggara pembangunan rumah susun di UKL Jakarta dan pejabat Dinas Perumahan DKI Jakarta. Hukum diharapkan mampu mengatasi penyesuaian diri masyarakat terhadap rumah susun, sekaligus meningkatkan citra rumah susun yang lebih baik.