

Model Perizinan Rumah Susun

Nurul Ramadhani¹, Arief Budi Santoso², R. Yuniar Anisa Ilyanawati³,

Sudiman Sihotang⁴

¹Universitas Djuanda, nurulrhamadh@gmail.com

²Universitas Djuanda, ariefgeudue@gmail.com

³Universitas Djuanda, yuniar.anisa.fh@unida.ac.id

⁴Universitas Djuanda, sudiman.sihotang@gmail.com

ABSTRAK

Untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat Indonesia yakni mengenai perumahan dan permukiman masyarakat, diselenggarakannya Rumah Susun (selanjutnya disebut rusun) merupakan solusi hunian khususnya di wilayah perkotaan karena jumlah penduduk yang tinggi sedangkan lahannya terbatas. Pembangunan rumah susun bertujuan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi penggunaan lahan, serta mencegah timbulnya perumahan atau permukiman kumuh. Izin pendirian rumah susun tentunya harus melengkapi syarat-syarat khusus, karena bangunan rumah susun mempunyai kondisi serta bentuk yang khas dan berbeda dengan model perumahan pada biasanya. Metodologi yang diterapkan adalah penelitian kepustakaan atau *library research*, mengumpulkan data dengan mencari serta merekonstruksi dari riset-riset, buku, hingga jurnal yang valid atau terbukti secara realistik.

Kata Kunci: Rumah Susun, Perizinan, Persyaratan, Pembangunan

PENDAHULUAN

Selain sandang dan pangan, perumahan (papan) adalah salah satu kebutuhan pokok manusia. Sebagai landasan konstitusional dibidang perumahan, dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD RI Tahun 1945 telah dijelaskan bahwa setiap manusia berhak untuk hidup sejahtera, bertempat tinggal, dan memiliki lingkungan hidup yang layak serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan. Oleh sebab itu, berdasarkan Undang-Undang Perumahan dan Permukiman No. 1 Tahun 2011, menjelaskan kebertanggungjawaban negara untuk menjamin terlaksananya hak atas perumahan berupa perumahan yang baik dalam rumah yang aman, sehat, serasi, serta berkelanjutan di wilayah Indonesia. (Zachman, 2020)

Di wilayah perkotaan, jumlah penduduk semakin meningkat karena tingginya arus urbanisasi. Hal ini menjadi keharusan untuk memenuhi kebutuhan akan pemukiman yang layak huni. Dengan dibangunnya rumah susun, permasalahan mengenai keterbatasan pemukiman dapat menjadi solusi di wilayah perkotaan. Oleh karena itu, rumah susun biasanya dibangun secara strategis di dekat fasilitas umum, seperti area perkantoran, minimarket, sekolah maupun rumah sakit.

Pembangunan rumah susun adalah salah satu langkah yang ditujukan untuk memperbaharui kawasan perkotaan yang kumuh dan juga sebagai solusi penyediaan lahan untuk hunian vertikal. Pembangunan hunian vertikal akan mengatasi permasalahan transportasi di perkotaan yang kompleks. Tinggal di rumah susun akan lebih mudah mengakses tempat-tempat tujuan. Diselenggarakannya rumah susun ini adalah respon akan kebutuhan rumah hunian masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan dapat menjadi opsi hunian yang tepat untuk negara berkembang. Karena negara-negara berkembang masih memiliki beberapa permasalahan-permasalahan seperti tingkat kepadatan penduduk yang tinggi dan memiliki keterbatasan lahan hunian dan ketidaklayakan hunian. Untuk itu diperlukan konsep perencanaan pembangunan yang sesuai dan ideal supaya permasalahan hunian dapat teratasi.

METODE PENELITIAN

Metodologi yang diteapkan adalah penelitian kepustakaan atau *library research*, mengumpulkan data dengan mencari serta merekonstruksi dari riset-riset, buku, hingga jurnal yang valid atau terbukti secara realistis. Bahan pustaka yang diperoleh dari berbagai referensi dianalisis kembali untuk mendukung proposisi dan gagasan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dasar hukum dari pada pembangunan rumah susun adalah Undang- Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Juncto Undang-Undang Nomor 20

Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta peraturan lainnya yang berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun.

Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun di kawasan yang secara fungsional dibagi menjadi bagian-bagian struktural baik secara horizontal maupun vertikal, masing-masing dimiliki secara terpisah dan digunakan untuk tempat tinggal. Rusun dilengkapi dengan bagian-bagian untuk keperluan umum, benda-benda umum dan tanah bersama.

Badan hukum atau orang perseorangan dapat mempunyai rusun yang telah melengkapi syarat sebagai pemilik hak guna tanah, dengan tetap menjamin tertibnya pengelolaan tanah. Sekaligus menjamin dan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik hak guna tanah.

Struktur pembangunan rumah susun terbilang cukup rumit dibandingkan perumahan pada umumnya, karena model bangunannya yang terbilang cukup rumit dan lebih besar. Inilah yang membuat persyaratan pembangunan rumah susun jauh lebih menantang daripada persyaratan konstruksi pada perumahan biasa. Dalam perizinannya, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi antara lain meliputi Persyaratan Administratif Persyaratan Ekologis, dan Persyaratan Teknis.

1. Macam-Macam Rumah Susun

Dalam Permen RI Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penataan Perumahan, jenis-jenis perumahan adalah sebagai berikut:

- a. Rumah susun umum, dibangun guna memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Seiring perkembangan waktu, rusun ini berkembang menjadi Rusunami (rusun milik) dan Rusunawa (rusun sewa).
- b. Rumah susun khusus ialah rusun yang dibangun berfungsi untuk berbagai kebutuhan khusus.

- c. Rumah susun negara ialah rusun milik negara yang berfungsi menjadi rumah tinggal, memperlancar dan menunjang pelaksanaan tugas para pegawai negeri.
- d. Rumah susun komersial adalah rusun yang dimaksudkan dengan tujuan penggunaan komersial. Rusun ini juga sering disebut dengan rumah susun, apartemen, atau kondominium.

2. Asas dan Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Diselenggarakannya rusun bertujuan untuk mengurangi laju pembangunan perumahan biasa yang terdapat di perkotaan, yang memiliki keterbatasan lahan dan perencanaan yang kurang terkendali.

Guna mengatasi masalah perkotaan tersebut, dibentuklah Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Tujuannya adalah untuk memastikan terwujudnya rusun yang terjangkau, layak huni, dan meningkatkan efisiensi penggunaan kawasan, mengurangi luas lahan dan mencegah terjadinya permukiman kumuh, memandu pembangunan wilayah perkotaan, melengkapi kebutuhan ekonomi dan sosial, memperkuat pemangku kepentingan dan memastikan legalitas yang kokoh di kawasan perumahan, serta pengelolaan dan kepemilikan.

Rumah susun dibangun berdasarkan asas kesejahteraan umum, keadilan dan persamaan, serta keseimbangan dan keserasian dalam peri kehidupan. Asas kesejahteraan umum dapat dijadikan landasan pembangunan rusun guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat Indonesia secara adil berdasarkan UUD Negara RI 1945 melalui pemenuhan perumahan sebagai kebutuhan dasar papan masyarakat di Indonesia. Asas keadilan dan persamaan merupakan landasan agar pembangunan rumah susun bisa dirasakan dengan layak, adil dan merata. Sedangkan asas keseimbangan dan keserasian dalam peri kehidupan mewajibkan agar rumah susun dibangun seimbang antara kepentingan-kepentingan

pemanfaatan rumah susun, agar menghindari terjadinya kesenjangan-kesenjangan sosial. (Nurwulan, 2015)

3. Persyaratan Perizinan Rumah Susun

a) Persyaratan Administratif

Persyaratan administratif merupakan izin yang diberikan oleh pemerintah daerah setempat guna melakukan pembangunan rumah susun dan lingkungannya. Dalam pembangunan tersebut, terdapat 2 syarat administratif yang harus dilaksanakan oleh pelaku pembangunan, diantaranya izin mendirikan bangunan (IMB) dan hak atas tanah.

Rumah susun dan sekitarnya juga turut dibangun sesuai dengan fungsi dan pemanfaatannya oleh pelaku pembangunan dengan izin dari bupati/walikota atau bagi Provinsi DKI Jakarta khusus oleh gubernur.

Perizinan yang berkaitan dengan rencana fungsi dan penggunaan rusun harus melengkapi beberapa persyaratan, diantaranya:

- a. sertifikat rencana kabupaten/kota;
- b. sertifikat guna atas tanah;
- c. gambar arsitektur termasuk denah, pemandangan, penampang rusun yang menunjukkan batas horizontal dan vertikal rusun gambar rencana tapak;
- d. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- e. gambar rencana struktural beserta perhitungannya; dan
- f. gambar rencana utilitas beserta instalasi.

Persyaratan administratif tersebut wajib dipenuhi oleh pelaku pembangunan sesuai dengan bidangnya dalam penyelenggaraan rumah susun. Hal ini dikarenakan detail rumah susun memiliki kondisi dan bentuk khusus yang sangat berbeda dengan perumahan biasanya.

Pelaku pembangunan yang sudah menyelesaikan pembangunannya, diwajibkan mengajukan dan menyerahkan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur Khusus Provinsi DKI Jakarta terkait Sertifikat Laik Fungsi sebagaimana diatur dalam Pasal 39 UU Rusun.

b) Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun

Persyaratan teknis ialah persyaratan yang berkaitan dengan pondasi bangunan, keselamatan dan keamanan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan dan lainnya yang berhubungan dengan rancang bangun. (Tunardy, 2015).

Persyaratan teknis ini mencakup fasilitas dan prasarana di sekitar rumah susun.

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun sebagaimana diatur dalam Pasal 35 UU Rumah Susun yakni:

- a. tata letak bangunan termasuk persyaratan alokasi tapak, kekuatan serta arsitektur bangunan; dan
- b. keandalan bangunan meliputi persyaratan keselamatan, kemudahan, kesehatan dan kenyamanan.

c) Persyaratan Ekologis Pembangunan Rumah Susun

Persyaratan ekologis ialah persyaratan pembangunan rumah susun yang mengisi analisis mengenai dampak lingkungan. Menurut ketentuan Pasal 37 UU Rumah Susun, penyelenggaraan rusun harus melengkapi persyaratan ekologis yang mencakup keseimbangan dan keserasian fungsi lingkungan.

KESIMPULAN

Diselenggarakannya rumah susun di perkotaan sangat diperlukan karena adanya keterbatasan tanah untuk pembangunan perumahan biasa, serta peminatan masyarakat untuk kebutuhan papan yang semakin tinggi. Rumah susun dapat menjadi solusi atas permasalahan-permasalahan tersebut. Namun, dalam pembangunan rumah susun memerlukan izin dan harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat pembangunan rumah susun tersebut diperlukan keketatan guna terjaminnya keselamatan bangunan, ketenteraman, dan keamanan, juga ketertiban kawasan penghunian dan keharmonisan dengan lingkungan sekitarnya. Oleh karena itu, rumah susun dapat di jual dan disewakan jika telah mengajukan izin layak huni kepada pemerintah setempat berdasarkan *ius constitutum* atau peraturan yang berlaku.

REFERENSI

- Nurwulan, P. (2015). Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun/Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta Kaitannya dengan Peran Notaris-PPAT. *IUS QUIA IUSTUM: Jurnal Hukum*, XXII, 681.
- Tunardy, W. T. (2015, Maret 10). *Persyaratan Pembangunan Rumah Susun*. Retrieved April 18, 2023, from Jurnalhukum.com: <https://jurnalhukum.com/persyaratan-pembangunan-rumah-susun/>
- Zachman, N. (2020, Juni). Rumah Susun Komersial Yang Komprehensif Dengan Prinsip Pengelolaan Yang Ideal Yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun. *Legalitas: Jurnal Hukum*, XII, 138.