

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**Presiden Republik Indonesia**

**Menimbang :**

- a. bahwa untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan sebagaimana diamanatkan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara, diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah;
- b. bahwa dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat tetapi hanya tersedia luas tanah yang terbatas, dirasakan perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat;
- c. bahwa dalam rangka peningkatan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, diperlukan adanya pengaturan dalam bentuk Undang-Undang.

**Mengingat :**

1. Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40) menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611);

**Dengan persetujuan  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan :**

**UNDANG-UNDANG TENTANG RUMAH SUSUN**

**BAB I  
KENTENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan :

1. "Rumah Susun" adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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.
2. "Satuan rumah susun" adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
3. "Lingkungan" adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman.
4. "Bagian bersama" adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
5. "Benda bersama" adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
6. "Tanah bersama" adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.
7. "Hipotik" adalah hak tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang selama pengaturannya belum dilengkapi dengan Undang-Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menggunakan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang belum ada pengaturannya dalam Undang-Undang ini.
8. "Fidusia" adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.
9. "Pemilik" adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan rumah susun yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
10. "Penghuni" adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun
11. "Perhimpunan penghuni" adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni
12. "Badan Pengelola" adalah badan yang bertugas untuk mengelola rumah susun.

## **BAB II LANDASAN DAN TUJUAN**

### **Pasal 2**

Pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan.

### **Pasal 3**

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk :

- (1) a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama, golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya;
- b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman

yang lengkap, serasi dan seimbang;

- (2) Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dengan tetap mengutamakan ketentuan ayat (1) huruf a.

**BAB III**  
**PENGATURAN DAN PEMBINAAN RUMAH SUSUN**

**Pasal 4**

- (1) Pemerintah melakukan pengaturan dan pembinaan rumah susun
- (2) Pemerintah dapat menyerahkan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan sebagian urusan pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)
- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

**BAB IV**  
**PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN**

**Pasal 5**

- (1) Rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat terutama bagi yang berpenghasilan rendah.
- (2) Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta Swadaya Masyarakat.

**Pasal 6**

- (1) Pembangunan rumah susun memenuhi persyaratan teknis dan administratif.
- (2) Ketentuan-ketentuan pokok tentang persyaratan teknis dan administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

**Pasal 7**

- (1) Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.
- (3) Penyelenggaraan pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas :
  - a. batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perseorangan;
  - b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda-bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;
  - c. batas dan uraian tanah-bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.

**BAB V**  
**PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN**

**Pasal 8**

- (1) Satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (2) Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.
- (3) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- (4) Hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan hak atas tanah-bersama sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu satuan tersebut diperoleh pemiliknya yang pertama.

#### **Pasal 9**

- (1) Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas :
  - a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
  - b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
  - c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama yang bersangkutan;

kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

#### **Pasal 10**

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

#### **Pasal 11**

- (1) Pemerintah memberikan kemudahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memperoleh dan memiliki satuan rumah susun.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### **BAB VI PEMBEBANAN DENGAN HIPOTIK DAN FIDUSIA**

#### **Pasal 12**

- (1) Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
  - b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara.
- (2) Hipotik atau fidusia dapat juga dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beserta rumah susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut.

### **Pasal 13**

Dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 12, hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan.
- b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara.

### **Pasal 14**

- (1) Pemberian hipotik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten dan Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam akta pemberian hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dimuat janji-janji yang berlaku juga bagi pihak ketiga.
- (3) Sebagai tanda bukti adanya hipotik sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 dan pasal 13, diterbitkan sertifikat hipotik yang terdiri dari salinan buku tanah hipotik dan salinan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (4) Tanggal buku tanah hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah tanggal yang ditetapkan tujuh hari setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya oleh Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan atau jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Sertifikat hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) mempunyai kekuatan eksekutorial dan dapat dilaksanakan sebagai putusan pengadilan.
- (6) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, bentuk dan isi buku tanah hipotik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) serta hal-hal lain mengenai pendaftaran hipotik dan pemberian sertifikat sebagai tanda bukti, ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960.

### **Pasal 15**

- (1) Pemberian fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.
- (2) Bentuk dan isi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hal-hal lain mengenai pencatatan fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

### **Pasal 16**

- (1) Dalam pemberian hipotik atau fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dapat diperjanjikan bahwa pelunasan hutang yang dijamin dengan hipotik atau fidusia itu dapat dilakukan dengan cara angsuran sesuai dengan tahap penjualan satuan rumah susun, yang besarnya sebanding dengan nilai satuan yang terjual.
- (2) Dalam hal dilakukan pelunasan dengan cara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka satuan rumah susun yang harganya telah dilunasi tersebut bebas dari hipotik atau fidusia yang semula membebaninya.

### **Pasal 17**

- (1) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hipotik atau fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13, eksekusi hipotik atau fidusia yang bersangkutan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (2) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), baru dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, dan/atau media massa cetak setempat, tanpa ada pihak yang menyatakan keberatan.

## **BAB VII PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN RUMAH SUSUN**

### **Pasal 18**

- (1) Satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- (2) Ketentuan mengenai izin kelayakan sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### **Pasal 19**

- (1) Penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni.
- (2) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang-undang ini.
- (3) Perhimpunan penghuni sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berkewajiban untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya.
- (4) Perhimpunan penghuni dapat membentuk atau menunjuk badan pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian-bersama, benda-bersama, tanah-bersama, dan pemeliharaan serta perbaikannya.
- (5) Ketentuan tentang perhimpunan penghuni dan badan pengelola sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## **BAB VIII PENGAWASAN**

### **Pasal 20**

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan Undang-undang ini dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Tata cara pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## **BAB IX KETENTUAN PIDANA**

### **Pasal 21**

- (1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan Pasal 6, Pasal 17 ayat (2) dan Pasal 18 ayat (1) diancam dengan pidana penjara selama-lamanya 10 (sepuluh) tahun atau setinggi-tingginya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- (2) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah kejahatan.
- (3) Barang siapa karena kelalaiannya menyebabkan pelanggaran atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2), dan Pasal 18 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah)
- (4) Perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) adalah pelanggaran.

### **Pasal 22**

Selain pidana yang dijatuhkan karena kelalaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3), maka terhadap kelalaian tersebut dibebankan kewajiban untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 17 ayat (2), dan Pasal 18 ayat (1).

### **Pasal 23**

Peraturan Pemerintah yang mengatur pelaksanaan Undang-undang ini dapat memuat ancaman pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah).

## **BAB X KETENTUAN KETENTUAN LAIN**

### **Pasal 24**

- (1) Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## **BAB XI KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 25**

Pada saat mulai berlakunya Undang-undang ini semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan rumah susun yang tidak bertentangan dengan Undang-undang ini tetap berlaku selama belum ditetapkan penggantinya berdasarkan Undang-undang ini.



**BAB XII**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 26**

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal 31 Desember 1985

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 31 Desember 1985

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**

**MENTERI/SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK  
INDONESIA**

ttd.  
**SOEHARTO**

ttd.  
**MOERDIONO**