



Kepastian hukum terhadap kepemilikan unit rumah susun yang belum memperoleh sertifikat hak milik Satuan

Meike Binsneyder¹, Nynda Fatmawati Octarina²

¹Meike Binsneyder; Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya; Jl. Arif Rahman Hakim No. 51 Kota Surabaya; Jawa Timur; Indonesia.

²Nynda Fatmawati Octarina; Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya; Jl. Arif Rahman Hakim No. 51 Kota Surabaya; Jawa Timur; Indonesia.

ARTICLE INFO

Article history:

Received 2022-02-14

Received in revised form
2022-03-29

Accepted 2022-04-01

Kata kunci:

Kepastian Hukum; Rumah Susun; Sertifikat; Hak Milik.

Keywords:

Legal Certainty; Flats; Ownership; Certificate.

DOI: <https://doi.org/10.26905/idjch.v13i1.7441>

How to cite item:

Binsneyder, M & Oktarina, NF (2022). Analisa kepastian hukum terhadap kepemilikan unit rumah susun yang belum memperoleh sertifikat hak milik. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 13(1) 38-48. doi:10.26905/idjch.v13i1.7441.

Abstrak

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan warga untuk memperoleh pekerjaan yang memberikan pendapatan lebih baik di kota telah memberikan dampak pada peningkatan kebutuhan memperoleh rumah tinggal. Disatu sisi ketersediaan lahan dan pemukiman dengan harga terjangkau menjadi masalah atas ledakan populasi urban. Upaya pembangunan rumah susun menjadi prioritas pengadaan rumah tinggal, memandang banyaknya warga yang membutuhkan tempat hunian. Dengan pertimbangan harga yang terjangkau, maka pembangunan rumah susun untuk warga golongan menengah dengan tetap memerhatikan standarisasi hunian yang layak, sehat, dan nyaman. Undang-Undang No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun) pada Pasal 24 dijelaskan bahwa pembangunannrusun wajib menuhi ketentuannteknis serta administratif, dan UUPK tentang hak wargapembeli rumah susun memperoleh sertifikat yang harusnya dipenuhi sesuai perjanjian yang telah disepakati. Pemasalsahan yang terjadi kenyataannya justru Rumah Susun bersifat komersial, baik berupa rusun maupun apartemen di beberapa daerah, banyak diantaranya si pemilik tersebut belum mendapatkan sertifikat hak milik satuan rumahh susun. Berkenaan dengan fakta tersbeut, sudah semestinya setelah rumah susun dijual belikan pada masyarakat, maka pembeli berhak atas bagian yang sudah dijual, dan pihak developer tidak dapat memilikinya.

Abstract

Along with the increasing need for residents to find jobs that provide better income in the city, this has had an impact on increasing the need for housing. On the one hand, the availability of affordable land and housing is a problem for the urban population explosion. For this reason, the effort to build flats is a priority for housing procurement, considering the large number of residents who need a place to live. With consideration of affordable prices, the construction of flats for middle-class residents while

Corresponding Author:

* Meike Bisneyder.

E-mail address meikesneyder@gmail.com

still paying attention to the standardization of decent, healthy, and comfortable housing. Law No. 20 of 2011 concerning Flats (UU Rumah Susun) in Article 24 explains that the construction of flats must comply with technical and administrative provisions and UUPK concerning the rights of residents buying flats to obtain a certificate which must be fulfilled according to the agreed agreement. The problem that occurs is that in fact, the flats are commercial in nature, both in the form of flats and apartments in several areas, many of which the owners have not yet obtained a certificate of ownership of the flats. With regard to this fact, after the flats are sold and bought by the public, the buyer is entitled to the part that has been sold, and the developer cannot own it.

1. Pendahuluan

Masalah pemukiman tidak hanya dilihat sebagai suatu sarana pemenuhan kebutuhan hidup tiap warga, tetapi lebih dari itu sebagai proses perkembangan dan pertumbuhan suatu masyarakat. Pemenuhan kebutuhan bagi masyarakat sebagai salah satu fasilitas hunian warga, maka keberadaan tempat tinggal telah diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945), terutama pada Pasal 28 huruf H Ayat (1) yang menjelaskan bahwa, setiap warga negara berhak untuk hidup sejahtera lahir serta batin, memiliki rumah untuk tinggal, serta menemukan area hidup yang baik, sehat dan berhak memperoleh layanan kesehatan. (Febriani, 2019)

Sejalan dengan waktu, maka peningkatan populasi penduduk, pembangunan rumah susun semakin banyak bermunculan dan terus mengalami peningkatan. Hal ini berakibat makin banyaknya jumlah perkantoran, sehingga masyarakat merasakan kebutuhan hunian yang tersedia dalam bentuk rumah susun tersebut semakin besar, terutama untuk menghindari kemacetan lalu lintas. Pada rentang waktu antara tahun 2010 sampai dengan 2020 hampir di setiap kota besar di Indonesia memiliki kawasan rumah susun atau apartemen. Hal tersebut berdasarkan sisi kepadudukan, urbanisasi didefinisikan sebagai peningkatan proporsi penduduk yang tinggal di daerah perkotaan. (Harahap, 2021)

Meningkatnya urbanisasi penduduk ke berbagai kota selama ini telah menimbulkan menyusutnya penyeimbang antara pemenuhan kebutuhan ekonomi dengan ketersediaan tempat tinggal. Warga yang memperjuangkan ekonominya sebagian besar memilih untuk bekerja di sektor informal sehingga memiliki pemasukan yang didapat pun tidak sebanding dengan pemenuhan kebutuhan hidup yang wajib dijalaninya. (Wafi, Shafiyuddin & Suharto, 2016)

Hunian yang layak adalah berupa bangunan rumah yang telah memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum ukuran luas bangunan, dan kesehatan. Selanjutnya seiring dengan peningkatan populasi penduduk setiap tahunnya, maka penyelenggaraan pembangunan terus meningkat yang diikuti peningkatan kebutuhan tanah untuk kawasan pemukiman. (Wafi, Shafiyuddin & Suharto, 2016)

Proses *complex rural urban* tersebut merupakan permasalahan tersendiri bagi pemerintah di perkotaan, terutama pemenuhan kawasan hunian sehingga diperlukan perencanaan tata ruang dan wilayah untuk memenuhi fasilitas pemukiman, terutama pengembangan kawasan pemukiman perumahannya yang layak ditempati bersama-sama. Konsep rumah bertingkat yang dapat dihuni bersama-sama, yang dibagi dalam menjadi beberapa bagian secara terpisah, baik vertikal atau horizontal untuk setiap penghuni atau setiap ke-

luarga dikenal sebagai rumah susun. Bahwa di berbagai kota besar cukup penting jika pembangunan kawasan perumahan dan pemukiman sepenuhnya diarahkan pada pengembangan Rumah Susun. (Mimi dan Koeswahyono, 2016) Secara konseptual, rumahhsusun tidak sekedar rumah yang dibangun dan dikelola untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat berpenghasilanrendah (MBR) seperti yang diketahui masyarakat. (Saputri, Waspiyah, dan Arifin, 2019)

Pengadaan rumah susun mengacu pada implementasi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumahhsusun (UU RI No. 20 Tahun 2011), terutama padaPasal 1 ayat (1) dijelaskan bahwa rumahssusun merupakan bangunan gedungbertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi menjadi beberapa hunian secara terstruktur, sesuai fungsinya, baik berupa bangunan menyamping (horisontal) atau meninggi (vertikal). Bangunan tersebut berupa satuan atau unit-unit yang setiap bagian dapat dimiliki dan dipergunakan secara terpisah, terutamahsebagai rumah tinggal oleh beberapa keluarga secara bersama-sama di setiap bagiannya.

Banyak pihak yang berkompetisi dan terlibat pada proses pengadaandan pengelolaan proyek pemukiman rusun, terutama peran sebagai pelaksana pembangunann(*developer*) yang memiliki tanggung jawab sebagai pendiri rumah susun, pemilik, dan penghuni sekaligus mengelola. Pemilikk dan penghunii berada pada suatu lembagayang di sebut Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). (Rosmidi, Mimi dan Koeswahyono, 2010) Perkumpulan tersebut merupakan organisasi berbadan hukum yang seluruh anggotanya adalah para pemilikkatau penghunii satuan rumahhsusun. Mengacu pada pasal 74ayat (3) UU RI No. 20 Tahun 2011 tentangRumah Susun, di manai PPPSRS memiliki kedudukannsebagaii badani hokum sesuai undang-undang ini.

UU RI No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terutama padaPasal046menjelaskan adanya ketetapan tentang HakkMilik atas Satuan Rumah Susun yang dijelaskan bahwa: 1). Hak kemilikan rumahhsusunialah hak millik yang bersifat perorangan atau individual yang terpisah dengan hakbersama atas bagiannbersama, baik pada benda, maupun tanahhbbersama-sama; 2). Hak atas sebagianndari kemilikan bersamaatersebut, baik berupa benda, dan tanah yang dihitunggsesuai aturan NPP.

Selain itu, kepemilikannatas satuan rumah susun dibuktikan dengan penterbitan sertifikat hak milik (SHM) rusun bagi tiap oranggyang telah memenuhiisyarat sebagai pemegaing hak milik tanah yang disebutkan dalam Pasal 47 UU RI No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pada kenyataannya justru Rumah Susun bersifat komersial, baik berupa rusun maupun apartemen di beberapa daerah, banyak diantaranya si pemilik tersebut belum mendapatkan sertifikat hak miliki satuan rumah susun. Sebagian besar penghuni atau pembeli satuan rumahhsusun tersebut tidak memegang sertifikat atas satuannrumah susun, dan hanya memiliki aturan Ikatan Jual Beli (IJB) atau AktaaJuallBeli (AJB), meskipun demikian, sebenarnya para warga rumah susun yang sudah tinggal di kawasan tersebut sudah lama, dan telah memenuhi setiap persyaratan dan sebagian telah melunasi pembayaran yang telah disepakati bersama. (Tunardy, 2013)

Berkenaan dengan fakta tersbeut, sudah semestinya setelah rumahhsusun dijual belikan pada masyarakat, maka pembeli berhak atas bagian yang sudah dijual, dan pihak developer tidak dapat memilikinya. Hal tersebut sesuai UU RI No. 20 Tahun 2011 tentangRumah Susun terutama Pasal 75 Ayat (2) disebutkan bahwa dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pihakpengembanggharus menyerahkan pengeloan atas benda, bagian hunian, dan tanah bersama. Pada kenyataannya pihak pengembang masih berkeinginan mengelolaarumah susun

yang dipandang memberikan banyak keuntungan besar dari pengolaannya, sehingga memunculkan konflik antara pemilik dan pengembang yang berkepanjangan antara pemilik dan pengembang.

Secara faktual terdapat dua PPPSRS dalam lingkungan satuan rusun yaitu PPPSRS yang dibuat pengembang dan PPPSRS yang dibuat bentuk oleh warga penghuni rumah susun tersebut. Adanya dua PPRS tersebut telah diatur dalam Pasal 59 Ayat (2) tentang transisi kewenangan PPPSRS sejak pertama kali dibentuk oleh pengembang dan kemudian diberikan pada warga penghuni rumah susun.

Pada rapat umum yang dilaksanakan oleh pengembang, pihak penghuni serta pemerintah terkait, telah melahirkan suatu keputusan bahwa pihak pengembang harus memberikan sertifikat kepemilikan dan menghentikan kepengurusan PPPSRS yang telah dibentuk oleh pihak pengembang. Pada kenyataannya hingga kurun waktu yang lama pihak pengembang tidak melaksanakan hasil ketetapan dalam rapat yang telah disepakati, dan kenyataannya warga penghuni rumah susun belum mendapatkan SHM dan hak kepengurusan. Fakta kepemilikan atas satuan rumah susun pihak penghuni atau warga memiliki hak dan kewajiban yang telah dipenuhi, yang antara hak dan kewajiban tersebut seimbang, baik dari sisi pengembang atau dari warga penghuni. (Wafi, Shafiyuddin & Suharto, 2016) Meskipun demikian, faktanya para warga penghuni meski sudah menyelesaikan kewajibannya, pihak pengembang belum sepenuhnya menjalankan kewajibannya, yaitu tidak memberikan hak pada para penghuni berupa SHMSRS yang semestinya telah diberikan.

Apabila dikaji dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen (UUPK) menyebutkan (dalam ketentuan tentang hak yang terdapat dalam pasal 4-huruf (b) dijelaskan bahwa hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai nilai tukar

dengan keadaan jaminan seperti yang dijanjikan, karena itu dapat dikatakan bahwa hak yang dimiliki penghuni tidak akan diberikan oleh pengembang sebagaimana yang ditetapkan dalam ketentuan tersebut.

Demikian pula tentang kewajiban yang telah ditetapkan dalam UUPK Pasal 7 huruf (a) adalah beritikad baik untuk melakukan kegiatan usahanya. (Wafi, Shafiyuddin & Suharto, 2016) Dengan demikian pihak pengembang telah melakukan kesalahan atas ketentuan yang ditetapkan, karena sejak dilakukan serah terima rumah susun pada bulan desember 1999 hingga kurang lebih 18 tahun masih terdapat warga rumah susun yang belum memperoleh haknya kepemilikan yang seharusnya sudah diberikan sama seperti para warga yang menempati rumah susun.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif untuk menemukan kebenaran koherensi, di mana merupakan menerima sesuatu yang secara aksiologis adalah nilai atau ketetapan atau aturan menjadi acuan teoritis. (Marzuki, 2017) dengan teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier yang diambil dari penelitian sebelumnya atau kepustakaan, sedangkan Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini lebih mengacu pada undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan undang-undang merupakan analisis kajian yang dilakukan melalui cara mengkaji semua peraturan perundang-undangan maupun regulasi yang berhubungan dengan permasalahan yang dikaji, sedangkan pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang berangkat dari beberapa pandangan dan doktrin dalam ilmu hukum. Jadi penelitian ini terfokus pada model penelitian preskriptif yang pada bagian akhirnya memberikan rekomendasi.

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah tinjauan Pustaka (*library research*). Pengumpulan bahan hukum pada bahan hukum sekunder diambil dari berbagai artikel di internet dan wawancara dengan narasumber, yaitu penghuni atau pembeli satuan rumah susun dan teknik analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu analisis penelitiannya menekankan pada interpretasi bahan atau sumber hukum yang didapatkan dari berbagai sumber, seperti buku, artikel, jurnal ilmiah, dan peraturan perundang-undangannya yang terkait dengan tema yang dikaji.

3. Pembahasan

Permasalahan yang banyak dialami oleh masyarakat, khususnya pelaku usaha atau pengelola rumah susun adalah melakukan perbuatan melanggar hukum, misalnya tidak menyerahkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS). Hal tersebut berkaitan erat dengan hak konsumen yang tidak dipenuhi oleh pelaku usaha sehingga dapat termasuk dalam kategori melanggar ketentuan pasal-pasal yang terdapat dalam UUPK.

Penelitian ini penelitiakan lebih banyak menganalisis masalah perjanjian dan inkar janji yang dilakukan pengelola atau pengembang kawasan rumah susun di Surabaya. Pertama kali akan dijelaskan tentang hubungan hukum antara pelaku usaha dengan warga pemilik rumah susun tersebut. Hubungan hukum yang menjadi dasar hubungan antara pelaku usaha dengan penghuni rumah susun tersebut adalah hubungan hukum jual beli. Transaksi jual beli merupakan satu bentuk ikatan perjanjian yang memiliki sifat timbal balik antara pihak satu (penjual) yang berjanji menyerahkan bukti hak milik atas suatu barang atau benda, sedangkan di pihak lainnya (pembeli) yang berjanji untuk membayar uang senilai yang dise-

pakati sebagai imbalan atas perolehannya hak milik tersebut.

Sesuai pengertian ikatan jual beli diatas, maka jika dikaji lebih lanjut diketahui bahwa pihak yang bertindak sebagai penjual dalam kaitannya dengan hukum, yang terjadi antara pihak penjual atau *developer* rumah susun dengan para warga pembeli rumah susun. Kasus tersebut yang bertindak selaku pembeli adalah para warga yang bermukim secara sah di rumah susun. Kemudian hubungan jual beli antara pihak pengelola rumah susun dengan paraawarga, yang menjadi objek dari perjanjian jual beli tersebut adalah penyerahan sertifikat hak milik satuan rumah susun (SHMSRS).

Pada UUPA pasal 20 dijelaskan bahwa Hak Milik yaitu hak turun-temurun, yang terkuat dan terpenuh, yang dapat dimiliki atas sebidang tanah dengan mempertimbangkan fungsi sosial, yang dapat dialihkan dan beralih pada pihak lain. Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" dan dapat dimiliki oleh setiap orang atas tanah. Pemberlakuan sifat ini bukan berarti bahwa hak tersebut merupakan hak "mutlak", hak yang tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai Hak *Eigendom*. Hak milik mempunyai beberapa ciri-ciri; a). bersifat turun-temurun, yang berarti hak milik atas tanah yang dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia pada ahli warisnya; b). terkuat, yang berarti bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat di antara hak-hak atas tanah lainnya. c). terpenuhi, yang berarti bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat dipakai dan dimanfaatkan sebagai modal usaha pertanian dan untuk mendirikan bangunan; d). dapat beralih kepemilikan dan dialihkan (diperjual belikan); e). dapat menjadi barang jaminan dengan dibebani hak tanggungan. Memiliki jangka waktu yang tidak terbatas.

Berkenaan dengan subjek atas hak kepemilikan sebagaimana di atur dalam UUPA Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2), diketahui bahwa yang dapat

mempunyai hak milik adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan-Pemerintah (PP). Peraturan yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No.38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum sebagai mana Pasal 1. Adapun yang dapat memperoleh hak milik atas tanah meliputi perusahaan perbankan yang dikelola negara, perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 tentang Perkumpulan Koperasi, Lembaga keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian dan Agraria atas rekomendasi Menteri Agama dan badan hukum sosial.

Hasil wawancara dengan beberapa warga yang dapat diketahui pandangan warga bahwa pihak pengembang sudah bersikap tidak jujur dalam memberi informasi atas perkembangan penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun. Hal itu diketahui kurun waktu yang sangat lama pihak pengembang tidak memproses penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun dan baru melakukan proses pengajuan pemisahan ke badan pertanahan nasional (BPN) akhir tahun 2019. Pihak pembeli atau warga sudah sering dan lama mempertanyakan sertifikat hak milik satuan rumah susun tersebut dari awal terbentuknya, dan setiap ditanya pihak pengembang mengatakan bahwa sertifikat hak milik satuan rumah susun tersebut masih dalam proses di kantor badan pertanahan nasional. Dalam hal ini pihak pengembang sudah berbohong dalam memberikan informasi tentang keberadaan sertifikat hak milik satuan rumah susun yang diminta warga selaku pembeli.

Pihak pengembang dalam hal tersebut jelas telah melanggar UUPK pasal 4 (b), karena pihak pengembang sudah berbohong dalam memberikan informasi tentang kondisi dan jaminan barang kepada konsumen rumah susun. Pihak pengembang secara sengaja memberi informasi yang tidak sesuai dengan keberadaan kondisi jaminan barang yaitu sertifikat hak milik satuan rumah susun pada

warga penghuni rumah susun.

Selain keluhan mengenai sertifikat hak milik satuan rumah susun yang tidak diberikan oleh pengembang, juga terdapat keluhan lainnya, seperti masalah tarif jasa yang ditetapkan pihak pengembang dikawasan rumah susun. Menurut keterangan warga sangat memberatkan. Tarif parkir di rumah susun yang diberlakukan pihak pengembang dengan alasan bagian unit yang berada dilantai dasar memang diperuntukkan lahan bisnis oleh pihak pengembang. Tetapi tarif parkir yang disebut sebagai lokasi bisnis di lantai dasar tersebut dirasa membentarkan penghuni rusun dan pihak penghuni merasa kebijakan tersebut tidak adil, karena penghuni rumah susun cukup dikenakan biaya retribusi parkir bulanan seperti layaknya retribusi kebersihan yang nilainya dihitung setiap KK dan bukan per kunjungan parkir.

Warga mengeluhkan hal tersebut dan meminta agar pengelola rumah susun memberikan tarif parkir yang berbeda dengan pengunjung kawasan kuliner atau toko di lantai dasar karena dipandang berbeda keperluan antara warga penghuni dengan pengunjung di toko atau di lokasi kuliner yang berada di lantai dasar. Namun demikian, keluhan warga sampai sekarang juga belum dirubah oleh pihak pengembang, meskipun warga sudah berkali-kali mengeluhkan masalah tarif parkir pada pengembang yang mengelola. Selain itu pihak pengembang dipandang oleh warga sebagai tidak transparan tentang masalah pembiayaan pemeliharaan gedung rumah susun, warga rusun menduga bahwa pengembang sengaja menghambat proses penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun agar pengembang memperoleh banyak keuntungan dari pengelolaan dan pemeliharaan rumah susun seperti, penyediaan air, listrik, dan sebagainya.

Berkenaan dengan permasalahan tersebut, salah satu aspek penting dalam hukum pertanahan menurut UUPA adalah hubungan antara tanah

dengan benda yang melekat padanya. Kepastian kedudukan hukum atas kepemilikan benda yang melekat pada tanah tersebut sangat penting karena menyangkut pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang berkenaan dengan kepemilikan tanah dan benda yang melekat padanya.

Pengertian kepemilikan hak atas tanah pada sarana rumah susun tidak sepenuhnya menganut asas pemisahan horizontal. Karena kepemilikan atas tanah pada satuan unit rumah susun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan unit rumah susun, dan bukan merupakan kepemilikan perorangan sebagaimana dijelaskan pada asas pemisahan horizontal dalam UUPA.

Mekanisme aturan kepemilikan rumah susun diatur secara terpisah dengan sistem kepemilikan rumah lainnya, yang dalam hal ini rumah hunian bersifat satuan. Karakteristik hak kepemilikan unit rumah susun merupakan hak kepemilikan yang dapat diperoleh secara perseorangan dan badan hukum yang ditunjuk pemerintah. Meskipun demikian, sifat kepemilikannya tidak terpisah dari kepemilikan bersama. Undang-Undang Rumah Susun sebagaimana Pasal 46 ayat (1) menjelaskan bahwa hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak milik yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah milik bersama. Pasal 46 ayat (2) menjelaskan hak milik atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang dihitung berdasarkan NPP.

Lebih lanjut diketahui dari UU tentang Rumah Susun pasal 47 yang menjelaskan beberapa aturan penting lainnya. Pertama, merupakan tanda bukti kepemilikan atas satuan unit rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan yang diterbitkan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) satuan rumah susun. Kedua, SHM rumah susun

sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diterbitkan untuk setiap orang yang telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Ketiga, SHM rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, gambar denah bangunan lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan dan menunjukan satuan rumah susun yang dimiliki dan pertelaan tentang besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk tiap pemilik.

Sertifikat Hak Milik (SHM) Satuan Unit Rumah susun seperti yang dicantumkan dalam ayat (1) tersebut diterbitkan oleh badan pertanahan kabupaten/kota. SHM satuan rumah susun dapat menjadi jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Bukti kepemilikan secara perseorangan dalam satuan unit rumah susun adalah kepemilikan sebatas ruangannya. (Triyanto, Adjie, 2018) Kepemilikan satuan rumah susun yang ditandai dengan diterbitkannya SHM satuan rumah susun. Proses penerbitan SHM satuan rumah susun salah satunya melalui transaksi atau perjanjian jual beli rumah susun.

Proses penerbitan bukti kepemilikan rumah susun diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) dijelaskan bahwa tidak terdapat perbedaan khusus antara proses penerbitan SHM atas satuan rumah susun dengan penerbitan hak atas tanah pada umumnya. Meskipun demikian, dalam penelusuran dokumen dapat diketahui bahwa mekanisme pembuatan buku tanah dan penerbitan SHM atas satuan tiap unit rumah susun mengalami proses yang sedikit berbeda dengan pendaftaran tanah pada umumnya. Selain itu juga ditemukan suatu keterangan bahwa sebelum SHM satuan unit rumah susun diterbitkan atas nama pemilik perseorangan, terlebih dahulu harus diterbitkan SHM satuan rumah susun atas nama pengem-

bang sebagai pemilik pertama, kemudian dilakukan balik nama setelah unit rumah tersebut terjual. (Octarina dan Widodo, 2020)

Dalam proses penerbitan SHM satuan rumah susun tersebut, pihak pengembang harus menyiapkan berkas seperti yang ditetapkan dalam syarat administratif BPN, yakni permohonan yang disertai proposal pembangunan rusun, identitas pemohon (perseorangan/ badan hukum), sertifikat hak atas tanah asli, ijin kelayakan huni dan rekomendasi perencanaan (*advice palnning*) dari konsultan ahli bidang tata ruang dan wilayah. Akta pemisahan yang dibuat oleh pelaksana pembangunan rusun, menyertakan lampiran gambar dan uraian konstruksi dari berbagai sudut pandang secara vertikal maupun horizontal serta nilai perbandingan proposionalnya. Kemudian akta pemisahan disertai lampiran gambar serta uraian pertelaan disahkan oleh Pejabat yang berwenang (Bupati/Wallikota). (Fatmawati dan Rahmani, 2020)

Dalam proses kepemilikan SHM satuan rumah susun, hak pemilik rumah susun juga meliputi hak atas tanah bersama, maka satuan rumah susun hanya dapat dimiliki perorangan maupun badan hukum yang syaratnya terpenuhi sebagai pemegang hak atas tanah bersama. Hak atas pengelolaan bersama ini sangat menentukan dapat atau tidaknya seseorang maupun badan hukum memiliki rusun. Pada tataran pemegang SHM rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sebagaimana telah diatur dalam UUPA. (Illona, dan Anggraini, 2018)

Selanjutnya dapat diketahui pula bahwa ada 4 (empat) cara yang dapat ditempuh untuk memperoleh lahan yang dibutuhkan untuk membangun kawasan rumah susun, salah satunya dengan mengajukan permohonan hak (baru) atas tanah, cara jual beli tanah, cara pembebasan (hak atas tanah, yang wajib dilakukan melalui permohonan hak baru dan cara pencabutan hak, yang termasuk wajib diikuti dengan permohonan hak baru. (Sarkawi, 2014)

Undang-Undang Rumah Susun dalam Pasal 22 ayat (1), dijelaskan bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan kawasan atau pemukiman rumah susun dapat dilakukan dengan memberikan hak pengelolaan tanah untuk area yang masih dikuasai negara, konsolidasi atas lahan oleh para pemilik tanah, peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah, pemanfaatan barang milik knegara atau milik pemerintah daerah berupa tanah, pemanfaatan tanah wakaf, penggunaan sebagian tanah negara bekas lahan tidur dan/atau pengadaan tanah yang disediakan untuk pengembangan pemukiman atau fasilitas umum. Tentang tata cara yang harus dilakukan dalam pengadaan lahan rumah susun, yakni terdapat dua hal penting, yaitu status hukum tanah yang akan digunakan serta ketersediaan pemilik tanah untuk menyerahkan pada pihak yang membutuhkan. Adapun tanah yang dibutuhkan tersebut status hukumnya dapat pula sebagai tanah negara, yaitu tanah yang masih dikuasai oleh negara, tanah hak kulayat masyarakat hukum adat dan tanah hak, yaitu tanah yang telah menjadi hak milik perorangan atau badan hukum dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan. (Sarkawi, 2014)

Penyelenggara pembangunan yakni pihak pengembang sebelum melakukan transaksi penjualan unit rumah susun yang telah selesai dibangun dan telah memperoleh ijin kelayakan huni, harus menyelesaikan penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun per unit yang bersangkutan yaitu dengan melakukan pemisahan tiap satuan. (Suryani, I. 2018)

Kemudian akta pemisahan yang menjadi tanda bukti pemisahan rumah susun tiap unitnya atas satuan rumah susun sebagai bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas sebagai dilampirkan dalam bentuk gambar, uraian dan batas ukuran yang sesuai arah vertikal dan horizontal yang mengandung Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dan

wajib dimintakan pengesahannya dari pemerintah daerah.

Berkas NPP diperlukan karena memiliki beberapa fungsi yang dapat menjelaskan: mengenai hak, yakni adanya bukti kepemilikan perorangan terhadap hak milik atas sarusun dan hak kebersamaan terhadap hak atas tanah, benda dan bagiannya. Kemudian dalam NPP menjelaskan kewajiban, yaitu beban biaya pemeliharaan dan perbaikan kepemilikan bersama (tanah, benda dan bagian). Selanjutnya fungsi NPP sebagai dasar acuan menentukan nilai/besarnya beban hak tanggungan terhadap sertipikat hak milik atas unit dari satuan rumah susun royaa per bagiannya.

Diketahui bahwa sejak didaftarkan dalam akta pemisahan, maka terjadi pemisahan atas satuan yang dapat dimiliki secara individual dan terpisah yang disebut sebagai hak milik atas unit rumah susun yang diterbitkan dalam bentuk buku tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan. Hal tersebut telah diatur dalam PP Rumah Susun Pasal 9 ayat (4) yang menjelaskan hak milik satuan unit rumah susun yang telah dibukukan dapat diterbitkan dalam bentuk SHM.

Bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan sertipikat hak milik satuan rumah susun diatur dalam Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Sebagai bukti kepemilikan sarusun adalah SHM satuan unit rumah susun, sebagaimana ditetapkan dalam UU Rumah Susun pada pasal 47 ayat (3) yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, gambar denah lantai pada tiap tingkatan rumah susun yang bersangkutan dan menunjukkan satuan unit yang dimiliki serta pertelaan tentang besarnya bagian hak bersama bagi tiap penghuni atau pembeli satuan rumah susun.

SHM satuan rumah susun pertama kali diterbitkan masih atas nama penyelenggara pem-

angunan rusun atau pengembang. Apabila unit rusun telah terjual oleh pengembang pada perorangan maupun badan hukum maka dapat segera dilakukannya pendaftaran peralihannya dari pengembang ke atas nama perorangan maupun badan hukum sesuai ketentuan peraturan yang berlaku. Hak milik atas unit rumah susun dapat beralih, karena proses jual beli dan pewarisan. Hal ini merupakan peristiwa hukum dan bukan tindakan yang melanggar hukum, maka pewarisan tidak perlu akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Meskipun demikian, cukup dengan surat kematian, fatwa waris atau surat pernyataan kewarisan yang dilengkapi Kartu Tandah Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) seluruh ahli waris. Selanjutnya dilakukan pendaftaran peralihan hak milik atas satuan atau unit rumah susun tersebut ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, untuk dilakukan pencatatan dalam buku tanah dan SHM atas satuan rumah susun dari proses pewarisan.

Berdasarkan analisis kajian hukum dan bahasan yang telah diuraikan, maka yang perlu dijadihkan perhatian adalah penerbitan surat keputusan perpanjangan untuk semua pemilik SHM satuan rumah susun dan melakukan perpanjangan tanah bersama yang dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat tanahnya. Kemudian semua SHM satuan rumah susun harus segera didaftarkan kembali. Jadi, kepemilikan atas satuan rumah susun yang meliputi tanah bersama tetap harus dilakukannya perpanjangan hak atas tanah bersama, karena kepemilikan hak bersama merupakan kepemilikan yang dimiliki secara tidak terpisah untuk penggunaan secara bersama-sama.

4. Simpulan

Berdasarkan permasalahan dan analisis kajian hukum yang dipaparkan dalam pembahasan, maka diketahui bahwa Pelaku usaha dalam hal ini PT XX di Surabaya yang menjalankan usaha menjual unit rumah susun dikawasan kota Surabaya

Timur telah melanggar beberapa ketentuan hukum yang berlaku, yakni pasal 47 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun. Pihak Pengembang secara sengaja tidak memberikan hak warga rumah susun berupa sertifikat hak milik satuan rumah susun. Pihak pengembang selalu memberikan alasan bahwa sertifikat hak milik satuan rumah susun yang diminta warga masih dalam proses di kantor BPN, yang faktanya sertifikat tersebut belum memenuhi persyaratan administrasi hingga lebih dari 15 tahun. Kebijakan pemerintah tentang pengelolaan atau pengembangan rumah susun juga dapat dimiliki secara perorangan yang disebut sebagai hak milik rumah susun. Sedangkan sertifikat kepemilikan pertama kali diterbitkan atas nama pengembang dan setelah tiap unit dari rumah susun terjual atau dimiliki perseorangan, maka dikeluarkan SHM atas satuan unit dengan bukti kepemilikan untuk tiap ruangnya. Hal tersebut diatur dalam UU Rumah Susun pasal 47 tentang status kepemilikan satuan rumah susun diperkuat melalui penerbitan SHM rumah susun sesuai persyaratan pemegang hak milik atas tanah.

Daftar pustaka

- Chidtian. R.A.N.E. 2013. Hak milik atas satuan rumah susun untuk pertokoan yang berasal dari perjanjian bangun guna serah atas tanah hak pengelolaan. *Jurnal Hukum Yuridika*: Volume 28 No 1, Hal: 59-74.
- Fatmawati, N., dan Rahmani, S.R. 2020. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi* 10 (1), 36-46.
- Fauzi, G.H dan Fahamsyah. E. 2018. Perlindungan terhadap Konsumen yang tidak mendapatkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun. *Jurnal Hukum Aditama*, Vol. -, hal:1-23.
- Febriani, A.F. 2019. Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia. *Lentera Hukum*, Vol. 6 Issue 1 (2019), hal: 17-34.
- Illona, dan Anggraini, AMT. 2018. Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun Yang Sudah Menyatakan Pailit (Studi Terhadap Kemanggisian Residence), *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 11, No. 3, Hal. 62-79.
- Marzuki, P.M. 2017. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Cetakan ke- 8. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Muliawan. J.W. 2019. Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition. *E-Book*. Diambil dari <https://www.academia.edu>.
- Octarina, NF, dan Widodo, C. 2020. Position and Notary Responsibilities In Financial Statements. *YURISDIKSI: Jurnal Wacana Hukum Dan Sains*. Vol. 16 (4), 27-37.
- Prajitno. A.A. 2018. *Kewenangan Notaris: Akta Otentik Notaris (Seri B)*. Surabaya: Penerbit PMN.
- Prajitno. A.A. 2018. *Pengetahuan Praktis tentang apa dan siapa PPAT. Edisi Revisi ke 3*. Surabaya: Penerbit PMN.
- Rosmidi, M., dan Koeswahyono.I. 2010. *Konsepsi Hak milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*. Malang: Setara Press.
- Saputri, E.M., Waspiah, dan Arifin, R. 2019. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, Volume 2 Nomor 2, Hal. 151-161.
- Sarkawi. 2014. *Hukum Pembebasan Tanah Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum. Cetakan Ke-1*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Shafiyuddin, W.M., dan Suharto. R. 2016. Perolehan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Study di Start Apartemen). *Diponegoro Journal Law*. vol. 5, no. 3, Hal. 1-13.
- Subekti. 2015. *Konsep Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun bagi Konsumen. Hukum Bisnis dan Administrasi Negara*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suryani, I. 2018. Kepastian dan perlindungan hukum terhadap pembeli rumah susun di Makassar. *Thesis Magister Kenotariatan*. Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia.

Triyanto, Habib Adjie, 2018. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Project Selling, *Jurnal Res Judicata*, Vol. 1, No. 68, hal. 72-86.

Tunardy. W. 2013. Hak Milik atas Satuan RumahhSusun. *Jurnal Online*. Diakses di <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/> diambil tanggal 12 Maret 2021.