

## PENERAPAN KONSEP THREE IN ONE IN THE LAND ACQUISITION DALAM PENYELESAIAN PERSOALAN SARUSUN

**Yessy Artha Mariyanawati**

Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya  
Jalan Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60111  
Email: noniartha80@gmail.com

**Rusdianto Sesung**

Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya  
Jalan Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60111  
Email: rusdianto@narotama.ac.id

### **Abstrak**

Kurangnya pemahaman mekanisme dalam perolehan sertifikat tanah rumah susun hingga pembentukan P3SRS/PPPSRS menjadi salah satu persoalan yang saat ini dihadapi oleh para penghuni. Karena UURS tidak mengatur dengan jelas pengaturan pelaksanaannya. Sehingga penulis tertarik untuk mengkaji/ menganalisis lebih lanjut dengan mengakat judul penerapan konsep *three in one in the land acquisition* dalam penyelesaian persoalan rumah susun. Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi penelitian yang bersifat normatif, jenis pendekatan deskriptif analitis, dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu jenis pendekatan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konsep (conceptual approach) yang berlaku untuk dipergunakan sebagai dasar untuk melakukan pemecahan masalah. Hasil dari penelitian ini adalah Konsep 3 *three in one in the land acquisition* merupakan kegiatan perolehan tanah meliputi: dari titik penguasaan tanah, titik perizinan, dan titik persertifikatan tanah dapat menjadi panduan bagi instansi, pelaku pembangunan/pelaku usaha dan masyarakat luas (dalam pengelolaan sarusun) dalam rangka menciptakan birokrasi pertanahan yang baik dalam perolehan sertifikat tanah sarusun dan pembentukan P3SRS / PPPSRS, dengan adanya birokrasi yang baik maka dapat membentuk iklim investasi yang baik pula dan juga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik/ penghuni rumah susun.

**Kata-Kunci:** *three in one, land acquisition, P3SRS / PPPSRS*

### **Abstract**

*Lack of understanding of the mechanism for obtaining land certificates for flats until the formation of P3SRS/PPPSRS is one of the problems currently faced by residents. Because UURS does not clearly*

*regulate its implementation arrangements. So the authors are interested in studying/analyzing further by referring to the title of applying the concept of three in one in the land acquisition in solving apartment problems. The research methods used in this study include normative research, descriptive analytical approach type, using a normative juridical approach, namely the type of approach using laws and regulations (statute approach), conceptual approach that applies to be used as a basis for do troubleshooting. The result of this research is that the concept of 3 three in one in the land acquisition is a land acquisition activity including: from the point of land control, the point of licensing, and the point of land certificates, it can be a guide for agencies, development actors/business actors and the wider community (in the management of condominium units). In order to create a good land bureaucracy in obtaining condominium land certificates and the formation of P3SRS / PPPSRS, with a good bureaucracy, it can form a good investment climate as well as provide legal certainty and protection for apartment owners/residents*

**Keywords:** *three in one, the land acquisition, P3SRS / PPPSRS.*

## **PENDAHULUAN**

Meningkatnya kebutuhan pembangunan rumah susun berdampak pada terbatasnya tanah terutama di kota-kota besar, salah satunya di Surabaya. Dalam Aspek ketersediaan tanah merupakan suatu kebutuhan yang utama bagi masyarakat, sehingga ketersediaan tanah hingga pada saat ini sangatlah terbatas dan menjadi sempit,. Sementara populasi pertumbuhan jumlah penduduk dan tingginya minat masyarakat akan kebutuhan perumahan semakin hari kian meningkat.

Oleh karena itu pemerintah pusat maupun pemerintah daerah mendorong untuk menyelesaikan persoalan tersebut dengan mengupayakan pembangunan perumahan yang dibuat dengan konstruksi vertikal/bersusun/flat yang familiar dikenal dengan rumah susun (selanjutnya disebut rusun). Penyelenggaraan pembangunan rumah susun bertujuan mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka sehingga kota menjadi luas dan lega.

Secara yuridis hukum diperlukan adanya pengaturan pembangunan rumah susun yang dapat dijadikan sebagai dasar hukum, arahan dan pegangan dalam pelaksanaan pembangunan dan penyelesaian persoalan berkaitan dengan pembangunan satuan rumah susun (selanjutnya disebut sarusun).<sup>1</sup> Produk hukum Negara Republik Indonesia yang mengatur tentang rumah susun terdapat pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group), 2014, hlm.3.

(UU No.20/2011). Undang-Undang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU RS) mengatur dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun dengan berdasarkan pada asas kesejahteraan, asas keadilan dan asas pemerataan, asas kenasionalan, asas keterjangkauan dan asas kemudahan, asas keefisienan dan asas pemanfaatan, asas kemandirian dan asas kebersamaan, asas kemitraan, asas keserasian dan asas keseimbangan, asas keterpaduan, asas kesehatan, asas kelestarian dan asas berkelanjutan, asas keselamatan, asas kenyamanan dan asas kemudahan asas keamanan, asas ketertiban dan asas keteraturan. UU RS memberi kewenangan yang sangat luas kepada pemerintah di bidang penyelenggaraan rumah susun dan memberi kewenangan pula kepada pemerintah daerah untuk melakukan penyelenggaraan rumah susun khususnya di daerah-daerah sesuai dengan kewenangan-kewenangannya.<sup>2</sup>

Pengertian dan penjelasan rumah susun tertuang dalam Pasal 1 angka 1 dari UU Nomor 20 tahun 2011 yang menyebutkan “*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*”.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 dari UU RS dapat dimaknai semakin tinggi tingkat pembangunan rumah susun yang digagas oleh pemerintah, maka diperlukan adanya pengelolaan sarusun yang baik dengan tujuan dapat memberikan kemudahan dalam pengawasan terhadap pemilik dan penghuni sarusun. Oleh karenanya didalam bagian-bagian sarusun terdapat hak perorangan (*individu*) merupakan bagian yang dapat digunakan oleh pemilik sarusun, dan terdapat pula bagian hak bersama merupakan bagian yang dapat dipergunakan serta dikelola secara bersama-sama yang berkaitan pemilikan bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>3</sup>

UURS sebagai payung hukum mewajibkan penghuni sarusun untuk membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut P3SRS/PPPSRS). Dalam pembentukan P3SRS/PPPSRS harus difasilitasi oleh pelaku pembangunan/pelaku usaha sarusun. Namun pada penerapan pelaksanaannya belum berjalan dengan mulus, masih banyak ditemui kebingungan dari para penghuni sarusun dan kurang memahami mengenai pengurusan dokumen-dokumen penting yang diperlukan hingga pembentukan P3SRS/PPPSRS oleh para penghuni.

---

2 M..J.Widijatmoko, *Artikel Ilmiah Rumah Susun Ambruk, Hak Kepemilikan Otomatis Hapus*,2012, [http://medianotaris.com/rumah\\_susun\\_ambruk\\_hak\\_kepemilikan\\_otomatis\\_hapus\\_berita216.html](http://medianotaris.com/rumah_susun_ambruk_hak_kepemilikan_otomatis_hapus_berita216.html), diakses 6 Agustus 2021, pk.12.37 wib

3 Andrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, (Jakarta:Sinar Grafika), 2010, hlm.184.

Akhir-akhir ini banyak persoalan sarusun yang marak bermunculan dipermukaan, hal ini dikarenakan tingginya tingkat pembangunan rumah susun yang tidak diimbangi dengan pengetahuan dan kesadaran hukum yang berkaitan dengan rumah susun dikalangan masyarakat luas, salah satunya persoalan itu yaitu kurang pemahaman mekanisme perolehan sertifikat sarusun hingga pembentukan P3SRS/PPPSRS oleh para penghuni sarusun. Disamping itu juga UU RS tidak mengatur secara tegas dan terperinci pengaturan pelaksanaan pembentukan P3SRS/PPPSRS, sehingga terdapat kekosongan hukum dalam penerapan pelaksanaan pembentukan P3SRS/PPPSRS.

Konsep *three in one in the land acquisition* merupakan suatu konsep/panduan untuk memberikan kemudahan dalam kegiatan pengadaan/sertifikasi tanah rusun dari awal sampai akhir dari hulu ke hilir yang bermuara pada tiga titik : 1. titik penguasaan tanah, 2 titik perizinan, 3 titik sertifikasi tanah. Penerapan konsep *three in one in the land acquisition* bertujuan memberikan kemudahan bagi instansi pemerintah, pelaku pembangunan/pelaku usaha dan masyarakat luas untuk memahami mekanisme dan prinsip-prinsip kegiatan pengadaan/sertifikasi tanah sarusun.

Dengan demikian, penulis tertarik untuk menganalisis dan mengkaji sejauh mana Konsep *Three In One In The Land Acquisition* Dalam Penyelesaian Persoalan Sarusun.

Penulis tertarik untuk menganalisis dan mengkaji sejauh mana penyelesaian persoalan sarusun tersebut apabila dikaitkan dengan menggunakan Konsep *three in one in the land acquisition*.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut dapat diambil beberapa rumusan masalah yaitu:

1. Apakah yang menjadi kendala penghuni sarusun tidak diberikan fasilitas P3SRS oleh pelaku pembangunan/pelaku usaha sarusun ?
2. Bagaimana penerapan Konsep *three in one in the land acquisition* dalam menyelesaikan persoalan sarusun?

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang penulis pergunakan dalam penulisan ini merupakan metode penelitian *yuridis normatif* yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan rumusan masalah serta menganalisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku (*statute approach*) yang berkaitan dengan isu yang dikaji, dan menggunakan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) yaitu mengumpulkan bahan-bahan hukum yang

mengandung konsep-konsep hukum yang terkait dengan permasalahan yang akan dikaji. Sehingga penulis dapat memperoleh jawaban atas pertanyaan penelitian ini.<sup>4</sup>

## **PEMBAHASAN**

### **Kendala Penghuni Sarusun Tidak Diberikan Fasilitas P3SRS Oleh Pelaku Pembangunan/Pelaku Usaha Sarusun.**

Pemenuhan kebutuhan perumahan dapat dilakukan dengan penyelenggaraan pembangunan rumah susun dan merupakan solusi pemecahan permasalahan keterbatasan tanah di perkotaan. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di kota-kota besar yang memiliki populasi jumlah penduduk yang tiap hari kian meningkat. Alternatif pemecahan tersesebut bertujuan untuk mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang terbuka kota menjadi luas dan lega.

Konsep rumah susun dibangun dengan konsep gedung bertingkat, baik secara *horizontal* maupun *vertikal* yang dihuni secara bersama-sama, bagian bersama, dan tanah bersama.

Di dalam ketentuan UURS mewajibkan para penghuni untuk membentuk P3SRS/PPPSRS yang berbadan hukum dan mewajibkan pula pada pelaku pembangunan/pelaku usaha memberikan fasilitas pembentukan P3SRS/PPPSRS bagi para penghuni/pemilik sarusun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) dan Pasal 75 ayat (1), (2) UURS. Namun dalam prakteknya masih ditemui banyak kendala dalam pembentukan P3SRS/PPPSRS, sehingga pembentukan P3SRS belum juga dapat terlaksana.

Adapun yang menjadi kendala belum terlaksananya pembentukan P3SRS/PPPSRS oleh pelaku pembangunan/pelaku usaha sarusun, yaitu :

1. Keterbatasan dan kurangnya pemahaman hukum penghuni/pemilik dan pelaku pembangunan/pelaku usaha sarusun dalam persyaratan dan pembentukan P3SRS/PPPSRS sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Tidak seriusnya pelaku pembangunan/pelaku usaha memberikan fasilitas yang berkaitan dengan:
  - a. Pemberian sosialisasi kepenghunian kepada para penghuni;
  - b. Pendataan penghuni/pemilik satuan rumah susun;
  - c. Pembentukan panitia musyawarah;
  - d. Tugas panitia musyawarah.
3. Penghuni/pemilik sarusun belum berstatus sebagai pemilik yang sah, walaupun sudah melunasi pembelian unit sarusun, karena tidak ada

---

<sup>4</sup> Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta), 1990, hlm.10.

AJB dan Surat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut SHMSRS) yang merupakan tanda bukti kepemilikan sarusun.

Dari beberapa kendala tersebut, para penghuni tidak dapat membentuk P3SRS/PPPSRS secara sah, karena sesuai dengan Pasal 74 ayat (1) UURS menegaskan bahwa pembentukan perhimpunan harus dibentuk oleh pemilik. Begitu juga dalam hal pengelolaan belum dapat berjalan dengan baik apabila pembentukan perhimpunan belum sah.

Dengan demikian, tidak sahnya pembentukan P3SRS/PPPSRS maka kegiatan pengelolaan dalam penghunian menjadi terhambat, sehingga pembentukan P3SRS/PPPSRS belum dapat berjalan.

### **Penerapan Konsep *Three In One In The Land Acquisition* dalam menyelesaikan Persoalan Sarusun**

Penerapan untuk memperoleh pemilikan tanah satuan rumah susun untuk subyek hukum adalah kegiatan perolehan tanah dengan menerapkan Konsep *three in one in the land acquisition*. Konsep *three in one in the land acquisition* merupakan kegiatan pengadaan/sertifikasi tanah dari awal sampai akhir dari hulu hingga hilir yang akhirnya bermuara pada tiga titik, yaitu Titik Penguasaan, Titik Perizinan, Titik Pensertifikatan Tanah.<sup>5</sup>

#### **1. Titik Penguasaan :**

Aspek Penguasaan Tanah adalah aspek penguasaan tanah yang dapat dibuktikan dengan akta pemisahan dan perhimpunan sebagai berikut :

##### **a. Akta pemisahan**

Akta pemisahan yaitu tanda bukti pemisahan sarusun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Penyelenggaraan pembangunan sarusun wajib meminta pengesahan isi akta yang bersangkutan kepada pemerintah kota / kabupaten setempat. Setelah disalinkan oleh Pejabat yang berwenang harus didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan, sertifikat hak atas tanah ijin layak huni, ijin mendirikan bangunan dan lain-lain.

##### **b. Perhimpunan penghuni untuk memanfaatkan sarusun terutama bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama maka sesuai dengan Undang- Undang, para penghuni harus menghimpun diri (P3SRS/PPPSRS). Lembaga yang dimaksud oleh undang-undang**

---

5 Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Yogyakarta: Buku Litera ), 2016,

harus berbentuk badan hukum, konsekuensinya harus memiliki anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang harus disahkan oleh pemerintah daerah setempat, dalam hal ini adalah Dinas Perumahan.

## **2. Titik Perizinan**

Pemohon penyelenggara pembangunan sarusun mengajukan perizinan yang meliputi :

### **a. Ijin lokasi**

Ijin lokasi berfungsi sebagai bentuk sarana pengendalian dalam penggunaan tanah. Tanah yang akan digunakan untuk penyelenggara pembangunan sarusun harus sesuai dan berdasar kepada tata ruang wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan oleh pemerintah kabupaten/kota. Prosedur perolehan ijin lokasi diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1999.

### **b. Ijin Mendirikan Bangunan**

Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan diajukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun pemohon kepada pemerintah kabupaten / kota setempat. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

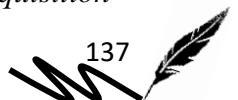
### **c. Ijin Layak Huni**

Pemerintah daerah akan mengeluarkan ijin layak huni jika pelaksanaan pembangunan sarusun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan kelengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam Ijin Mendirikan Bangunan. Diperolehnya ijin layak huni merupakan salah satu syarat untuk penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, Proses permohonan ijin layak huni baru dapat dilaksanakan setelah rumah susun selesai dibangun.

## **3. Titik Persertifikatan Tanah**

Aspek selanjutnya adalah sertifikasi tanah. Dalam tahap ini Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota memastikan persyaratan telah terpenuhi, seperti sertifikat hak atas tanah; sertifikat lain fungsi; warkah lain; Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), adanya akta pemisahan Pertelaan Setelah semua persyaratan terpenuhi maka di lakukan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Dengan demikian konsep *three in one in the land acquisition*



merupakan konsep/panduan yang dapat diterapkan dalam penyelesaian persoalan dalam perolehan sertifikat tanah, sehingga memberikan suatu kemudahan dalam pembentukan P3SRS/PPPSRS.

## **KESIMPULAN**

Beberapa kendala belum terlaksananya pembentukan P3SRS/PPPSRS oleh pelaku pembangunan/pelaku usaha sarusun, yaitu :

- a. Keterbatasan dan kurangnya pemahaman hukum penghuni/pemilik dan pelaku pembangunan/pelaku usaha sarusun dalam persyaratan dan pembentukan P3SRS/PPPSRS sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Tidak seriusnya pelaku pembangunan/pelaku usaha memberikan fasilitas yang berkaitan dengan: Pemberian sosialisasi kepenghunan kepada para penghuni; Pendataan penghuni/pemilik satuan rumah susun; Pembentukan panitia musyawarah; Tugas panitia musyawarah.
- c. Penghuni/pemilik sarusun belum berstatus sebagai pemilik yang sah, walaupun sudah melunasi pembelian unit sarusun, karena tidak ada AJB dan Surat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang merupakan tanda bukti kepemilikan sarusun.

Konsep *3 three in one in the land acquisition* merupakan kegiatan perolehan tanah meliputi: dari titik penguasaan tanah, titik perizinan, dan titik persertifikatan tanah dapat menjadi panduan bagi instansi, pelaku pembangunan/pelaku usaha dan masyarakat luas (dalam pengelolaan sarusun) dalam rangka menciptakan birokrasi pertanahan yang baik dalam perolehan sertifikat tanah sarusun dan pembentukan P3SRS/PPPSRS, dengan adanya birokrasi yang baik maka dapat membentuk iklim investasi yang baik pula dan juga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik/penghuni rumah susun.

Pemilik/penghuni, pelaku pembangunan/pelaku usaha sarusun, Notaris/PPAT, pemerintah daerah sebagai pembina baik di tingkat daerah maupun pusat, pengelola sarusun, perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun (PPPSRS/P3SRS), juga Menteri yang menyelenggarakan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan pemukiman hendaknya bisa bersineri, seiring sejalan melakukan tindakan yang menjadi wewenangnya masing-masing agar tidak timbul akibat yang merugikan kepada penghuni maupun pemilik satuan rumah susun.



## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

Andrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika).

Jarot Widya Muliawan, 2016, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Yogyakarta : Buku Litera ).

M.J. Widijatmoko.2012, *Artikel Ilmiah Rmah Susun Ambruk, Hak Kepemilikan Otomatis*

[http://medianotaris.com/rumah\\_susun\\_ambruk\\_hak\\_kepemilikan\\_otomatis\\_hapus\\_berita216.html](http://medianotaris.com/rumah_susun_ambruk_hak_kepemilikan_otomatis_hapus_berita216.html), diakses 6 Agustus 2021, pk.12.37 wib.

Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta).

Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;

UU No.5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA);

No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

