

Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia

Ayu Fitria Febriani
Faculty of Law, Universitas Jember, Indonesia
ayufitriafebriani26@gmail.com

Abstrak

Dewasa ini, ketersediaan tanah semakin berkurang sedangkan kebutuhan tanah semakin meningkat. Serangkaian kebijakan dikeluarkan oleh pemerintah dalam bentuk pembangunan rumah susun (rusun). Pembangunan rusun ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Seiring berjalannya waktu, pembangunan rusun tidak lepas dari berbagai masalah, seperti kepemilikan tanah. Artikel ini mengkaji kepastian hukum terhadap status kepemilikan satuan rumah susun (sarusun), baik dari aspek kepemilikan tanah maupun awal penerbitan sertifikat induk yang diterbitkan atas nama pengembang untuk pertama kalinya. Pengembang sebagai pelaku usaha dipercaya oleh pemerintah untuk mendapatkan sertifikat pertama kali atas suatu pembangunan rusun. Hal ini sering kali berdampak pada penghuni sarusun. Meskipun setiap penghuni dari sarusun dapat memiliki sertifikat hak milik (SHM) atas rusun. Akan tetapi, terkadang status kepemilikan dengan SHM juga belum bisa melindungi penghuni dari berbagai sengketa. Oleh karena itu, untuk meminimalisir terjadinya sengketa, kepastian hukum menjadi penting untuk melindungi pihak-pihak yang terkait dari kerugian. Perlindungan hukum yang dapat dilakukan yaitu dengan cara perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Kata Kunci: Rumah Susun, Status Kepemilikan Rumah Susun, Perlindungan Hukum

Abstract

Nowadays, land procurement is increasingly decreasing, while human needs for land are steadily increasing. This encourages the government to make policies in the construction of flats. The construction of flats is expected to meet people's needs for housing and can improve the quality of life for the community. Over time, the construction of flats will also be inseparable from various problems, such as land ownership. This article examines legal certainty regarding the ownership status of apartment units, both from the aspect of land ownership and the issuance of a parent certificate issued on behalf of the developer for the first time. The developer, as a business actor, is trusted by the government to get the first certificate for the construction of flats. This often has an impact on apartment unit residents. Although each occupant of an apartment unit can have a certificate of ownership rights to the apartment, sometimes the ownership status with a certificate of ownership cannot protect residents from various disputes. Therefore, to minimize the occurrence of disputes, legal certainty is important to protect the concerned parties from losses. Legal protection can be done through preventive legal protection and repressive legal protection.

Keywords: Flats, Status of Flats Ownership, Legal Protection

I. PENDAHULUAN

Indonesia tergolong sebagai negara dengan penduduk terpadat di dunia, yaitu mencapai 262 juta jiwa.¹ Kepadatan tersebut tidak hanya terjadi di kota-kota besar, tetapi intensitas pertumbuhan penduduk juga mulai meluas hingga ke pinggiran kota. Pertumbuhan penduduk setiap tahunnya menyebabkan berbagai permasalahan yang kompleks. Dengan bertambahnya penduduk, kebutuhan akan tempat tinggal berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan untuk pembangunan perumahan. Sebagai kebutuhan dasar, tempat tinggal merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi guna menjamin kelangsungan hidup manusia. Kebutuhan dasar ini akan menentukan taraf kesejahteraan sekaligus kualitas hidup manusia itu sendiri. Sebagaimana Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) menjelaskan adanya hak yang dimiliki setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Semakin tingginya masyarakat untuk mendapatkan pekerjaan yang lebih baik di kota-kota besar menyebabkan tingginya kebutuhan rumah tinggal. Ketersediaan perumahan dengan harga yang terjangkau akan menjadi salah satu alternatifnya. Menyiasati permasalahan tersebut, beberapa kota besar di Indonesia menyediakan rumah dengan harga terjangkau, yaitu dengan model rumah bertingkat/vertikal. Hal ini dikarenakan bangunan rumah bertingkat/vertikal belakangan ini marak dilakukan di Indonesia yaitu, dalam bentuk rumah susun (rusun). Masyarakat Indonesia juga sering menyebut rusun dengan istilah kondominium, apartemen, dan flat.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, pembangunan rusun dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang lebih lega merupakan salah satu alternatifnya.² Sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang melalui rusun. Optimalisasi penggunaan tanah secara vertikal sampai pada tingkat lebih efektif dari pada optimalisasi tanah secara horizontal.³

Urbanisasi adalah faktor utama yang mempengaruhi ketersediaan dan kebutuhan tempat tinggal. Peningkatan urbanisasi masyarakat ke kota-kota besar dapat menyebabkan menurunnya keseimbangan antara pemenuhan kebutuhan ekonomi dan tempat tinggal. Masyarakat yang mengadu nasib kebanyakan bekerja di sektor-sektor informal sehingga penghasilan yang didapat pun tidak sebanding dengan kebutuhan hidup yang harus dijalani. Dalam perkembangannya, pembangunan unit rumah-rumah di pinggiran rel, pinggiran sungai maupun di tempat-tempat yang seharusnya tidak diperuntukkan bagi permukiman. Hal ini mengakibatkan lingkungan di sekitar permukiman tersebut menjadi kumuh dan rumah-rumah yang dibangun tidak sesuai dengan standar hunian yang berlaku.

¹ Badan Pusat Statistik <https://www.bps.go.id/> diakses pada 29 Mei 2018 pukul 14.02 WIB.

² Suriansyah Murhaini. *Hukum Rumah Susun*. (Surabaya.: Laksbang Grafika, 2015), hlm. 1.

³ *Ibid*, hlm. 1.

Sehubungan dengan itu, upaya pembangunan rusun akan lebih ditingkatkan, melihat tidak sedikit masyarakat yang memerlukan rusun sebagai tempat huniannya. Dengan harga yang terjangkau, pembangunan rusun bagi kalangan masyarakat menengah ke bawah akan tetap memerhatikan standarisasi hunian yang layak. Rusun yang akan dibangun disesuaikan dengan konsep pembangunan permukiman dan perumahan yang harus memenuhi kelayakan untuk dijadikan hunian yang sehat, aman dan serasi.⁴ Menurut Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun) menyatakan bahwa pembangunan rusun harus memenuhi syarat teknis dan administratif. Hal ini merupakan upaya pemerintah yang harus dipenuhi untuk mewujudkan suatu hunian yang memiliki standarisasi yang tinggi, sehingga membuat penghuninya nyaman untuk tinggal di rusun tersebut.

Namun dalam implementasinya, pembangunan rusun juga tidak lepas dari berbagai permasalahan, kepemilikan atas suatu rusun sering menimbulkan sengketa yang berimbas terhadap penghuni di dalam rusun tersebut. Dengan kata lain, kepemilikan tanah atas satuan rusun yang digunakan menimbulkan berbagai asumsi dan prespektif yang berbeda-beda, berbagai aspek mengenai status kepemilikannya. Demi terwujudnya pembangunan satuan rusun serta demi kepentingan masyarakat, apabila terjadi sengketa atas tanah tentu harus ada upaya perlindungan hukum. Perlindungan hukum ini ditujukam kepada masing-masing orang yang telah menggunakan haknya untuk dapat tinggal di dalam satuan rusun tersebut.

Artikel ini dibagi menjadi dua bagian. Bagian pertama akan mengkaji status kepemilikan atas satuan rusun, yang meliputi konsep pembangunan rusun dan penguasaan hak milik atas satuan rusun. Bagian kedua akan menganalisis bentuk perlindungan hukum kepemilikan atas satuan rusun apabila terjadi sengketa atas tanah.

II. STATUS KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

A. Konsep Pembangunan Rumah Susun

Secara umum terdapat dua hal yang melatarbelakangi rencana pembangunan rusun yaitu kondisi perumahan perkotaan yang serba tidak memadai dan belum terbangunnya sistem perumahan yang tanggap terhadap kebutuhan rumah. Kondisi perumahan yang tidak memadai ditandai oleh tingginya angka kebutuhan perumahan dan kelangkaan tanah perkotaan. Kondisi yang tidak berimbang ini menjadikan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tidak mampu mengakses kebutuhan rumahnya secara formal, akibatnya muncul kantong-kantong permukiman yang tidak layak huni atau dikenal sebagai permukiman liar (*squatter*).⁵

⁴ Andi Hamzah, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan* (Jakarta: Penerbit Rineka Cipta, 2011), hlm. 3.

⁵ Subekti Subekti, *Konsep Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun bagi Konsumen*, Hukum Bisnis dan Administrasi Negara, hlm. 4.

Permasalahan lain mengenai perlunya pembangunan rusun menurut Urip Santoso⁶ yaitu dengan maraknya rumah-rumah di sekitar kali dan rel kereta api. Tumbuhnya pemukiman yang padat penghuninya, baik yang berdiri di atas tanahnya sendiri maupun di atas tanah orang lain. Oleh karena itu, saat ini pengembangan wilayah kota cenderung masih bersifat horizontal. Pembangunan rusun merupakan respon terhadap kebutuhan rumah bagi masyarakat. Rusun menjadi alternatif pilihan untuk penyediaan hunian kepada masyarakat yang menghuni pemukiman liar. Pengadaan rusun ini juga merupakan pilihan yang ideal bagi negara-negara berkembang. Daerah yang mempunyai tingkat kepadatan penduduk tinggi memiliki permasalahan yaitu kurangnya ketersediaan hunian, ketidaklayakan hunian dan keterbatasan lahan. Hal ini membutuhkan suatu konsep perencanaan dan pembangunan yang tepat agar permasalahan hunian dapat terselesaikan.⁷

Pembangunan rusun bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan rusun layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah di kawasan perkotaan dengan penduduk di atas 1,5 juta jiwa. Sehingga akan berdampak pada⁸ peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang dan daya tampung kota, peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan menengah-bawah dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan, peningkatan efisiensi prasarana, sarana dan utilitas perkotaan, peningkatan produktivitas masyarakat dan daya saing kota, peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah dan peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.

Pembangunan rusun diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Koperasi, Badan Usaha Milik Swasta (BUMS) yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan swadaya masyarakat. BUMS harus merupakan badan hukum Indonesia, yang bermodal murni nasional atau merupakan usaha patungan dengan modal asing. Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Susun (PPRS) harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah, di mana rusun yang bersangkutan akan dibangun. Karena selain akan menjadi pemilik bangunan gedung yang dibangunnya, sejak sebelum rusun itu dibangun harus sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.⁹

Selain itu, agar pembangunan rumah susun mencapai sasaran yang dituju, yakni masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, maka diperlukan upaya yang sinergis dan sistematis dari seluruh pemangku kepentingan agar harga sewa/jual rusun dapat dijangkau oleh kelompok sasaran dimaksud. Melalui berbagai penciptaan iklim yang kondusif bagi berkembangnya pembangunan rusun. Sasaran pembangunan rusun juga dilakukan melalui perbaikan sistem pasokan, antara lain berupa: silitasi pengadaan tanah bagi pembangunan rusun, berupa percepatan proses pembebasan dari sertifikasi tanah, percepatan proses perijinan, pengurangan atau pembebasan biaya perijinan dan

⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010), hlm. 76.

⁷ Subekti, *supra* note 5, hlm. 5.

⁸ *Ibid.*

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013), hlm. 355.

beban pajak, dukungan pembiayaan investasi pembangunan rusun. Melalui perbaikan dari sisi permintaan, antara lain berupa, peningkatan kapasitas daya beli dan kapasitas meminjam masyarakat, melalui upaya pemberdayaan masyarakat serta dukungan kebijakan fiskal yang dapat mendorong tumbuhnya pasar rusun diperkotaan.¹⁰

Pembangunan rusun di kawasan perkotaan didasarkan pada konsep pembangunan berkelanjutan, yang menempatkan manusia sebagai pusat pembangunan. Dalam pelaksanaannya, menggunakan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) dan tata kelola perusahaan yang baik (*corporate governance*). Prinsip dasar pembangunan rusun mengacu pada asas-asas pembangunan rusun. Pembangunan rusun umum merupakan tanggung jawab pemerintah, yang dapat dilaksanakan oleh setiap orang dengan mendapatkan bantuan dari pemerintah dan juga oleh lembaga nirlaba maupun badan usaha. Pembangunan rusun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang, di mana pelaku pembangunan rusun komersial tersebut wajib untuk menyediakan rusun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rusun komersial yang dibangun. Kewajiban untuk membangun rusun umum tersebut dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rusun komersial selama masih di dalam kabupaten/kota yang sama dengan rusun komersial yang bersangkutan.¹¹

Ada beberapa persyaratan yang harus ditempuh dalam rangka pembangunan rusun. Persyaratan-persyaratan tersebut, diantaranya¹² persyaratan administratif, persyaratan teknis dan persyaratan ekologis. Persyaratan administratif meliputi perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun. Persyaratan teknis adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Persyaratan ekologis, yakni persyaratan yang berkaitan dengan analisis dampak lingkungan.

Dalam sistem rusun dikenal apa yang dinamakan bagian bersama (yang terdiri dari pondasi, dinding struktur utama, pintu masuk dan tangga darurat, jalan masuk dan keluar rumah susun, koridor dan selasar), benda bersama (jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air limbah, lift dan atau eskalator, taman dan pelataran parkir) dan tanah bersama yang di atasnya berdiri rusun. Terkait dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang memiliki hubungan erat dengan kepemilikan satuan unit rusun ini, Erwin Kallo dkk memiliki suatu pandangan. Erwin Kallo dkk dalam buku berjudul *Panduan Hukum untuk Pemilik atau Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)* menjelaskan bahwa¹³ kepemilikan perseorangan ialah hak kepemilikan seseorang yang telah membeli satuan unit rusun. Unit di sini adalah ruangan alam bentuk geometrik

¹⁰ Subekti, *supra* note 5, hlm. 5.

¹¹ *Ibid*, hlm. 6.

¹² Wibowo Tunardy 2013. *Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*. Diakses di <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/>. Pada tanggal 1 Mei 2018 pukul 09.32 WIB.

¹³ Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik atau Penghuni Rumah Susun* (Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009) at 59.

tiga dimensi yang dibatasi oleh dinding dan digunakan secara terpisah. Hak perseorangan ini biasanya akan tergambar dalam pertelaan rusun. Pertelaan adalah penunjukan yang jelas atas batas masing-masing satuan rusun, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama beserta Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) beserta uraiannya. Mengenai luas/ukuran unit satuan rusun (sarusun) akan terlihat dan diuraikan dalam sertifikat hak milik satuan rusun masing-masing pemilik.

Dari uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Hak Milik dalam UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dimiliki orang atas tanah. Sedangkan yang dimaksud hak dalam UU Rumah Susun adalah Hak Milik atas Rumah Susun (HMRS), yakni kepemilikan yang terpisah dari tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama. Dengan demikian, kepemilikan yang dimaksud adalah kepemilikan perseorangan yang didapat dari membeli sarusun. Aspek penting yang harus diperhatikan dalam pembangunan sarusun adalah aspek tanah yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan aspek satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam UU Rumah Susun.

B. Penguasaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

1. Hak milik atas tanah berdasarkan regulasi agraria

Pasal 20 UUPA menjelaskan bahwa Hak Milik yaitu hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak “mutlak”, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai Hak Eigendom.

Dengan demikian, maka hak milik mempunyai beberapa ciri-ciri.¹⁴ Pertama, turun-temurun, artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Kedua, terkuat, artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat di antara hak-hak atas tanah yang lain. Ketiga, terpenuh, artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan. Keempat, dapat beralih dan dialihkan. Kelima, dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan. Keenam, jangka waktu tidak terbatas.

Mengenai subjek hak milik menurut Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA maka yang dapat mempunyai hak milik adalah warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum. Adapun yang dapat mempunyai hak milik atas tanah yang meliputi bank-bank yang didirikan oleh negara, perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor

¹⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan (Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan)* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 5-6.

79 Tahun 1958 tentang Perkumpulan Koperasi, badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama dan badan hukum sosial.

Sedangkan menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA, menentukan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan. Demikian juga bagi warga negara Indonesia yang kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak miliknya dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan. Apabila hak milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Khusus terhadap kewarganegaraan Indonesia, maka sesuai dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA ditentukan bahwa selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam Pasal 21 ayat (3). Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam UUPA membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk, yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat primer sebagaimana Pasal 16 ayat (1) dan hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder pada Pasal 53.

Pengertian hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer yaitu¹⁵ Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP). Selain hak primer atas tanah di atas terdapat pula hak atas tanah yang bersifat sekunder. Pengertian hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, dan dimiliki oleh orang lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, diantaranya Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Menyewa atas Tanah Pertanian

Salah satu aspek penting dalam hukum tanah menurut UUPA adalah hubungan antara tanah dengan benda yang melekat padanya. Kepastian akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu begitu penting karena menyangkut pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang berkenaan dengan tanah dan benda yang melekat padanya. Sedangkan konsep kepemilikan hak atas tanah pada sarusun tidak sepenuhnya menganut asas pemisahan horizontal. Karena kepemilikan atas tanah pada sarusun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas sarusun, bukan merupakan kepemilikan perorangan sebagaimana yang dianut dalam asas pemisahan horizontal dalam UUPA tersebut.¹⁶

¹⁵ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 64.

¹⁶ Andy Hartono, *Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*, J RECHTENS, hlm. 7.

2. Hak milik atas tanah pada satuan rumah susun berdasarkan regulasi rumah susun

Sistem kepemilikan rusun diatur secara terpisah dengan sistem kepemilikan rumah lainnya, dalam hal ini hunian satuan. Karakter hak milik rusun merupakan hak kepemilikan yang dapat dimiliki oleh perseorangan dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Akan tetapi, kepemilikannya tidak terpisah dari kepemilikan bersama. Sebagaimana Pasal 46 ayat (1) UU Rumah Susun menegaskan bahwa hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pasal 46 ayat (2) menegaskan bahwa hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Sedangkan pada Pasal 47 UU Rumah Susun dijelaskan beberapa poin penting. Pertama, sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun 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 diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) sarusun. Kedua, SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Ketiga, SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota. SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hak kepemilikan perseorangan dalam sarusun adalah kepemilikan untuk ruangnya. Kepemilikan sarusun dapat ditandai dengan diterbitkannya SHM atas sarusun. Proses diterbitkannya SHM atas sarusun salah satunya melalui jual beli atas sarusun.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) dijelaskan bahwa tidak terdapat perbedaan khusus antara proses penerbitan SHM atas sarusun dengan penerbitan hak atas tanah pada umumnya. Akan tetapi, dalam penelusuran dokumen diketahui bahwa tata cara pembuatan buku tanah dan penerbitan SHM atas sarusun menjalani proses yang sedikit berbeda dengan pendaftaran tanah pada umumnya. Ditemukan suatu keterangan bahwa sebelum SHM atas sarusun diterbitkan atas nama pemilik perseorangan. Sebelumnya harus diterbitkan terlebih dahulu SHM sarusun atas nama pengembang sebagai pemilik pertama, dan setelahnya dapat diberi nama bila unit sarusun tersebut laku terjual.¹⁷

Kepemilikan sarusun dapat ditandai dengan diterbitkannya SHM atas sarusun. Proses diterbitkannya SHM atas sarusun salah satunya melalui jual beli. Dalam PP Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa tidak terdapat perbedaan khusus antara proses

¹⁷ M Shafiyuddin Wafi & R Suharto, *Perolehan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Studi di Star Apartemen)*, (Diponegoro Law, 2016), hlm. 5.

penerbitan SHM atas sarusun dengan penerbitan hak atas tanah pada umumnya. Akan tetapi, dalam penelusuran dokumen diketahui bahwa tata cara pembuatan buku tanah dan penerbitan SHM atas sarusun menjalani proses yang sedikit berbeda dengan pendaftaran tanah pada umumnya. Ditemukan suatu keterangan bahwa sebelum SHM atas sarusun diterbitkan atas nama pemilik perseorangan. Sebelumnya harus diterbitkan dulu sertifikat hak milik satuan rumah susun atas nama pengembang sebagai pemilik pertama, dan setelahnya dapat diberi nama bila unit satuan rumah susun tersebut laku terjual.¹⁸

Untuk penerbitan SHM atas sarusun ini, maka pihak pengembang harus menyiapkan berkas-berkas seperti yang diisyaratkan oleh BPN, diantaranya¹⁹ permohonan yang disertai proposal pembangunan rusun, identitas pemohon (perseorangan/badan hukum), sertifikat hak atas tanah asli, ijin layak huni dan *advis planning*. Akta pemisahan yang dibuat oleh penyelenggara pembangunan rusun, dengan lampiran gambar dan uraian pertalaan dalam arah vertikal maupun horizontal serta nilai perbandingan proposionalnya. Akta pemisahan disertai dengan lampiran gambar dan uraian pertalaan disahkan oleh Pejabat yang berwenang (Bupati/Walikota).

Hak atas tanah dari suatu lingkungan di mana rusun akan dibangun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan. Dalam hal rusun yang bersangkutan dibangun di atas suatu lingkungan di mana tanah yang dikuasai tersebut berstatus hak pengelolaan, maka penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sesuai yang diperjanjikan dengan pihak pemegang hak pengelolaan. baik sebagian maupun keseluruhannya. Hal ini dimaksudkan untuk menentukan batas-batas tanah bersama, yang dilaksanakan sebelum satuan-satuan rusun yang bersangkutan dijual. Dalam kepemilikan SHM sarusun, hak pemilik sarusun meliputi juga hak atas tanah bersama, maka sarusun hanya dapat dimiliki perorangan/badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama. Hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang/badan hukum memiliki sarusun. Sehingga pemegang SHM sarusun harus memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanahnya seperti diatur dalam UUPA.²⁰

Kepemilikan SHM sarusun, hak pemilik sarusun meliputi juga hak atas tanah bersama, maka sarusun hanya dapat dimiliki perorangan/badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama. Hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang/badan hukum memiliki sarusun. Sehingga pemegang SHM sarusun harus memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanahnya seperti diatur dalam UUPA. Ada empat cara yang dapat ditempuh untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk membangun rusun, diantaranya cara permohonan hak (baru) atas tanah, cara jual beli tanah, cara pembebasan (hak atas)

¹⁸ M. Shafiyuddin Wafi & R. Suharto, *Perolehan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Studi di Star Apartemen)*, (2016), Diponegoro Law J, hlm. 5.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 6.

²⁰ Masrofah Masrofah, *Pemberian Hak Milik Satuan Rumah Susun di atas Beberapa Hak Guna Bangunan Perorangan*, (2016), Badamai Law J, hlm. 13.

tanah, yang wajib diikuti dengan permohonan hak baru dan cara pencabutan hak, yang juga wajib diikuti dengan permohonan hak baru.²¹

Sedangkan pada Pasal 22 ayat (1) UU Rumah Susun, penyediaan tanah untuk pembangunan rusun dapat dilakukan melalui pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara, konsolidasi tanah oleh pemilik tanah, peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah, pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah, pendayagunaan tanah wakaf, pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar dan/atau pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Adrian Sutedi memberikan penjelasan mengenai cara yang harus digunakan tergantung pada dua hal penting yaitu status hukum tanah yang diperlukan dan kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkannya kepada pihak yang memerlukan. Adapun tanah yang diperlukan itu status hukumnya bisa sebagai tanah negara, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara, tanah hak ulayat masyarakat hukum adat dan tanah hak, yaitu tanah yang sudah dihaki oleh perorangan atau badan hukum dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan.²²

Penyelenggara pembangunan sebelum dapat menjual sarusun-sarusun yang telah selesai dibangun dan telah memperoleh ijin layak huni, harus menyelesaikan pensertipikatan hak milik sarusun yang bersangkutan yaitu dengan melakukan pemisahan sarusun. Akta pemisahan yang merupakan tanda bukti pemisahan rusun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dan wajib meminta pengesahannya dari pemerintah daerah.

Bentuk dan tata cara pengisian dan pendaftaran akta pemisahan diatur dalam Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rusun dan tidak diharuskan dibuat secara notariil, dan akta pemisahan ini wajib disahkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota setempat atau Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. NPP sendiri mempunyai beberapa pengertian. Pertama, mengenai hak, yaitu kepemilikan perorangan terhadap hak milik atas sarusun dan hak kebersamaan terhadap hak atas tanah, benda dan bagian bersama. Kedua, kewajiban, yaitu beban biaya pemeliharaan dan perbaikan kepemilikan bersama (tanah, benda dan bagian). Ketiga, nilai, yaitu dasar penentuan nilai/besarnya beban hak tanggungan terhadap sertipikat hak milik atas sarusun dan roya parsialnya.

Setelah disahkannya akta pemisahan, harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat, dengan melampirkan sertipikat hak atas tanah dan warkah-warkah lainnya yang diperlukan. Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta

²¹ *Ibid.*

²² Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 207.

Pemisahan Rumah Susun yaitu dengan gambar pertelaan yang telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota atau Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta c.q. Kepala Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan untuk diketahui, uraian pertelaan dan Akta Pemisahan yang telah disahkan oleh Kepala Daerah setempat, SK Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan, ijin Lokasi, Site Plan/Block Plan, Keterangan Rencana Kota (KRT), Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Ijin Layak Huni (ILH)/Ijin Penggunaan Bangunan (IPB), identitas pemohon/pemegang hak dan akta Pendirian Perusahaan/Badan Hukum.

Sejak didaftarkan akta pemisahan, maka terjadi pemisahan atas satuan-satuan yang dapat dimiliki secara individual dan terpisah yang disebut hak milik atas sarusun dengan dibuatkannya buku tanah untuk setiap sarusun yang bersangkutan sebagaimana dalam Pasal 9 ayat (4) PP Rumah Susun. Terhadap hak milik sarusun yang telah dibukukan dapat diterbitkan SHM sarusun. Bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan sertipikat hak milik atas sarusun diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Dengan demikian sebagai bukti kepemilikan sarusun adalah SHM sarusun, sebagaimana tercantum dalam Pasal 47 ayat (3) UU Rumah Susun yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, gambar denah lantai pada tingkat rusun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

SHM sarusun pertama kali diterbitkan atas nama penyelenggara pembangunan rusun/pengembang. Apabila unit sarusun telah dijual oleh pengembang kepada perorangan/badan hukum dapat dilakukan pendaftaran peralihan dari pengembang ke atas nama perorangan/badan hukum sesuai ketentuan yang berlaku.²³ Hak milik atas sarusun dapat beralih karena jual beli dan pewarisan. Peralihan hak milik atas sarusun melalui jual beli merupakan perbuatan hukum yang sifatnya tunai, maka hak milik sarusun yang bersangkutan berpindah kepada pihak pembeli pada saat selesai dibuat akta jual beli oleh PPAT. Selanjutnya dilakukan pendaftaran peralihan hak milik atas sarusun itu ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, berupa pencatatan dalam buku tanah dan SHM atas sarusun. SHM sarusun juga dapat beralih karena pewarisan. Karena merupakan peristiwa hukum bukan merupakan perbuatan hukum maka pewarisan tidak perlu adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi, cukup dengan surat kematian, fatwa waris/surat pernyataan kewarisan yang dilengkapi dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) seluruh ahli waris.²⁴

Dalam hal terjadi pembebanan atas rusun, maka SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda yang Berkaitan dengan

²³ *Ibid*, hlm. 15.

²⁴ Suriansyah, *supra* note 2, hlm. 90–95.

Tanah. Hak milik sarusun juga dapat diperpanjang dengan melakukan permohonan perpanjangan hak atas tanah bersama dengan melampirkan identitas pemohon yang mewakili PPRS, seluruh SHM sarusun apabila memungkinkan, SPPT PBB tahun berjalan, AD/ART PPRS, persetujuan kreditur apabila dalam pembebanan hak tanggungan dan biaya sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan uraian di atas yang perlu menjadi perhatian adalah surat keputusan perpanjangan diterbitkan untuk semua pemilik sesuai SHM sarusun dan perpanjangan tanah bersama dicatatkan juga pada buku tanah dan sertifikat tanahnya. Kemudian semua SHM sarusun harus didaftarkan kembali. Jadi, kepemilikan atas sarusun yang meliputi tanah bersama tetap harus dilakukan perpanjangan hak atas tanah bersama, karena kepemilikan hak bersama merupakan kepemilikan yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.²⁵

3. Analisis status kepemilikan atas satuan rumah susun

Pada dasarnya setiap orang berhak memperoleh rusun melalui tata cara pembelian dalam hal ini yang dimaksud orang adalah subjek hukum. Pengertian subjek hukum adalah setiap makhluk yang berwenang untuk memiliki, memperoleh dan menggunakan hak serta kewajiban dalam lalu lintas hukum. Status kepemilikan rusun sendiri berawal dari kebijakan pemerintah yang ingin memberikan solusi terhadap penghematan lahan sehingga menerapkan model pembangunan perumahan secara vertikal, salah satunya dengan cara pembangunan rusun. Seiring berjalannya waktu, kebijakan pemerintah akan pembangunan rusun yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah mulai berkembang lagi dalam bentuk pembangunan suatu perumahan dengan model apartemen yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan menengah keatas.

Dengan berkembangnya model-model perumahan secara vertikal, kemudian membuka peluang bagi pengembang atau pelaku usaha sebagai perantara dalam penjualan rusun. Pelaku usaha atau pengembang inilah yang akan mendapatkan SHM atas sarusun pertama kali, yang kemudian akan memasarkan atau menjual produknya yakni unit sarusun melalui promosi atau pemasangan iklan sehingga tertarik untuk membeli unit sarusun yang dijualnya. Pengembang sendiri tidak dapat dikatakan sebagai pemilik suatu rusun karena pengembang atau pelaku usaha pembangunan rusun hanya bertugas untuk menyediakan jasa untuk pembangunan rusun.

Menurut analisa penulis, status kepemilikan rusun merupakan kebijakan pemerintah yang dijalankan oleh pengembang atau pelaku usaha, dari kebijakan pemerintah ini. Kemudian rusun dapat dimiliki secara perseorangan yang dinamakan hak milik atas sarusun. Hak milik atas sarusun adalah suatu hak atas tanah hasil modifikasi dari hukum adat oleh UU Rumah Susun dan mengandung prinsip-prinsip

²⁵ Masrofah, *supra* note 20, hlm. 15.

yang diperkenankan oleh UUPA. Pasal 46 ayat (1) UU Rumah Susun disebutkan bahwa hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Sebagaimana Pasal 46 ayat (2) UU Rumah Susun menyatakan bahwa hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Berdasarkan Pasal tersebut, dalam hak milik atas sarusun tidak hanya ada kepemilikan perseorangan yang dapat dimiliki secara terpisah saja, namun juga ada kepemilikan bersama seperti tanah tempat rusun dibangun. SHM yang dikeluarkan juga ada dua jenis, yaitu sertifikat induk dan sertifikat perorangan. Walaupun SHM atas tanah tempat dibangunnya rusun diterbitkan pertama kali atas nama pengembang, tidak lantas membuat penghuni sarusun menjadi pasif dalam memperoleh SHM atas sarusun yang merupakan bukti kepemilikan atas unit sarusun. Peran pengembang hanya sampai dalam tahan pendaftaran pemisahan akta saja, setelah akta pemisahan atas rusun, sarusun, tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama telah terdaftar, maka selanjutnya penghunilah yang harus berperan aktif dalam memperoleh SHM atas sarusun.

Terkadang pengurusan SHM atas sarusun memang sedikit panjang prosesnya daripada penerbitan sertifikat hak atas tanah pada umumnya, penghuni cenderung pasif dan malas untuk mengurus SHM atas sarusun ke BPN. Padahal kepemilikan akan sertifikat yang ditunda-tunda perolehannya juga akan membuat kepastian hukum semakin tidak jelas. Karena kepastian hukum akan terjamin apabila sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun telah berada di tangan penghuni. Dengan begitu penghuni dapat dengan tenang menempati sarusun tanpa ada rasa takut akan terjadi sengketa dikemudian hari. Karena seperti yang telah dipaparkan sebelumnya, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, kepemilikan hak atas tanah dengan hak milik merupakan hak yang terkuat jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lainnya.

III. BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN APABILA TERJADI SENGKETA ATAS TANAH

A. Perlindungan Hukum Preventif

Hukum memberikan perlindungan bagi para pihak yang merasa haknya dilanggar atau merasa dirugikan, begitupun dalam kepemilikan sarusun. Berbicara sengketa tidak hanya berbicara mengenai lingkup yang kecil saja, dampak dari sengketa dapat merugikan berbagai pihak. Oleh karena itu, untuk meminimalisir terjadinya sengketa tanah atas kepemilikan sarusun, para pihak yang terlibat didalamnya harus berupaya untuk melakukan suatu perlindungan preventif agar sebisa mungkin tidak sampai pada tahap terjadinya sengketa. Pemerintah, pengembang, penghuni maupun masyarakat juga berperan dalam melakukan perlindungan preventif. Pemerintah secara umum dapat meminimalisir terjadinya sengketa dengan melakukan sosialisasi terhadap

masyarakat baik itu pada pengembang maupun penghuni berkaitan dengan pertanahan. Sosialisasi penting dilakukan untuk menambah wawasan masyarakat agar paham tentang bagaimana status kepemilikan rusun itu sendiri.

Tidak hanya sampai pada pemerintah, pengembang maupun penghuni merupakan pihak yang harus sigap dalam melakukan perlindungan preventif. Calon penghuni rusun tidak bisa hanya tinggal menyetujui perjanjian jual beli unit sarusun yang di tawarkan pengembang tanpa tahu status tanah tempat rusun tersebut di bangun. Sebagai penghuni yang nantinya akan memiliki SHM atas sarusun, perlu untuk waspada dengan melakukan penelusuran secara mendalam terhadap tanah tempat di bangunnya rusun tersebut. Begitu pula dengan pengembang, penelusuran status tanah menjadi penting agar di kemudian hari tidak terjadi sengketa yang akan merugikan para pihak. Jika tanah tempat rusun tersebut akan di bangun bebas dari masalah, maka pengembang dapat menjual unit rusun tersebut kepada calon penghuni. Pengembang tidak boleh hanya memikirkan keuntungannya saja, namun nantinya di kemudian hari akan merugikan pihak lainnya berkaitan dengan status tanah yang tidak jelas.

Oleh karena itu, demi berlangsungnya hubungan yang saling menguntungkan antara pengembang dan penghuni, tidak ada salahnya untuk meneliti terlebih dahulu tanah yang akan di bangun rusun benar-benar bebas dari sengketa apapun. Masyarakat luas pun meskipun bukan penghuni rusun juga dapat melakukan perlindungan diri, dengan lebih berhati-hati dan mawas diri bahwa memiliki SHM atas tanah bukan berarti tanah tersebut telah bebas dari sengketa. Oleh karena itu, memang perlu untuk berhati-hati dan meneliti benar-benar tanah yang bersangkutan.

B. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Hal ini dikarenakan menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.²⁶

Kepemilikan sarusun di atas tanah yang terjadi sengketa dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Seperti yang diketahui bahwa sertifikat hak atas tanah yang berhak mengeluarkan adalah BPN. BPN merupakan Jabatan Tata Usaha Negara, sehingga jika ada sengketa terhadap sertifikat hak atas tanah yang

²⁶ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia. Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm. 30.

berhak memeriksa dan mengadili adalah PTUN dalam arti kompetensi absolut. Sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yakni gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Jadi apabila telah lewat 90 hari, PTUN tidak dapat lagi menerima gugatan tersebut.

Demikian juga dengan pengadilan negeri ataupun pengadilan lainnya tidak dapat menerima gugatan tersebut karena objek gugatannya yaitu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) tidak merupakan kewenangan pengadilan tersebut. Sedangkan pengadilan negeri juga berhak memutus suatu perkara di bidang pertanahan apabila objek perkaranya adalah hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat yang dirugikan sebagai akibat dari dikeluarkannya KTUN oleh Pejabat TUN. Termasuk dalam hal ini adalah sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN yang seringkali merugikan hak dan kepentingan masyarakat.²⁷

Larangan yang berhubungan dengan sarusun umum diatur dalam Pasal 103 UU Rumah Susun, yaitu setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, kecuali apabila diperbolehkan menurut undang-undang ini. Apabila hal di atas dilakukan maka orang tersebut akan dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp 150.000.000. Lebih lanjut, larangan yang berhubungan dengan sarusun komersial diatur dalam Pasal 97 UU Rumah Susun, yaitu setiap pelaku pembangunan rusun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rusun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rusun komersial yang dibangun. Setiap pelaku pembangunan rusun komersial yang mengingkari kewajiban tersebut dapat dipidana penjara paling lama 2 tahun atau denda paling banyak Rp 20.000,000.000.

IV. PENUTUP

Status kepemilikan atas sarusun yang diatur oleh pemerintah merupakan status hak milik yang diberlakukan kepada masyarakat berdasarkan UU Rumah Susun. Kepemilikan atas sarusun ini ditandai dengan dikeluarkan SHM untuk pertama kalinya. Berawal kebijakan pemerintah ini kemudian rusun dapat dimiliki secara perseorangan yang kemudian dinamakan hak milik atas sarusun. Sertifikat pertama kali dikeluarkan atas nama pengembang yang kemudian pengembang akan menjualkan unit-unit sarusun agar dapat dimiliki secara perseorangan. Nantinya akan dikeluarkan SHM atas sarusun. Hak kepemilikan perseorangan dalam sarusun adalah kepemilikan untuk ruangnya. Sebagaimana Pasal 47 UU Rumah Susun bahwa status kepemilikan atas sarusun diperkuat dengan dikeluarkannya SHM atas sarusun. Serta sertifikat ini diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Berkaitan dengan bentuk perlindungan hukum, yang secara preventif oleh pemerintah dapat dilakukan dengan cara sosialisasi. Sedangkan untuk pengembang

²⁷ Hukumonline, Sengketa Kepemilikan Tanah, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl1210/sengketa-kepemilikan-tanah>. Diakses pada tanggal 28 Mei 2018 pukul 11.30 WIB.

dan penghuni dapat dilakukan dengan memperkuat alas hak atas tanah yang akan dibangun rusun. Hal ini dibuktikan dengan diterbitkannya SHM atas sarusun. Tanah yang akan dibangun rusun akan benar-benar diteliti agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Sedangkan perlindungan hukum secara represif dalam status kepemilikan rusun apabila di kemudian hari terjadi sengketa atas tanah tempat dibangunnya rusun. Hal ini akan merugikan pemilik sarusun, maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik sarusun yang telah dirugikan adalah menggugat ke pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 109 hingga Pasal 117 UU Rumah Susun. Upaya hukum mengenai sengketa tanah atas kepemilikan sarusun diajukan ke pengadilan tata usaha negara (PTUN) karena yang mengeluarkan sertifikat adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan pejabat tata usaha negara.

Bagi masyarakat, apabila akan melakukan transaksi dalam hal pengalihan hak kepemilikan atas sarusun sebaiknya menelusuri terlebih dahulu bagaimana status hak kepemilikan atas tanahnya. Di samping itu juga sebaiknya mencari keterangan yang valid mengenai status hukum hak kepemilikan atas tanah sehingga tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Bagi pemerintah, perlunya suatu pengaturan yang mewadahi mengenai kepemilikan individu dan kepemilikan bersama, agar hak-hak masyarakat yang tinggal di suatu unit rusun tersebut tidak merasa dirugikan apabila dikemudian hari terjadi sengketa. Bagi pelaku usaha, sebelum menjual unit sarusun sebaiknya benar-benar memastikan bahwa status tanah tempat dibangunnya rusun bebas dari sengketa, agar tidak menimbulkan suatu kerugian bagi para penghuni.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Chomzah, Ali. 2002. *Hukum Pertanahan (Pemberian Hak atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahan)*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Badan Pusat Statistik <https://www.bps.go.id/>
- Hamzah, Andi. 2011. *Dasar – Dasar Hukum Hukum Perumahan*. Jakarta: Penerbit Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi. 2013. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Hartono, Andy. 2017. *Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*. J. RECHTENS.
- Hukumonline, Sengketa Kepemilikan Tanah, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cli210/sengketa-kepemilikan-tanah> diakses pada tanggal 28 Mei 2018 pukul 11.30 WIB.
- Kallo, Erwin. 2009. *Panduan Hukum untuk Pemilik atau Penghuni Rumah Susun*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- M Hadjon, Philipus. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia. Sebuah Studi tentang Prinsip Prinsipnya*. Surabaya: PT Bina Ilmu.
- Masrofah, Masrofah. 2016. *Pemberian Hak Milik Satuan Rumah Susun di atas Beberapa Hak Guna Bangunan Perorangan*. Badamai Law J.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Subekti. 2015. *Konsep Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun bagi Konsumen*. Hukum Bisnis dan Administrasi Negara.

- Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suriansyah, Murhaini. 2015. *Hukum Rumah Susun*. Surabaya: Laksbang Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wafi, M Shafiyuddin & R Suharto. 2016. *Perolehan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Studi di Star Apartemen)*. Diponegoro Law.
- Wibowo Tunardy. 2013. *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Diakses di <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/>. Pada tanggal 1 Mei 2018 pukul 09.32 WIB.

