

KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

Oleh :

Dr. J. ANDY HARTANTO, S.H., M.H., Ir., M.MT

Abstract

Residential flat is an efficient alternative for some circles. there are three kinds of flat are flats, apartments and flats Condominium where the rest of the settings are set in Law 20 of 2011 on the Flats. System ownership flats arranged separately with other home ownership system, in this case the dwelling unit. Characteristics of property rights is the right of ownership of flats that can be owned by individuals and legal entities designated by the government, but ownership is not separate from the ownership and possession of land rights in the apartment units are not fully embrace the principle of horizontal separation because ownership ground on an apartment units with ownership.

Keywords : Ownership, Title, Flats.

PENDAHULUAN

Esensi hidup manusia yang utama ialah membentuk suatu kelompok masyarakat yakni keluarga dan memiliki tempat tinggal sebagai salah satu unsur Hak Asasi Manusia yang tidak lain adalah Hak Hidup berdasarkan Undang-undang Dasar 1945 28 H Ayat (1) menegaskan bahwa “*setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan*”. Kemudian dijabarkan pada Pasal 5 Ayat (1) Undang-undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang dinyatakan: “*setiap warganegara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur*”.

Suatu kelompok masyarakat yang kemudian berkembang, hidup berdampingan sehingga kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat di Indonesia terutama di kota kota besar, seperti halnya Jakarta dan Surabaya dimana juga meningkatnya kebutuhan perumahan.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif

pemecahan masalah, sebab pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka dan sebagai salah satu cara untuk peremajaan kota bagi daerah kumuh. Pada dasarnya pembangunan perumahan¹ yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dengan satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat perkotaan. Sehubungan dengan itu perlu ada pembaharuan untuk meningkatkan taraf hidup, sehingga kehidupan tidak menjadi sesuatu yang statis.

Pengertian rumah susun bermacam-macam, rumah susun disebut juga *Flat/Apartemen/Condominium*. Di Indonesia dipergunakan berbagai istilah seperti rumah susun, *strata title, apartemen, flat, condominium* namun dalam bahasa hukumnya disebut rumah susun, karena mengacu pada Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS). Dalam UURS Pasal 1 angka 1

¹ Berianto Sipayung, Skripsi *Kajian Hukum Kepemilikan Bersama Rumah Susun*, Fakultas Hukum Universitas Simalungun, Pematang Siantar. 2012, hal.3

memberikan pengertian tentang “Rumah susun adalah Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu Lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dipergunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”. Untuk menjamin kepastian hukum atas pemilikan satuan rumah susun dan sebagai bukti atas pemilikan satuan rumah susun maka diterbitkanlah sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. kepada setiap pemiliknya.

Bertumpu pada latar belakang masalah tersebut, permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut : Bagaimanakah status kepemilikan hak atas satuan rumah susun?

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*juridic normatif*); Dalam penelitian ini terdapat beberapa pendekatan yang digunakan ada tiga yaitu pendekatan Undang-Undang

(*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua macam bahan hukum primer dan sekunder.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- a. KUHPerdata;
- b. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- d. Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi ini meliputi literatur-literatur ilmiah, buku-buku, serta jurnal yang bertujuan untuk mempelajari isi pokok permasalahan yang akan dibahas.²

3. Sumber bahan non hukum sebagai penunjang mengambil

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hal.141

data dari internet, kamus serta serta wawancara.

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Peraturan Perundang-undangan dan Studi Kepustakaan. Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif normatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai permasalahan yang tidak didasarkan pada bilangan statistik melainkan didasarkan pada analisa yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas. Dalam analisis bahan hukum, langkah pertama adalah menelusuri semua hasil penelitian yang diperoleh dari bahan-bahan hukum. Selanjutnya dibahas dengan menyusun konsep-konsep, azas-azas/prinsip-prinsip dan ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan pengaturan perjanjian yang dilarang. Penulis menggunakan penalaran induktif untuk menghasilkan konsep, baik berupa definisi, deskriptif maupun klasifikasi sebagai hasil penelitian dan melakukan interpretasi peraturan hukum, sedangkan untuk penarikan kesimpulan menggunakan penalaran deduktif.

PEMBAHASAN

Keberadaan rumah susun sebagai alternatif hunian yang efisien bagi beberapa kalangan. Seperti apa yang telah disebutkan pada pendahuluan bahwasannya ada tiga macam rumah susun, yakni sebagai berikut:

- a. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satu satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- b. Apartemen adalah kepemilikan bersama, bangunan yang terdiri dari beberapa unit untuk tempat tinggal. Biasanya dikonsumsi oleh masyarakat konsumen menengah ke atas.
- c. *Condominium*, adalah milik bersama, daerah yang dikuasai bersama-sama, gedung bertingkat.

Menyimak beberapa macam rumah susun tersebut diatas, maka patut pula memahami tata cara perolehan atau mendapatkan rumah susun. Pada

dasarnya setiap orang berhak memperoleh rumah susun 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. Yang dimaksud dalam lalu lintas hukum artinya harus berdasarkan koridor hukum yang ditaati dan dipatuhi untuk itu dibutuhkan kesadaran hukum yang tinggi. Sebagai hubungan yang tidak dapat dipisahkan antara kesadaran hukum dan ketaatan hukum maka hal tersebut tercermin dua macam kesadaran dalam dua rumusan yaitu:

- a. *Legal consciouness as within the law*, kesadaran hukum sebagai ketaatan hukum, berada dalam hukum, sesuai dengan aturan hukum yang disadari atau dipahami;
- b. *Legal consciouness as against the law*, kesadaran hukum dalam wujud menentang hukum atau melanggar hukum³.

Bentuk ketaatan hukum dalam hal memperoleh hak kepemilikan rumah susun setidaknya diperlukan kecakapan

seseorang atau cakap menurut hukum dalam pengertian bahwa pihak-pihak yang melakukan perjanjian adalah orang yang sudah dewasa (telah mencapai usia 21 tahun atau sudah kawin) dan memiliki akal sehat. Menurut Pasal 1330 KUHPerd⁴ bahwa orang yang tidak cakap hukum untuk melakukan suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Anak yang belum dewasa;
- b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan;
- c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Pada Pasal 330 KUHPerd⁴ bahwa seseorang yang belum dewasa berumur dibawah 21 tahun dan belum menikah. Tetapi dengan adanya Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris Pasal 39 ayat 1 disebutkan bahwa seorang dewasa adalah: Penghadap berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, maka

³ <http://lukiotoy.blogspot.com/2012/06/mengapa-orang-mentaati-dan-mengapa.html>

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

ketentuan pada Pasal 330 KUHPdata tidak berlaku lagi.

Pada UUPA memberikan penjelasan mengenai hak penguasaan atas tanah adanya suatu hubungan hukum yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subjek hukum (orang/badan hukum) terhadap objek hukumnya, yaitu tanah yang dikuasainya.

Pasal 9 (2) UUPA menegaskan bahwa: *“Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”*.

Pengertian dan Sifat Hak Milik

Menurut Pasal 20 UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik adalah:

“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 ciri-ciri sebagai berikut :⁵

- a. Turun-temurun;
Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya.
- b. Terkuat;
Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-hak atas tanah yang lain.
- c. Terpenuhi;
Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan.
- d. Dapat beralih dan dialihkan;
- e. Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan;
- f. Jangka waktu tidak terbatas.

Mengenai subjek hak milik menurut UUPA Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;

⁵Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan*, (jakarta : prestasi pustaka, 2002), hal. 5-6.

b. Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 38 Tahun 1963 yang meliputi :

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
4. 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 pula warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu,

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 disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini”.

Dengan demikian yang berhak memiliki hak atas tanah dengan Hak Milik adalah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan Badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah.

Salah satu aspek yang 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 sangat penting karena menyangkut pengaruh yang sangat luas terhadap segala hubungan

hukum yang berkenaan dengan tanah dan benda yang melekat padanya.

Ruang Lingkup Rumah Susun Juga Sebagai Aspek Hukum Perdata

Hukum kondominium pada dasarnya termasuk dalam bidang Hukum Perdata, mengingat kepentingan yang diutamakan dalam pengaturannya ialah kepentingan antarpribadi dari para pihak yang menjadi subjek hukumnya. Adapun pandangan ini didasarkan atas pertimbangan bahwa yang menjadi pengaturan hukum kondominium pada hakikatnya ialah hubungan antara pemilik suatu unit tempat dengan pemilikan tempat lainnya, yang secara bersama-sama masih merupakan bagian dari induk tempat yang dianggap sebagai milik mereka bersama. Hukum kondominium bila dipandang menurut isinya termasuk salah satu bagian dari Hukum Perdata, merupakan objek pengaturan dari bidang-bidang Hukum Perdata yakni masing-masing Hukum Pribadi, Hukum Perjanjian, Hukum Penyelewengan Perdata, dan Hukum Waris.

Hak Milik Satuan Rumah Susun

Sistem kepemilikan rumah susun diatur secara terpisah dengan sistem

kepemilikan rumah lainnya, dalam hal ini hunian satuan. Karakter hak milik rumah susun merupakan hak kepemilikan yang dapat dimiliki oleh perseorangan (individu) dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah, akan tetapi pemilikannya tidak terpisah dari pemilikan bersama.

Sebagaimana UURS menegaskan bahwa:

Pasal 46

- (1) *Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.*
- (2) *Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.*

Pasal 47

- (1) *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 SHM sarusun.*
- (2) *SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.*
- (3) *SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:*
 - a. *salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama*

- sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*
- b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan*
- c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.*
- (4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.*
- (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

Hak kepemilikan perseorangan dalam Satuan Rumah Susun adalah Kepemilikan untuk ruang nya. Pemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidak sepenuhnya menganut asas pemisahan horisontal karena kepemilikan atas tanah pada satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan bangunan rumah susun, bukan merupakan kepemilikan perorangan sebagaimana yang dianut dalam asas pemisahan horisontal dalam UUPA. Dalam pengaturan UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna

Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa untuk Bangunan (HSUB). Selain hak atas tanah yang bersifat tetap terdapat pula hak atas tanah yang bersifat sementara.

Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun mempunyai karakteristik khusus bila dibandingkan dengan sertipikat hak atas tanah pada umumnya yang nama sertipikatnya tergantung pada macam status hak atas tanahnya, misalnya sertipikat hak milik, sertipikat hak guna usaha, sertipikat hak guna bangunan, sertipikat hak pakai. Sertipikat untuk Satuan Rumah Susun adalah Selalu Sertipikat Hak Milik Atas Satuan rumah Susun. Pada rumah susun terdapat bagian yang dapat dimiliki secara perseorangan dan terpisah, dan terdapat pula bagian yang merupakan hak bersama.

Rumah susun merupakan bangunan bertingkat, yang mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian dan non hunian secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Hukum yang berlaku dalam hukum kondominium (termasuk rumah susun

dan *strata title*), yang berlaku adalah *asas*:

- a. Asas pemisahan horizontal, pemilikan benda di atas tanah dapat terpisah dengan pemilikan atas tanah terletaknya benda-benda tersebut.
- b. Asas pemisahan vertikal, pemilikan benda di atas tanah tidak terpisah dengan pemilikan atas tanah terletaknya benda-benda tersebut.

Sertipikat rumah susun memiliki keistimewaan karena apapun jenis tanah dimana rumah susun dibangun sertipikat kepemilikan rumah susun tetaplah Sertipikat Hak Milik satuan Rumah Susun (HMSRS). penjualan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai, paling sedikit harus memiliki keterbangunan 20 % (dua puluh persen). Sebagaimana pasal UURS Pembangunan rumah susun dapat dilakukan diatas tanah : Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan. Pemilikan Rumah Susun dapat diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

PENUTUP

Keberadaan rumah susun sebagai alternatif hunian yang efisien bagi beberapa kalangan. Bahwasannya ada tiga macam yaitu rumah susun, *apartement* dan *Condominium* dimana pengaturan rumah susun selebihnya diatur dalam UURS. Sistem kepemilikan rumah susun diatur secara terpisah dengan sistem kepemilikan rumah lainnya, dalam hal ini hunian satuan. Karakter hak milik rumah susun merupakan hak kepemilikan yang dapat dimiliki oleh perseorangan (individu) dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah, akan tetapi pemilikannya tidak terpisah dari pemilikan bersama dan kepemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidak sepenuhnya menganut asas pemisahan horisontal karena kepemilikan atas tanah pada satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama.

DAFTAR PUSTAKA

A.Hamzah, *Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Jakarta : Rineka Cipta 1991

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan*, Jakarta : prestasi pustaka, 2002

Andrian, Sutedi. *Hukum Rumah Susun & Apar Temen*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.

Berianto Sipayung, Skripsi *Kajian Hukum Kepemilikan Bersama Rumah Susun*, Fakultas Hukum Universitas Simalungun, Pematang Siantar. 2012

Eddy Ruchiyat. 1989. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Cetakan II. Bandung: Armiko

Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah di Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali

Herman Hermit. 2004. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia-Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan. 1986.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

<http://lukiotoy.blogspot.com/2012/06/mengapa-orang-mentaati-dan-mengapa.html>

BIODATA PENULIS

Dr. J. ANDY HARTANTO, S.H., M.H., Ir., M.MT., adalah Dosen Tetap pada Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.