

**STATUS OF FLATS UNITS OWNERSHIP BASED ON ACT  
NUMBER 20 IN 2011 ABOUT FLATS IN ITS CONECTION  
WITH ARTICLE 1320 OF THE CIVIL CODE**

**SKRIPSI**

**Submitted In Partial Fullfillment Of The Requirements For The  
Degree Of Law/Sarjana Hukum (S.H.)**

**By :**

**HISTORI TARIGAN**

**41151010140107**

**Specific Program : Civil Law**

**Advisor :**

**Dini Ramdania, S.H., M.H.**



**FACULTY OF LAW  
LANGLANGBUANA UNIVERSITY  
BANDUNG  
2018**

## **ABSTRACT**

There are rights and obligations given in ownerships of properties. In ownerships of flat units, whether it's a private or shared property, in shared parts, shared objects, and shared lots in reality are practically individual's. It can only be actualized if the flat management legal entity formation is organized well according to the regulations, which is not yet suitable with the ideal concept in its implementation. The controversy in ownerships of flat units between the owner and resident with the builders becomes a polemic that often appears because it is directly related to the ownership status of flat units as well as the rights in managing the ownership of property where there's a discrepancy in rights and obligations of the owners and residents as the ones holding the ownership of flat units, shared objects and shared lots of the flat as it is mandated by Act Number 20 in 2011 about Flats because it is caused by the interests of the builders and the society as the owners and residents that had bought or occupied the flat.

The method used in this research is the juridical normative method which is a research that focuses on law and invents positive law related to the regulations' effectiveness. It is analyzed using the qualitative analyzing technique. It is explained in a descriptive analysis way where it describes and analyzes the issues based on the regulations.

The conclusion of this research is that the dispute of the flat ownership status often happens because of the society's lack in understanding the regulations about flats and its issues that often occurs are about the ownership status, related on legality or on the rights of ownership. The legal act that can be done by the builders or the flat managers is to deliberate according to what is mandated in Act Number 20 in 2011 about Flats. If the deliberation is not done by the concerned, they can take a legal step on the issue by taking it to the court, arbitration, consultation, negotiation, conciliation, and the expert's judgment that is in accordance with the regulations.

## ABSTRAK

Kepemilikan terhadap suatu properti sejatinya didalamnya melekat hak dan kewajiban terhadap kepemilikan tersebut. Dalam hal kepemilikan satuan rumah susun secara pribadi maupun kepemilikan bersama terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dalam prakteknya tidak berjalan beriringan. Hal tersebut hanya dapat dilakukan jika pembentukan badan hukum pengelola rumah susun diselenggarakan dengan benar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan, yang dalam pelaksanaannya belum sesuai dengan konsep ideal. Sengketa kepemilikan satuan rumah susun antara pemilik dan penghuni dengan pelaku pembangunan menjadi polemik yang kerap muncul karena berkaitan langsung dengan status kepemilikan terhadap sarusun serta hak - hak dalam mengelola kepemilikan terhadap suatu properti, dimana adanya ketidak sesuaian antara hak dan kewajiban yang dibebankan kepada pemilik dan penghuni sebagai pemegang kepemilikan satuan rumah susun, benda bersama, serta tanah bersama dari rumah susun sebagaimana diamanatkan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun karena disebabkan oleh berbagai kepentingan antara pelaku pembangunan dengan masyarakat sebagai pemilik dan penghuni yang telah membeli atau menyewa satuan rumah susun.

Penulisan skripsi ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum dan melakukan inventarisasi hukum positif yang berkaitan dengan efektifitas peraturan perundang - undangan. Analisa skripsi ini menggunakan teknik analisis kualitatif. Pemaparan dalam penulisan skripsi ini dipaparkan secara deskriptif analisis yaitu menggambarkan dan menganalisa permasalahan berdasarkan peraturan perundang - undangan.

Hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa sengketa status kepemilikan rumah susun kerap terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat terhadap ketentuan peraturan perundang - undangan yang mengatur mengenai rumah susun dan permasalahan yang sering kali muncul adalah persoalan status kepemilikan baik yang berkaitan dengan keabsahan maupun berkaitan dengan hak yang melekat pada status kepemilikan. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak baik pelaku pembangunan maupun pengelola rumah susun yaitu musyawarah sesuai dengan yang diamanatkan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Bila mana musyawarah mufakat tidak dilakukan oleh para pihak, maka para pihak dapat mengambil langkah hukum baik melalui pengadilan, di luar pengadilan (arbitrase), konsultasi, negosiasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan yang Maha Esa, karena atas Karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini yang berjudul **“STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG - UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN DIHUBUNGKAN PASAL 1320 KITAB UNDANG - UNDANG HUKUM PERDATA”**

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan kemampuan dan kurangnya pengetahuan, Untuk itulah saran dan kritik sangat penulis harapkan.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan program Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Pada kesempatan ini secara khusus penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing sekaligus Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana bandung yang telah sabar memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama penyusunan tugas akhir.

Dengan Penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar - besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H. selaku Rektor Universitas Langlangbuana Bandung.

2. Wakil Rektor I, II, III Universitas Langlangbuana Bandung.
3. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si. selaku Dosen Wali dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
4. Ibu Eni Dasuki, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
5. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
6. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
7. Seluruh Dosen, karyawan, dan staf tata usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
8. Alie Kelana, Sansan, Zanura yang telah memberikan kontribusi pemikiran.
9. Seluruh Rekan Mahasiswa Fakultas Universitas Langlangbuana Bandung, terima kasih atas kebersamaan selama menuntut ilmu di almamater kita ini.
10. Abangku Budi Ginting, S.H. yang telah menanamkan pentingnya ilmu pendidikan dan selalu memberikan motivasi dan semangat dalam menempuh studi pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung
11. Istri tercinta Dedik Setiami Sembiring, S.Pd. yang telah memberikan motivasi dan semangat kepada penulis dan senantiasa selalu setia

mendampingi penulis sampai saat ini dalam keadaan suka maupun duka

12. Kepada kedua anakku tercinta, Zaneta Winona Perbina Tarigan dan Zefano Thomi Paskel Tarigan semoga kelak kalian menjadi anak yang membanggakan orang tua dan menjadi manusia yang berguna bagi Nusa dan Bangsa.
13. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam penyusunan Tugas Akhir.

Harapan penulis mudah - mudahan tugas akhir berupa Skripsi ini dapat memberikan manfaat dan faedah bagi pembacanya serta bagi pembaca lainnya yang ingin menambah pengetahuan untuk dijadikan referensi bidang hukum ketatanegaraan.

Akhirnya, semoga segala kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini diberikan balasan yang setimpal oleh Tuhan Yang Maha Esa. Amin.

Bandung, 10 September 2018

Penulis

Histori Tarigan

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	7
E. Kerangka Pemikiran .....	8
F. Metode Penelitian .....	12
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN</b>	
A. Tinjauan Umum Rumah Susun .....	16
1. Pengertian Rumah Susun .....	16
2. Syarat Kepemilikan Rumah Susun .....	18
3. Sifat Kepemilikan Rumah Susun .....	22
B. Tinjauan Umum Tentang Macam - Macam Hak Atas Tanah .	25
1. Hak Milik .....	25
2. Hak Guna Usaha .....	26
3. Hak Pakai .....	33

C. Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun	36
--	----

### **BAB III CONTOH KASUS TENTANG SENGKETA KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN**

A. Kasus Hukum Antara Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gateway Ahmad Yani Bandung Dengan Pelaku Pembangunan .....	41
B. Kasus Hukum Muhadkly Dengan Pengembang Apartemen Kalibata City .....	45

### **BAB IV ANALISIS STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG - UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN DIHUBUNGKAN PASAL 1320 KITAB UNDANG - UNDANG HUKUM PERDATA**

A. Bukti Kepemilikan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun .....	51
B. Upaya Hukum Para Pihak Untuk Menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Satuan Rumah Susun Antara Pemilik dan Penghuni Dengan Pelaku Pembangunan .....	57

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	64
B. Saran .....	66

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

***CURICULLUM VITAE***

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Kebutuhan primer manusia adalah sandang (pakaian), pangan (makanan), dan papan (tempat tinggal). Kebutuhan primer berarti kebutuhan manusia yang pokok dan bersifat mendesak. Tanpa hal - hal tersebut, manusia akan mengalami kesulitan dalam bertahan hidup. Tanpa pangan manusia bahkan mustahil untuk bertahan hidup. Akan tetapi kebutuhan manusia akan papan juga tidak berarti dikesampingkan, mengingat sebagai negara yang merdeka selayaknya negara dalam hal ini pemerintah baik ditingkat pusat maupun daerah untuk menjamin kebutuhan masyarakat akan tempat bernaung yang aman dan bebas dari gangguan.

Penyediaan rumah menjadi salah satu bagian penting dalam majunya sebuah Negara, rumah menjadi pilar tumbuh kembangnya keluarga yang baik dari sisi kesejahteraan hingga aspek sosial. Kementerian Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KemenPUPR) melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan memperkirakan hingga tahun 2025 angka kebutuhan rumah di Indonesia mencapai 30 juta unit. Hal tersebut berarti dari tahun ke tahun pembangunan rumah susun baru khususnya di wilayah perkotaan akan terus bertambah, konsekuensi logis dari hal tersebut mesti adanya suatu aturan yang benar - benar

memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang menjadi konsumen dari rumah susun tersebut.

Indonesia merupakan sebuah negara yang sangat luas, terbentang sepanjang 3.977 mil antara Samudra Hindia dan Samudra Pasifik, dengan 17.504 pulau - pulau besar dan kecil berbaris diantaranya, apabila perairan antara pulau - pulau itu digabungkan maka luas Indonesia menjadi 1.9 juta mil persegi.<sup>1)</sup> Maka dari itu kebutuhan akan sandang, pangan dan papan menjadi kebutuhan yang sangat penting bagi kehidupan umat manusia, sehingga pemenuhan terhadap hal tersebut merupakan kewajiban yang harus dituntaskan oleh pemerintah sebagai penyelenggara Negara. Mengingat Luas wilayah dan banyaknya pulau - pulau di Indonesia, membuat tugas pemerintah dalam menyelenggarakan pembangunan di berbagai daerah akan menjadi lebih sulit, maka dari itu sangat dibutuhkannya konsistensi pemerintah dalam menyelenggarakan pembangunan tersebut.

Dewasa ini seiring dengan perkembangan zaman dan kemajuan teknologi yang begitu pesat dalam berbagai aspek secara tidak langsung telah menuntut kebutuhan manusia menjadi lebih variatif. Namun disamping itu perkembangan zaman dan kemajuan teknologi tersebut tidak dapat menggeser kebutuhan terhadap sandang, pangan dan papan yang menjadi kebutuhan primer, melainkan ketiga kebutuhan tersebut tetap menjadi kebutuhan sekunder. Hal lain yang juga turut

---

<sup>1)</sup> BPS, *Luas Daerah dan Jumlah Pulau Menurut Provinsi, 2002-2014*, diakses dari <https://www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1366> pada tanggal 15 Januari 2018 pada jam 00.35

mempengaruhi kebutuhan masyarakat akan perumahan dan permukiman selain terus bertambahnya jumlah penduduk adalah terjadinya pergeseran cara pandang masyarakat dan pemerintah. Khususnya kota - kota besar di Indonesia, dimana industri telah maju termasuk kemajuan sektor jasa penginapan menyebabkan berkurangnya lahan bagi masyarakat untuk membangun di wilayah permukiman. Sehingga fakta kemudian menyebabkan di kota - kota besar mengarah kepada hunian vertikal seperti apartemen dan rumah susun, bukan hunian horizontal layaknya perumahan - perumahan pada umumnya di Indonesia.

Fakta tersebut di atas, menunjukkan bahwa pemerintah memiliki tugas yang berat dalam memenuhi kebutuhan akan papan bagi seluruh warga negara di Indonesia. Penyediaan kebutuhan yang dimaksud kemudian, tidak hanya berbicara kebutuhan akan pengadaan infrastruktur rumah bagi masyarakat yang membutuhkan, tetapi juga lebih dimaksimalkan sehingga dapat mencegah kemungkinan - kemungkinan yang dapat muncul dalam bidang permukiman. Diantara sekian banyak kemungkinan yang dapat muncul dalam persoalan permukiman dewasa ini adalah soal status kepemilikan terhadap objek properti yang dimiliki oleh masyarakat.<sup>2)</sup>

Sebagaimana Undang - Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 28H ayat (1) telah secara tegas mengatur mengenai kewajiban negara memberikan

---

<sup>2)</sup> Tim Fokus Media, *Rumah Susun, Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Fokus Media, Februari 2012, hlm. 25

jaminan terhadap masyarakat untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak, sebagaimana termaktub

“Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”

Selain itu kewajiban negara menyelenggarakan pembangunan perumahan dan pemukiman bagi rakyatnya merupakan untuk memenuhi hak - hak sipil dan politik (SIPOL), dan hak - hak ekonomi, sosial dan budaya (EKOSOB). Sebagaimana diatur dalam *The International Covenant on Economic, Social and Culture Rights* yang diratifikasi pemerintah Indonesia melalui Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan *International Covenant On Economic, Social and Cultural Rights* (Kovenan International Tentang Hak - Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya).

Ketentuan peraturan Perundang - Undangan di Indonesia sejatinya telah mengatur secara baik regulasi mengenai kepemilikan terhadap properti di Indonesia, baik yang dimiliki oleh warga negara Indonesia maupun properti yang boleh dimiliki oleh warga negara asing. Ketentuan mengenai hal tersebut diatur dalam berbagai bentuk produk Perundang - Undangan antara lain dari Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok - Pokok Agraria sampai yang terbaru Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang

juga telah disahkan sebagai dasar hukum kepemilikan terhadap properti khususnya rumah susun.

Keniscayaan bahwa suatu produk perundang - undangan akan mengalami masalah dalam penerapannya, baik karena kurangnya daya guna dan daya laku dalam pemberlakuannya. Begitu halnya Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ini tidak lepas dari polemik - polemik dalam pemberlakuannya. Dari sekian banyak persoalan yang muncul dari pemberlakuan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang paling banyak menyita perhatian adalah persoalan kewenangan pembentukan (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun), yang kerap menyisakan konflik antara pelaku pembangunan dengan masyarakat sebagai pemilik atau penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disingkat Sarusun).

Kepemilikan terhadap suatu properti sejatinya juga melekat didalamnya hak - hak serta kewajiban - kewajiban terhadap kepemilikan yang dimaksud. Dalam hal kepemilikan satuan rumah susun secara pribadi maupun kepemilikan bersama terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dalam prakteknya tidak berjalan beriringan. Hal tersebut hanya dapat dilakukan jika pembentukan badan hukum pengelola rumah susun diselenggarakan dengan benar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan, yang dalam pelaksanaannya belum sesuai dengan konsep ideal.

Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) menjadi polemik karena berkaitan langsung dengan status kepemilikan terhadap Sarusun serta hak - hak dalam mengelola kepemilikan terhadap suatu properti. Polemik yang kerap muncul adalah tarik ulurnya antara pelaku pembangunan yang selama ini mengelola rumah susun dengan pemilik dan penghuni rumah susun sebagai pihak yang diberikan hak untuk mengelola secara penuh rumah susun berdasarkan peraturan perundang - undangan melalui suatu lembaga badan hukum bernama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Berbagai kepentingan antara pelaku pembangunan dengan masyarakat sebagai pemilik dan penghuni yang telah membeli atau menyewa satuan rumah susun menjadi pertimbangan utama dalam penulisan tugas akhir ini, dimana adanya ketidak sesuaian hak dan kewajiban yang dibebankan kepada pemilik dan penghuni sebagai pemegang kepemilikan satuan rumah susun, benda bersama, serta tanah bersama dari rumah susun sebagaimana diamanatkan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Fakta tersebut menyadarkan bahwa adanya ketidak pastian hukum bagi pemilik dan penghuni terhadap status kepemilikan satuan rumah susun yang telah dimilikinya.

Ketidak sesuaian tersebut mendorong penulis membuat skripsi dengan judul “**Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun Berdasarkan**

**Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun  
Dihubungkan Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata”.**

### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah bukti kepemilikan Satuan Rumah Susun (Sarusun) Berdasarkan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun ?
2. Bagaimanakah upaya hukum para pihak untuk menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Satuan Rumah Susun antara pemilik dan penghuni dengan pelaku pembangunan ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas, adapun tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa bukti kepemilikan Satuan Rumah Susun (Sarusun) Berdasarkan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya hukum para pihak untuk menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Satuan Rumah Susun antara pemilik dan penghuni dengan pelaku pembangunan.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik untuk kepentingan ilmu pengetahuan (*teoritis*), maupun kepentingan praktis.

Adapun kegunaan penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis : Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum dan memperluas wawasan mengenai ilmu hukum.
2. Secara Praktis :
  - a. Guna dapat mengetahui dan menganalisa bukti kepemilikan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun..
  - b. Guna dapat mengetahui dan menganalisa upaya hukum para pihak untuk menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Satuan Rumah Susun antara pemilik dan penghuni dengan pelaku pembangunan.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria menjadi pijakan dasar dalam analisis khususnya ketentuan dalam Pasal 12 ayat (1) dan (2) yang mengatur mengenai usaha - usaha dibidang agraria dan Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi : "hak milik adalah hak turun - temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah" serta ketentuan dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA yang mengatur mengenai kedudukan status kepemilikan terhadap sarusun bagi warga negara asing. Selain mengacu kepada Undang -

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria berkaitan dengan hak atas tanah, ketentuan mengenai syarat sah subjektif dan syarat sah objektif suatu perjanjian sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Ketentuan mengenai kepemilikan atas satuan rumah susun diselenggarakan berdasarkan ketentuan dalam Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Khususnya ketentuan dalam Pasal 46 ayat (1) mengenai bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang berbunyi “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”.

Pasal 47 ayat (1) yang mengatur mengenai Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berbunyi

“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 sarusun”.

Sementara dasar kepemilikan bersama diatur dalam Pasal 48 ayat (1) yang berbunyi

“Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan Surat Kepemilikan Bangunan Gedung sarusun”.

Poin penting sebagai objek penulisan termaktub dalam Pasal 74 ayat (1) mengenai kewajiban pemilik rusun membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang berbunyi :

“Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS” dan kewajiban pengembang memfasilitasi pembentukan PPPSRS serta penyerahan pengelolaan rumah susun kepada pemilik dan penghuni sebagaimana tertera dalam Pasal 75 ayat (1) dan (2)”

“Pasal 75 ayat (1) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir”.

“Pasal 75 ayat (2) Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS”.

Berkaitan dengan Pasal 74 terdapat sanksi administrasi sebagaimana termaktub dalam Pasal 107, yaitu

“Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), Pasal 22 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 30, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3), Pasal 52, Pasal 59 ayat (1),

Pasal 61 ayat (1), Pasal 66, Pasal 74 ayat (1) dikenai sanksi administratif”

Pasal 108 ayat (1) berbunyi:

“Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dapat berupa: a. peringatan tertulis; b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha; c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun; e. pengenaan denda administratif; f. pencabutan IMB; g. pencabutan sertifikat laik fungsi; h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun; i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau j. pencabutan izin usaha”.

Pasal 75 ayat (1) berbunyi :

“Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir”.

Mekanisme pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang merupakan badan hukum dari pemilik dan penghuni suatu rumah susun juga menjadi fokus dalam kajian ini, mengingat erat kaitannya antara kepemilikan satuan rumah susun dan pengelolaan rumah susun.

Analisis juga didasarkan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan analisa juga didasarkan berdasarkan asas - asas dan prinsip - prinsip yang berlaku dalam hukum agraria di Indonesia. Antara lain (a) asas kebangsaan, sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (b) Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sebagaimana termaktub dalam Pasal 6 Undang - Undang Nomor 5 Tahun

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria; (c) Asas persamaan bagi setiap Warga Negara Indonesia, sebagaimana termaktub dalam Pasal 9 ayat (2) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria;

Asas - asas yang berlaku dalam hukum perjanjian sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara, juga menjadi asas dasar yang terpenting digunakan dalam tulisan ini, yaitu:

1. Asas Konsensualitas, yaitu bahwa suatu perjanjian dan perikatan yang timbul telah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Asas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat - syarat sahnya perjanjian.
2. Asas Kebebasan Berkontrak, yaitu bahwa para pihak dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi/isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatuhan. Asas ini tercermin jelas dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya.

#### **F. Metodologi Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu unsur mutlak dalam suatu penelitian dan perkembangan ilmu pengetahuan, demikian pula dalam

penulisan skripsi ini penulis menggunakan beberapa metode penelitian antara lain sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam pembahasan ini adalah metode yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum dan melakukan inventarisasi hukum positif yang berkaitan dengan efektifitas peraturan Perundang - Undangan.<sup>3)</sup>

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis yaitu menggambarkan dan menganalisis permasalahan berdasarkan peraturan Perundang - Undangan.<sup>4)</sup>

3. Tahap Penelitian

1) Penelitian dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu menghimpun data sekunder yang merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Secara deduktif penelitian ini dimulai dengan tahapan menganalisis data sekunder di bidang hukum, yang berkaitan dengan hal - hal yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini.

Data sekunder dibidang hukum tersebut, antara lain :

a. Bahan Hukum Primer

---

<sup>3)</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.13

<sup>4)</sup> Amirudin dan Zaenal Hasikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada Jakarta, 2006, hlm.25

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, misalnya Undang - Undang Dasar 1945, Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, Undang - Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta Undang - Undang dan atau Peraturan Perundang - Undangan lain yang terkait dengan penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan - bahan yang erat hubungannya dengan bahan - bahan hukum primer yang dapat menunjang penulisan skripsi ini dan dapat membantu melengkapi bahan hukum primer, misalnya tulisan para ahli dan hasil karya para ilmuwan yang berbentuk makalah atau karya tulis.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan - bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya kamus, internet dan literatur lainnya.

2) Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan tahap penelitian di atas, teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen untuk mendapatkan data sekunder. Studi dokumen yaitu dengan meneliti beberapa dokumen hukum, pengumpulan bahan hukum dari media cetak,

media elektronik serta memakai metode sistematis.<sup>5)</sup> Yakni pengumpulan bahan peraturan Perundang - Undangan untuk mencari kaitan rumusan suatu konsep hukum atau proposisi hukum yang erat kaitannya dengan Implementasi dari kajian lingkungan hidup strategis.

#### 4. Metode Analisis

Metode analisis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan metode analisis normatif kualitatif. Normatif berarti bahwa data dianalisis berdasarkan peraturan - peraturan yang relevan sebagai hukum positif. Sedangkan kualitatif merupakan analisis data tanpa mempergunakan rumus dan angka.<sup>6)</sup>

#### 5. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan karya tulis ini, maka penelitian dilakukan bertempat di:

- a. Apartemen Gateway Ahmad Yani Jl. Jenderal Ahmad Yani No. 669  
Kel. Padasuka Kec. Cibeunying Kidul Kota Bandung Jawa Barat  
40125
- b. Perpustakaan Universitas Langlangbuana Jl. Karapitan No. 116  
Kel. Cikawao Kec. Lengkong Kota Bandung Jawa Barat 40261

---

<sup>5)</sup> *Ibid.* hlm. 120

<sup>6)</sup> *Ibid.* hlm.167

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN

#### A. Tinjauan Umum Rumah Susun

##### 1. Pengertian Rumah Susun

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

Pasal 1 angka 1 UURS memberikan pengertian tentang rumah susun yaitu :

“Rumah susun adalah Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu Lingkungan yang terbagi dalam bagianbagian 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 kepemilikan satuan rumah susun dan sebagai bukti atas kepemilikan satuan rumah susun maka diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun kepada setiap pemiliknya

Keberadaan rumah susun sebagai alternatif hunian yang efisien dan diharapkan mampu menjawab permasalahan - permasalahan masyarakat maupun pemerintah khususnya mengenai tempat tinggal mengingat lahan pertahanan di perkotaan khususnya mulai seikit, dan dengan meningkatnya jumlah penduduk di perkotaan membuat masyarakat menjadi lebih sulit untuk memiliki tempat tinggal, maka dari itu rumah susun menjadi salah satu sarana yang cukup efektif. Seperti 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 strukturnya 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, gedung bertingkat.<sup>6)</sup>

---

<sup>6)</sup> J. Andy Hartanto, *Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jurnal *Rechtens* Vol. 2 No 1 Juni 2013. hlm 4.

## **2. Syarat Kepemilikan Rumah Susun**

### **a. Sertifikat**

Menurut Undang - Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Rumah Susun definisi dari Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKGB Sarusun) adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas barang milik negara atau daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

SKGB Sarusun itu sendiri merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, yang terdiri dari :

1. Salinan buku bangunan gedung
2. Salinan surat perjanjian sewa atas tanah
3. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan dan menunjukkan sarusun yang dimiliki
4. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan
5. Pembangunan rumah dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila SKGB Sarusun telah di terbitkan.

Menurut Pasal 44 UURS, pembangunan rumah susun dinyatakan selesai apabila Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) atau SKGB Sarusun telah di terbitkan. Untuk SHM Sarusun, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan untuk

SKGB Sarusun dilakukan di hadapan Notaris sebagai bukti peralihan hak. SKGB Sarusun tersebut di terbitkan oleh Instansi Teknis Kabupaten/Kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung. Untuk penerbitan SHM Sarusun dan SKGB Sarusun itu sendiri baru dapat dilakukan setelah tanah dimana di atasnya di dirikan bangunan rumah susun (tanah bersama) telah diberikan dan diterbitkan hak atas tanah yang sesuai dengan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, yaitu :

1. Apabila di miliki orang perorangan, WNI dapat di berikan Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) atau Hak Pakai (HP)
2. Apabila di miliki oleh badan hukum komersil, atau badan hukum sosial dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai
3. Apabila di miliki oleh badan - badan hukum yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjuk Badan - badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah yaitu :
  - a. Bank - bank yang didirikan oleh Negara
  - b. Perkumpulan - perkumpulan Koperasi yang didirikan berdasarkan Undang - Undang Nomor 79 Tahun 1958

(sekarang di atur dalam Undang - Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Koperasi)

4. Badan - badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria (sekarang Badan Pertanahan Nasional) setelah mendengar Menteri Agama.
5. Badan - badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/agraria (sekarang Badan Pertanahan Nasional), setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial (Menteri Sosial), dapat di berikan Hak Milik
6. Apabila dimiliki atau di kuasai oleh Negara/Pemerintah dapat di berikan Hak Pakai atau Hak Pengelolaan
7. Apabila dimiliki oleh BUMN/BUMN dapat diberikan HGB, Hak Pakai atau Hak Pengelolaan

**b. Pembatasan Penerbitan SKGB Sarusun**

1. SKGB Sarusun hanya diberikan kepada pemilik rumah susun khusus atau rumah susun umum yang berdiri di atas tanah sewa atau di atas tanah Milik Negara atau Tanah Wakaf
2. SKGB Sarusun tidak diberikan kepada pemilik bangunan rumah susun yang telah memiliki SHM Sarusun
3. SKGB Sarusun tidak diberikan kepada pemilik sarusun yang berdiri di atas tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, karena dengan status hak dengan tanah tersebut, maka yang diterbitkan adalah bukti

kepemilikan satuan rumah susun berikutan tanah bersamanya yang terkandung dalam Nilai Pokok Proporsional (NPP) yaitu SHM Sarusun.

### **c. Pembebanan Jaminan**

Menurut Pasal 48 ayat (4) UURS, SKGB Sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani jaminan fidusia, SKGB Sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum (Pasal 48 ayat (5) UURS).<sup>7)</sup>

SKBG Sarusun merupakan tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, yang sertifikatnya diterbitkan oleh instansi teknis Kabupaten/Kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung. SKBG Sarusun dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Jaminan Fidusia.

Dalam pembebanan jaminan fidusia atas satuan rumah susun di atas tanah negara atau tanah wakaf, yang menjadi obyek pokok hak jaminan bukan tanahnya, melainkan bangunan rumah susun atau satuan rumah susun. Mekanisme pembebanannya melalui 3 (tiga) tahapan. Pertama, pembuatan perjanjian pokok. Kedua, pembebanan SKBG Sarusun dengan jaminan fidusia yang

---

<sup>7)</sup> <http://www.hukumproperti.com/rumah-susun/sertifikat-kepemilikan-bangunan-gedung-satuan-rumah-susun-skgb-sarusun/>

dibuat dengan Akta Notaris. Ketiga, pendaftaran jaminan fidusia tersebut

### **3. Sifat Kepemilikan 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 ayat (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.
- Pasal 46 ayat (2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.
- Pasal 47 ayat (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.
- Pasal 47 ayat (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

- Pasal 47 ayat (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 perundangundangan;
  - b. 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
- Pasal 47 ayat (4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.
- Pasal 47 ayat (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

Hak kepemilikan perseorangan dalam Satuan Rumah Susun adalah Kepemilikan untuk ruangnya. Pemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidak sepenuhnya menganut asas pemisahan horizontal 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 horizontal dalam UUPA. Dalam pengaturan UUPA terdapat beberapa

hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu Hak Milik (HM), Hak 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.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun mempunyai karakter khusus bila dibandingkan dengan sertifikat hak atas tanah pada umumnya yang mana sertifikatnya tergantung pada macam status hak atas tanahnya, misalnya sertifikat hak milik, sertifikat hak guna usaha, sertifikat hak guna bangunan, sertifikat hak pakai. Sertifikat untuk Satuan Rumah Susun adalah 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 bendabenda tersebut.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Macam - Macam Hak Atas Tanah**

### **1. 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 dimiliki 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 <sup>8)</sup> :

- 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.

---

<sup>8)</sup> Ali Achmad Chomzah. *Hukum Pertanahan. Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan*. Jakarta : prestasi pustaka, 2002). hlm. 5-6.

- 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;
- b. Badan - badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui

Peraturan Pemerintah sebagaimana diatur dalam PP No. 38 Tahun 1963 yang meliputi :

- a. Bank - bank yang didirikan oleh Negara
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang - Undang Nomor 79 Tahun 1958;
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. 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”.

## **2. Hak Guna Usaha**

Menurut Pasal 28 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (HGU).

Selain UUPA, peraturan lain yang mengatur mengenai HGU adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tersebut diatur lebih jauh mengenai HGU yaitu sebagai berikut .

### **a. Subjek HGU**

Warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang dapat mempunyai HGU. Jika pemegang HGU sudah tidak memenuhi syarat sebagai warga negara Indonesia dan bukan badan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia, maka pemegang HGU tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib

melepaskan ataupun mengalihkan HGU tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

b. Objek HGU

Tanah yang dapat diberikan HGU adalah tanah negara. HGU hanya dapat diberikan atas tanah yang luasnya minimal 5 Hektar. Jika luas tanah yang dimohonkan HGU mencapai 25 hektar atau lebih, maka penggunaan HGU nya harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman. Jika tanah yang akan diberikan HGU merupakan tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian HGU baru dapat dilakukan setelah tanah tersebut dilepaskan dari statusnya sebagai kawasan hutan.

Pemberian HGU atas suatu tanah yang telah memiliki hak tertentu baru dapat dilaksanakan setelah diselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan yang berlaku.

c. Pemberian HGU

HGU diberikan berdasarkan Penetapan Pemerintah, yaitu dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri (yang bertanggung jawab di bidang pertanahan/agraria) atau pejabat yang ditunjuk. HGU terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai peraturan yang berlaku.

SKBG Sarusun merupakan tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, yang sertifikatnya diterbitkan oleh instansi teknis Kabupaten/Kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.

SKBG Sarusun dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Jaminan Fidusia dan dalam pembebanan jaminan fidusia atas satuan rumah susun di atas tanah negara atau tanah wakaf, yang menjadi obyek pokok hak jaminan bukan tanahnya, melainkan bangunan rumah susun atau satuan rumah susun. Mekanisme pembebanannya melalui 3 (tiga) tahapan, yaitu :

1. .Pembuatan perjanjian pokok
2. Pembebanan SKBG Sarusun dengan jaminan fidusia yang dibuat dengan Akta Notaris
3. Pendaftaran jaminan fidusia tersebut

d. Jangka Waktu HGU

HGU dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan HGU untuk jangka waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang HGU dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Perpanjangan dan pembaharuan

HGU dapat dilakukan atas permohonan pemegang hak bila memenuhi syarat :

1. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut
2. Syarat - syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

e. Peralihan HGU

HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain melalui

1. Jual - beli
2. Tukar - menukar
3. Penyertaan dalam modal
4. Hibah
5. Pewarisan.

Peralihan HGU karena jual beli wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan adanya Berita Acara Lelang. Sedangkan peralihan HGU melalui pewarisan wajib dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang<sup>9)</sup>

---

<sup>9)</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, 2002, hlm. 8

f. Hapusnya HGU

Menurut Pasal 34 UUPA dan Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

HGU menjadi hapus karena hal - hal sebagai berikut:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
  2. Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena :
    - Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
    - Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
  4. Dicabut berdasarkan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1961;
  5. Ditelantarkan;
  6. Tanahnya musnah;
  7. Pemegang HGU tidak lagi memenuhi syarat untuk dapat mempunyai HGU sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (2)
-

UUPA.

g. Hak dan Kewajiban Pemegang HGU

Hak pemegang HGU adalah dapat mengusahakan tanahnya sesuai luas dan jangka waktu yang telah diberikan. Pada Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 disebutkan mengenai persyaratan - persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon HGU jika ingin mendaftarkan HGU, yang mana hal ini juga telah diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu :

1. Membayar uang pemasukan kepada negara;
2. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
3. Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan criteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
4. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU;
5. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan

hidup sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku;

6. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU;
7. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada negara sesudah HGU tersebut hapus<sup>10)</sup>

### **3. Hak Pakai**

Berdasarkan Pasal 41 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), definisi atas Hak Pakai adalah “Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa - menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang - undang ini”.

Hak Pakai dapat diberikan kepada :

- Warga Negara Indonesia;
- Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

---

<sup>10)</sup> <https://www.hukumproperti.com/hak-guna-bangunan/aspek-hukum-hak-guna-usaha-dan-peraturannya/>

- Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- Badan - badan keagamaan dan sosial;
- Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- Perwakilan negara asing dan perwakilan Badan Internasional

a. Pemberian Hak Pakai

Hak Pakai diberikan melalui keputusan Menteri atau pejabat berwenang. Hak Pakai suatu tanah Hak Pengelolaan diberikan melalui keputusan menteri atau pejabat berwenang dengan usulan dari pemegang hak pengelolaan. Hal ini berlaku untuk tanah negara. Sedangkan untuk tanah Hak Milik, maka Hak Pakai diberikan melalui perjanjian kedua pihak.

b. Jangka Waktu Hak Pakai

Hak Pakai dapat diberikan maksimal 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang selama maksimal 20 (dua puluh) tahun. Pembaharuan juga dapat diberikan setelah Hak Pakai dan perpanjangannya berakhir. Hak Pakai dari tanah negara dapat diperpanjang dan diperbaharui bila tanahnya masih dalam kondisi baik, pemegang hak memenuhi persyaratan menjadi subjek Hak Pakai. Hak Pakai sebuah tanah pengelolaan dapat diperpanjang dan diperbaharui dengan adanya usul dari pemegang hak pengelolaan. Hak Pakai dari tanah hak milik hanya dapat diberikan untuk 25 (dua puluh lima) tahun dan tidak dapat diperpanjang.

c. Pengalihan dan Penghapusan Hak Pakai

Pengalihan Hak Pakai dari sebuah tanah negara hanya dapat dilakukan setelah keputusan menteri atau pejabat berwenang. Untuk sebuah tanah Hak Milik, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan bila hal tersebut diperjanjikan. Pengalihan hanya dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Hak Pakai dapat hilang karena:

- Berakhir jangka waktu;
- Dibatalkan pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktu berakhir karena:
  - Tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban pemegang Hak Pakai.
  - Tidak dipenuhi syarat atau kewajiban yang tertulis dalam perjanjian antara para pihak mengenai pemberian hak pakai atau penggunaan hak pengelolaan.
- Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- Diberikan secara sukarela;
- Ditelantarkan;
- Tanahnya musnah;

- Pemegang Hak Pakai tidak melepaskan atau mengalihkan haknya kepada pihak ketiga, dalam waktu satu tahun sejak pemegang Hak Pakai tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai pemegang Hak Pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.<sup>11)</sup>

### **C. Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun**

Undang - Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juga memuat aturan mengenai sebuah lembaga yang bernama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun selanjutnya disingkat PPPSRS. Pengertian PPPSRS menurut Pasal 1 angka 21 Undang - Undang Rumah Susun adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun

Pengertian PPPSRS tersebut kemudian diperjelas pada Pasal 74 Undang - Undang Rumah Susun yang menentukan bahwa pemilik satuan rumah susun wajib membentuk PPPSRS. PPPSRS tersebut beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik satuan rumah susun. Kuasa dari pemilik kepada penghuni terbatas hanya dalam hal - hal yang berkaitan dengan penghunian.

Kehadiran PPPSRS sangat diperlukan dalam setiap pembangunan rumah susun dikarenakan PPPSRS bertugas untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan, kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah

---

<sup>11)</sup> <https://www.hukumproperti.com/hak-pakai-2/aspek-hukum-hak-pakai-dan-peraturannya/>

bersama dan penghuni rumah susun, selain itu PPPSRS juga bertanggung jawab atas pengelolaan rumah susun.

Pasal 75 Undang - Undang Rumah Susun mewajibkan pelaku pengembang untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi berakhir. Masa transisi adalah masa ketika satuan rumah susun belum seluruhnya terjual dan Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun di tetapkan berlangsung paling lama satu tahun sejak penyerahan pertama kali satuan rumah susun kepada pemilik. Setelah PPPSRS terbentuk, maka pengelolaan rumah susun diserahkan oleh pelaku pembangunan kepada PPPSRS.

Dalam mengelola rumah susun PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk pengelola sebagai sebuah badan hukum, tata cara kepengurusan dalam PPPSRS diatur dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tanggam diantaranya :

1. Hak suara memutuskan hal - hal yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, maka setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan nilai perbandingan proposal (NPP)
2. Hal suara untuk memutuskan hal - hal yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, maka setiap anggota berhak memberikan satu suara. Apabila satuan rumah susun telah dihuni, maka suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni satuan rumah susun. Namun apabila satuan rumah susun belum dihuni,

maka pemilik hanya mempunyai satu suara meskipun pemilik tersebut memiliki lebih dari satu satuan rumah susun.<sup>12)</sup>

Pembentukan PPPSRS adalah wajib dalam sebuah rumah susun. Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPSRS paling lambat sebelum masa transisi dari pelaku pembangunan ke penyerahan satuan rumah susun kepada pemilik selesai. Masa transisi ini sendiri tidak boleh melebihi 1 (satu) tahun (sejak penyerahan pertama satuan rumah susun kepada pemilik). Setelah PPPSRS terbentuk, pelaku pembangunan menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada PPPSRS.

a) Anggota PPPSRS

Anggota PPPSRS adalah pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik satuan rumah susun.

b) Tugas PPPSRS

Apabila PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada PPPSRS. PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian. Dalam melaksanakan kewajibannya PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk pengelola sesuai dengan

---

<sup>12)</sup> <http://www.jurnalhukum.com/perhimpunan-pemilik-dan-penghuni-satuan-rumah-susun/>

aturan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

c) Nilai Perbandingan Proporsional

Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama berdasarkan besar kecilnya Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) yang dimiliki masing - masing anggota. NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya, akan tetapi dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.

Penguasaan sarusun pada rumah susun umum atau rumah susun komersial dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud harus didaftarkan pada PPPSRS.

PPPSRS dalam rumah susun umum dan rumah susun komersial menjadi prakarsa peningkatan kualitas rumah susun. Pemilik rumah susun dapat menyampaikan keinginannya untuk peningkatan kualitas,

akan tetapi harus disampaikan melalui PPPSRS dan harus disetujui paling sedikit 60% (enam puluh persen) anggota PPPSRS. PPPSRS juga harus memprioritaskan pemilik lama dari satuan rumah susun saat diadakan peningkatan kualitas dari rumah susun agar pemilik lama terjamin satuan rumah susunnya setelah peningkatan kualitas selesai.<sup>13)</sup>

---

<sup>13)</sup> <https://www.hukumproperti.com/rumah-susun/perhimpunan-pemilik-dan-penghuni-satuan-rumah-susun-pppsrs/>