



SKRIPSI

**KEPEMILIKAN BANGUNAN RUMAH SUSUN YANG BERSTATUS HAK  
GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN**

*OWNERSHIP OF BUILDING HOUSING WITH THE RIGHT TO USE ON  
BUILDING RIGHTS OVER MANAGEMENT RIGHTS*

Oleh :

**RIZQI NUR HABIBI**

**NIM. 150710101244**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**



SKRIPSI

**KEPEMILIKAN BANGUNAN RUMAH SUSUN YANG BERSTATUS HAK  
GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN**

*OWNERSHIP OF BUILDING HOUSING WITH THE RIGHT TO USE ON  
BUILDING RIGHTS OVER MANAGEMENT RIGHTS*

Oleh :

**RIZQI NUR HABIBI**

**NIM. 150710101244**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

**MOTTO**

“ Dan barangsiapa berusaha, maka sesungguhnya usahanya itu untuk dirinya sendiri”<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup>(Q.S. Al-Ankabut : 6)

### PERSEMBAHAN

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Esa, saya persembahkan skripsi ini dengan segala cinta dan kasih kepada:

1. Kedua orang tuaku Bapak Suryadi dan Ibu Winarti serta adikku Dwi Nurdiana, yang senantiasa memberikan saya do'a, bimbingan, kasih sayang serta dukungan baik secara materiil dan immateriil.
2. Semua guruku yang telah memberikan saya ilmu lembaga pendidikan formal, TK 69 Hasyim Asy'ari, MIMA 34 Hasyim Asy'ari, SMP Negeri 1 Ajung, SMA Negeri Ambulu, Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, maupun seluruh lembaga pendidikan nonformal yang telah banyak memberiku bekal dalam kehidupan.
3. Almamater Universitas Jember yang saya banggakan.

**PERSYARATAN GELAR**

**SKRIPSI**

**KEPEMILIKAN BANGUNAN RUMAH SUSUN YANG BERSTATUS HAK  
GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN**

*OWNERSHIP OF BUILDING HOUSING WITH THE RIGHT TO USE ON  
BUILDING RIGHTS OVER MANAGEMENT RIGHTS*

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

RIZQI NUR HABIBI  
NIM: 150710101244

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2020**

**PERSETUJUAN**

**PROPOSAL TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL, 08 Januari 2020**

**Oleh:**

**Dosen Pembimbing Utama**

**Warah Atikah, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 197303252001122002**

**Dosen Pembimbing Anggota**

**Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.**  
**NIP. 198707132014042001**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul ;

**KEPEMILIKAN BANGUNAN RUMAH SUSUN YANG BERSTATUS HAK  
GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN**

Oleh :

**RIZOI NUR HABIBI**  
**NIM: 150710101244**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Warah Atikah, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 197303252001122002**

**Nurul Laili Fadhillah, S.H., M.H.**  
**NIP. 198707132014042001**

**Mengesahkan :**

**Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI**

**Universitas Jember**

**Fakultas Hukum**

**Penjabat Dekan,**

**Dr. MOH. ALI, S.H., M.H.**  
**NIP. 197210142005011002**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 16

Bulan : Januari

Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

**PANITIA PENGUJI**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Dr. Jayus, S.H., M. Hum.**  
**NIP. 195612061983031003**

**Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.**  
**NIP. 197004101998021001**

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI**

**Warah Atikah, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 197303252001122002**

**:(.....)**

**Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.**  
**NIP. 198707132014042001**

**:(.....)**



**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : RIZQI NUR HABIBI  
NIM : 150710101244  
Fakultas : Hukum  
Program Studi / Jurusan : Ilmu Hukum / Hukum Agraria

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **KEPEMILIKAN BANGUNAN RUMAH SUSUN YANG BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN**. Adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan di instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya dengan sikap ilmiah harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 16 Januari 2020

Yang Menyatakan,

RIZQI NUR HABIBI  
NIM. 150710101244

### UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadirat Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **KEPEMILIKAN BANGUNAN RUMAH SUSUN YANG BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama telah membantu saya dalam pengarahan, pembimbingan, dan pemberian saran-saran yang sangat diperlukan mulai awal hingga terselesaikannya skripsi ini;
2. Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota atas semua pemikiran serta kesabaran dalam memberikan pengarahan, saran dan bimbingan dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini;
3. Dr. Jayus, S.H., M.Hum. selaku Ketua Penguji Skripsi atas kesediaannya untuk menjadi dosen penguji dan telah memberi masukan-masukan dan kritikan-kritikan yang dapat membangun penulis dalam proses penyusunan skripsi;
4. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H. selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi atas kesediannya untuk menjadi dosen penguji dan telah memberi masukan-masukan dan kritikan-kritikan yang dapat membangun penulis dalam proses penyusunan skripsi;
5. Dr. Nurul Ghufro, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Dyah Ochtorita Susanti, S.H., M.H., Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. I Wayan Yasa, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan semangat, pengarahan, dan saran kepada penulis selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak dan Ibu Dosen, civitas akademik, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala pengarahan proses birokrasi, ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan;
8. Kedua Orang Tua Bapak Suryadi dan Ibu Wianarti serta Adik Dwi Nurdiana, yang senantiasa memberikan do'a, bimbingan, kasih sayang, serta dukungan baik secara materiil dan immateriil;
9. Keluarga Besar Mbah Misjan dan Keluarga Besar Mbah Tauhid, yang senantiasa memberikan dukungan dan do'a;
10. Keluarga Besar Persaudaraan Setia Hati Terate Universitas Jember telah memberikan semangat dan arahan-arahan dalam berorganisasi di Unit Kegiatan Mahasiswa;
11. Semua saudara, sahabat, teman yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini;
12. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan kepada penulis baik secara materiil maupun nonmateriil kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini ;

Demikian akhir dari penulisan skripsi ini saya ucapkan terimakasih kepada semua pihak yang ikut membantu dan berpartisipasi dalam menyusun skripsi ini.

Jember, Januari 2020

Penulis

## RINGKASAN

Perumahan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup. Untuk memenuhi kebutuhan dasar tersebut akan perumahan dan permukiman pemerintah dihadapkan dalam permasalahan keterbatasan luas tanah yang tersedia untuk pembangunan di kota yang berkependudukan padat. Upaya untuk meningkatkan pembangunan, maka perlu adanya pengaturan, penataan, dan penggunaan atas tanah agar bermanfaat bagi masyarakat. Pemerintah berupaya memenuhi kebutuhan dasar dengan landasan perumahan sistem rumah susun. Rumah susun salah satu cara mengatasi masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama didaerah kota dan berpenduduk padat. Dengan hal tersebut dapat mengurangi penggunaan hak atas tanah. Menurut ketentuan Undang-Undang 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, 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 digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun dapat di bangun diatas hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan atas negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk rumah susun yang dibangun diatas hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan terlebih dahulu sebelum dijual ke pihak ketiga atau yang bersangkutan.

Berdasarkan hal diatas maka rumusan masalah yang akan di bahas yaitu; (a). Status dan kedudukan hukum kepemilikan satuan rumah susun diatas hak pengelolaan yang melekat dalam hak guna bangunan; (b). Tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun diatas hak pengelolaan yang melekat dalam hak guna bangunan. Dengan tujuan untuk mengetahui atau menjelaskan status dan kedudukan kepemilikan satuan rumah susun dan tanda bukti kepemilikan rumah susun tersebut. Dengan menggunakan metode penelitian yang berfungsi sebagai proses analisis terhadap obyek yang dikaji sehingga dapat menjelaskan secara

sistematis, metodologis dan konsisten. Menggunakan tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum dan serta analisis bahan hukum. Dan menggunakan pendekatan masalah yang berisi pendekatan hukum (*Statue Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*).

Status dan Kedudukan satuan rumah susun merupakan kebijakan pemerintah yang memberikan solusi terhadap penggunaan lahan yang terbatas sehingga menerapkan model pembangunan perumahan secara vertikal maupun horizontal yang biasa disebut dengan rumah susun. Hak milik satuan rumah susun merupakan suatu lembaga yang baru hak kebendaan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Yang bersifat perorangan dan terpisah serta atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Menurut PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah, yang berisi ada 3 macam Hak Guna Bangunan yaitu; (a). Hak Guna Bangunan Atas Hak Negara, (b). Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, (c). Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.

Tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun telah menetapkan 2 (dua) tanda bukti yang berupa sertifikat rumah susun yaitu; (a). Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHM Sarusun), (b). Sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG) satuan rumah susun. Tanda bukti sertifikat satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan bank yang berupa hak tanggungan dan hak fidusia, serta tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun dapat beralih (ahli waris) dan dialihkan (jual-beli) kepemilikan atas satuan rumah susun.

Maka dalam status dan kedudukan satuan rumah susun tersebut dapat dibangun dengan status hak guna bangunan diatas hak pengelolaan. Serta tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun dapat dijadikan sebuah jaminan di bank yang dibebani dengan hak tanggungan dan hak fidusia, dan dapat beralih dan dialihkan kepemilikan satuan rumah susun tersebut.

DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN SAMPUL DEPAN .....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSYARATAN.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN.....	xi
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
<b>BAB I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
1.5 Metode Penelitian.....	5
1.5.1 Tipe Penelitian.....	6
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.6 Sumber Bahan Hukum.....	7
1.6.1 Bahan Hukum Primer.....	7
1.6.2 Bahan Hukum Sekunder.....	7
1.7 Analisis Bahan Hukum.....	8
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1 Penguasaan Atas Tanah.....	9
2.1.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah.....	9
2.1.2 Pengertian Tanah.....	10
2.1.3 Macam- Macam Hak Atas Tanah.....	10

2.2 Hak Guna Bangunan .....	12
2.3 Hak Pengelolaan .....	14
2.4 Rumah Susun .....	15
2.4.1 Pengertian Rumah Susun .....	15
2.4.2 Status Kepemilikan Rumah Susun .....	16
2.4.3 Peralihan Hak Kepemilikan Rumah Susun.....	16
2.4.4 Hapusnya Hak Atas Rumah Susun.....	17
<b>BAB III. PEMBAHASAN.....</b>	<b>19</b>
3.1 Status dan Kedudukan Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Diatas Hak Pengelolaan Yang Melekat Dalam Hak Guna Bangunan .. .....	19
3.2 Tanda Bukti Kepemilikan Satuan Rumah Susun Diatas Hak Pengelolaan Yang Melekat Dalam Hak Guna Bangunan.....	27
3.2.1 Tanda Bukti Kepemilikan Satuan Rumah Susun .....	27
3.2.2 Tanda Bukti Kepemilikan Satuan Rumah Susun Dapat Dijadikan Jaminan .....	31
3.2.3 Tanda Bukti Kepemilikan Satuan Rumah Susun Dapat Beralih Dan Dialihkan .....	35
<b>BAB IV.PENUTUP.....</b>	<b>40</b>
4.1 Kesimpulan .....	40
4.2 Saran.....	41
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Perumahan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan dapat meningkatkan mutu lingkungan hidup, memberikan arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan pekerjaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Untuk memenuhi kebutuhan dasar tersebut akan perumahan dan permukiman pemerintah dihadapkan dalam permasalahan keterbatasan luas tanah yang tersedia untuk pembangunan yang berpendudukan padat. Dengan hal tersebut pembangunan perumahan dan permukiman harus terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan yang jumlahnya semakin meningkat, dengan harga terjangkau untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah dan sesuai syarat minimum perumahan dan permukiman yang layak, aman, sehat dan serasi.

Upaya untuk meningkatkan pembangunan perumahan dan permukiman yang berlokasi di daerah berpendudukan yang padat dan persediaan tanah yang sangat terbatas. Maka perlu adanya pengaturan, penataan dan penggunaan atas tanah agar dapat bermanfaat bagi masyarakat. Menurut Pasal 28 H ayat(1) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 tentang hak asasi manusia, maka tempat tinggal merupakan hak bagi setiap warga Negara, yang dimana kebutuhan dasar tersebut dihormati, dilindungi, ditegakkan dan dimajukan oleh Pemerintah.<sup>2</sup> Dengan hal tersebut perlu mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama-sama dalam suatu bangunan bertingkat, yang dibagi-bagi atas bagian yang terpisah, baik secara horizontal maupun vertikal untuk masing-masing penghuni.<sup>3</sup>

Pemerintah pusat dan daerah melakukan upaya memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan. Dengan landasan yang dijadikan dasar untuk perumahan sistem rumah susun. Rumah susun adalah satu cara mengatasi masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama di daerah kota dan berpenduduk banyak. Pembangunan tersebut dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat

---

<sup>2</sup>Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, (Malang: Setara Press, 2010), hlm. 12.

<sup>3</sup>Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, (Jakarta, 1989) hlm. 60.



ruang terbuka yang lebih asri dan suatu cara peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pembangunan rumah susun dilandasi pada asas kesejahteraan umum keadilan, pemerataan, keseimbangan dan keserasian dalam perikehidupan. Menurut Undang-Undang tersebut, 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 digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”.<sup>4</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun dapat di bangun diatas hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan atas Negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk rumah susun yang dibangun diatas hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan terlebih dahulu sebelum dijual ke pihak ketiga atau yang bersangkutan. Dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tidak mengatur hak pengelolaan tetapi mengandung cikal bakal hak pengelolaan yang terdapat dalam penjelasan Umum II “Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam bentuk hak pengelolaan kepada suatu badan hukum atau penguasa (Departemen, Jawatan dan Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Pasal 2 ayat(3) huruf f menjelaskan, Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah

---

<sup>4</sup>Andi Hamzah, I Wayan Suandra, B.A. Manula, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta; Rineka Cipta, 1990, hlm.27.

tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga.<sup>5</sup> Sedangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terdapat pengaturan tentang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun "Hak milik atas Satuan rumah Susun merupakan kelembagaan hukum baru yang perlu diatur dengan undang-undang dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia. Dengan undang-undang ini diciptakan dasar hukum Hak Milik atas Satuan Rumah Susun :

- a. Hak Milik perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah;
- b. Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun;
- c. Hak bersama atas benda-benda;
- d. Hak bersama atas tanah yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Sebagai bukti kepemilikan atas satuan Rumah Susun, Badan Pertanahan Nasional menerbitkan suatu sertifikat Hak Milik atas Satuan rumah Susun yang didalamnya terdapat beberapa keterangan yaitu pertama, mengenai letak, luas dan jenis tanah bersama dan dapat dilihat pada salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama. Hak milik atas satuan rumah susun memiliki jangka waktu 20 tahun sama dengan jangka waktu hak atas tanah bersamanya. Pada tahun ke-20 pemilik sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun wajib bersama sama memperpanjang hak atas tanah bersama hak guna bangunan tersebut. Hak milik atas satuan rumah susun diberikan kepada pemilik agar kepemilikannya dapat dilindungi oleh hukum. Kedua, mengenai gambar denah, dimana letak unit dan dilantai berapa untuk rumah susun yang bersangkutan. Ketiga, Pertelaan yaitu rincian batas secara jelas masing-masing satuan rumah susun, bagian, benda, dan tanah bersama.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup>Urip Santoso. 2010 *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

<sup>6</sup>Imam Koeswahyono, *Op.cit.* hlm. 16.

Hak milik atas satuan rumah susun diberikan kepada pemilik agar dapat terlindungi oleh hukum. Dengan hak yang terdaftar dalam bentuk sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tentunya pemilik dapat memanfaatkannya untuk sebuah jaminan dari Bank.

Rumah susun terdapat beberapa macam yaitu, rumah susun komersial, rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun Negara. Dimana rumah susun tersebut dibangun diatas tanah : (a). Hak Milik, (b). Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Tanah Negara, (c). Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan sebagaimana ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Menurut Pasal tersebut, maka rumah susun dapat dibangun diatas hak pengelolaan yang dimana hak tersebut melekat didalam hak guna bangunan atau hak pakai untuk dapat di bangun rumah susun. Salah satu kegiatan pembangunan rumah susun yang berada di kompleks Bandara Kemayoran, dimana lahan atau tanah bekas Bandara Kemayoran yang telah ditutup pada tanggal 31 Maret 1985.<sup>7</sup> Berdasarkan keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.25/HPL/DA/1987 Tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Sekretariat Negara RI cq Badan Pengelola Komplek Kemayoran Jakarta. Pihak Swasta yang akan membangun diatas Hak Pengelolaan yang dipegang oleh Sekretariat RI tersebut harus mendapatkan izin atau berdasarkan perjanjian dengan Sekretariat Negara RI sebagai pemegang Hak Pengelolaan. Dari penjelasan terkait permasalahan tersebut, maka kita dapat menemukan permasalahan-permasalahan dalam rumah susun, oleh karena itu ketentuan dalam Undang-Undang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya perlu diberlakukan sesuai kepentingannya.

Berdasarkan permasalahan diatas maka penulis ingin mengkaji tentang **KEPEMILIKAN BANGUNAN RUMAH SUSUN YANG BERSTATUS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN.**

---

<sup>7</sup>Normasjah, "Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan", <http://waspadamedan.com/>, diakses Minggu, 30 Juni 2013 ; 21:30 WIB, hlm. 1.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut diatas, maka rumusan masalah yang akan di bahas adalah :

1. Bagaimana status dan kedudukan hukum kepemilikan satuan rumah susun diatas hak pengelolaan yang melekat dalam hak guna bangunan ?
2. Apakah tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun tersebut dapat dijadikan jaminan dan dialihkan kepemilikannya ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui atau menjelaskan status dan kedudukan kepemilikan satuan rumah susun diatas tanah hak pengelolaan yang melekat dalam hak guna bangunan atau hak pakai.
2. Untuk mengetahui bukti sertifikat yang didapat dalam kepemilikan satuan rumah susun diatas tanah hak pengelolaan.

## 1.4 Manfaat Penelitian

1. Untuk memberikan suatu kejelasan tentang kekuatan hukum terhadap kepemilikan sertifikat satuan rumah susun.
2. Untuk memberikan wawasan terhadap konsumen ketika ingin membeli suatu rumah susun yang berstatus hak guna bangunan diatas hak pengelolaan.

## 1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sarana yang sangat penting dalam sebuah penelitian hukum. Metode penelitian ini berfungsi sebagai agar proses analisis terhadap obyek yang sedang dikaji berjalan dengan baik dan benar sehingga dapat menjelaskan secara sistematis, metodologis dan konsisten. Metode penelitian umumnya berisi tentang tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, serta analisis bahan hukum. Agar terciptanya sebuah karya tulis yang sistematis dan terarah guna menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru yang sesuai dengan perkembangan zaman, maka metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut :

### 1.5.1 Tipe Penelitian

Dalam ilmu hukum, penelitian hukum yang bersifat untuk memecahkan suatu isu hukum yang sedang dihadapi. Oleh karena itu, dibutuhkan sebuah keterampilan untuk mengidentifikasi, penalaran, serta menganalisis suatu isu hukum sehingga memberikan pemecahan permasalahan yang sedang dihadapi.<sup>8</sup> Penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto, pendekatan yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

### 1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan hukum memiliki beberapa pendekatan yang dapat membantu penulis untuk mendapatkan informasi terkait aspek-aspek isu hukum yang sedang di pecahkan. Penulis menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Menurut Peter Mahmud Marzuki memberikan penjelasan terkait pendekatan tersebut :<sup>9</sup> (a). Pendekatan Undang-Undang (*Statue Approach*), adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan serta kebijakan yang bersangkutan dengan isu hukum yang ingin di pecahkan. (b). Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari pandangan-pandangan serta berbagai macam doktrin yang terdapat dalam ilmu hukum tersebut. Pemahaman ini akan digunakan sebagai pedoman dalam membangun argumantasi hukum dalam menemukan jawaban dari pemecahan masalah hukum yang akan di pecahkan.

---

<sup>8</sup>Peter Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kenana Oranada Media Grub, 2014, hlm. 60.

<sup>9</sup>*Ibid*, hlm 133-136.

## 1.6 Sumber Bahan Hukum

### 1.6.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif atau memiliki orientasi.<sup>10</sup> Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang digunakan penulis antara lain :

1. Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
4. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
6. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya;
7. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

### 1.6.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan Sekunder merupakan pendapat yang berupa pendapat hukum, doktrin, teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel dan wibesite yang terkait dalam penelitian ini. Bahan yag berupa bentuk publikasi terkait dokumen-dokumen hukum yang ada diindonesia dapat berupa buku-buku teks yang berisi mengenai prinsip-prinsip pendapat para ahli serta sarjana hukum yang memiliki kredibilitas tinggi.

---

<sup>10</sup>*Ibid*, hlm. 181-183.

### **1.7 Analisis Bahan Hukum**

Dalam melakukan penelitian, dibutuhkan langkah yang digunakan untuk memudahkan penulis dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi. Ilmu hukum merupakan suatu ilmu yang bersifat kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan untuk memahami dan merangkai data yang telah diperoleh dan disusun secara sistematis. Kemudian di simpulkan yang diambil dengan menggunakan cara berfikir deduktif, cara mendasar pada hal hal yang bersifat umum dan kemudian dibuat kesimpulan secara khusus.



## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Penguasaan Atas Tanah

#### 2.1.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah

Pada Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa “ bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Dimana Negara adalah sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Penguasaan tanah terbagi menjadi dua aspek yaitu aspek yuridis dan aspek fisik, penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan memberikan kewenangannya kepada pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik.<sup>11</sup> Tetapi penguasaan secara fisik belum tentu menguasai secara yuridis karena pemilik tanah menyewakan tanah tersebut. Menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memuat isi beberapa tingkatan hak penguasaan atas tanah yaitu :

a. Hak Bangsa Indonesia;

Diatur dalam Pasal 1 ayat (1) sampai ayat(3) UUPA, hak bangsa indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum tanah nasional. Yang mengandung dua unsur yaitu unsur kepunyaan adalah subyek atas hak bangsa indonesia ada bagi seluruh rakyat indonesia dan seluruh wilayah indonesia, sedangkan unsur kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin pengurusan tanah dilaksanakan oleh Negara.

b. Hak Menguasai dari Negara;

Diatur dalam Pasal 2 UUPA yang berisi tentang kewenangan yang terdapat di hak menguasai dari Negara merupakan kewenangan yang bersifat publik, sehingga tidak sama dengan konsep domein. Pasal 2 ayat(2) UUPA menjelaskan bahwa hak menguasai dari Negara memberi wewenang untuk ; pertama, mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Kedua, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. Ketiga,

---

<sup>11</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005, hlm. 23.



menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;

Diatur dalam Pasal 3 UUPA, menurut Boedi Harsono hak ulayat merupakan serangkaian hak wewenang kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya. Subyek dari hak ulayat adalah masyarakat hukum adat.

d. Hak-Hak Perorangan atau Individual;

Hak hak perorangan terbagi menjadi tiga hak yaitu hak-hak atas tanah (hak atas tanah primer, hak atas tanah sekunder), wakaf dan hak jaminan atas tanah (hak tanggungan).<sup>12</sup>

### 2.1.2 Pengertian Tanah

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memiliki dua jenis pengertian agraria, yaitu : pengertian agraria secara luas terdapat dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA, meliputi bumi, air, dan ruang angkasa, sedangkan dalam arti secara sempit terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu adalah Tanah.<sup>13</sup>

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>14</sup>

### 2.1.3 Macam- Macam Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 16 jo Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria dikelompokkan menjadi 3 hak yaitu;

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap;

---

<sup>12</sup>*Ibid.*, hlm. 264.

<sup>13</sup>H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004. hlm. 3.

<sup>14</sup> Boedi Harsono. *Op.Cit.* hlm 30-31.

2. Hak atas tanah yang bersifat sementara;
3. Hak atas tanah yang ditetapkan oleh Undang-Undang yang berlaku;

Hak atas tanah didasarkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri atau bersama sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Hak penguasaan atas tanah adalah hak perorangan yang terbagi lagi hak-hak atas tanah. Menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak-hak atas tanah terdiri dari, yaitu ;

a. Hak Milik

Menurut Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat di ganggu gugat, sebagaimana yang termasuk dalam hak eigendom bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh. Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia, terjadinya hak milik karena hukum adat, ketentuan undang-undang dan ketetapan pemerintahan.

b. Hak Guna Usaha

Menurut Ketentuan Pasal 28 ayat(1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan. Jangka waktu kepemilikan hak guna usaha 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

c. Hak Guna Bangunan

Menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPA, hak guna bangunan adalah sebagai hak unuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan yang memiliki jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama selama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

#### d. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, 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 sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang tersebut. Jangka waktu kepemilikan hak pakai memiliki jangka waktu tertentu selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

#### e. Hak Sewa

Dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA berisi orang atau badan hukum menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan atau tanah, dengan membayar kepada pemilik tanah tersebut sejumlah uang sebagai sewa.

#### f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Menurut Boedi Harsono, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan sebenarnya bukan hak atas tanah karena kedua hak tersebut tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah.<sup>15</sup> Pasal 46 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa penggunaan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya memberikan hak milik kepada pengguna tersebut, ketentuan lebih lanjut terdapat di UU Kehutanan.

#### g. Hak-Hak Lain

Pasal 53 UUPA hak-hak yang bersifat sementara ialah: hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian. Salah satu bentuk hak yang terbentuk setelah berlakunya UUPA adalah hak milik atas satuan rumah susun sebenarnya bukan haka atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah, hak ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

## 2.2 Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35-40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), dalam Pasal 35 ayat(1) menerangkan hak guna bangunan adalah sebagai hak unuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas

---

<sup>15</sup>*Ibid.*, hlm. 288.

tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu 20 tahun atau 30 tahun.

Terjadinya hak guna bangunan ada beberapa jenis hak tanah yaitu tanah Negara yang diberikan hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Tanah hak pengelolaan yang berikan haknya oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan pemegang hak pengelolaan, sedangkan tanah hak milik melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang di buat oleh PPAT. Yang dimana pemberian hak guna bangunan wajib di daftarkan di Kantor Pertanahan.

Subyek terdapat dalam Pasal 36 ayat(1) UUPA bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sedangkan obyek hak guna bangunan adalah suatu bangunan yang akan digunakan dalam penggunaan bangunan.

Hapusnya hak guna bangunan terjadi karena ; (1). Jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui; (2). Dicabut sebelum jangka waktunya berakhir oleh pejabat yang berwenang karena tidak dipenuhi syarat yang telah di sepakati atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap; (3). Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir; (4). Dicabut untuk kepentingan umum; (5). Ditelantarkan; (6). Tanahnya musnah akibat bencana alam; (7). Orang atau badan hukum tidak memenuhi syarat sebagai pemegang haknya (melepaskan atau mengalikan haknya paling lambat satu tahun). Hapusnya hak guna bangunan diatas tanah pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang hak pengelolaan, hak guna bangunan atas Negara mengakibatkan tanah tersebut milik Negara, serta hapusnya hak guna bangunan atas hak milik mengakibatkan tanah tersebut kembali ke dalam penguasaan penguasaan pemegang hak milik.

### **2.3 Hak Pengelolaan**

Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Namun adapandangan lain juga dalam Pasal 2 ayat(3) huruf (f) Undang-Undang Bea

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB), hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.<sup>16</sup>

Terjadinya hak pengelolaan karena adanya pemberian hak atas tanah dari Negara yang diberikan melalui suatu permohonan, yang sesuai dengan prosedur permohonan hak pengelolaan dalam perkaban Nomor 9 tahun 1999. Setiap penyerahan penggunaan tanah kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan wajib dilakukan dengan membuat perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan ke pihak ketiga yang tunjuk.

Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1999 dalam Pasal 67, hak pengelolaan dapat diberikan kepada Instansi pemerintah atau pemerintah daerah, badan usaha milik Negara, badan usaha milik daerah, PT persero, badan otorita, dan badan-badan hukum pemerintah yang ditunjuk. Subyek hak pengelolaan terdapat beberapa kategori yaitu pemerintah daerah, daerah otonom seperti kotamadya. Penerbitan hak pengelolaan dapat dilaksanakan pemberian hak tertentu seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas Hak Pakai. Bahwa hak pengelolaan harus didaftarkan dulu ke kantor Pendaftaran Tanah sebelum diterbitkan (perjanjian) pemberian hak hak khusus untuk hak pengelolaan. Sedangkan obyek hak pengelolaan adalah sebagai delegasi wewenang pelaksanaan beberapa wewenang agraria yang ada pada pemerintah pusat dengan hak menguasai atas Negara yang sepenuhnya dilakukan oleh menteri dalam negeri, khusus hak hak atas tanah dan jika mengenai kehutanan oleh menteri kehutanan, jika mengenai pertambangan oleh menteri pertambangan. Tanah untuk pertanian dan tanah yang bukan untuk pertanian.

Hapusnya hak pengelolaan karena adanya pihak ketiga atau pihak pengelola melepaskan suatu hak tersebut untuk Negara, hak tersebut dicabut karena untuk suatu kepentingan umum seperti jalan umum atau untuk kantor pelayanan masyarakat, tanah yang di kelola di telantarkan tidak ada yang mengurus tanah

---

<sup>16</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010 hlm. 116.

atau hak pengelolaan tersebut dan terakhir tanahnya musnah akibat terjadi suatu bencana alam.

## 2.4 Rumah Susun

### 2.4.1 Pengertian Rumah Susun

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu “ Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”. Satuan rumah susun adalah milik hak perseorangan, tetapi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama merupakan hak bersama untuk dikelola bersama-sama.<sup>17</sup>

Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun mewajibkan pemilik rumah susun untuk membentuk suatu kelompok atau himpunan yang dinamakan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Kelompok tersebut merupakan suatu badan hukum yang bertugas untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian yang dituangkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Menurut peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 50/pmk/03/2005, Rumah Susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang digunakan sebagai tempat hunian dengan luas maksimum 21 m<sup>2</sup> setiap unit hunian, yang dilengkapi dengan kamar mandi serta dapur yang dapat bersatu dengan unit hunian atau terpisah dengan penggunaan komunal dan diperuntukkan bagi masyarakat berpendapatan rendah yang pembangunannya mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

---

<sup>17</sup>Addrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 160.

### 2.4.2 Status Kepemilikan Rumah Susun

Satuan rumah susun terdapat beberapa rumah susun yaitu rumah susun umum, rumah susun komersial yang dapat dikuasai dengan cara disewa dan rumah susun khusus yang dapat dikuasai dengan cara sewa atau sewa beli. Bukti kepemilikan hak atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah Negara, dan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan. Kantor badan pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dengan beberapa berkas yaitu :

- a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama,
- b. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang dimiliki,
- c. Pertelaan mengenai bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan.

Sedangkan rumah susun yang dibangun di atas tanah milik Negara atau wakaf, diterbitkan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun (SKBG Sarusun) dengan beberapa berkas :

- a. Salinan buku bangunan gedung,
- b. Salinan surat perjanjian sewa atas tanah,
- c. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang dimiliki,
- d. Pertelaan mengenai bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

Rumah susun dibangun di atas hak pengelolaan dan menentukan batas-batas status tanah yang bersangkutan. Pemberian hak guna bangunan di atas hak pengelolaan kepada pihak ketiga hanya dalam sebuah perjanjian bangun serah guna, yang berkewajiban untuk membangun, mengembangkan dan memperdayakan tanah dan bangunan dalam jangka waktu tertentu apabila jangka waktu akan berakhir maka pihak ketiga harus memperpanjang atau mengalihkan kepada pemerintah daerah.

### 2.4.3 Peralihan Hak Kepemilikan Rumah Susun

kepemilikan satuan rumah susun dapat dilakukan oleh perseorangan maupun badan hukum, apabila yang memiliki perseorangan maka yang

bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang diatur dalam Pasal 21, 36, dan 42 Undang Undang Pokok Agraria. Sedangkan apabila yang memiliki badan hukum adalah badan hukum yang ditunjuk oleh peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang didalamnya adalah Bank yang didirikan oleh Negara, badan sosial dan keagamaan, koperasi dan lain-lainnya.

Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih dengan cara warisan atau pemindahan hak. Jika terjadi peralihan atau pewarisan hak dapat dilakukan dengan cara menyampaikan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Berita Acara Lelang, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, Anggaran dasar dan Anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni kepada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya. Peralihan hak akan dibukukan dalam buku tanah dan pada sertifikat hak milik satuan rumah susun untuk diberikan yang berhak memiliki hak tersebut. Jika peralihan melalui waris harus menyampaikan beberapa berkas : (1). Sertifikat hak milik satuan rumah susun; (2). Surat kematian waris; (3). Surat wasiat sesuai ketentuan yang berlaku; (4). Bukti warga Negara asli waris; (5). Anggaran dasar dan rumah tangga perhimpunan penghuni; (6). Surat lain yang di perlukan untuk waris. Kemudian dibukukan dan dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun kemudian diserahkan kepada yang bersangkutan.

Disamping dapat di alihkan, hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan hutang. Dibebeani hipotik jika tanah hak milik atau hak guna bangunan, sedangkan dibebani fidusia apabila tanahnya hak pakai atas tanah Negara. Pembebanan tersebut dengan menyerahkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun kepada kreditur atas persetujuan yang berhak.<sup>18</sup>

#### **2.4.4 Hapusnya Hak Atas Rumah Susun**

Menurut peraturan perundangan yang berlaku hapusnya hak milik atas satuan rumah susun karena adanya pencabutan hak atas tanah, seluruh satuan rumah susun beralih haknya kepada satu orang atau badan hukum sehingga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama tidak adalagi karena dimiliki oleh satu

---

<sup>18</sup>Andi Hamzah, I Wayan Suandra, B.A. Manula, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta; Rineka Cipta, 1990, hlm. 39- 43.



orang atau badan hukum dan tidak diperpanjang atau di perbarui hak guna bangunannya.

Selain hal-hal diatas, hak milik atas satuan rumah susun karena tanah dan bangunannya musnah (terjadi bencana alam), terpenuhinya syarat batal apabila salah satu unsur yang di atur dalam Pasal UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, bagian bersama, benda bersama, dan tanag bersama tidak terpenuhi lagi, dan hak milik satuan rumah susun tersebut diserahkan haknyasecara sukarela oleh pemiliknya kepada Negara.



### BAB III PEMBAHASAN

#### 3.1 Status Dan Kedudukan Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Pengelolaan Yang Melekat Dalam Hak Guna Bangunan

Status kepemilikan rumah susun berawal dari kebijakan pemerintah yang ingin memberikan solusi terhadap penggunaan lahan yang terbatas sehingga menerapkan model pembangunan perumahan secara vertikal maupun horizontal yaitu rumah susun. dan status kepemilikan juga merupakan kebijakan pemerintah yang dijalankan oleh pengembang atau pelaku usaha, kemudian rumah susun dimiliki secara perseorangan yang dinamakan hak milik atas satuan rumah susun. Hak milik atas satuan rumah susun merupakan suatu lembaga yang baru hak kebendaan dalam Undang-Undang Rumah Susun. Yang bersifat perorangan dan terpisah, dan juga kepemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Dimana semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan :

- a. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara terpisah untuk pemakaian bersama dalam fungsi satuan rumah susun,
- b. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian dari rumahsusun melainkan dimiliki bersama dan tidak terpisahkan untuk pemakaian bersama,
- c. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan sebagai dasar hak bersama secara terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batas-batasnya dengan persyaratan izin bangunan.

Bahwa rumah susun dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan. Status hak penguasaan atas tanah yang di atasnya dibangun rumah susun yaitu<sup>19</sup> :

- a. Hak Milik

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dalam Pasal 20 ayat (1), Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat

---

<sup>19</sup>Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*, Jakarta : Kencana

dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Hak milik atas tanah berlaku selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal maka hak milik atas tanah diteruskan oleh ahli warisnya sesuai peraturan yang berlaku. Hak milik atas tanah berlaku selama pemiliknya memenuhi syarat sebagai subyek hak milik yaitu hanya warga negara Indonesia, bank Pemerintahan, badan keagamaan dan badan sosial. Hak milik dapat terjadi melalui Penetapan Pemerintah dalam pemberian hak atas tanah negara atau pengakuan hak atas tanah yang berasal dari bekas tanah adat.

b. Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dalam pasal 35 ayat (1), hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah bukan miliknya dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dalam Pasal 35 ayat (2) bahwa atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, berdasarkan asal tanahnya ada 3 macam Hak Guna Bangunan yaitu :

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah negara,
- b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, dan
- c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menetapkan bahwa hanya hak guna bangunan atas negara dan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan yang dapat didirikan bangunan rumah susun. hak guna bangunan atas tanah negara terjadi dengan Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan oleh Badan Kantor Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi dengan Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hak tersebut berjangka waktu 30 tahun dan dapat di

perpanjangan paling lama 20 tahun dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu 30 tahun. Perpanjangan dan pembaruan harus mendapatkan persetujuan secara tertulis dari pemegang hak pengelolaan.

c. Hak Pakai atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dalam Pasal 41 ayat (1), 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.

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menetapkan bahwa hanya hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas hak pengelolaan yang dapat didirikan bangunan rumah susun. Dengan Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional RI atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diberikan wewenang untuk memberikan hak pakai. Hak pakai berjangka waktu paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu 25 tahun. Perpanjangan dan pembaruan harus dapat persetujuan secara tertulis dari pemegang hak pengelolaan.

d. Barang Milik negara/daerah berupa tanah

Status tanah barang milik negara atau daerah adalah hak pakai dan hak pengelolaan. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya. Sedangkan hak pengelolaan yaitu hak menguasai negara atas kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan

tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

e. Tanah Wakaf

Tanah wakaf adalah tanah hak milik yang diserahkan oleh pemiliknya selama-lamanya guna untuk kepentingan keagamaan, sosial, atau pendidikan yang dibuktikan dengan akta ikrar wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Tanah yang diwakafkan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan untuk diterbitkan sertifikat wakaf.

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dalam Pasal 17 huruf c, bahwa rumah susun dapat dibangun diatas tanah hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak pengelolaan. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Dalam hal tersebut rumah susun yang di bangun diatas hak pengelolaan, penyelenggara wajib menyelesaikan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan dan menentukan batas status tanah yang bersangkutan sebelum rumah susun dijual. Persyaratan tersebut untuk melindungi para pembeli satuan rumah susun.

Pemegang hak pengelolaan mempunyai kewenangan untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya, menyerahkan bagian-bagian dari tanah kepada pihak ketiga berdasarkan persyaratan yang telah ditentukan. Menurut Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara, bahwa bentuk pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan bangunan dilaksanakan dengan sewa, kerjasama pemanfaatan, pinjam pakai, bangunan guna serah dan bangun serah guna. Oleh karena itu pemberian hak guna bangunan diatas hak pengelolaan kepada pihak ketiga hanya dapat terjadi dalam hal perjanjian bangunan serah dan bangun serah guna, dimana pihak ketiga wajib untuk membangun, mengembangkan, dan memperdayakan tanah dan bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu, apabila jangka waktu telah

berakhir maka pihak ketiga harus menyerahkan kembali tanah dan bangunan kepada pemerintah daerah.<sup>20</sup>

Pembangunan rumah susun di atas hak pengelolaan harus terlebih dahulu membebaskan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan karena menurut Pasal 17 huruf c Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun di atas hak pengelolaan hanya dapat dibangun di atas tanah dengan status hak guna bangunan atau hak pakai. Hak guna bangunan tersebut harus diperoleh sebelum pembangunan rumah susun dilakukan. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, bahwa tanah dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah :

- a. Tanah Negara
- b. Tanah hak pengelolaan
- c. Tanah hak milik

Pemberian hak guna bangunan di atas hak pengelolaan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan di dalam buku tanah. Hak guna bangunan diberikan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperbarui atau di perpanjang jika jangka waktunya sudah berakhir paling lama 20 tahun. Perpanjangan harus dilakukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya masa hak guna bangunan, yang dilakukan atas permohonan pemegang hak guna bangunan. Oleh karena itu rumah susun yang dibangun di atas hak pengelolaan sebaiknya didalam sertifikat hak milik satuan rumah susun disebut dengan jelas mengenai status hak guna bangunan. Sehingga masyarakat dan pihak bank bisa mengetahui sejak awal status haknya jika akan memberikan kredit dengan agunan sertifikat rumah susun.

Hak milik atas satuan rumah susun di atas tanah hak pengelolaan tidak dapat dimiliki selamanya karena hak milik atas satuan rumah susun tidak mengatur mengenai jangka waktu penggunaannya. Eksistensi rumah susun di atas tanah pengelolaan sangat bergantung kepada status hak tanah yang melekat di atas hak pengelolaan. Hak guna bangunan yang berasal dari hak pengelolaan memiliki jangka waktu, setelah jangka waktu habis maka untuk memperpanjang hak guna bangunan di perlukan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan.

Apabila tidak diperpanjang dapat menyebabkan status haknya kembali kepemegang hak milik maupun pemegang hak pengelolaan dan hak milik atas

---

<sup>20</sup>Arie S. Hutagalung, "Hak pengelolaan", <http://www.google.com/>, diakses Minggu, 30 Juni 2013 : 2.25 WIB.

rumah susun hapus demi hukum, apabila tanah melekatnya diatas tanah hak pengelolaan.<sup>21</sup> Pada ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 17, tidak ada satuan rumah susun yang berdiri diatas hak pengelolaan, tetapi diatas hak guna bangunan yang melekat diatas hak pengelolaan. Dengan demikian mengakibatkan timbul keraguan mengenai status hak milik atas satuan rumah susun yang berada diatas hak guna bangunan diatas hak pengelolaan, apabila hak guna bangunan habis dan tidak dapat diperpanjang. Maka hal itu menjadi suatu kendala para pengembang untuk membangun rumah susun diatas hak guna bangunan yang berada diatas tanah hak pengelolaan.

Menurut asas pemisahan horizontal, penolakan perpanjangan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan tidak memberikan akibat status kepemilikan hak atas satuan rumah susun, hak milik atas satuan rumah susun tetap milik masing-masing pemegang hak satuan rumah susun karena kepemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada diatasnya terpisah. Sehingga hak milik satuan rumah susun tetap berapada dalam penguasaan pemiliknya masing-masing. Tidak hapusnya hak milik atas satuan rumah susun karena pemberian hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan yang memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak milik atas satuan rumah susun yaitu dengan adanya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, maka pemilik harus memperpanjang atau memperbarui jangka waktu hak atas tanah bersamanya. Karena status tanah hak pengelolaan maka perpanjangan hak guna bangunan atas tanah bersama memiliki akibat hukum lain bagi pemilik satuan rumah susun untuk membayar biaya pemasukan kepada pemegang hak pengelolaan, sebagai konsekuensi yang harus dipenuhi untuk melakukan berbagai perbuatan hukum terhadap satuan rumah susun.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tidak menyebutkan secara khusus mengenai rumah susun, karena di dalam Pasal 16 UUPA menyebutkan :

a. Hak milik;

---

<sup>21</sup>YustisiaAngkinaMokoginta, “*Status HakMilikAtasSatuanRumahSusunDiatasHakGunaBangunanAtasHakPengelolaan*”, AbstrakTesisMagistesKenotaritanUniversitasAirlangga, <http://alumni.unair.ac.id>, diaksesSenin, 1 Juli 2013 : 14.18 WIB.

- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka lahan;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut diatas yang ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak atas tanah didasarkan pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi “atas dasar hak menguasai dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Kemudian Indonesia memiliki peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang rumah susun. yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, 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 dengan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Dalam Pasal 17 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah Negara dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Kedudukan Hak Milik yang kuat tampak dari kemampuan untuk menjadi induk dari hak atas tanah lain. Di atas tanah Hak Milik, oleh pemegang haknya dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Sewa untuk bangunan kepada orang lain.<sup>22</sup> Subyek yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

---

<sup>22</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2009, *KebijakanPertanahanAntaraRegulasidanImplementasi*, Jakarta, PT Kompas Media Nusantara, h. 210.



Pengaturan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yang mengatur dasar hukum secara tegas yang berkaitan dengan penyelenggara rumah susun berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan dan lainnya sesuai asas undang-undang yang berlaku. Undang-Undang ini bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan dan kepemilikan rumah susun.

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, 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 dengan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.<sup>23</sup> Rumah susun dapat dibangun di atas hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan atas Negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk rumah susun yang dibangun di atas hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan terlebih dahulu sebelum dijual ke pihak ketiga atau yang bersangkutan.

Hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan hutang yaitu pembebanan dengan hipotik apabila rumah susun dibangun di atas tanah hak milik dan hak guna bangunan sedang pembebanan dengan fidusia apabila rumah susun dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah Negara. Dan hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih dengan cara warisan atau pemindahan hak. Jika terjadi peralihan atau pewarisan hak dapat dilakukan dengan cara menyampaikan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Berita Acara Lelang, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, Anggaran dasar dan Anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni kepada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya. Peralihan hak akan dibukukan dalam buku tanah dan pada sertifikat hak milik satuan rumah susun untuk diberikan yang berhak memiliki hak tersebut.

---

<sup>23</sup>Andi Hamzah, I Wayan Suandra, B.A. Manula, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta; Rineka Cipta, 1990, hlm.27.

### **3.2 Tanda Bukti Kepemilikan Satuan Rumah Susun Tersebut Dapat Dijadikan Jaminan dan Dialihkan Kepemilikannya**

#### **3.2.1 Tanda Bukti Kepemilikan Satuan Rumah Susun**

Menurut Boedi Harsono, menyatakan bahwa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan suatu kreasi baru dalam perundang-undangan pertanahan. yang terdiri dari salinan buku tanah hak milik atas satuan rumah susun, surat ukur dari tanah bersama, dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan.<sup>24</sup>

Tanda bukti adalah sebuah bukti yang menguatkan alasan yang benar. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, telah menetapkan dua macam tanda bukti yang sering disebut dengan sertifikat yang berkaitan dengan rumah susun, yaitu ;

a. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun)

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atas negara, hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas negara, atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun). Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, bahwa di dalamnya terdapat bermacam-macam tanda bukti atau sertifikat, yaitu sertifikat hak atas tanah, sertifikat hak pengelolaan, sertifikat tanah wakaf, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, dan sertifikat hak tanggungan.

Pengertian sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yaitu tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun di terbitkan

---

<sup>24</sup>Boedi Harsono. *Op.Cit.*, hlm. 43.

oleh Kantor Pertanahan untuk setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dalam Pasal 47 ayat (3) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, sertifikathakmilikatas satuan rumah susunterdiriatas :

- a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
  - b. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan
  - c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- b. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKGB) Satuan Rumah Susun

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas barang milik negara atau daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa diterbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKGB) Satuan Rumah Susun oleh Badan Pertanahan. Menurut Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, pengertian Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung yaitu tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun diatas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

Sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun (SKGB Sarusun) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan terdiri dari :

- a. Salinan buku bangunan gedung,
- b. Salinan surat perjanjian sewa atas tanah,
- c. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang dimiliki, dan
- d. Pertelaan mengenai bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dalam Pasal 47 ayat (3), bahwa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diterbitkan untuk setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Perorangan atau abadan hukum yang dapat mempunyaio hak milik atas satuan rumah susun tergantung pada status hak atas tanh yang di atasnya dibangun rumah susun. Rumah susun dibangun diatas hak milik maka yang dapat memiliki satuan rumah

susun yaitu warga negara Indonesia, bank Pemerintahan, badan keagamaan, dan badan sosial. Dan rumah susun dibangun diatas tanah hak guna bangunan atas tanah negara atau hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan maka yang dapat memiliki satuan rumah susun ialah warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Kalau rumah susun dibangun diatas tanah hak pakai atas tanah negara atau hak pakai atas tanah pengelolaan maka yang dapat memiliki satuan rumah susun ialah warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.<sup>25</sup>

Penguasaan hak milik atas satuan rumah susun oleh pemiliknya tidak selalu untuk selamanya, tetapi tergantung pada status hak atas tanahnya, yaitu :

- a. Rumah susun dibangun diatas tanah hak milik maka penguasaan hak atas satuan rumah susun oleh pemiliknya ialah tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu karena hak milik adalah turun-temurun dan dapat diteruskan oleh ahli warisnya yang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik.
- b. Rumah susun dibangun diatas tanah hak guna bangunan atas tanah negara atau hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan maka penguasaan hak milik atas satuan rumah susun yang berjangka waktu 30 tahun dan dapat di perpanjang 20 tahun. Dan dapat di perbarui haknya untuk jangka waktu 30 tahun. Perpanjangan dan pembaruan hak milik rumah susun setelah mendapatkan persetujuan secara tertulis oleh pemegang hak pengelolaan.
- c. Rumah susun dibangun diatas tanah hak pakai atas tanah negara atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan maka penguasaan hak milik berjangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun dan dapat diperbarui haknya jangka waktu 20 tahun. Perpanjangan dan pembaruan hak milik rumah susun setelah mendapatkan persetujuan secara tertulis oleh pemegang hak pengelolaan.<sup>26</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 32, bahwa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai bukti hak mempunyaisifat pembuktian yaitu :

---

<sup>25</sup>Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana. hlm. 433

<sup>26</sup>*Ibid.* hlm. 434.

- a. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan surat ukur dan buku tanah.
- b. Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut secara nyata di kuasanya. Maka pihak yang mempunyai hak atas tanah tidak dapat menuntut pelaksanaan hak apabila dalam lima tahun sejak diterbitkan sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan.

Menurut Boedi Harsono, menyatakan bahwa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan suatu kreasi baru dalam perundang-undangan pertanahan. yang terdiri dari salinan buku tanah hak milik atas satuan rumah susun, surat ukur dari tanah bersama, dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan. Dan selain merupakan alat bukti kepemilikan satuan rumah susun juga merupakan bukti kepemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>27</sup>

Menurut pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sertifikat hak milik satuan rumah susun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai diatas tanah Negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan. Tanda Bukti kepemilikan hak atas satuan rumah susun dibuat dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum hak pemilikinya. Yang meliputi :

- a. Kepastian status hak milik atas satuan rumah susun;
- b. Kepastian subyek hak milik atas satuan rumah susun;
- c. Kepastian obyek hak milik atas satuan rumah susun.

Rumah susun dibangun diatas hak pengelolaan dan menentukan batas batas status tanah yang bersangkutan. Pemberian hak guna bangunan diatas hak pengelolaan kepada pihak ketiga hanya dalam sebuah perjanjian bangun serah guna, yang berkewajiban untuk membangun, mengembangkan dan

---

<sup>27</sup>Boedi Harsono, “Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun”, *Majalah Hukum dan Pembangunan*, Jakarta, Desember 1986. hlm. 327-354

memperdayakan tanah dan bangunan dalam jangka waktu tertentu apabila jangka waktu akan berakhir maka pihak ketiga harus memperpanjang atau mengalihkan kepada pemerintah daerah.

### 3.2.2 Tanda Bukti Satuan Rumah Susun Dapat di Jadikan Jaminan

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, bahwa hak milik atas satuan rumah susun adalah sebagai kekayaan atau aset bagi pemiliknya, yang dapat dijadikan sebagai jaminan utang. Ada dua macam lembaga jaminan atas hak milik atas satuan rumah susun, yaitu Hak Tanggungan dan Hak Fidusia :<sup>28</sup>

#### a. Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dalam Pasal 47 ayat (1), bahwa sebagai tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah negara, atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Dan dalam Pasal 47 ayat (5), bahwa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Undang-Undang tersebut tidak memberikan pengertian hak tanggungan dan prosedur pembebanan hak tanggungan atas hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dalam Pasal 51, menyatakan bahwa hak tanggungan yang dibebankan pada hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha diatur dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang

---

<sup>28</sup>*Ibid.*, hlm. 447.

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.<sup>29</sup>

Syarat-syarat hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan yaitu :

- a). Dapat dinilai dengan uang,
- b). Hak yang telah didaftarkan,
- c). Bersifat dapat dipindah tangankan,
- d). Memerlukan penunjukan dengan peraturan perundang-undangan.

Pembuktian hak tanggungan atas hak milik atas satuan rumah susun terdapat dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tidak semua satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hanya satuan rumah susun pada rumah susun khusus dan rumah susun negara yang tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan karena sifatnya hak pakai, sewa atau sewa beli, sedangkan satuan rumah susun pada rumah susun umum dan rumah susun komersial dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan karena sifatnya dimiliki.

Prosedur pembebanan hak tanggungan pada hak milik atas satuan rumah susun ada 3 tahapan<sup>30</sup>, yaitu :

1. Adanya perjanjian utang piutang

Perjanjian utang piutang antara pemilik satuan rumah susun sebagai debitur dengan bank sebagai kreditur. Hak tanggungan dapat dibuat dengan akta notariil atau akta dibawah tangan. Akta notariil merupakan akta yang dibuat oleh

---

<sup>29</sup>Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 449.

<sup>30</sup>*Ibid.*, hlm. 450.

notaris sebagai akta autentik dan akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh pemilik satuan rumah susun dan bank.

## 2. Adanya akta pemberian hak tanggungan

Untuk memberikan jaminan pelunasan utang pemberi hak tanggungan atau debitur kepada pemegang hak tanggungan atau kreditur, pemberi hak tanggungan menyerahkan secara yuridis hak milik atas satuan rumah susunnya kepada pemegang hak tanggungan atau kreditur. Penyerahan tersebut merupakan perjanjian tambahan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang.

## 3. Adanya pendaftaran hak tanggungan

Pembebanan hak tanggungan atas hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan yang bersangkutan, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1996 dalam Pasal 13 dan Pasal 14. Pembebanan hak tanggungan dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota jika di buktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

### b. Jaminan Fidusia

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dalam Pasal 48 ayat (1), bahwa sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa diterbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG). Dalam Pasal 48 ayat (4), bahwa sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dan pada ayat (5) dinyatakan bahwa harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang hukum.

Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 dalam Pasal 1 angka 1, Fidusia adalah hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya di alihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Dalam Pasal 1 angka 2 dinyatakan bahwa jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang



tidak berwujud dan tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Jaminan Fidusia. Jadi Jaminan Fidusia adalah bangunan tidak beserta tanahnya. Satuan rumah susun yang adpat dijadikan jaminan fidusia yang sifatnya dimiliki, bukan pinjam pakai, sewa atau sewa beli. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun yang dibebani jaminan fidusia menjadi jaminan pelunasan utang pemilik satuan rumah susun atau pemberi fidusia atau debitur kepada penerima fidusia atau kreditur, yang umumnya adalah Bank.

Prosedur syarat sah pendaftaran jaminan fidusia atas satuan rumah susun harus memenuhi 3 tahap<sup>31</sup>, yaitu :

1. Adanya perjanjian utang piutang

Pemilik satuan rumah susun diatas tanah negara/daerah dengan cara sewa berutang kepada bank. Utang piutang antara pemilk satuan rumah susun dengan bank. Pemilik satuan rumah susun berkedudukan sebagai pihak berutang dan bank berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Utang piutang tersebut dibentuk dalam perjanjian tertulis yang dibuat dengan akta notariil atau akta dibawah tangan. Perjanjian utang piutangbanatara pemilik satuan rumah susun dan bank merupakan perjanjian pokok dalam jaminan fidusia.

2. Adanya akta jaminan fidusia

Untuk menjamin pelunasan hutang pemilik atuan rumah susun atau pemberi fidusia atau debitur menyerahkan secara yuridis kepemilikan satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah negara/daerah atau tanah wakaf dengan caea sewa kepada bank sebagai penerima fidusia atau kreditur. Penyerahan tersebut sebagai jaminan utang merupakan perjanjian ikutan atau perjanjian tambahan yang bersifat *accessoir* dari perjnajian pokok berupa perjanjian utang piutang.

Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 dalam Pasal 4, jaminan fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi prestasi. Jika perjanjian pokoknya dihapus maka perjanjian ikutan atau tambahan juga ikut terhapus.

---

<sup>31</sup> Andi Hamzah. *Op.cit.* 1990. hlm. 35

### 3. Adanya pendaftaran jaminan fidusia

Untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum, tertib administrasi dan asas publisitas dalam jaminan fidusia, maka sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun yang terdiri atas tanah negara/daerah dengan cara sewa yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani jaminan fidusia, wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia (Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Provinsi).

#### **3.2.3 Tanda Bukti Satuan Rumah Susun Dapat Beralih dan Dialihkan Kepemilikannya**

Bangunan rumah susun terdapat bagian yang bersifat perorangan dan terpisah yaitu rumah susun. hak yang terdapat dalam rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun. Hak milik atas satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Hak milik atas satuan rumah susun berfungsi sebagai aset atau kekayaan., maka hak milik atas satuan rumah susun mempunyai nilai ekonomis sehingga dapat dinilai dengan uang dan hak milik atas satuan rumah susun dapat menjadi obyek peralihan hak yaitu hak beralih dan dialihkan.<sup>32</sup> Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, hanya mengatur pengalihan hak milik atas satuan rumah susun. Tidak mengatur secara khusus mengenai peralihan hak milik atas satuan rumah susun. Peralihan hak milik atas satuan rumah susun diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997.

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dalam Pasal 54, mengatur peralihan hak milik atas satuan rumah susun untuk rumah susun umum, yaitu ;

- (1) Satuan rumah susun yang memperoleh kemudahan dari Pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- (2) Setiap orang memiliki satuan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal :

---

<sup>32</sup>Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta: hlm. 440.

- a. Pewarisan;
  - b. Perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 tahun; atau
  - c. Pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang;
- (3) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf c hanya dapat dilakukan kepada badan pelaksana.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- (5) Ketentuan mengenai kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan satuan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Prosedur Peralihan hak milik atas satuan rumah susun dapat di jelaskan sebagai berikut :

a. Beralih

Beralih adalah berpindahnya hak milik atas satuan rumah susun dari pemiliknya kepada orang lain karena suatu peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas satuan rumah susun dalam bentuk beralih terdapat dalam Pasal 2 dalam bentuk beralih terdapat dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dilaksanakan dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Negara/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Secara yuridis jika pemilik hak milik atas satuan rumah susun meninggal maka hak milik atas satuan rumah susun jatuh atau berpindah kepada ahli warisnya. Secara administratif, ahli waris berkewajiban mendaftarkan perwarisan hak milik atas satuan rumah susun tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang dimiliki.<sup>33</sup>

Pendaftaran pewarisan hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan surat keterangan kematian pemilik satuan rumah susun sebagai pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris. Ahli waris dapat memiliki satuan rumah susun apabila yang bersangkutan memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang di atasnya dibangun rumah susun. Dengan pendaftaran pewarisan hak

---

<sup>33</sup>Urip Santoso., *Op.cit.* hlm. 442

milik atas satuan rumah susun oleh ahli waris, maka terwujud jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi pertanahan. Dengan itu maka ahli waris sebagai pemilik satuan rumah susun yang baru dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik satuan rumah susun tersebut.

Prosedur pendaftaran pewarisan hak milik atas satuan rumah susun melalui tahap, yaitu :

1. Ahli waris atau kuasanya mengajukan permohonan pendaftaran pewarisan hak milik atas satuan rumah susun kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Yang melampirkan dokumen, yaitu :
  - a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk
  - b. Surat Kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pewarisan bukan ahli waris.
  - c. Asli surat keterangan kematian pemilik satuan rumah susun.
  - d. Asli sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHM Sarusun).
  - e. Surat tanda bukti sebagai ahli waris :
    - 1) Wasiat dari pewaris,
    - 2) Putusan pengadilan;
    - 3) Penetapan hakim/ketua pengadilan;
    - 4) Untuk penduduk asli : Surat keterangan asli waris dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua saksi dan dikuatkan oleh kepala desa; Untuk keturunan Tionghoa : akta keterangan hak mewaris dari notaris; dan Untuk keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan ahli waris dari Balai Harta Peninggalan.
2. Apabila dalam waktu permohonan pendaftaran pewarisan hak milik atas satuan rumah susun sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim ketua pengadilan, maka putusan atau penetapan atau akta tersebut dilampirkan pada permohonan tersebut.
3. Apabila hak milik atas satuan rumah susun sebagai obyek pearisan diberikan kepada salah satu waris, maka dalam permohonan pendaftaran pewarisan hak milik atas satuan rumah susun dilampirkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

4. Kepala Kantor Pertanahan melakukan perubahan anama pemilik atas satuan rumah susun yang lama menjadi hak milik atas satuan rumah susun yang baru.
5. Kepala Kantor Pertanahan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pemohon pendaftaran peralihan hak milik atas satuan rumah susun atau kuasanya.

b. Dialihkan

Dialihkan adalah berpindahnya hak milik atas satuan rumah susun dari pemiliknya kepada orang lain karena suatu perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum dengan suatu perbuatan hukum, hak milik atas satuan rumah susun berpindah dari pemiliknya kepada orang lain. Perbuatan hukum adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*) dan lelang yang diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan dilaksanakan dalam Pasal 103-106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Peralihan hak milik atas satuan rumah susun dalam bentuk dialihkan melalui lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997. Yang dilaksanakan dalam Pasal 107-110 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Peratanahan Nasioanal Nomor 3 Tahun 1997.

Suatu perbuatan hukum yaitu jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*) dan lelang. Hak milik atas satuan rumah susun berpindah dari pemilik satuan rumah susun kepada orang lain. Pemilik satuan rumah susun yang baru berkewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas satuan rumah susun tersebut kepada Kepala Kantor Peratanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, kecuali lelang dibuktikan dengan kutipan risalah lelang (berita acara lelang) yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. Maka hak milik atas satuan rumah susun telah berpindah dari pemilik satuan rumah susun yang lama kepada pemilik satuan rumah susun yang baru. Pemilik satuan rumah susun yang baru sebagai penerima hak yang berasal dari pemindahan hak harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang

diatasnya dibangun rumah susun. Pendaftaran pemindahan hak tersebut untuk dilakukan perubahan nama pemilik satuan rumah susun dari atas nama pemilik satuan rumah susun yang lama menjadi atas nama pemilik satuan rumah susun yang baru.

Prosedur pendaftaran pemindahan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, jibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbrens*) dan lelang, yaitu :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta dan dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan.
- b. Dokumen yang diserahkan: surat permohonan pendaftaran pemindahan hak, surat kuasa tertulis, akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak, bukti identitas pihak yang mengalihkan hak, bukti identitas penerima hak, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang dialihkan, bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTP), dan bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).
- c. Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran akta PPAT dan berkasnyayang diterimakan kepada PPAT.
- d. Pejabat Pembuat Akta Tanah memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran pemindahan hak.
- e. Pengurusan penyelesaian permohonan pemindahan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak dan PPAT ataupun hak lain atas nama penerima hak.
- f. Pendaftaran pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- g. Kepala Kantor Pertanahan mencatat pemindahan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya.
- h. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang dialihkan diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada pemegang hak yang baru.

## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

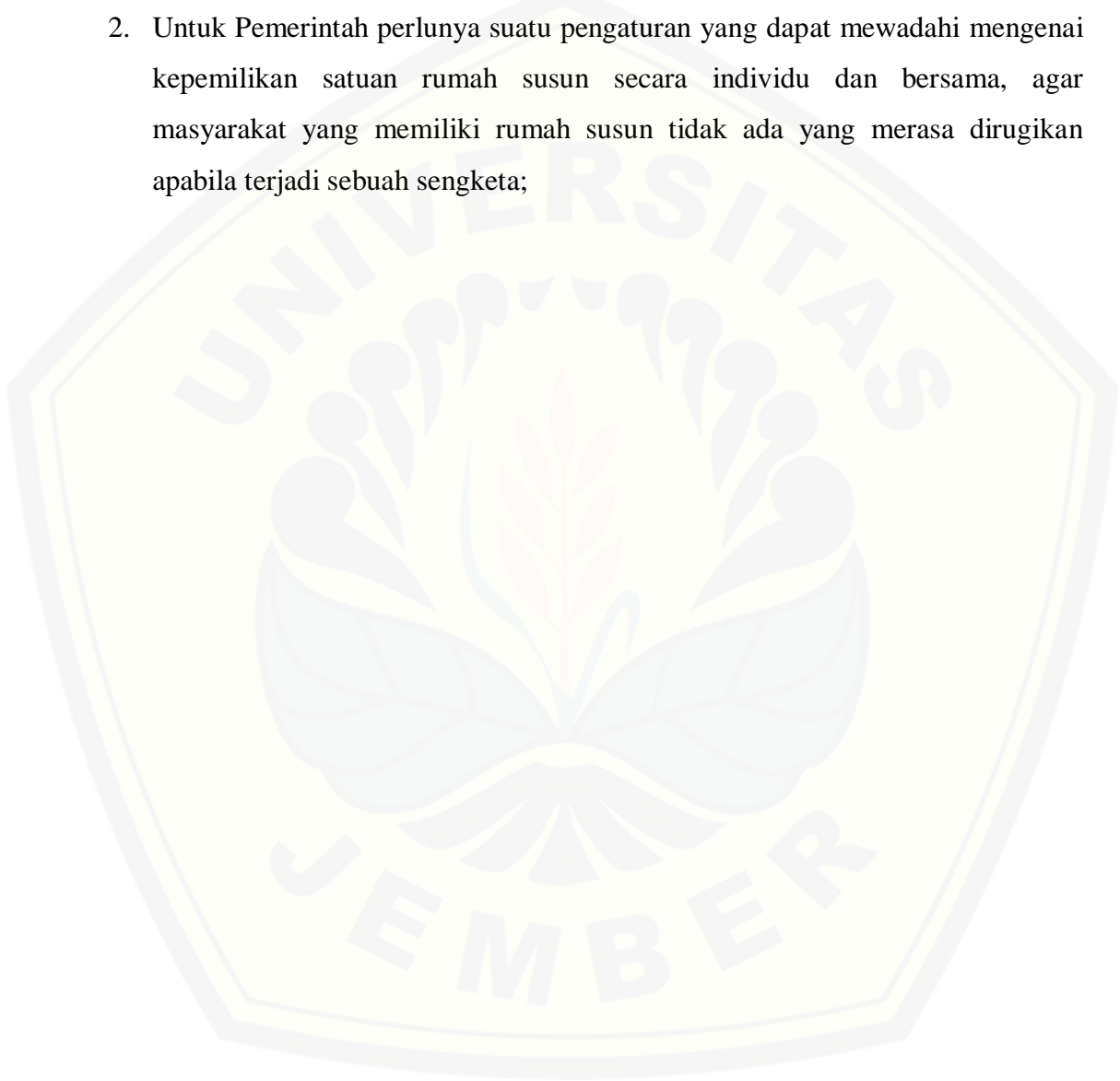
Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan diatas, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu “ Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”. dalam Pasal 17 huruf c, bahwa rumah susun dapat dibangun diatas tanah hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak pengelolaan. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Dalam hal tersebut rumah susun yang di bangun diatas hak pengelolaan, penyelenggara wajib menyelesaikan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan dan menentukan batas status tanah yang bersangkutan sebelum rumah susun dijual
2. Tanda bukti adalah sebuah bukti yang menguatkan alasan yang benar. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, telah menetapkan dua macam tanda bukti yang sering disebut dengan sertifikat yang berkaitan dengan rumah susun, yaitu ; a. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun). b. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKGB) Satuan Rumah Susun. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, bahwa hak milik atas satuan rumah susun adalah sebagai kekayaan atau aset bagi pemiliknya, yang dapat dijadikan sebagai jaminan utang. Ada dua macam lembaga jaminan atas hak milik atas satuan rumah susun, yaitu :a. Hak Tanggungan. b. Jaminan Fidusia. Hak milik atas satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Hak milik atas satuan rumah susun dapat menjadi obyek peralihan hak yaitu hak beralih dan dialihkan.

#### 4.2 Saran

Berdasarkan dari permasalahan serta kesimpulan yang telah diuraikan diatas, maka terdapat saran sebagai berikut :

1. Untuk masyarakat apabila akan melakukan transaksi dalam hal pengalihan hak kepemilikan rumah susun sebaiknya menelusuri asal-usul status hak atau tanah terlebih dahulu bagaimana status hak kepemilikan hak atas tanahnya;
2. Untuk Pemerintah perlunya suatu pengaturan yang dapat mewadahi mengenai kepemilikan satuan rumah susun secara individu dan bersama, agar masyarakat yang memiliki rumah susun tidak ada yang merasa dirugikan apabila terjadi sebuah sengketa;





## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta, Sinar Grafika.
- A.P Parlindungan.1994. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Jakarta : Mandar Maju.
- Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana.
- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Hamzah Andi, I Wayan Suandra, B.A. Manula. 1990. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta; Rineka Cipta.
- H. Ali Achmad Chomzah. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Rosmidi, Mimi dan Imam Koeswahyono. 2010. *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Malang: Setara Press.
- Urip Santoso. 2010 .*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

### Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijaksanaan Selanjutnya
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia, 2007, Keputusan Menteri Nomor: 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum.

### **Jurnal**

Eman Ramelan. “ *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara agraria/ Kepala Badan Pertanhan Nasional Nomor9 Tahun 1999*”. Majalah Yuridika, Vol. 15 Nomor 3, Mei-Juni 2000, fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya.

Urip Santoso. “*Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasinal*”. Mimbar Hukum Volume 24, Nomor 2, Juni 2012.

