



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>



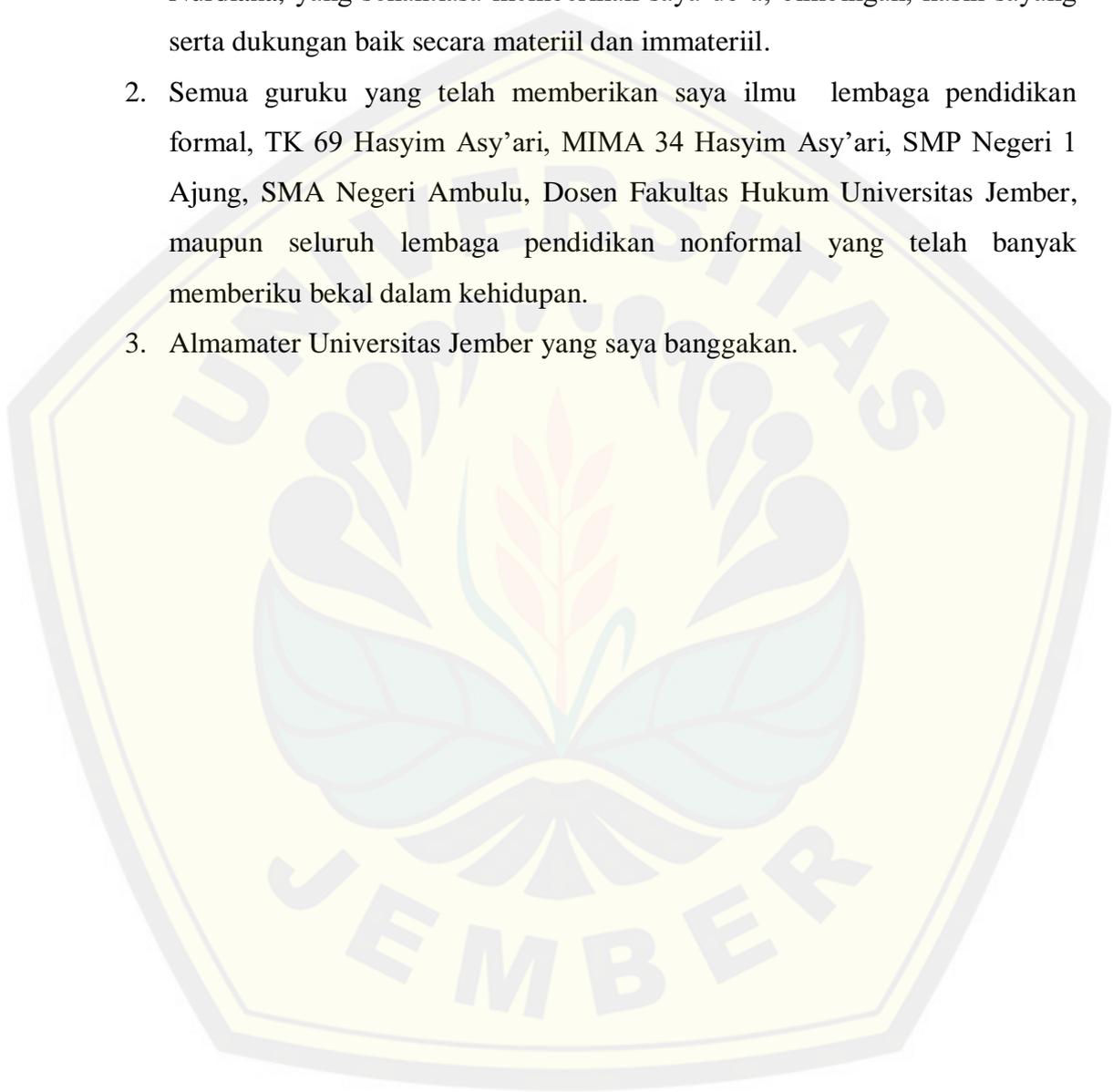
---

<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 :

**RIZQI NUR HABIBI**  
**NIM: 150710101244**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

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

**Nurul Laili Fadhilah, 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 Fadhillah, 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 Ghufroon, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Dyah Ochtoria 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 komplek 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 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 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 IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

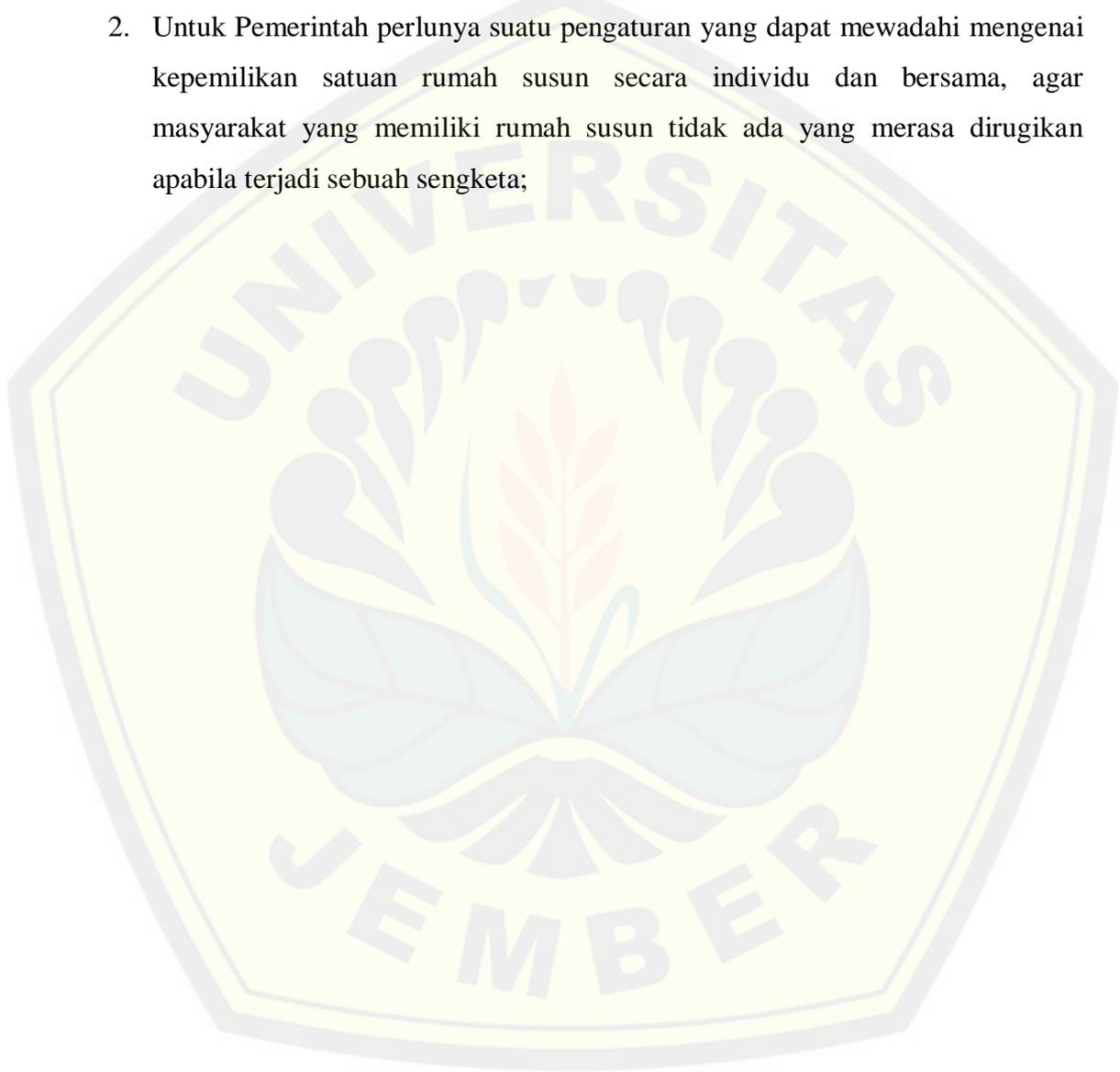
Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan diatas, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

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.

