

**PENGATURAN DAN PERALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH RUMAH SUSUN¹
Stefano Sampouw²**

ABSTRAK

Rumah susun dibangun sebagai upaya pemerintah guna memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan akan papan yang layak dalam lingkungan yang sehat. Selain itu hal ini juga dijadikan sebagai alternatif pemecahan masalah pengadaan lahan yang sangat sulit didapat di wilayah kota-kota besar di Negara berkembang. Seiring dengan berkembangnya penduduk di kota-kota besar di Indonesia, maka walaupun sudah banyak dibangun rumah susun, tanah yang ada pun tidak cukup lagi untuk menampung penduduk yang terkonsentrasi di perkotaan sehingga pemerintah mencari cara memenuhi kebutuhan tanah. Sehubungan dengan ketentuan dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 di atas, maka rumah susun sebagai tempat hunian bersifat heterogen, baik dari segi agama, suku dan ras, sehingga wajar kalau penghuni membentuk wadah sebagai organisasi orang-orang yang tinggal di rumah susun tersebut. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 19 dinyatakan bahwa: "Penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni". Perhimpunan penghuni diberi kedudukan sebagai wadah badan hukum berdasarkan undang-undang ini. Skripsi ini membahas tentang pengaturan terhadap pembangunan rumah susun yang dibangun dan peralihan hak atas tanah dan satuan rumah susun. Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian kepustakaan. Hal ini dilakukan dengan cara menganalisa literature pustaka dan artikel, yang akan ditinjau melalui Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah. Dari hasil

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Merry E. Kalalo, SH, MH., Eugenius N. Paransi, SH, MH., Imelda Tangkere, SH, MH.

² NIM 100711238. Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, Manado.

penelitian ini dapat diketahui bahwa Pemerintah, yang menerapkan, maka hendaknya pemerintah mengatur tentang perpanjangan sewa atas tanah Negara untuk pembangunan rumah susun dan memperbanyak pengaturan mengenai rumah susun terutama rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah dipisahkan dengan rumah susun komersial. Kata kunci: Hak milik atas tanah, Rumah susun.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan suatu faktor sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah.³ Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.

Ketentuan-ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai Undang-undang Pokok Agraria, yang memuat pokok-pokok dari Hukum Tanah Nasional Indonesia.

Persoalan yang harus mendapat perhatian serius dari pemerintah adalah menyangkut pemeriksaan kelayakan rumah susun tersebut. Hal ini dilakukan untuk mencegah jangan sampai rumah Susun itu tidak memenuhi standar kelayakan yang memadai. Hal ini sesuai ketentuan dalam

³Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hal. 18.

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 yang dinyatakan bahwa: satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari pemerintah daerah yang bersangkutan.

Dalam kaitannya dengan ketentuan dalam Pasal 18 di atas, maka dalam penjelasan Pasal 18 dinyatakan bahwa:

“Bila rumah susun yang sudah selesai dibangun setelah diadakan pemeriksaan terbukti sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan, maka oleh pemerintah daerah dikeluarkan izin layak huni berupa surat keterangan layak huni, sebagai salah satu syarat untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan. Izin layak huni tersebut diperlukan juga bagi rumah susun yang bukan hunian. Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk menjalin keselamatan, keamanan, ketenteraman, serta ketertiban para penghuni dan pihak lainnya.”⁴

Dalam kaitannya dengan ketentuan Pasal 19 di atas, maka dalam penjelasan Pasal 19 dinyatakan bahwa:

“Penghuni satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah bersama.

Untuk menjamin ketertiban, kegotongroyongan, dan keselarasan sesuai dengan kepribadian Indonesia dalam mengelola bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama, maka dibentuk perhimpunan penghuni yang mengatur dan mengurus kepentingan bersama

Pada rumah susun terdapat hak yang bersifat perseorangan dan terpisah, yang disebut satuan rumah susun. Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 16

Tahun 1985, yang dimaksud dengan satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Satuan rumah susun menurut Soeprapto. R adalah unit-unit ruang yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dan berdiri sendiri sebagai tempat hunian serta dapat menuju ke jalan umum. Berdiri sendiri artinya tidak melalui ruang milik orang lain dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagai satu kesatuan

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hak milik atas tanah rumah susun?
2. Bagaimana peralihan dan pembebasan hak milik atas tanah rumah susun?

TINJAUAN PUSTAKA

Pembangunan Rumah Susun

Pasal 2 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA); Tujuan hak menguasai negara atas bumi, air, ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur. Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA; Wewenang dalam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 4 Ayat (2) UUPA;

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:

1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya,

⁴ Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁵

Peraturan perundang-undangan yang di dalamnya mengatur hak atas tanah, antara lain, yaitu:

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
- c. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- e. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- f. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat

⁵MoediknoMertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1988, hal. 99.

Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

- g. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- h. Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- i. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- j. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- k. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Landasan dan Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam penghidupan (Pasal 2). Oleh karena itu, tujuan diadakannya pembangunan rumah susun adalah (a) memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya; (b) meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang (Pasal 3 ayat (1)).

Beranjak dari ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 di atas, maka dalam penjelasannya pada

bagian umum poin 4 dinyatakan bahwa: kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. Mewujudkan permukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Selain itu, layak Pembangunan rumah susun dilaksanakan untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok manusia, yaitu kebutuhan papan (tempat tinggal). Hal ini tidak dapat dibantah bahwa masyarakat perkotaan apalagi masyarakat yang berpenghasilan rendah atau pas-pasan sangat membutuhkannya. Dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dinyatakan bahwa, rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah. Bagian-bagian tertentu pada rumah susun yang merupakan hak bersama dari seluruh pemilik satuan rumah susun, yaitu:

1. Bagian Bersama

Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Bagian bersama berupa ruang dan komponen bangunan rumah susun di luar komponen bagian perseorangan yang terdiri atas dinding, lantai, anak tangga, lift, rangka atap, tangki air, talang air, penangkal petir, pipa-pipa, jaringan listrik dan telekomunikasi, tangga darurat, dan tangga service.

2. Benda Bersama

Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian

bersama. Komponen benda bersama dapat berupa tanaman, tempat ibadah, gedung serbaguna, kotak pos, pos jaga, tempat parkir, septick tank, tempat sampah, saluran air hujan dan kotoran, dan tempat olahraga.

3. Tanah Bersama

Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batas-batasnya dalam persyaratan izin bangunan. Tanah bersama yang di atasnya berdiri rumah susun dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara, atau Hak Pengelolaan.⁶

PEMBAHASAN

Imam, Kuswahyono menyatakan bahwa tujuan pembangunan rumah susun, yaitu:

1. Sebagai upaya pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak di suatu lingkungan yang sehat.
2. Sebagai upaya untuk mewujudkan permukiman yang serasi, selaras, dan seimbang.
3. Sebagai upaya untuk meremajakan daerah-daerah kumuh (*slums*).
4. Sebagai upaya untuk mengoptimalkan sumber daya yang berupa tanah di perkotaan.
5. Sebagai upaya untuk mendorong pembangunan permukiman yang berkepadatan tinggi.⁷

Arie S Hutagalung menyatakan bahwa "pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat, karena rumah susun memiliki bentuk dan keadaan khusus yang berbeda dengan perumahan biasa. Rumah susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni oleh banyak orang, sehingga perlu

⁶Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peradilan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal. 92.

⁷Iman Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayu Media, Malang, 2004, hal. 22.

dijamin keamanan, keselamatan, dan kenikmatan dalam penghuniannya".⁸

Yang dimaksud sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak se-bagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kalau penyelenggara pembangunan rumah susun berbentuk BUMN (Perum Perumnas) atau BUMD, maka sertifikat yang diterbitkan adalah Sertifikat Hak Pengelolaan. Kalau penyelenggara pembangunan rumah susun berbentuk BUMS (Perseroan Terbatas), maka sertifikat yang diterbitkan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan atau Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Permohonan IMB diajukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun kepada pemerintah kabupaten/kota setempat. Dengan telah diperolehnya IMB tersebut, maka penyelenggara pembangunan rumah susun sudah dapat memulai kegiatan pembangunan rumah susun.

Peralihan dan Pembebasan Hak Milik atas Tanah Rumah Susun

Salah satu hak yang dimiliki oleh pemilik satuan rumah susun terhadap satuan rumah susunnya adalah berkaitan dengan peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemiliknya kepada pihak lain

Ketentuan tentang peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985

Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menurut Pasal 10 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 dibagi menjadi 2, yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat beralih dari pemiliknya kepada pihak

lain, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dipindahkan dari pemiliknya kepada pihak lain. Penjelasan Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 memberikan uraian pengertian beralih dan pemindahan hak. Yang dimaksudkan pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris. Adapun pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan mengalihkan hak kepada pihak lain, seperti jual beli, tukar-menukar, dan hibah.

Ketentuan tentang pendaftaran pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hanya dapat mendaftarkan pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, dan pemasukan dalam perusahaan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta yang dibuat oleh PPAT itu merupakan surat Anda, bukti telah dilakukan jual beli mengenai satuan rumah susun yang bersangkutan. Dengan selesai ditandatangani akta tersebut, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijual itu berpindah kepada pembeli, yang menjadi pemiliknya yang baru, berikut hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan satuan rumah susun. Tidak mungkin dilakukan jual beli suatu satuan rumah susun tanpa mengikutsertakan hak bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan bagian dari Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁹

Ketentuan Pasal 13, Pasal 14, dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dilaksanakan oleh Pasal 43 Peraturan

⁸Arie S. Hutagalung, *Op-cit*, hal. 81.

⁹Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, UI Press, Jakarta, 2002, hal. 164.

Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, yaitu “Dalam hal terjadi pembebanan atas satuan rumah susun, pendaftaran hipotek atau fidusia yang bersangkutan dilakukan dengan menyampaikan:

- a. sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan;
- b. akta pembebanan hipotek atau fidusia;
- c. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pembebanan”.¹⁰

Syarat-syarat hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan dinyatakan oleh I. Soegiarto, yaitu:

- a. dapat dinilai dengan uang (karena utang yang dijamin berupa uang);
- b. merupakan hak yang telah didaftarkan (daftar umum pendaftaran tanah sebagai syarat untuk memenuhi asas publisitas);
- c. bersifat dapat dipindahtangankan (dalam hal debitur cidera janji benda tersebut dapat dijual di muka umum);
- d. memerlukan penunjukan dengan peraturan perundang-undangan.¹¹

PENUTUP

Kesimpulan

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dalam pembahasan skripsi ini, maka penulis dapat menarik beberapa kesimpulan yang adalah sebagai berikut:

Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang hak milik atas satuan rumah susun diatur dalam; Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 ; Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992; Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1989

Serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; “Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor

11/KPTS/1994; Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BKPUN/1995

Saran

1. Dengan makin rumitnya masalah pertanahan dan makin besarnya keperluan akan ketertiban di dalam pengelolaan pertanahan, makin dirasakan keperluan akan adanya pengaturan/peraturan pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria yang tingkatnya lebih tinggi, yaitu dalam bentuk Peraturan Pemerintah, yang menerapkan ketentuan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah.
2. Diharapkan agar peralihan hak atas tanah rumah susun dapat beralih berdasarkan peraturan perundang-undangan dan wajib didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Kewajiban pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA, dan dibuat peraturan pemerintah tentang peralihan hak atas tanah rumah susun.

¹⁰ Indonesia Legal Center Publishing, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Hak-hak atas Tanah*, Jakarta, 2009, hal. 181.

¹¹ I. Soegiarto, *Op-cit*, hal. 97.