

**JUAL BELI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 20
TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN¹
Oleh: Tyzha I. Gosal²**

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana jual beli atas Satuan Rumah Susun (SARUSUN) menurut Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan bagaimana hak kepemilikan atas Satuan Ruman Susun (SARUSUN) setelah terjadinya jual-beli. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan : 1. Jual beli atas Satuan Rumah Susun (SARUSUN) menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang dilakukan baik sebelum atau sesudah pembangunan rumah susun selesai, memerlukan bukti adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Sertifikat Laik Fungsi, Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG), untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak pelaku pembangunan sebagai penjual dan pembeli mengenai hak dan kewajiban para pihak. 2. Hak kepemilikan atas Satuan Ruman Susun (SARUSUN) setelah terjadinya jual-beli, merupakan hak yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dihitung berdasarkan atas Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun diterbitkan SHM dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG).

Kata kunci: **Jual Beli, Satuan Rumah Susun.**

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sesuai ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah, diketahui ada jenis-jenis rumah susun yang diupayakan pembangunannya oleh pemerintah, seperti: rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara dan rumah susun

komersial. Adanya pengaturan mengenai rumah susun umum dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk dapat memiliki satuan rumah susun yang layak tinggal.

Menurut Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman.³

Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tentunya didasarkan pada tujuan hukum untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak tinggal dan harga rumah tersebut dapat terjangkau oleh masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini menunjukkan adanya upaya pemerintah untuk memberikan rasa keadilan bagi semua warga negara.

Menurut Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah

¹ Artikel Skripsi, Dosen Pembimbing : Harly Stanly Muaja, SH, MH; Dientje Rumimpunu, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101257

³ Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.I.Umum.

Susun.I.Umum, hal mendasar yang diatur dalam Undang-Undang ini, antara lain, mengenai jaminan kepastian hukum kepemilikan dan kepenghunan atas sarusun bagi MBR; adanya badan yang menjamin penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus; pemanfaatan barang milik negara/daerah yang berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf; kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum; pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus; bantuan dan kemudahan bagi MBR; serta perlindungan konsumen.

Sistem bangunan/gedung bertingkat yang ruangnya dapat dipakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan di berbagai kota besar di Indonesia, di mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah sekaligus merupakan pemilik gedung. Awalnya hanyalah ada hubungan sewa menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangunan/gedung bertingkat tersebut.⁴

Dengan adanya undang-undang rumah susun telah memperkenalkan untuk kemudian menjalankan adanya lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu adanya Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri atas hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak atas tanah bersama, atas benda bersama, serta atas bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.⁵

Jual-beli satuan rumah susun menunjukkan adanya hubungan hukum antara pelaku pembangunan rumah susun sebagai pihak penjual dan pihak pembeli. Hubungan hukum dalam jual beli rumah susun tentunya harus dilakukan melalui pembuatan perjanjian jual beli, agar supaya para pihak memiliki kepastian hukum mengenai hak-hak para pihak dan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan. Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) merupakan jaminan atas perlindungan hukum bagi para pihak apabila dikemudian hari terjadi sengketa, sehingga para pihak perlu dengan cermat dan

teliti dalam membuat perikatan perjanjian jual beli yang harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Perikatan Perjanjian Jual Beli satuan rumah susun wajib dibuat oleh penjual dan pembeli.

Penulisan ini akan membahas mengenai jual beli atas Satuan Rumah Susun (SARUSUN) dan hak kepemilikan atas satuan ruman susun setelah terjadinya jual-beli.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah jual beli atas Satuan Rumah Susun (SARUSUN) menurut-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ?
2. Bagaimanakah hak kepemilikan atas Satuan Ruman Susun (SARUSUN) setelah terjadinya jual-beli ?

C. METODE PENELITIAN

Penulisan suatu karya ilmiah harus disusun dengan menggunakan metode penelitian agar supaya dapat tersusun secara logis dan sistematis sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka metode penelitian hukum normatif digunakan dalam penyusunan karya ilmiah. Oleh karena itu dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.

PEMBAHASAN

A. Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun (Sarusun) Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.⁶

Satuan rumah susun dapat disebut sebagai benda tidak bergerak, karena dari segi sifatnya, tidak dapat dipindahkan dari tempatnya. Satuan rumah susun dapat menjadi objek dalam suatu hubungan hukum, antara pihak pelaku pembangunan rumah susun sebagai pihak penjual dengan pihak pembeli dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

⁴Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Editor) Tarmizi, Ed. 1, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 198.

⁵ *Ibid*, hal. 198.

⁶ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta. 2000, hal. 366.

Yang disebut dengan benda atau barang adalah sesuatu yang dapat dimiliki oleh manusia pada umumnya. Benda ada 2 (dua) macam yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Untuk dapat mengatakan sebuah benda itu sebagai benda bergerak atau benda tidak bergerak biasanya yang digunakan sebagai ukuran adalah dilihat dari segi sifatnya, apakah benda yang bersangkutan dapat dipindahkan dari tempatnya atau tidak.⁷ Beberapa hal penting berkaitan dengan jual beli atas Satuan Rumah Susun (SARUSUN) menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

B. Hak Kepemilikan Atas Satuan Ruman Susun (Sarusun) Setelah Terjadinya Jual-Beli

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengatur adanya hak perseorangan atas satuan rumah susun dan hak bersama, atas bagian bersama, benda dan tanah.

Konsep dasar yang melandasi Hak Milik Satuan Atas Rumah Susun (HMSRS) adalah berpangkal dari teori tentang kepemilikan atas suatu benda, bahwa benda/bangunan dapat dimiliki oleh seorang, dua orang atau bahkan lebih yang dikenal dengan istilah kepemilikan bersama.⁸ Sesuai dengan konsep tersebut, maka undang-undang rumah susun telah merumuskan jenis kepemilikan perorangan dan pemilikan bersama dalam suatu kesatuan jenis pemilikan yang baru yang disebut dengan Hak Milik Atas Rumah Susun yang pengertiannya adalah hak pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun, meliputi hak bersama atas bangunan, benda dan tanah.⁹

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengatur mengenai Pemilikan Sarusun, Pasal 46 ayat

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

Pasal 47 ayat:

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama; dan
 - d. tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (4) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.
- (5) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

Pasal 48 ayat:

- (1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun.
- (2) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. salinan buku bangunan gedung;
 - b. salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
 - c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.
- (3) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan

⁷Gatot Supramono, *Op.Cit.* hal. 27.

⁸Adrian Sutedi, *Op.Cit.*,hal. 198.

⁹*Ibid*, hal. 199.

bertanggungjawab di bidang bangunan gedung.

- (4) SKBG sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Pasal 49. Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk SHM sarusun dan SKBG sarusun dan tata cara penerbitannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dan Pasal 48 diatur dengan peraturan pemerintah.

Sesuai uraian tersebut dapat dipahami Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG) merupakan bukti kepemilikan yang sah dan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. SHM dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dan SKBG dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 angka 1: Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Pasal 1 angka 5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisikan pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, Pasal 1 angka 1. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan

suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Pasal 1 angka 2. Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.

Hubungan hukum antara orang/badan hukum dengan tanah merupakan hubungan perdata, artinya kewenangan orang/badan hukum untuk berbuat sesuatu atas tanah tersebut sebatas hak yang diberikan oleh negara (dalam hal ini yang mempunyai kewenangan publik) sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi orang/badan hukum sebagai pemegang hak tidak boleh melakukan hal-hal di luar haknya.¹⁰

Atas rumah susun berlaku juga ketentuan tersebut karena dalam undang-undang rumah susun dinyatakan bahwa pemilik satuan rumah susun adalah subjek yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama. Jadi walaupun satuan rumah susun hanya bangunan/ruangan dalam pemilikannya tidak terlepas dari tanahnya. Hubungan hukum antara pemilik satuan rumah susun dengan satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hubungan hukum pemilik dengan tanah bersama, bahkan untuk dapat berstatus sebagai pemilik satuan rumah susun, orang/badan hukum harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama.¹¹ Dalam lingkup hubungan perdata (kewenangan berbuat sesuatu atas tanah), pemegang hak dapat melakukan perbuatan hukum (perdata) atas tanah tersebut, juga bagi pemilik satuan rumah susun, antara lain jual-beli, hibah atau dijadikan jaminan utang.¹²

¹⁰ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal. 197.

¹¹ *Ibid*, hal. 197.

¹² *Ibid*, hal. 197.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah dapat memberikan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan bagi para pihak baik pelaku pembangunan sebagai penjual satuan rumah susun maupun pihak pembeli satuan rumah susun dan masyarakat. Oleh karena itu dalam pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun perlu ditaati oleh semua pihak yang berkepentingan dan bagi pemerintah dan pemerintah daerah perlu melakukan pengawasan dalam pelaksanaan undang-undang ini.

Pengakuan negara terhadap hak kepemilikan (*property right*) seperti diperlihatkan pada penegasan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat hak persorangan (individu atau individu-individu secara bersama atau badan hukum tertentu) ternyata mengikuti persyaratan subjek (siapa yang diperbolehkan menguasai) hak atas tanah.¹³

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menyatakan pada Pasal 1 angka 21. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.

Adanya lembaga kemasyarakatan yang cukup unik dalam lingkungan hunian rumah susun yaitu perhimpunan penghuni memperlihatkan bahwa pemerintah masih maerasa harus campur tangan melalui pengaturan pranata sosial tersebut yang dianggapnya tidak kalah pentingnya dari pengaturan persyaratan teknis bangunan gedung. Hal ini dapat kita pahami bukan hanya dalam perspektif pentingnya kebersamaan dalam lingkungan hunian model vertical mengingat adanya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, melainkan juga demi keselamatan dan keamanan lingkungan hunian yang batas-batas fisiknya tidak lain adalah serba beton yang sesungguhnya bukan hanya mempunyai *life time* akan tetapi juga bisa rentan terhadap kekuatan fisik eksogen seperti gempa dan petir yang berimplikasi pada keharusan untuk merawat dan memonitor sistem bangunan gedung rumah susun secara bersama dan profesional (mempunyai

kompetensi teknik bangunan). Dengan perkataan lain bahwa kelayak huni sebuah bangunan gedung bukan tanpa batas usia material bangunan dan karenanya keberlanjutan fungsi huniannya akan menjadi lebih ditentukan oleh keputusan-keputusan bersama penghuni ataupun pemilik satuan-satuan rumah susun melalui organisasi bernama perhimpunan penghuni.¹⁴

Adanya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun (PPPSRS) sebagai badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun merupakan bagian penting untuk membantu pihak pemerintah dan pemerintah daerah dalam melakukan pemantauan, evaluasi dan pelaporan mengenai penyelenggaraan rumah susun untuk kepentingan para pemilik atau penghuni sarusun serta melakukan pengawasan internal terhadap bentuk-bentuk perbuatan yang dilarang menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengatur mengenai larangan-larangan yang perlu diperhatikan oleh pemilik satuan rumah susun, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 101 ayat:

- (1) Setiap orang dilarang:
 - a. mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau
 - b. mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun.
 - (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan apabila terdapat perubahan tata ruang.
- Pasal 103. Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2). Pasal 54 ayat:
- (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh MBR.
 - (2) Setiap orang yang memiliki sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal:
 - a. pewarisan;

¹³ Herman Hermit, *Op.Cit.*, hal. 86.

¹⁴ *Ibid*, hal. 105-106.

- b. perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; atau
- c. pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka 14. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.

Penjelasan Pasal 54 ayat (2) Huruf (a) Yang dimaksud dengan "pewarisan" adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris. Huruf (c) "Pindah tempat tinggal" antara lain karena pindah domisili, mengalami perubahan taraf hidup, lokasi pekerjaan pindah, dan terkena pemutusan hubungan kerja. Ayat (3) Yang dimaksud dengan "pengalihan" adalah pengalihan pemilikan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT untuk SHM sarusun dan oleh notaris untuk SKBG sarusun.

Pasal 104 Setiap orang dilarang menghalangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1), Pasal 62, Pasal 64, dan Pasal 65.

Bentuk-bentuk larangan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, perlu diperhatikan dan ditaati oleh pemilik atau penghuni rumah susun, sebagai wujud adanya kesadaran hukum untuk menjaga dan memelihara rumah susun untuk kepentingan bersama. Bagi pihak-pihak yang melanggar larangan-larangan sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, perlu dikenakan sanksi hukum yang tegas.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 61 ayat:

- (1) Peningkatan kualitas wajib dilakukan oleh pemilik sarusun terhadap rumah susun yang:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki; dan/atau
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun.

- (2) Peningkatan kualitas rumah susun selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas prakarsa pemilik sarusun.

Pasal 62 ayat (1) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 dilakukan dengan pembangunan kembali rumah susun. (2) Pembangunan kembali rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan.

Pasal 64 Penetapan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) merupakan kewenangan pemerintah daerah.

Pasal 65 ayat:

- (1) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) dilakukan oleh:
 - a. pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS;
 - b. Pemerintah, pemerintah daerah, atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
 - c. Pemerintah atau pemerintah daerah untuk rumah susun negara.
- (2) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun yang berasal dari pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disetujui paling sedikit 60 % (enam puluh persen) anggota PPPSRS.

Peningkatan kualitas rumah susun merupakan upaya untuk menjaga dan memelihara rumah susun guna kepentingan bersama. Hal ini memerlukan peningkatan peran dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun (PPPSRS) sebagai badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun yang paling mengetahui mengenai kondisi rumah susun apabila tidak laik fungsi dapat atau dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun. Peningkatan kualitas rumah susun melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan wajib dilakukan dan perlu adanya penetapan peningkatan yang merupakan kewenangan pemerintah daerah.

Menurut Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. I. Umum, Undang-Undang ini memberikan kewenangan yang luas kepada Pemerintah di bidang penyelenggaraan rumah

susun dan memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk melakukan penyelenggaraan rumah susun di daerah sesuai dengan kewenangannya. Kewenangan yang diberikan tersebut didukung oleh pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara maupun anggaran pendapatan dan belanja daerah. Undang-Undang ini mengatur penyelenggaraan rumah susun secara komprehensif meliputi pembinaan, perencanaan, pembangunan, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengendalian, kelembagaan, tugas dan wewenang, hak dan kewajiban, pendanaan dan sistem pembiayaan, dan peran masyarakat.

Proses jual beli atas Satuan Rumah Susun (SARUSUN) dan hak kepemilikan satuan rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun diharapkan dapat memberikan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dalam melaksanakan hak dan kewajiban bagi pelaku pembangunan rumah susun dan pembeli rumah susun.

Diperlukan adanya pemantauan, evaluasi dan pelaporan oleh pemerintah dan pemerintah daerah terhadap pelaksanaan penyelenggaraan rumah susun dengan melakukan kerjasama dengan semua pihak yang berkepentingan seperti: pelaku pembangunan rumah susun, pemilik satuan rumah susun, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun yang (PPPSRS) dan masyarakat.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Jual beli atas Satuan Rumah Susun (SARUSUN) menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang dilakukan baik sebelum atau sesudah pembangunan rumah susun selesai, memerlukan bukti adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Sertifikat Laik Fungsi, Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG), untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak pelaku pembangunan sebagai penjual dan pembeli mengenai hak dan kewajiban para pihak.

2. Hak kepemilikan atas Satuan Ruman Susun (SARUSUN) setelah terjadinya jual-beli, merupakan hak yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dihitung berdasarkan atas Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun diterbitkan SHM dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG).

B. SARAN

1. Proses jual beli atas Satuan Rumah Susun (SARUSUN), baik yang dilakukan sebelum atau sesudah pembangunan rumah susun selesai memerlukan pengawasan dari pihak pemerintah dan pemerintah daerah agar dapat dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi pelaku pembangunan sebagai penjual dan pembeli satuan rumah susun.
2. Hak kepemilikan atas Satuan Ruman Susun (SARUSUN) setelah terjadinya jual-beli memerlukan pemantauan, evaluasi dan pelaporan, pengawasan, penindakan dan sanksi hukum terhadap pemilik satuan rumah susun apabila melakukan pelanggaran atas larangan-larangan yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Untuk melakukan ini pemerintah daerah dapat melakukan kerjasama dan koordinasi dengan pelaku pembangunan rumah susun, pemilik satuan rumah susun, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun yang (PPPSRS) dan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Djumhana Muhamad, *Asas-Asas Hukum Perbankan*, Cetakan ke- 1. Citra Aditya Bakti Bandung, 2008.
- Hermit Herman, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Ibrahim Johannes & Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, PT. Refika Aditama, Cetakan kedua, Bandung, 2007.

- Kansil C.S.T., *Hukum Perdata I (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*. PT. Pradnya Paramita. Jakarta, 1991.
- Kansil C.S.T., Christine S.T. Kansil, Engeliën R. Palandeng dan Godlieb N. Mamahit, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2010.
- M.N Spelt, dan J.B.J.M. Ten Berge. *Pengantar Hukum Perizinan*, Disunting oleh Philipus M, Hadjon. Cet. I, Yuridika, Surabaya. 1993.
- Natadimaja Harumiati, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama. Graha Ilmu. Yogyakarta. 2009.
- Patrik Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Perangin-angin Effendi, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali PersJakarta, 1981.
- Ridwan Juniarso H. dan Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Admistrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Cetakan I. Nuansa. Bandung. 2010.
- Sampara Said, *dkk, Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan II, Total Media, Yogyakarta, 2011.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995.
- Subekti R., *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2005.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan 6. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Supramono Gatot, *Hak Cipta dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Rineka Cipta, Jakarta. 2010.
- Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Sutedi Adrian, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Editor) Tarmizi, Ed. 1, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta. 2000.
- Tutik Triwulan Titik, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Prestasi Pustaka, 2006.
- Usman Rachmadi, *Hukum Kebendaan*, Ed. 1.Cet. 1. Sinar Grafika. Jakarta. 2011.
- Usman Suparman, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Gaya Media Pratama Jakarta. 2008.