

KOMPLEKSITAS PENERAPAN PERATURAN TATA KELOLA RUMAH SUSUN MENURUT SISTEM *STRATA TITLE*¹

Oleh : Christie D. F.Gumansing²

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia selain sandang dan pangan, sehingga pemenuhan kebutuhan akan rumah menjadi sangat penting untuk dipenuhi. Berimbang dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dari tahun ke tahun, peningkatan permintaan akan tersedianya rumah mendorong pertumbuhan ekonomi dan dalam perspektif hukum bisnis muncul konsep pembangunan vertikal dengan sistem *strata title* yang bertujuan untuk meminimalisir pemanfaatan lahan. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 ayat (1) menyebutkan rumah susun adalah 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. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah kebutuhan rakyat akan tersedianya rumah yang layak merupakan hak setiap orang yang dijamin oleh konstitusi dan HAM, belum dapat dipenuhi oleh pemerintah. Di lain pihak, terdapat kecenderungan segelintir warga masyarakat yang secara ekonomi mampu untuk mendapatkan rumah susun dengan konsep *strata title* merupakan fenomena baru dan menarik ditemukan dipertanian. sehingga permasalahan utama yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana peraturan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan sistem *strata title* dan bagaimana implementasi prinsip tata kelola rusun berdasarkan sistem *strata title*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, memahami dan menjelaskan

peraturan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan sistem *strata title* dan mengetahui, memahami dan menjelaskan implementasi prinsip tata kelola rusun berdasarkan sistem *strata title*. Penelitian ini merupakan tipe penelitian hukum normatif atau juga disebut penelitian hukum kepustakaan dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan komparasi atau perbandingan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa banyak peraturan perundang-undangan yang berkaitan erat dengan pengaturan rumah susun berdasarkan sistem *strata title*.

Kata kunci : Kompleksitas, Tata Kelola, *Strata Title*

PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan pada Pasal 28H ayat (1) bahwa "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan."³ Ketentuan konstitusional tersebut juga dijadikan bahan konsiderans "Mengingat" dari Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun,⁴ yang merupakan peraturan perundangan yang menggantikan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Ketentuan Konstitusional di Negara Republik Indonesia yang mengatur hak setiap orang bertempat tinggal tersebut, diperjelas lagi dalam Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM), yang pada Pasal 40 menyatakan "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak."⁵ Berdasarkan perspektif HAM, maka hak bertempat tinggal merupakan HAM bagi setiap orang yang penting untuk diwujudkan.

UUPA yang tidak mengatur konsep *strata title* atas satuan rumah susun menyebabkan terjadi suatu kekosongan hukum, sedangkan

¹ Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Dr. Ronny A. Maramis, SH, MH; Prof.Dr.Wulanmas A. P. G. Frederik, SH, MH

² Mahasiswa pada Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi, NIM. 13202108005

³Lihat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Pasal 28H ayat (1))

⁴ Lihat UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Konsiderans Mengingat)

⁵ Lihat UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (Pasal 40)

perkembangan dan kebutuhan hukum masyarakat, menyebabkan konsep tersebut diterima dan dipraktikkan di Indonesia. Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa:

“Kekosongan hukum ini mengakibatkan adanya persepsi yang berbeda-beda di antara berbagai instansi sehingga timbul ketidakpastian hukum di dalam penerapannya. Rumah susun, rumah pertokoan, dan bangunan perkantoran merupakan benda yang memiliki status yang mengambang. Suatu saat, bangunan itu menyatu dengan hak atas tanah, tetapi pada saat lain ia terpisah dengan tanah. Perangkat hukum kita tidak mempunyai pendirian yang konsekuen mengenai asas mana yang digunakan. UUPA mengemukakan bahwa asas dari hukum tanah adalah asas pemisahan horisontal.”⁶

Perangkat hukum Indonesia selain UUPA, juga dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH. Perdata), juga tidak mengatur konsep *strata title* atas satuan rumah susun. Buku Kedua KUH. Perdata tentang Kebendaan lebih banyak mengatur hak-hak atas benda sedangkan Buku Ketiga KUH. Perdata tentang Perikatan, lebih banyak mengatur hubungan-hubungan hukum di antara para pihak, dan tidak satu pun mengatur tentang konsep *strata title*.

Penerapan pengaturan tentang *strata title* atas satuan rumah susun ditemukan hubungannya dengan Buku Kedua KUH. Perdata dan Buku Ketiga KUH. Perdata dengan asumsi dasar bahwa konsep *strata title* atas satuan rumah susun melekat dengan sendirinya pada hak-hak atas tanah, dan menjadi objek transaksi baik sebagai jual beli maupun sewa menyewa satuan rumah susun itu sendiri.

Isu hukum lain yang diangkat dari penelitian ini adalah proses pembangunan dan pemasaran serta jual beli satuan rumah susun yang memiliki karakteristik unik dan relatif baru. Pembangunan belum dimulai, akan tetapi pihak pengembang (*developer*) sudah dibolehkan memasarkan sekaligus menjual bangunan yang belum dibuat atau belum dibangun, melainkan baru bersifat suatu maket dan mungkin sudah

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Cetakan Pertama, Bandung, 1994, hlm. 180

dilakukan peluncuran dimulainya pembangunan (*grand launching*), yang juga akan terkait dengan aspek hukumnya. Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, ditentukan pada Pasal 42 ayat (1) bahwa “Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.”⁷

Berdasarkan uraian pengaturan satuan rumah susun dan *strata title* tersebut di atas maka dari aspek sosiologis yang terkait dan menjadi isu penelitian ini ialah persepsi masyarakat yang selama ini terbiasa dengan pola kehidupan berdasarkan rumah-rumah yang dibangun secara horisontal dan masalah keterbatasan lahan bagi perumahan khususnya di perkotaan.

Konsep perumahan dan rumah dapat bertingkat (vertikal) serta dapat pula dibangun secara mendatar (horisontal). Dikatakan bertingkat oleh karena tersusun menjulang ke atas sehingga disebut sebagai rumah susun. Terminologi khas Indonesia lainnya adalah rusunawa, sedangkan dalam bahasa Inggris melahirkan beberapa istilah dan terminologi antara lainnya ialah: Flat, Apartemen, Konsominium, Kondominium Hotel (Kondotel), dan lain sebagainya.

Beberapa konsep dan terminologi seperti Flat, Apartemen, Konsominium, Kondotel tersebut perlu mendapat uraian. Menurut Sarlito Wirawan Sarwono, sistem flat, yaitu membangun perumahan dengan sistem menumpuk ke atas.⁸ Sedangkan apartemen merupakan istilah berasal dari bahasa Inggris, “*Apartment*” yang diartikan oleh Henry Campbell Black sebagai “*A building arranged in several suites of connecting rooms, each suites designed for independent housekeeping, but which certain mechanical conveniences, such as heat, or elevators services, in common to all families occupying the building.*”⁹

Wikipedia menjelaskan istilah “*Apartments*” merupakan istilah bahasa Inggris Amerika,

⁷ Lihat UU. No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Pasal 42)

⁸ Sarlito Wirawan Sarwono, *Aspek-Aspek Psikologi Sosial Pada Perumahan Flat*, (dalam Eko Budihardjo (ed.), *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, Alumni, Cetakan Pertama, Bandung, 1984, hlm. 146

⁹ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co, St. Paul, 1979, p.86-87

sedangkan dalam Bahasa Inggris disebut “Flat”, bahwa:

*“An apartments (in American English) or a flat (in British English) is a self-contained housing unit (a type of residential real estate) that occupies only part of building, apartments house (in American English), block of flats, tower block, high-rise or, occasionally mansion block (in British English), especially if it consist of many apartments for rent”.*¹⁰

Kamus Hukum mengartikan “Apartemen” sama dengan Kondominium.¹¹ Perbedaan di antara Apartemen dan Kondominium yang berstatus sewa, adalah sebagai berikut:

*“The distinction between rental apartments and condominiums is that while rental buildings are owned by a single entity and rented out to many, condominiums are owned individually, while their owners still pay a monthly or yearly fee for building upkeep. Condominiums are often leased by their owners as rental apartment.”*¹²

Konsep lainnya ialah yang disebut dengan ringkasan sebagai “Condominiums” dan “Hotel” yakni sebagai “Condo Hotel” sebagai berikut:

*“A condo hotel, also known a hotel-condo or a Contel, is a building, which is legally a condominium but which is operated as a hotel, offering short term rentals, and which maintains a Condo hotels are typically high-rise buildings developed and operated as luxury hotels, usually in major cities and resorts.”*¹³

Berdasarkan pada perkembangan dan klasifikasi yang bermula pada konsep dan pengertian rumah, kemudian berkembang dan dikenal rumah susun (Rusun), Satuan Rumah Susun (Sarusun), Flat, Apartemen dan Kondominium dengan variannya berupa *Condominium-Hotel* atau disingkat sebagai “condotel”, maka titik tolaknya adalah rumah itu sendiri.

Berdasarkan aspek tata kelola yang baik (*good governance*) di dalam kegiatan satuan rumah susun, merupakan lingkup Pemerintah khususnya Pemerintah Daerah di mana satuan rumah susun itu dibangun, dan lingkup dari perusahaan pengembang (*developer*) dibidang property. Beberapa prinsip tata kelola yang baik, antara lainnya ialah keterbukaan dan pertanggungjawaban memiliki dimensi hukum yang luas dan kompleks.

Implementasi Keterbukaan (*Transparency*) misalnya bagi Pemerintah khususnya Pemerintah Daerah, dengan memperhatikan berbagai aspek antara lainnya aspek penataan ruang termasuk zonasi dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, aspek pelestarian lingkungan hidup menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, aspek kewenangan dan perizinan Pemerintah Daerah berdasarkan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, aspek pelestarian lingkungan hidup menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, aspek kewenangan dan perizinan Pemerintah Daerah berdasarkan Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, yang lebih menitikberatkan pada peran dan fungsi Pemerintah Daerah sekali regulator. Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 menentukan masalah perumahan rakyat dan kawasan pemukiman sebagai salah satu urusan pemerintahan wajib,¹⁴ akan tetapi memiliki kompleksitas pengaturan dengan lain-lainnya yakni dengan urusan pemerintahan wajib di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, bidang pertanahan, bidang lingkungan hidup, dan lain sebagainya.

Implementasi bagi perusahaan, penerapan pembangunan satuan rumah susun berdimensi bisnis dengan dua aspek utamanya yakni: perusahaan properti berhadapan dengan Pemerintahan Daerah dan berhadapan dengan masyarakat selaku pengguna *property* itu sendiri. Hubungan hukum yang bersifat timbal balik antara Pemerintah Daerah dengan perusahaan properti antara lainnya dari aspek

¹⁰ “Strata Title”, dimuat dalam <http://id.wikipedia.org>. Diunduh tanggal 12 Mei 2015

¹¹ M. Marwan dan Jimmy. P, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Cetakan Pertama, Surabaya, 2009, hlm. 373

¹² “Strata Title,” dimuat dalam <http://id.wikipedia.org>. Diunduh tanggal 12 Mei 2015

¹³ “Strata Title,” dimuat dalam [http://id. Wikipedia.org](http://id.wikipedia.org). diunduh tanggal 12 Mei 2015

¹⁴ Lihat UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Pasal 12 ayat (1) huruf d).

perizinan oleh karena menjadi bagian dari kewenangan daerah untuk menerbitkan perizinannya, sedangkan antara perusahaan properti dengan masyarakat terdapat pula hubungan yang bersifat timbal balik yakni hak dan kewajiban yang melekat dari perbuatan hukum yang memberikan perlindungan dan jaminan hukum bagi para pihak yang bersangkutan.

Satuan rumah susun berdimensi kepemilikan bersama (*common property*) atau *public property* sekaligus pula kepemilikan pribadi (*private property*). *Strata Title* yang merupakan hak milik atas satuan rumah susun, mengandung arti sebagai hak kepemilikan bersama atas sebuah kompleks bangunan yang terdiri dari hak eksklusif untuk ruang pribadi, bahwa di ruang pribadi atau unit apartemen itu, si pemilik tidak terikat peraturan. Sementara untuk ruang publik, dia terikat dengan peraturan karena ruang publik adalah milik bersama dari semua penghuni yang ada.¹⁵

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pengaturan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan sistem *strata title*?
2. Bagaimana implementasi prinsip tata kelola rusun berdasarkan sistem *strata title*?

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini merupakan tipe penelitian hukum normatif atau juga disebut penelitian hukum kepastasaan. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji,¹⁶ pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Data pustaka yang digunakan dalam penelitian ini bertumpu pada kompleksitas penerapan pengaturan tata kelola Sistem Strata Title yang terdiri dan terkait dengan banyak peraturan perundang-undangannya.

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan, yakni sebagai berikut: Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan, Pendekatan

Konseptual, dan Pendekatan Komparasi atau Perbandingan.

1. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), yakni suatu pendekatan yang digunakan dengan mengkaji materi-materi pokok berdasarkan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan serangkaian penelitian maka penulis tetapkan beberapa kelompok atau rumpun peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian, yakni: (a) Rumpun Hukum Pertanahan yang diantaranya berdasarkan pada Buku Kedua KUH. Perdata, UU. No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, UU. No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, UU. No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan lain-lainnya; (b) Rumpun Hukum Bangunan, yang di antaranya berdasarkan pada UU. No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, UU. No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU. No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan lain sebagainya; (c) Rumpun Hukum Pemerintahan Daerah dan Administrasi Negara, dengan menggunakan beberapa peraturan perundang-undangan di antaranya UU. No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, UU. No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, dan UU. No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU. No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; dan terakhir ialah (d). Rumpun Hukum Tata Ruang dan Lingkungan Hidup, antara lain berdasarkan UU. No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dan UU. No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan, dan lain sebagainya.
2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), yang menurut Peter Mahmud Marzuki,¹⁷ pendekatan ini dilakukan tidak

¹⁵ "Pemahaman Sertifikat Hak Milik Strata Title," Dimuat dalam www.propertiniaga.com. Diunduh tanggal 12 Mei 2015

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Cetakan Ke-15, Jakarta, 2013, hlm. 24

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Cetakan Ke-6, Jakarta, 2010, hlm. 137

beranjak dari aturan hukum yang ada. Sedangkan Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, menjelaskan bahwa dalam penelitian hukum, adanya kerangka konseptual dan landasan atau kerangka teoretis menjadi sangat penting. Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian.¹⁸

3. Pendekatan Perbandingan atau Komparasi. Peter Mahmud Marzuki menjelaskan arti pentingnya pendekatan perbandingan untuk membandingkan hukum suatu negara dengan hukum negara lain.¹⁹ Perbandingan atau komparasi berkaitan erat dengan sistem hukum yang menurut Friedman (dalam Ade Maman Suherman) sistem hukum merupakan suatu sistem yang meliputi substansi, struktur, dan budaya hukum.²⁰ Substansi hukum ialah peraturan-peraturan hukum, struktur hukum adalah kelembagaan hukum seperti Kejaksaan, Pengadilan, Kepolisian dan lain-lainnya aparat penegak hukum, serta budaya (kultur) hukum, ialah pendapat-pendapat masyarakat, opini-opini masyarakat mengenai hukum.

PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Sistem *Strata Title*

Berdasarkan uraian sebelumnya yang telah penulis tentukan berdasarkan klasifikasi peraturan perundang-undangan sesuai beberapa rumpun hukum (perundang-undangan), maka rumpun hukum pertama ialah Hukum Pertanahan. Landasan konstitusional Hukum Pertanahan di Indonesia ialah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Penempatan dan struktur ketentuan konstitusional ini berbeda dibandingkan dengan penempatan dan struktur

menurut Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 yang menempatkan Bab XIV tentang Kesejahteraan Sosial dalam Pasal 33 yang terdiri atas 3 (tiga) ayat-ayatnya, sedangkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ditempatkan pada Bab yang sama dengan judul Bab berubah menjadi Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial, yang dirinci atas 5 (lima) ayat-ayatnya.

Penulis kurang sependapat dengan Mohammad Hatta bahwa Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 ini tidak termasuk pasal yang terkena amandemen²¹. Pasal 33 terkena amandemen oleh karena dilakukan berdasarkan Amandemen Keempat tahun 2002 serta dirinci Pasal 33 menjadi 5 (lima) ayat dibandingkan sebelum amandemen Pasal 33 hanya dirinci atas 3 (tiga) ayat. Penulis sependapat dengan pemikiran Bagir Manan perihal Pasal 33, bahwa:

"Pasal 33 UUD 1945 mengatur tentang dasar-dasar sistem perekonomian atau tata susunan perekonomian dan kegiatan-kegiatan perekonomian yang dikehendaki dalam perumahan Indonesia merdeka. Tetapi dasar-dasar perekonomian dan kegiatan perekonomian dalam Pasal 33 bukan sebagai sesuatu yang berdiri sendiri melainkan berkaitan dengan kesejahteraan sosial. Hal ini terbukti dengan penempatan Pasal 33 dalam Bab XIV tentang Kesejahteraan Sosial,... Pasal 31 dan Pasal 32, mewajibkan kepada Pemerintah untuk mengambil bagian aktif dalam mengusahakan tercapainya kesejahteraan rakyat. Ini berarti, Negara Indonesia yang merdeka adalah negara kesejahteraan (*welfare state*)."²²

Bab XIV Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berjudul Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial, sehingga terdiri atas 2 (dua) bagian yakni tentang Perekonomian Nasional, dan tentang Kesejahteraan Sosial. Perihal Kesejahteraan Sosial ini telah diatur peraturan

¹⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Ibid*, hlm. 7

¹⁹Peter Mahmud Marzuki, *Op Cit*, hlm. 133

²⁰Ade Maman Suherman, *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum, Civil Law, Common Law, Hukum Islam*, RajaGrafindo Persada, Cetakan Ke-2, Jakarta, 2006, hlm. 11

²¹Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2005, hlm. 1

²²Bagir Manan, *Memahami Pasal 33 UUD 1945 : Secara Historis*, (dalam Mashudi dan Kuntana Magnar (ed.), *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Mandar Maju, Cetakan Pertama, Bandung, 1995, hlm. 55

perundungannya yakni Undang-Undang No. 11 Tahun 2009 tentang Kesejahteraan Sosial, yang mengartikan dan merumuskan pada Pasal 1 Angka 1 bahwa “Kesejahteraan Sosial adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan materiil, spiritual, dan sosial warga negara agar dapat hidup layak dan mampu mengembangkan diri, sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.”²³ Sesuai rumusan Kesejahteraan Sosial, maka tidak terkait dengan aspek pertanahan yang menjadi pokok pembahasan ini.

Fungsi Negara, melalui penyelenggara pemerintahan negara ialah mengatur dan menata peri kehidupan berbangsa, bermasyarakat, dan bernegara, termasuk mengatur dan menata maksud ketentuan Pasal 33 ayat (3) ketentuan konstitusional Indonesia. Pasal 16 ayat (1) UUPA mengatur hak-hak atas tanah berdasarkan hak menguasai oleh Negara, yang meliputi:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai dimaksud dalam Pasal 53.

Hak Milik misalnya, dalam UUPA dinamakan Hak Milik, dalam Buku Kedua KUH. Perdata, dinamakan *Eigendom*. *Eigendom* dimaksud menurut Pasal 571 mengandung kepemilikan atas segala apa yang ada di atas tanah dan di dalam tanah yang bersifat hak mutlak.²⁴ Mengingat dalam ketentuan tersebut ditentukan “Di atas tanah si pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan”, dan “Di bawah tanah bolehlah ia berbuat dan menggali sesuka hati” (Pasal 581 ayat (2 dan ayat (3).

UUPA mengatur Hak Milik (atas Tanah) dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27, bahwa

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Pasal 6 UUPA ini menyatakan, “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Berdasarkan pada Pasal 20 ayat (1) UUPA, bahwa Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh, maka ketentuan tersebut merupakan hak mutlak, akan tetapi ketentuan tersebut dibatasi oleh fungsi sosial sehingga Hak Milik menurut UUPA bukan bersifat mutlak melainkan bersifat relatif, sepanjang hak yang bersangkutan dimaksudkan untuk fungsi sosial. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan mengandung arti bahwa kepemilikan Hak Milik atas Tanah tidak bersifat seterusnya, oleh karena tanah dan haknya dapat menjadi objek transaksi seperti jual beli, maupun sebagai pewarisan dan hibah, dan lain sebagainya.

Konsep pelekatan tanah dengan bangunan sebagaimana *Eigendom*, tidak dikenal dalam lingkup Hak Milik menurut UUPA, karena juga berdasarkan konsep Hukum Adat, pemilik hak atas tanah adalah orang lain, sedangkan pemilik tanaman atau bangunan juga bukan orang yang sama, melainkan orang lain. Hak Milik atas tanah, juga mengatur tentang Tanah Negara yang menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dirumuskan pada Pasal 1 Angka 3 bahwa “Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.”

Tanah Negara inilah yang membawa permasalahan sehubungan dengan status Tanah berdasarkan Hak Ulayat masyarakat Hukum Adat, oleh karena tanah beserta hutan yang menjadi domain Hak Ulayat menurut Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, merupakan bagian dari Tanah Negara, antara lain dalam Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, dirumuskan pada Pasal 1 Angka 6 bahwa “Hutan adat adalah hutan negara yang berada dalam wilayah masyarakat hukum adat.”²⁵ Ketentuan ini sudah dibatalkan oleh Mahkamah Konstitusi sehingga Hutan Adat adalah hutan di luar Tanah Negara.

²³Lihat UU. No. 11 Tahun 2009 tentang Kesejahteraan Sosial (Pasal 1 Angka (1)

²⁴R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op Cit*, hlm. 171

²⁵Lihat UU. No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan (Pasal 1 Angka (6)

Hak menguasai oleh Negara menurut Dibyو Prabowo (dalam Marwah M. Diah),²⁶ memberi kesan bahwa pemilikan oleh individu atas sumber daya alam tetap dimungkinkan tetapi kekuasaan tertinggi atasnya tetap di tangan negara. Sedangkan dalam UUPA, Hak Milik merupakan hak yang terpenting oleh karena Hak Milik atas Tanah selain dapat beralih dan juga dapat dialihkan, karena juga menjadi objek jaminan menurut Hukum Jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan.

Pengaturan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menyebabkan Hak Tanggungan dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai. Di dalam UUPA tidak dikenal dan juga tidak diatur Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, akan tetapi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sudah mengaturnya, baik dari aspek pendaftarannya maupun aspek pembebanannya, sebagaimana ditentukan pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat ditafsirkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

UUPA tidak mengenal dan tidak mengatur Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, akan tetapi Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun kemudian dilanjutkan dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengaturnya sebagai Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sedangkan dari aspek pembebanannya, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pembebanan Hak Pakai atas tanah Negara (Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3)).

Selain Hak Milik (atas Satuan Rumah Susun), juga HGB dan Hak Pakai atas Tanah Negara,

juga dikenal Hak Pakai berdasarkan Hak Pengelolaan. Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, ditentukan pada Pasal 17 bahwa Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

Kompleksitas peraturan perundang-undangan pada Rumpun Hukum Pertanahan ini menunjukkan perubahan-perubahan ketentuan tertentu namun tetap mengacu pada dasar hukum utamanya. Perubahan dimaksud tidak dalam arti menggantikan ketentuan tertentu melainkan memperluasnya. Hak Milik menurut KUH. Perdata, tetap sama dengan diatur oleh UUPA, perluasan Hak Milik terjadi ketika berlakunya Hak Milik atas Satuan Rumah Susun baik dengan Undang-Undang No. 16 tahun 1986 kemudian dilanjutkan dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, maupun dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga peraturan perundang-undangan tersebut bersifat kovergen (memiliki titik temunya) yakni UUPA.

2. Implementasi Prinsip Tata Kelola Rusun dengan Sistem *Strata Title*

Pembahasan tentang konsep Tata Kelola (*Governance*) mencakup bidang Pemerintahan yang dinamakan sebagai Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik (*Good Governance*) dan Tata Kelola Perusahaan Yang Baik (*Good Corporate Governance*). Menurut Sadjijono,²⁷ konsep pemerintahan diselenggarakan dengan transparan, responsif, partisipatif, taat pada ketentuan hukum (*rule of law*), berorientasi pada konsensus, adanya kebersamaan, akuntabilitas dan memiliki visi strategis. Konsep Tata Kelola perusahaan yang baik (*Good Corporate Governance*) menurut *The Organization for Economic Cooperation and Development* (OCED) didefinisikan sebagai sistem yang dipergunakan untuk mengarahkan dan mengendalikan kegiatan bisnis perusahaan. *Corporate governance* mengatur pembagian tugas, hak dan kewajiban mereka yang

²⁶Marwah M. Diah, *Restrukturisasi BUMN di Indonesia. Privatisasi atau Korporatisasi?* Literata Lintas Media, Cetakan Pertama, Jakarta, 2003, hlm. 118

²⁷Sadjijono, *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*, LaksBang Pressindo, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2008, hlm. 145

berkepentingan terhadap kehidupan perusahaan, termasuk para pemegang saham.²⁸

Dorodjatun Kuntjoro Jakti²⁹ mengemukakan bahwa di dalam prinsip-prinsip yang diajukan oleh OECD (*Organization for Economic Cooperation and Development*), tidak mungkin sekelompok negara yang menjadi anggota OECD atau sekelompok negara yang sudah berstatus sebagai negara industri kemudian mengangkat masalah governance dan menyebutkan empat prinsip yaitu *fairness, transparency, accountability, dan responsibility* tanpa adanya suatu perjalanan sejarah, yang mungkin saja searah tersebut pahit di masa lalu. Hal itu menyebabkan mereka berpikir apabila menginginkan kemajuan, maka harus memperhatikan permasalahan *corruption and bribery, corporate social responsibility, ethics, public sectors governments and governance dan regulatory reforms*.

Pemerintah Indonesia telah membentuk Komite Nasional Kebijakan *Corporate Governance* (KNKCG). Komite ini sejak tahun 2001 telah mengeluarkan sejumlah kode bagi masyarakat bisnis Indonesia. Kode *good corporate governance* tersebut (yang memperlihatkan penerapan *corporate governance* terbaik di dunia internasional sebagai bahan masukan) bertujuan menyajikan pedoman kepada masyarakat bisnis Indonesia tentang bagaimana menerapkan *good corporate governance* di perusahaan-perusahaan mereka. Dengan demikian diharapkan daya saing perusahaan Indonesia di dunia internasional dapat meningkat. Kinerja Perusahaan Indonesia yang menerapkan prinsip-prinsip *good corporate governance* diharapkan akan lebih baik dibandingkan dengan perusahaan yang tidak menerapkannya.

Tata kelola perusahaan sebagaimana tata kelola pemerintahan didasarkan pada beberapa unsur pokoknya, di antara para penulis maupun badan-badan internasional diberikan unsur-

unsurnya yang berbeda satu sama lainnya beberapa unsur tata kelola baik di lingkungan perusahaan maupun di lingkungan pemerintahan ialah (a) Transparansi; (b) Kemandirian; (c) Akuntabilitas; (d) Pertanggungjawaban; dan (e) Kewajaran.

Perusahaan-perusahaan di Indonesia banyak menggunakan bentuk hukum Perseroan Terbatas (PT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 yang mengatur prinsip-prinsip tata kelola PT. Pengaturan tentang Tata Kelola, juga ditemukan dalam Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang BUMN. Dalam perbankan berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah diatur Tata Kelola Perbankan Syariah, yang pada Pasal 34 ayat-ayatnya menyatakan sebagai berikut :

- a. Bank Syariah dan UUS wajib menerapkan tata kelola yang baik yang mencakup prinsip transparansi, akuntabilitas, pertanggungjawaban, profesional, dan kewajaran dalam menjalankan kegiatan usahanya.
- b. Bank Syariah dan UUS wajib menyusun prosedur internal mengenai pelaksanaan prinsip-prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- c. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata kelola yang baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.³⁰

Dikalangan para penulis yang mengemukakan konsep-konsep maupun prinsip-prinsip Tata Kelola Perusahaan yang Baik memberikan rumusannya sendiri-sendiri, misalnya Ety Retno Wulandari³¹ yang merumuskan implementasi prinsip-prinsip Good Corporate Governance pada Emiten dan Perusahaan Publik. Prinsip *good corporate governance*, terdiri :

- 1) *Transparency* adalah meningkatkan keterbukaan informasi tentang kinerja perusahaan secara tepat waktu dan akurat.

²⁸Siswanto Sutojo dan E John Aldrige, *Good Corporate Governance*, Damar Mulia Pustaka, Cetakan Pertama, Jakarta, 2005, hlm. 3.

²⁹Dorodjatun Kuntjoro Jakti, *Pentingnya Good Governance pada Government Governance*, dalam Emmy Yuhassarie (ed.), *Perseroan Terbatas dan Good Corporate Governance*, Pusat Pengkajian Hukum, Cetakan Ke-3, Jakarta, 2006, hlm. 3.

³⁰ Lihat Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. (Pasal 34)

³¹Ety Retno Wulandari, *Prinsip-Prinsip GCG dan Penerapannya pada Perusahaan Publik, BUMN, dan Perbankan*, dalam Emmy Yuhassarie (ed.), *Perseroan Terbatas dan Good Corporate Governance*, Pusat Pengkajian Hukum, Cetakan Ke-3, Jakarta, 2006, hlm. 32.

- 2) *Fairness* adalah bagaimana keterbukaan informasi dapat melindungi semua investor, dalam hal ini pemegang saham minoritas yang diutamakan.
- 3) *Responsibility*, dikaitkan dengan tanggung jawab stake holders, dimana stake holders itu adalah pihak-pihak yang berkepentingan terhadap perusahaan di luar pemegang saham, bisa kreditor dan pegawai, bisa juga responsibility manajemen terhadap lingkungan.
- 4) *Accountability* adalah efektif berdasarkan distribusi kekuasaan baik dan pemegang saham, direksi dan komisaris.

Pertama, *Transparansi (Transparency)*, yaitu keterbukaan dalam melaksanakan proses pengambilan keputusan dan keterbukaan dalam mengungkapkan informasi material dan relevan mengenai perusahaan. Keterbukaan ini penting sekali bagi suatu perusahaan berbentuk Hukum PT, mengingat banyak sekali perusahaan properti menggunakan bentuk hukum ini misalnya PT. Ciputra Property Tbk. Bumi Serpong Damai Tbk, PT. Intiland Development, Tbk.

Transparansi atau Keterbukaan ini penting untuk diterapkan oleh perusahaan properti berbentuk hukum PT, apalagi dengan singkatan "Tbk" (Terbuka) yang melekat pada nama akhir PT yang bersangkutan, menunjukkan keterbukaan, misalnya dalam laporan tahunan, laporan kepada otoritas yang berwenang. Transparansi menunjukkan suatu kondisi bahwa perlindungan kepada para pemangku kepentingan (*stakeholders*) baik Pemerintah maupun pelaku usaha dan masyarakat dilaksanakan oleh perusahaan properti.

Kedua, *Kemandirian atau Independency*, merupakan unsur yang penting bagi perusahaan karena dikelola secara profesional tanpa benturan kepentingan dan/atau tekanan dari pihak luar mana pun yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum perusahaan. Kemandirian ini menunjukkan unsur profesionalisme di kalangan Organ-Organ PT baik Direksi maupun RUPS serta Komisaris, dalam melaksanakan kegiatan yang menjadi tujuan PT, walaupun pada dasarnya penyelenggaraannya yang terutama adalah Dewan Direksi.

Ketiga, *Akuntabilitas (accountability)*, yang merupakan unsur penting dalam pelaksanaan fungsi dan pertanggungjawaban perusahaan secara efektif dan efisien. Pertanggungjawaban secara internal, terjadi hubungan dan fungsi pengawasan oleh komisaris PT terhadap Direksi, sedangkan pertanggungjawaban yang eksternal misalnya oleh PT terhadap Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengenai perusahaan yang telah menjual saham-sahamnya kepada publik (*go-public*).

Keempat, *Kewajaran (Fairness)*, merupakan unsur penting agar penyelenggaraan kegiatan bisnis oleh PT. Properti memperhatikan berbagai aspek yang wajar, misalnya uang muka (*indent*) sebagai tanda pengikat adanya transaksi awal suatu rusun berdasarkan sistem *strata title*.

Menurut penulis, unsur-unsur tata kelola baik untuk pemerintahan (*good governance*) maupun untuk perusahaan (*good corporate governance*), telah tercantum sebagai asas-asas peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang rusun.

Peraturan perundang-undangan yang menentukan asas-asas pemerintahan pada umumnya dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mengaturnya pada Pasal 2. Ketentuan yang sama juga diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011. Dari aspek penataan ruang menurut Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 ditentukan pada Pasal 2.

Tata Kelola perusahaan pada PT berdasarkan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang PT, dari unsur keterbukaan (*transparency*), ditentukan kewajiban PT membuat Laporan Tahunan dan dipublikasikan melalui pengumumannya di Surat Kabar (Pasal 68 ayat (4)). Pemenuhan asas transparansi ini penting sekali oleh karena akan dapat dicermati, ditelusuri, dan dianalisis sejauh mana urgensi dan substansi tata kelola perusahaan tersebut dilaksanakan.

Hakikat Tata Kelola Perusahaan memberikan kesempatan bagi para pihak sebagai pemangku kepentingan baik langsung maupun tidak langsung terhadap perusahaan dan kegiatan usahanya, oleh karena terjadi perubahan paradigma dari paradigma lama bahwa suatu perusahaan berbentuk hukum PT merupakan

milik dan urusan internal belaka PT yang bersangkutan, ke paradigma baru bahwa PT hidup dan bergantung pada masyarakat sehingga misalnya keterbukaan dan pertanggungjawaban PT memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk mencermati dan menganalisis PT itu lebih jauh dan bukan dipandang sebagai bentuk campur tangan.

Paradigma ini sangat urgen di lingkungan Tata Kelola Pemerintahan, dengan unsur Tata Kelolanya, yakni partisipasi masyarakat. Melalui unsur partisipasi, maka peran masyarakat didorong dalam rangka mewujudkan Tata Pemerintahan Yang Baik. Sadjojono mengemukakan,³² munculnya paradigma *good governance* di Indonesia dilatarbelakangi dengan semakin berkembangnya tuntutan kualitas demokrasi dan hak asasi manusia dan semakin kurang efektifnya pemerintahan, sehingga masyarakat tidak mentoleransinya lagi.

Implementasi Tata Kelola pada PT. Ciputra Property Tbk, yang meliputi prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yakni transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran, dijelaskan sebagai berikut:

1. Transparansi, yaitu keterbukaan dalam melaksanakan proses pengambilan keputusan serta keterbukaan dalam mengemukakan informasi materil dan relevan mengenai perusahaan. Transparansi telah tercermin dalam proses pengambilan keputusan yang dilakukan saat rapat direksi, baik yang dilakukan pada saat rapat direksi secara internal, rapat direksi dengan jajaran perusahaan maupun rapat direksi yang dilaksanakan bersama dewan komisaris.
2. Kemandirian, yakni pengelolaan perusahaan secara profesional tanpa benturan kepentingan dan pengaruh/tekanan dari pihak mana pun. Dalam melaksanakan kegiatannya, perseroan berjalan sesuai aturan yang telah ditetapkan dan tertuang dalam prinsip-prinsip korporasi tanpa ada paksaan.
3. Akuntabilitas, yaitu kejelasan fungsi, pelaksanaan dan pertanggungjawaban

organisasi yang memungkinkan pengelolaan perusahaan terlaksana secara efektif. Dalam pelaksanaannya akuntabilitas ini tercermin pada berbagai sandaran dan acuan kinerja perseroan.

4. Pertanggungjawaban, adalah kesesuaian di dalam pengelolaan perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip korporasi yang sehat. Dalam hal ini, segala aksi, tindakan dan kinerja Perseroan dapat dipertanggungjawabkan.
5. Kewajaran, adalah perlakuan yang sama dalam memenuhi hak-hak pemangku kepentingan berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini diberlakukan secara adil dengan memberikan kesempatan yang setara bagi seluruh jajaran.³³

Dalam kaitan dengan implementasi tata kelola perusahaan yang baik, perusahaan-perusahaan properti lazimnya menggunakan bentuk hukum perseroan terbatas (PT), sejumlah perusahaan properti juga berbentuk hukum PT, tetapi berada dalam lingkup BUMN sebagai mana diatur dalam Undang-Undang No, 19 Tahun 2003, yang berbentuk Perusahaan Perseroan (Persero). Misalnya PT Wijaya Karya Realty (Wika Realty), anak usaha PT Wijaya Karya (Persero) Tbk., memastikan proyek Tamansari Lagoon di kota Manado, Sulawesi Utara, akan selesai pembangunannya tepat waktu. Setelah tahapan struktur selesai, pembangunan Tamansari Lagoon bersiap memasuki etape finishing. Tamansari Lagoon merupakan proyek mixed use building yang meliputi apartemen, kondotel, dan komersial. Proyek tersebut dibangun dengan investasi sebesar Rp 200 miliar yang merupakan kerjasama antara PT Wika Realty dengan PT Filadelfia Blessing Family. Saat ini proyek itu sudah memasuki tahapan topping off (penutupan atap).³⁴

³³“Tata Kelola Perusahaan”, dimuat dalam <http://www.ciputra.property.com>. Diunduh tanggal 14 Juni 2015

³⁴ “Tamansari Lagoon, Gedung Tertinggi di Manado Itu Masuk Tahap “Finishing”!, dimuat dalam <http://properti.kompas.com/>. Di unduh tanggal 28 Juli 2015.

³²Sadjojono, *Ibid*, hlm. 158

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan sistem *strata title* tersebar dalam berbagai peraturanperundang-undangan yang berkaitan erat satu dengan lainnya, bersifat kompleks, sebagai suatu landasan hokum bagi kegiatan dan penyelenggaraan rumah susun,sehingga memerlukan upaya harmonisasi dan sinkronisasi agar dapat memberikan kepastian hukum bagi konsumen. Hal tersebut berkaitan erat dengan proteksi terhadap pengaturan hak milik atas sistem *strata title*.
2. Implementasi Tata Kelola dari perspektif Tata KelolaPemerintahan (*Good Governance*) maupun Tata Kelola Perusahaan (*Good Corporate Governance*) merupakan upaya perbaikan untuk menjadi lebih baik dalam pengelolaan berdasarkan berbagai prinsip tata kelola, yang pada dasarnya membuka ruang dan peran bagi masyarakat untuk mencermati dan menganalisis bahwa tugas dan fungsi serta kehidupan Pemerintahan maupun Perusahaan bergantung erat dengan masyarakat.

B. Saran

1. Perlu dirumuskan dan diatur tersendiri pengaturan berbagai aspek tentang kepemilikan apartemen atau kondominium atau varian lainnya agar dibedakan pengaturannya dari rumah susun. Perbedaan dan karakteristik apartemen atau kondiminium yang cenderung elit dan mewah dibandingkan rumah susun yang semakin cenderung kumuh, membutuhkan pengaturannya sendiri. Dengan demikian pemerintah dan legislatif diharapkan menciptakan satu formulasi peraturan perundangan yang mampu memproteksi hak kepemilikan berdasarkan sistem *strata title*.
2. Perlunya pengaturan yang jelas tentang tata kelola rumah susun, apartemen dan kondominium dalam sistem *strata title*

untuk memberi solusi terhadap permasalahan yang dihadapi saat ini, baik dalam bentuk peraturan perundang-undangan maupun dalam peraturan perusahaan sebagai pengelola yang menjamin aspek keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum dalam hubungan antara Pemerintah, Pengelola dan konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Cetakan Pertama, Bandung, 1994
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Cetakan Ke-15, Jakarta, 2013
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Cetakan Ke-6, Jakarta, 2010
- Ade Maman Suherman, *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum, Civil Law, Common Law, Hukum Islam*, RajaGRafindo Persada, Cetakan Ke-2, Jakarta, 2006
- Sarlito Wirawan Sarwono, *Aspek-Aspek Psikologi Sosial Pada Perumahan Flat*, (dalam Eko Budihardjo (ed.), *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, Alumni, Cetakan Pertama, Bandung, 1984
- Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2005
- Bagir Manan, *Memahami Pasal 33 UUD 1945 : Secara Historis*, (dalam Mashudi dan Kuntana Magnar (ed.), *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Mandar Maju, Cetakan Pertama, Bandung, 1995
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Marwah M. Diah, *Restrukturisasi BUMN di Indonesia. Privatisasi atau Korporatisasi?* Literata Lintas Media, Cetakan Pertama, Jakarta, 2003
- Sadjijono, *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*, LaksBang Pressindo, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2008
- Siswanto Sutojo dan E John Aldrige, *Good Corporate Governance*, Damar Mulia Pustaka, Cetakan Pertama, Jakarta, 2005

Dorodjatun Kuntjoro Jakti, *Pentingnya Good Governance pada Government Governance*, dalam Emmy Yuhassarie (ed.), *Perseroan Terbatas dan Good Corporate Governance*, Pusat Pengkajian Hukum, Cetakan Ke-3, Jakarta, 2006

Etty Retno Wulandari, *Prinsip-Prinsip GCG dan Penerapannya pada Perusahaan Publik, BUMN, dan Perbankan*, dalam Emmy Yuhassarie (ed.), *Perseroan Terbatas dan Good Corporate Governance*, Pusat Pengkajian Hukum, Cetakan Ke-3, Jakarta, 2006

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Konsiderans Mengingat)

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2009 tentang Kesejahteraan Sosial

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

INTERNET

Pemahaman Sertifikat Hak Milik Strata Title,"

Dimuat dalam www.propertiniaga.com.

Diunduh tanggal 12 Mei 2015

"Strata Title", dimuat dalam

<http://id.wikipedia.org>.

"Tata Kelola Perusahaan", dimuat dalam

<http://www.ciputra.property.com>.

"Tamansari Lagoon, Gedung Tertinggi di Manado Itu Masuk Tahap "Finishing"!,

dimuat dalam

<http://properti.kompas.com/>.

KAMUS

Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co, St. Paul, 1979

M. Marwan dan Jimmy. P, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Cetakan Pertama, Surabaya, 2009