

## Pembangunan rumah susun dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun Klender

Ratih Novianti, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20200764&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Pemilikan secara individual bagian bangunan dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dengan berlakunya UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dikenal dengan nama UU Kondominium Indonesia. Kelembagaannya disebut Hak milik atas satuan rumah susun yaitu hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, yang meliputi juga hak atas bagian, benda dan tanah bersama. Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan satuan rumah susun ini diperlukan suatu alat bukti yang kuat berupa sertifikat hak milik satuan rumah susun dan merupakan salah satu syarat atas bagi penyelenggara tersebut pembangunan untuk dapat menjual satuan. Salah satu penyelenggara pembangunan pertama yang telah berhasil memperoleh sertifikat Hak Milik atas Satuan rumah susun adalah Perum Perumnas yang lokasinya terletak di Klender. Pembangunan rumah susun Klender yang dilaksanakan jauh sebelum UU Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya terbit, menimbulkan kesulitan peraturan perundang-undangan tersebut dalam Oleh karena sebagai berlaku itu penulis dapat mengemukakan masalah-masalah berikut ketentuan-ketentuan apa dalam kegiatan pensertipikatan Hak saja Milik yang atas Satuan rumah susun bagaimana pelaksanaan kegiatan pensertipikatan Hak Milik atas Satuan rumah susun bagaimana analisis yuridis terhadap kegiatan tersebut permasalahan apa saja yang muncul dalam pelaksanaan kegiatan tersebut. Berdasarkan data-data yang diperoleh di lapangan diperoleh fakta- fakta sebagai berikut: Terhadap rumah susun Klender yang dibangun sebelum berlakunya UU Rumah Susun tidak diberlakukan ketentuan-ketentuan yang berlaku saat itu mengenai hak atas tanah kepunyaan bersama dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang ada di atasnya yang diatur dalam PMDN No. 14 1975, PMDN No. 4 tahun 1977 dan PMDN No. 10 tahun 1983. Sampai dengan berlakunya UU Rumah Susun tanggal 31 Desember 1985 pun yang dalam pasal 25 belum mencabut ketentuan tersebut, tidak pula diberlakukan. Pihak penyelenggara pembangunan (Perum Perumnas) bertindak menunggu ketentuan lebih lanjut yang mengatur mengenai rumah susun. Setelah semua ketentuannya lengkap khususnya mengenai sertifikat Hak Milik atas Satuan rumah susun barulah pihak Perum perumnas mengajukan permohonan penerbitan sertipikat Hak Milik atas Satuan rumah susun berdasarkan ketentuan yang baru. Untuk memperoleh tanda bukti hak tersebut diperlukan beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh Perum Perumnas, yang berdasarkan ketentuan yang baru seharusnya dilaksanakan sebelumnya. Karena penerapan yang dilakukan menyusul maka segala sesuatu yang tidak sesuai disesuaikan dan apa yang seharusnya dilakukan sebelumnya dilakukan kemudian. Hal ini terlihat dalam penerapan pasal 7 ayat 2 UU Rumah Susun dimana penyelesaian status HGB di atas HPL dilakukan setelah Satuan rumah susun dijual dan dihuni. Permohonan ijin layak huni yang seharusnya dilakukan sebelum Satuan rumah susun dapat dihuni baru diurus setelah Satuan rumah susun dihuni kurang lebih 5 tahun dan terbit baru pada tahun 1990.