

Perubahan pencatatan nama pemegang hak atas tanah dalam sertipikat hak atas tanah bersama di rumah susun = Changes on the registered owner of land in the deed of common land in condominium

Josephine Susilowati, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20488407&lokasi=lokal>

Abstrak

Beberapa tahapan dalam proses pensertipikatan satuan rumah susun (sarusun) adalah pengesahan akta pemisahan dan pertelaan. Kepemilikan atas tanah tempat rumah susun berdiri akan berubah dari kepemilikan tunggal penyelenggara pembangunan menjadi bagian tak terpisahkan dari kepemilikan bersama yang terpecah sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) tiap satuan rumah susun. Kepemilikan hak atas sarusun dibuktikan dengan adanya Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun), yang diterbitkan serentak bersamaan dengan disimpannya Sertipikat Hak Atas Tanah terkait. Setiap terjadi pengalihan SHM Sarusun dari penyelenggara pembangunan kepada pemiliknya yang baru, beralih pula kepemilikan bersama sesuai dengan NPP terkait. Ketika seluruh sarusun telah dialihkan, berarti seluruh bagian tanah bersama telah beralih kepada para pemilik sarusun yang baru. Sertipikat Hak Atas Tanah Bersama sebagai bukti hak atas tanah bersama masih tercatat atas nama penyelenggara pembangunan dan disimpan oleh Kantor Pertanahan Setempat, tanpa dapat digunakan maupun dipindahtangankan. Ketentuan mengenai perubahan pencatatan nama pemegang hak kepemilikan bersama dalam Sertipikat Hak Atas Tanah Bersama belum diatur secara tegas. Kedudukan subyek tercatat dalam Sertipikat Hak Atas Tanah Bersama berperan dalam melakukan perbuatan hukum, terutama mengenai perpanjangan jangka waktu kepemilikan hak atas tanah bersama. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan tipologi penelitian deskriptif, menekankan penggunaan bahan hukum sekunder, metode analisis data kualitatif yang menghasilkan hasil penelitian berupa deskriptif analitis. Kedudukan subyek pemegang hak atas tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah Bersama di Rumah Susun demi hukum berada pada para pemilik sarusun, tetapi pencatatannya perlu diatur dalam ketentuan yang berlaku dan prosedur perpanjangan hak atas tanah bersama yang telah diatur dalam peraturan yang berlaku membutuhkan pembentukan Peraturan Pemerintah untuk mengatur mengenai kecakapan bertindak PPPSRS selaku wakil dari para pemilik sarusun.

.....One of the steps within certification of condominium units is legitimizing the segregation deed and its dissociation. Ownership of the land whereby the condominium resides would shift from singular ownership of the developer into inseparable common ownership, fissioned accordingly to Proportional Comparison Value (NPP) of condominium units. Ownership of the condominium units proven by Deed of Condominium Unit would be established concurrently, along with the preservation of Deed of Common Land. Every transitional conduct of a Deed of Condominium Unit from the developer to its new owner, would also mean the transition of common ownership per the value rested in each NPP. When all of the units have been transferred, the entire common land would be owned by the owners of condominium units. The Deed of Common Land which serves as proof of the common land ownership, would still be listed under the name of the developer and archived strictly in the Land Office. Currently there is no governing provision in changing the registered holder in The Deed of Common Land. The legitimacy of the registered subject in The Deed of Common Land matters for their ability to take legal actions, especially regarding the prolongation of its ownership. This normative judicial research uses descriptive research typology, emphasizes on using

secondary legal materials, with qualitative data methods producing analytically described results. In conclusion, the legitimacy of the holder of common land by law is the right of the owners of condominium units needs to be clearly regulated and the prolongation of common land rights stipulated in the current regulations still requires the establishment of a Government Regulation regarding the capacity of the Owners Union as a representative of the condominium owners.