

## **BAB 2**

### **HAK ATAS TANAH BERSAMA RUMAH SUSUN DAN MASALAH PERPANJANGANNYA**

#### **1.1 Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun**

##### **2.1.1 Pengertian Seputar Rumah Susun**

Rumah susun sebagaimana diatur oleh Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985) merupakan suatu lembaga kepemilikan baru dalam hukum kebendaan di Indonesia. Sebelum berlakunya Undang-undang ini, sebenarnya sistem kepemilikan atas bangunan bertingkat sudah dikenal di Indonesia, namun sistem kepemilikan atas gedung bertingkat tersebut adalah berupa sistem kepemilikan tunggal dimana pemilik seluruh gedung dan pemegang hak atas tanahnya merupakan pihak yang sama. Jika ada pihak lain yang ingin menggunakan bagian dari gedung tersebut, maka ia harus melakukan hubungan sewa-menyewa dengan si pemilik gedung. Jadi, sebelum berlakunya UU No. 16 Tahun 1985, penghuni dan pengguna bagian atas gedung tersebut tidaklah menjadi pemilik bagian tersebut dan/ataupun tanahnya. Dengan berlakunya UU No. 16 Tahun 1985, penghuni dan pengguna bagian gedung tersebut menjadi dimungkinkan untuk memiliki sebagian dari gedung tersebut dan juga sebagian atas tanah tempat gedung tersebut berdiri secara proporsional.

Pengaturan yang demikian menurut UU No. 16 Tahun 1985 adalah sesuai dengan asas pemisahan horizontal sebagaimana dianut oleh Hukum Adat di Indonesia, yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional kita. Dalam

rangka asas tersebut, setiap benda yang menurut wujud dan tujuannya dapat digunakan sebagai satu kesatuan yang mandiri, dapat menjadi objek pemilikan secara pribadi.<sup>30</sup> Dalam hal bangunan bertingkat, setiap ruangan yang terdapat dalam gedung tersebut dapat digunakan untuk keperluan yang berbeda-beda secara mandiri walaupun sebenarnya masih merupakan satu kesatuan dengan fisik gedung yang bersangkutan. Oleh karena itu, tiap ruangan tersebut dapat menjadi objek pemilikan secara pribadi.

Undang-undang No. 16 Tahun 1985 mengatur secara tegas bahwa pemilikan bagian-bagian gedung secara individual dimungkinkan dalam bentuk Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) sedangkan bagian-bagian lainnya yang dimiliki bersama, demikian juga dengan tanahnya, menjadi milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik satuan rumah susun yang masing-masing merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan.<sup>31</sup> Pengertian Rumah Susun sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka (1) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 secara jelas menunjukkan kemungkinan kepemilikan yang demikian:

“Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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”<sup>32</sup>

Selanjutnya, dalam pasal 8 Undang-undang No. 16 Tahun 1985 juga dikatakan bahwa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, yang meliputi juga hak atas

---

<sup>30</sup> Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 356.

<sup>31</sup> *Ibid.*, 356-357.

<sup>32</sup> Indonesia (1), *Op. Cit.*, pasal 1 angka (1).

bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.<sup>33</sup> Dengan kata lain, jika seseorang memiliki hak atas bagian dari bangunan bertingkat yang dinamakan HMSRS, maka ia memiliki dua jenis hak:

- a. Hak yang bersifat perorangan, yaitu hak milik atas bagian dari gedung itu atau yang dinamakan satuan rumah susun.
- b. Hak yang bersifat kolektif, yaitu hak atas benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama.<sup>34</sup>

Hubungan antara satuan-satuan rumah susun dengan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama tersebut dapat dilihat pada Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). Yang dimaksud dengan NPP adalah nilai atau angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun. NPP bukan hanya gambaran akan hak pemilik satuan rumah susun terhadap hak atas tanah, benda, dan bagian bersama, tetapi juga cerminan akan adanya kewajiban pemilik untuk mengeluarkan biaya pemeliharaan dan perbaikan kepemilikan bersama yang nantinya akan dibebankan padanya.<sup>35</sup> Kewajiban ini patut dipatuhi sebab kerusakan pada satu bagian bangunan dapat merugikan seluruh pemilik dan penghuni bangunan tersebut. Oleh karena itu, kewajiban ini perlu diatur secara jelas dan tegas.

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, Pasal 8 ayat (2) dan (3).

<sup>34</sup> Benda bersama dapat diartikan sebagai segala benda yang tidak melekat pada struktur bangunan rumah susun namun dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, seperti tempat parkir dan kolam renang. Bagian bersama adalah bagian yang melekat pada struktur bangunan namun bukan bagian satuan rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun, seperti pondasi dan lift. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan. Lihat Indonesia (1), *Op Cit.*, pasal 1 angka (4), (5), dan (6).

<sup>35</sup> Erwin Kallo (1), *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*, (Jakarta : Minerva Athena Pressindo, 2009), hlm. 60.

Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dihitung berdasarkan:<sup>36</sup>

a. Luas Satuan Rumah Susun

$$\text{NPP} = \frac{\text{Luas Satuan}}{\text{Jumlah Luas Satuan}} \times 100\%$$

b. Nilai Satuan Rumah Susun

$$\text{NPP} = \frac{\text{Harga Satuan}}{\text{Jumlah Luas Satuan}} \times 100\%$$

Karena adanya dua hak yang bersifat perorangan dan kolektif ini, terutama berkaitan dengan hak atas tanah bersama yang sifatnya tidak terpisah, subjek hukum yang dapat memiliki suatu satuan rumah susun sangat tergantung dengan jenis hak atas tanah dari tanah bersama tempat rumah susun tersebut. Jenis hak atas tanah rumah susun tergantung dari jenis hak apa yang dimohonkan oleh Penyelenggara Pembangunan rumah susun kepada Pemerintah sebelum dimulainya pembangunan rumah susun, dan kemudian akan menentukan siapa saja yang dapat memiliki satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah tersebut.

### **2.1.2 Hak atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun dan Subjeknya**

Menurut Pasal 7 ayat (1) UU No. 16 Tahun 1985, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk tanah dengan hak pengelolaan, Undang-undang memberikan pengaturan khusus yaitu bahwa penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan diatas tanah tersebut sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.<sup>37</sup> Jadi,

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> Indonesia (1), *Op Cit.*, pasal 7 ayat (1) dan (2).

dapat dikatakan bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, dan hak guna bangunan diatas hak pengelolaan.

#### A. Hak Milik

Hak Milik merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun-temurun, yang hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah, yaitu:<sup>38</sup>

- i. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
- ii. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 Tahun 1958;
- iii. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- iv. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Tidak ada jangka waktu berlakunya Hak Milik atas tanah dalam arti Hak Milik dapat diwariskan turun-temurun, namun Hak Milik dapat hapus bila:

- i. tanahnya jatuh kepada negara karena:<sup>39</sup>
  - pencabutan hak
  - penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  - ditelantarkan

---

<sup>38</sup> Indonesia (4), *Undang-undang tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah*, UU No. 38, LN No. 61 tahun 1963, Psl. 1.

<sup>39</sup> Indonesia (1), *Op. Cit.*, Psl. 27 jo. Psl. 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).

- jatuh ke tangan pihak yang bukan subjek Hak Milik. Jika hal tersebut terjadi karena pewarisan, percampuran harta perkawinan, kehilangan warga negara maka hak milik tersebut wajib dilepaskan dalam jangka waktu satu tahun atau tanahnya menjadi tanah negara, sedangkan jika hal itu disebabkan karena adanya jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang sifatnya memindahtangankan maka tanahnya otomatis menjadi tanah negara.
- ii. tanahnya musnah.

Untuk rumah susun, mengingat bahwa pembangun rumah susun dan pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah di atas mana rumah susun didirikan, maka satuan rumah susun yang dibangun atas tanah dengan hak milik hanya terbatas pemilikannya pada perseorangan warga negara Indonesia dan Badan Hukum yang ditunjuk berdasarkan PP No. 38 Tahun 1963 tersebut. Sedangkan, yang dapat membangun rumah susun di atas tanah Hak Milik adalah kelompok perorangan atau swadaya masyarakat.

#### B. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk selama jangka waktu tertentu, yang dapat dimiliki baik oleh warga negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).<sup>40</sup> Jangka waktu hak ini paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang lagi untuk waktu paling lama 20 tahun. Sesudah itu, hak tersebut dapat diperbaharui.

---

<sup>40</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak atas Tanah*, Cet. 4 (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2007), Hlm. 25 – 26.

Selain atas tanah negara, Hak Guna Bangunan juga dapat diberikan atas tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik, namun untuk Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Milik, pengaturan mengenai jangka waktu haknya sedikit berbeda. Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang, namun dapat diperbaharui berdasarkan kesepakatan pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik. Untuk Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan, perpanjangan dan pembaharuan Hak Guna Bangunan harus mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan terlebih dahulu. Untuk pembangunan rumah susun sebaiknya digunakan tanah dengan Hak Guna Bangunan murni agar proses perpanjangan haknya di kemudian hari tidak membutuhkan persetujuan pihak lain.

Subjek Hak Guna Bangunan atau yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (PP No. 40 Tahun 1996), yaitu:<sup>41</sup>

- i. Warga negara Indonesia
- ii. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Guna Bangunan hapus jika terpenuhi kondisi dalam pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996, yaitu:<sup>42</sup>

- i. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.
- ii. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena:

---

<sup>41</sup> Indonesia (2), *Op. Cit.*, Psl. 19.

<sup>42</sup> *Ibid.*, Psl. 35.

- tidak dipenuhinya kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan pasal 30, pasal 31, dan pasal 32
  - tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang terutang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan, atau
  - putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- iii. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
  - iv. dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961
  - v. ditelantarkan
  - vi. tanahnya musnah
  - vii. ketentuan Pasal 20 ayat (2), yaitu karena pemegang Hak Guna Bangunan bukan lagi subjek Hak Guna Bangunan dan haknya tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu satu tahun.

Dalam hal jangka waktu pemberian haknya habis, terhadap Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, berdasarkan permohonan pemegang haknya, dapat diperpanjang atau diperbaharui jika memenuhi syarat sebagaimana tercantum dalam pasal 26 ayat (1) PP No. 40 Tahun 1996, yaitu:<sup>43</sup>

- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19;
- d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

---

<sup>43</sup> Indonesia (2), *Op. Cit.*, Psl 26 ayat (1).



Untuk Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, perpanjangan atau pembaharuannya harus mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.<sup>44</sup>

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya dan perpanjangan atau pembaharuannya tersebut akan dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.<sup>45</sup>

### C. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.<sup>46</sup>

Hak Pakai dapat diberikan atas tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik dan yang dapat menjadi subjek Hak Pakai adalah:<sup>47</sup>

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, Psl. 26 ayat (2).

<sup>45</sup> *Ibid.*, Psl. 27.

<sup>46</sup> Hutagalung (1), *Op. Cit.*, Hlm. 22.

<sup>47</sup> Indonesia (2), *Op. Cit.*, Psl. 39 dan Psl. 41.

- f. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Jangka waktu Hak Pakai paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun.<sup>48</sup> Hak Pakai juga dapat diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan jika dipergunakan untuk keperluan tertentu, antara lain untuk keperluan Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, serta badan keagamaan dan sosial. Jika diberikan atas tanah Negara, Hak Pakai dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak jika memenuhi syarat:

- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan hanya dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan sementara atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang melainkan hanya bisa diperbaharui. Seperti dalam hal Hak Guna Bangunan, untuk pembangunan rumah susun sebaiknya digunakan tanah berstatus Hak Pakai murni diatas tanah negara agar ketika proses perpanjangan haknya kelak tidak membutuhkan persetujuan pihak ketiga.

Hak Pakai hapus karena hal-hal yang tercantum dalam Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996, yaitu:<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Hutagalung (1), Loc. Cit.

<sup>49</sup> Indonesia (2), *Op. Cit.*, Psl 55.

- a. berakhirnya jangka waktu haknya
- b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena:
  - i. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan pasal 50, Pasal 51, dan Pasal 52;
  - ii. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemerian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
  - iii. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 tahun 1961;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan pasal 40 ayat (2).

#### D. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan tidak diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria. Menurut Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara (PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999), Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Sedangkan berdasarkan Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Undang-undang No. 21

Tahun 1997), Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga. Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Pemberiannya dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Dalam Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999) diatur mengenai siapa saja yang dapat diberikan Hak Pengelolaan, yaitu :

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- b. Badan Usaha Milik Negara;
- c. Badan Usaha Milik Daerah;
- d. PT. Persero;
- e. Badan Otorita;
- f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah

Pada Pasal 67 ayat (2) ditambahkan ketentuan pemberian haknya yaitu: Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Dalam hal penggunaan tanah Hak Pengelolaan diserahkan kepada pihak ketiga, wajib dibuat perjanjian tertulis antara pihak pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga

yang bersangkutan dan ketika jangka waktu hak atas tanah yang dibebankan atas tanah Hak Pengelolaan tersebut habis, maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan tersebut.

Dengan adanya berbagai macam hak atas tanah yang dapat digunakan untuk membangun rumah susun, pemilihan jenis hak atas tanah bersama rumah susun tergantung pada status penyelenggara pembangunannya karena penyelenggara pembangunan adalah pihak yang memohon hak atas tanahnya. Dalam pasal 5 ayat (2) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 disebutkan bahwa pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh:

1. Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/BUMD);
2. Koperasi;
3. Badan Usaha Milik Swasta (BUM Swasta);
4. Swadaya Masyarakat;
5. Kerja sama antar badan-badan tersebut sebagai penyelenggara.

Yang dimaksud dengan BUMN/BUMD adalah badan hukum yang modalnya seluruh atau sebagian milik negara yaitu Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah, yaitu:

1. Perusahaan Daerah;
2. Perusahaan Umum;
3. Persero.

Sedangkan yang dimaksud dengan BUM Swasta adalah:

1. BUM Swasta yang modalnya modal nasional;
2. BUM Swasta yang bermodal campuran asing dan nasional;
3. BUM Swasta yang 100% modal asing

Sepanjang BUM Swasta tersebut memenuhi syarat sebagai Badan Hukum Indonesia.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Hutagalung (1), *Op. Cit.*, Hlm. 20.

## **2.2 Lahirnya Sertipikat Hak atas Tanah Bersama dan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun**

### **2.2.1 Proses Pembangunan dan Sertifikasi Rumah Susun oleh Penyelenggara Pembangunan**

Proses pembangunan rumah susun dimulai dengan permohonan izin lokasi dari Pemerintah Daerah setempat mengenai lokasi yang dipilih untuk pembangunan rumah susun beserta luas tanah yang diperlukan. Mengenai lokasi yang dipilih oleh Penyelenggara Pembangunan, Pasal 22 PP Nomor 4 Tahun 1988 memberi syarat:<sup>51</sup>

- (1) Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada.
- (2) Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.
- (3) Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan di masa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya.
- (4) Lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- (5) Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air

---

<sup>51</sup> Indonesia (3), *Op. Cit.*, psl. 22.

bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Izin lokasi tersebut berlaku dalam jangka waktu satu sampai tiga tahun sesuai dengan luas tanah yang dimohonkan<sup>52</sup> dan dapat diperpanjang satu tahun lagi. Hal-hal yang dapat dipertimbangkan dalam persetujuan atau penolakan perpanjangan izin lokasi adalah minimal 50% areal tanah telah diperoleh/dikuasai dan kemampuan penyelenggara pembangunan untuk melanjutkan pembangunannya.<sup>53</sup>

Setelah izin lokasi yang dimohonkan disetujui oleh Pemerintah Daerah, maka selanjutnya dilakukan kegiatan untuk memperoleh tanah/ lokasi yang dibutuhkan tersebut sesuai status hak atas tanah tersebut dan status penyelenggara pembangunan.

Menurut hukum tanah nasional, dikenal tiga macam status tanah, yaitu:

1. Tanah Negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh Negara
2. Tanah hak, yaitu tanah yang dipunyai oleh perorangan atau badan hukum; artinya sudah terdapat hubungan hukum yang konkret antara subjek tertentu dengan tanahnya
3. Tanah ulayat, yaitu tanah dalam penguasaan suatu masyarakat hukum adat.

Secara garis besar, tata cara memperoleh tanah menurut hukum tanah nasional adalah sebagai berikut:

1. Acara Permohonan dan Pemberian Hak atas Tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah Negara.
2. Acara Pemindahan Hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak, pihak yang memerlukan tanah merupakan subjek dari hak atas

---

<sup>52</sup> Untuk tanah seluas sampai dengan 25 Ha izin lokasi diberikan untuk jangka waktu 1 tahun, tanah seluas 25 sampai dengan 50 Ha untuk jangka waktu 2 tahun, sedangkan untuk tanah seluas lebih dari 50 Ha jangka waktunya 3 tahun, Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional (1), *Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Izin Lokasi*, PMNA/KBPN No. 2 Tahun 1999 Pasal 5 ayat (1).

<sup>53</sup> Hutagalung (1), *Op. Cit.*, hlm. 41.

tanah tersebut, dan pihak yang memiliki tanah berkenan memindahkan hak atas tanahnya tersebut. Cara-cara pemindahan hak yang dapat dilakukan antara lain dengan melakukan jual-beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, atau inbreng.

3. Acara Pelepasan Hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak atau tanah hak ulayat suatu masyarakat hukum adat dimana pihak yang membutuhkan tanah bukan merupakan subjek yang dapat memiliki hak atas tanah tersebut sedangkan si pemilik tanah bersedia menyerahkan tanahnya. Acara pelepasan hak wajib dilakukan dengan surat pernyataan pelepasan hak yang ditandatangani oleh pemegang hak dan diketahui oleh pejabat yang berwenang.

Setelah acara pelepasan hak, dilakukan permohonan hak yang sesuai dengan status pihak yang membutuhkan tanah tersebut.

4. Acara Pencabutan Hak hanya dapat dilakukan oleh Pemerintah untuk keperluan penyelenggaraan kepentingan umum dengan pemberian ganti rugi yang layak kepada pihak yang mempunyai tanah.

Selain dengan keempat cara tersebut, apabila pihak yang memerlukan tanah hanya ingin menggunakan tanah dalam jangka waktu tertentu dan pemegang hak atas tanah yang tersedia tidak bersedia memindahkan tanahnya, misalnya menjualnya, maka dapat dilakukan dengan membuat suatu perjanjian antara pemilik tanah tersebut dengan pihak yang membutuhkan tanah. Perjanjian-perjanjian tersebut antara lain perjanjian sewa menyewa dan perjanjian pembebanan Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik.<sup>54</sup> Untuk pembangunan rumah susun yang jangka waktu penghuniannya relatif lama, pilihan ini tidak tepat untuk digunakan. Sebaiknya, tanah yang disediakan untuk pembangunan rumah susun oleh penyelenggara

---

<sup>54</sup> Arie S. Hutagalung, Suparjo Sujadi, dan Rahayu Nurwidari, *Asas-Asas Hukum Agraria Bahan Bacaan Pelengkap Perkuliahan Hukum Agraria*, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2001) hlm. 66-67



pembangunan adalah tanah hak secara primer, dalam arti hak atas tanah tersebut langsung diberikan diatas tanah negara.

Dalam hal perolehan tanah dilakukan dengan permohonan hak terhadap tanah negara, prosedur yang harus dilalui diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999), yaitu dengan mengajukan permohonan secara tertulis menggunakan formulir/blanko yang tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Untuk Hak Milik, permohonannya memuat:<sup>55</sup>

1. Keterangan mengenai pemohon:
  - a. apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
  - b. apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.
  - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya).
  - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian).
  - d. Rencana penggunaan tanah
  - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara).
3. Lain-lain:

---

<sup>55</sup> Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional (2), *Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 Pasal 9.

- a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon
- b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Dalam rangka pengajuan permohonan tersebut, perlu dilampirkan dokumen pendukung sebagaimana diatur dalam Pasal 10 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, yaitu:<sup>56</sup>

1. Mengenai Pemohon:
  - a. Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
  - b. Jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Mengenai tanahnya:
  - a. Data yuridis: sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
  - c. surat lain yang dianggap perlu.
3. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

Setelah permohonan diisi dan surat-surat lampiran dilengkapi, maka permohonan dimasukkan ke Kantor Pertanahan dimana tanah itu terletak melalui loket pelayanan. Setelah pemohon membayar biaya pengukuran dan pemeriksaan tanah, Panitia A<sup>57</sup> akan melakukan pengukuran dan pemeriksaan tanah yang hasilnya dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, psl. 10.

<sup>57</sup> Panitia Pemeriksaan Tanah A atau Panitia A adalah panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan tanah dalam rangka penyelesaian permohonan untuk memperoleh Hak Milik, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, dan penyelesaian permohonan pengakuan hak. Selain Panitia A, terdapat Panitia Pemeriksaan

Cara mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan pada dasarnya sama dengan permohonan Hak Milik, kecuali untuk hal-hal yang berkaitan dengan permohonan Hak Guna Bangunan oleh perusahaan yang menggunakan fasilitas penanaman modal dan perusahaan kawasan industri. Khusus untuk Hak Pengelolaan, setelah berkas memenuhi syarat, Kepala Kantor Pertanahan mengirimkan berkas tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk mendapatkan keputusan disertai fatwa/pertimbangan. Setelah semua persyaratan dipenuhi, maka berkas tersebut disampaikan kepada Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan keputusan.

Selanjutnya, dilihat siapa yang berhak memberikan persetujuan pemberian hak sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, sebagai berikut:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai pemberian:
  - a. Hak Milik: untuk tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 HA (dua hektar) dan untuk tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) serta dalam rangka pelaksanaan program transmigrasi, redistribusi tanah, konsolidasi tanah, dan pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik.
  - b. Hak Guna Bangunan: untuk tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha, dan semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

---

Tanah B atau Panitia B yang bertugas melakukan pemeriksaan tanah dalam rangka penyelesaian permohonan, perpanjangan, dan pembaharuan Hak Guna Usaha. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (1), *Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Susunan dan Tugas Panitia Pemeriksaan Tanah*, Keputusan KBPN Nomor 12 Tahun 1992, Psl. 1 dan Psl. 6.

- c. Hak Pakai: untuk tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 HA (dua hektar) dan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha, dan semua pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
2. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai pemberian:
    - a. Hak Milik: atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 HA (dua hektar) dan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
    - b. Hak Guna Usaha: atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 HA (dua ratus hektar).
    - c. Hak Guna Bangunan: atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
    - d. Hak Pakai: atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 HA (dua hektar) dan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu meter persegi), kecuali kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi juga berwenang memberi keputusan mengenai pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya dan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap,

3. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Jika permohonan hak baru di atas tanah negara dikabulkan, maka penerima hak akan menerima Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH berisi:

1. Jenis hak yang diberikan
2. Syarat-syarat atau kewajiban penerima hak, antara lain:
  - a. Memberi tanda batas pada setiap sudut tanah sehingga jelas batas-batas tanah yang diberikan kepada Pemohon
  - b. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke Kantor Pajak
  - c. Pembayaran sumbangan Yayasan Dana Landreform sebesar 50% dari jumlah uang pemasukan yang ditetapkan
  - d. Pendaftaran hak di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah setempat untuk dibuatkan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanah sebagai tanda bukti haknya.

Hak atas tanah tersebut lahir setelah Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah menerbitkan Buku Tanah sebab dalam Buku Tanah tertera mengenai subjek hak atas tanahnya sehingga pada saat itu timbul hubungan hukum konkrit antara subjek dengan tanahnya secara legal. Kepada subjeknya kemudian diberikan Sertipikat Hak atas Tanah.

Dalam hal pembangunan rumah susun, yang mengajukan permohonan hak atas tanah adalah penyelenggara pembangunan yang pada umumnya merupakan badan hukum swasta sehingga hak atas tanah yang dimohonkan berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Sertipikat Hak atas Tanahnya adalah atas nama penyelenggara pembangunan.

Jika tanah didapatkan dengan cara pemindahan hak, harus dipastikan terlebih dahulu bahwa penyelenggara pembangunan merupakan subjek dari hak atas tanah yang tersedia. Jika ya, maka menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar

menukar, hibah, pemasukan pada perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang kecuali dalam keadaan tertentu dimana Menteri dan Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT. Dalam hal tersebut, Kepala Kantor Pertanahan menyatakan bahwa kadar kebenarannya dianggap cukup untuk pendaftaran pemindahan hak tersebut. Untuk peralihan karena lelang, dibuktikan dengan adanya kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Setelah semua syarat yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak diberikan kepada Kantor Pertanahan, pencatatan peralihan dilakukan dengan cara:

- a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

Apabila pemegang hak baru lebih dari satu orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam. Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah

sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama di belakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan. Sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya. Jika tanah yang dialihkan belum bersertipikat atau terdaftar, maka akta peralihan tersebut dapat dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama tanah tersebut atas nama si pemegang hak terakhir. Untuk peralihan hak atas tanah, pemegang hak atas tanah yang baru juga diwajibkan untuk membayar BPHTB sebagaimana diatur dalam pasal 2 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (UU Nomor 20 Tahun 2000).<sup>58</sup>

Dalam hal subjek yang menerima peralihan hak atas tanah atau pembeli tanah bukan merupakan subjek hak atas tanahnya atau dengan kata lain ia tidak dapat memiliki tanahnya, maka yang dapat dilakukan adalah pemilik tanah lama melakukan pelepasan hak terlebih dahulu kemudian diikuti permohonan hak oleh pihak yang menginginkan tanah tersebut. Pelepasan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dan tanahnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya, hingga tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah negara. Acara pelepasan hak ini wajib dilakukan dengan surat pernyataan pelepasan hak yang ditandatangani oleh pemegang hak dan diketahui oleh pejabat yang berwenang. Setelah tanah tersebut

---

<sup>58</sup> Dalam pasal ini diatur mengenai objek pengenaan BPHTB, yaitu setiap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena: a) pemindahan hak, karena: jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembelian dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah; b) pemberian hak baru karena: kelanjutan pelepasan hak, dan di luar pelepasan hak. Indonesia (5), *Undang-undang tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, UU No. 20, LN. No. 130 Tahun 2000, TLN. No. 3988, Psl. 2.

berstatus tanah negara, maka pihak yang membutuhkan tanah mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut.

Proses perolehan tanah dengan cara pencabutan hak dilakukan secara paksa jika tidak ada kesediaan dari pemegang hak atas tanah untuk menyerahkan tanahnya secara sukarela. Namun, proses ini hanya terbatas untuk pengadaan tanah demi kepentingan umum oleh Pemerintah. Yang termasuk kedalam kategori kepentingan umum adalah sebagaimana diatur dalam pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang berbunyi:

“Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, meliputi :

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- d. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
- e. tempat pembuangan sampah;
- f. cagar alam dan cagar budaya;
- g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.”<sup>59</sup>

Setelah penyelenggara pembangunan mendapatkan tanah yang dibutuhkan dan dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah atas namanya, langkah selanjutnya adalah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

---

<sup>59</sup> Indonesia (6), *Peraturan Presiden tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan*, Perpres Nomor 65 Tahun 2006, Pasal 5.



dari Pemerintah Daerah setempat dimana sebelumnya Penyelenggara Pembangunan wajib merencanakan secara terperinci hal-hal sebagai berikut:<sup>60</sup>

- a. Menentukan dan memastikan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya;
- b. Rencana Tapak beserta denah serta potongannya;
- c. Batas pemilikan bagian, benda dan tanah bersama.

Selain itu, penyelenggara pembangunan harus sudah menentukan peruntukan rumah susun yang akan dibangun, apakah untuk hunian, bukan hunian, atau campuran. Kewajiban memperoleh IMB adalah sebagaimana diatur dalam pasal 30 PP No. 4 Tahun 1988. Permohonan IMB dilakukan oleh penyelenggara pembangunan dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:<sup>61</sup>

- a. sertipikat hak atas tanah;
- b. fatwa peruntukan tanah;
- c. rencana tapak;
- d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
- e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- f. gambar rencana menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- g. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Setelah IMB diperoleh, maka penyelenggara pembangunan dapat memulai kegiatan pembangunan rumah susun. Setelah pembangunan rumah susun tersebut selesai, maka penyelenggara pembangunan mengajukan pengesahan pertelaan kepada Pemerintah Daerah.<sup>62</sup> Pertelaan adalah uraian dalam bentuk gambar dan tulisan yang memperjelas batas-batas rumah susun

---

<sup>60</sup> Hutagalung (1), *Op. Cit.*, hlm. 42.

<sup>61</sup> Indonesia (3), *Op. Cit.*, Psl. 30 ayat (2).

<sup>62</sup> Hutagalung (1), *Op. Cit.*, hlm. 43.

baik secara horizontal maupun vertikal, bagian bersama, tanah bersama, benda bersama, serta uraian mengenai nilai perbandingan proporsional masing-masing satuan rumah susunnya.<sup>63</sup> Pertelaan tersebut dibuat sendiri oleh penyelenggara pembangunan, kemudian dimohonkan pengesahannya kepada Pemerintah Daerah, namun khusus untuk DKI Jakarta diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta. Terdapat syarat administratif yang wajib dipenuhi guna permohonan pengesahan pertelaan, antara lain:

- a. Copy sertifikat hak atas tanah yang dilegalisasi;
- b. Copy IMB yang dilegalisasi;
- c. Pertelaan bangunan rumah susun yang bersangkutan;
- d. Copy Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT).

Pertelaan sangat penting dalam sistem rumah susun, karena dari sinilah titik awal dimulainya proses Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dari pertelaan tersebut akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui proses pembuatan Akta Pemisahan.

Setelah selesainya pembangunan rumah susun, penyelenggara pembangunan wajib memiliki Ijin Layak Huni terlebih dahulu sebelum rumah susun dapat dihuni. Ijin Layak Huni akan dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam IMB yang bersangkutan. Persyaratan administratif dalam hal pengajuan permohonan Ijin Layak Huni adalah:<sup>64</sup>

- a. Fotocopy tanda bukti pemilikan tanah;
- b. Fotocopy IMB;
- c. Fotocopy tanda lunas PBB (terakhir);
- d. Ijin Lokasi dan rencana tapak;

---

<sup>63</sup> Tim Pengajar Mata Kuliah Hukum Agraria, bahan perkuliahan Hukum Agraria mengenai "Rumah Susun di Indonesia", S1 Fakultas Hukum Universitas Indonesia tanggal 11 Mei 2006.

<sup>64</sup> Kallo (1), *Op. Cit.*, hlm. 85-86.

- e. Upaya pengelolaan lingkungan seperti: AMDAL, Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL), Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL), PIL Banjir;
- f. Syarat-syarat lain yang ditentukan Pemerintah Daerah.

Dengan diterbitkannya Ijin Layak Huni, maka penyelenggara pembangunan dapat menjual satuan rumah susun dari rumah susun yang dibangunnya kepada pembeli.

Setelah Izin Layak Huni didapatkan penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dan yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas melalui akta pemisahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun (Peraturan KBPN Nomor 2 Tahun 1989). Akta pemisahan itu dibuat sendiri oleh penyelenggara pembangunan kemudian disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali di DKI Jakarta oleh Gubernur. Permohonan pengesahan akta pemisahan diberikan dengan melampirkan akta pemisahan dan pengesahan pertelaan yang telah disahkan melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Setelah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat, akta pemisahan tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan, Izin Layak Huni, dan warkah-warkah lainnya yang diperlukan.<sup>65</sup> Akta Pemisahan beserta berkas-berkas lampirannya tersebut dipergunakan sebagai dasar dalam penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun dan pembuatan buku tanahnya.

Setelah akta pemisahan didaftarkan dan dibuatkan buku tanah HMSRS, oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertipikat HMSRS (SHMSRS)

---

<sup>65</sup> Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia(2), *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun*, Peraturan KBPN Nomor 2 Tahun 1989, Psl. 4 ayat (2).

sesuai dengan jumlah satuan rumah susun, yang semuanya masih atas nama penyelenggara pembangunan. Sertipikat HMSRS ini berisi:<sup>66</sup>

- a. Salinan buku tanah HMSRS;
- b. Salinan surat ukur/gambar situasi tanah bersama
- c. Gambar denah satuan rumah susun yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun dan lokasi rumah susun.

Buku tanah HMSRS terdiri dari empat halaman yaitu:<sup>67</sup>

- a. Halaman muka atau halaman pertama;
- b. Halaman kedua, bagian Pendaftaran Pertama yang dibagi dalam ruang a sampai l yang kemudian akan disalin ke dalam Sertipikat HMSRS, yaitu:
  - ruang a diisi dengan nomor HMSRS dengan kode nomor lantai dan blok, jika di dalam tanah hak bersama tersebut dibangun lebih dari satu blok dan nama Desa/Kelurahan letak rumah susun tersebut Nomor satuan rumah susun ditulis dengan angka latin, nomor lantai ditulis dengan angka romawi, nomor/kode blok disesuaikan dengan nama/sebutan setempat yang masing-masing dipisahkan dengan garis miring.
  - ruang b diisi dengan nama lokasi atau alamat lengkap rumah susun yang bersangkutan.
  - ruang c diisi dengan hak atas tanah bersama yang diuraikan jenis dan nomor hak, berakhirnya hak, serta nomor dan tanggal Surat Ukur.
  - ruang d diisi dengan nomor dan tanggal izin layak huni.
  - ruang e diisi dengan tanggal dan nomor akta pemisahan serta tanggal dan nomor pengesahannya.
  - ruang f diisi dengan nomor nilai perbandingan proporsional.

---

<sup>66</sup> Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia(3), *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Peraturan KBPN Nomor 4 Tahun 1989, Psl. 7 ayat (2)

<sup>67</sup> *Ibid.*, Psl. 1 ayat (2) dan Psl. 5 ayat (2).

- ruang g diisi dengan nomor dan tanggal gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan.
  - ruang h diisi dengan nama pemilik/pemegang hak milik atas satuan rumah susun.
  - ruang i diisi dengan tanggal pembukuan hak tersebut dalam buku tanah dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan serta Cap Kantor.
  - ruang j diisi dengan tanggal penerbitan sertipikat, tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan dan Cap Kantor.
  - ruang k diisi dengan nomor penyimpanan warkah yang berkaitan dengan hak tersebut.
  - ruang l disediakan untuk mencatat hal-hal yang dianggap perlu.
- c. Halaman ketiga dan keempat disediakan untuk pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya.

Setelah dibuatnya buku tanah dan sertipikat HMSRS, sertipikat hak atas tanah bersama yang masih atas nama penyelenggara pembangunan ditahan dan disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah, namun khusus untuk DKI Jakarta disimpan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta. Kemudian pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah bersama tersebut dibubuhi catatan mengenai diterbitkannya sejumlah sertipikat HMSRS diatas tanah tersebut beserta nomor sertipikat HMSRS tersebut.<sup>68</sup> Jika satuan rumah susun kemudian dibeli oleh peminat, maka dilakukan pemindahan hak dengan akta PPAT kemudian akta tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan dilakukan perubahan nama pemegang haknya pada SHMSRS dan buku tanah HMSRS dari pihak penyelenggara pembangunan kepada pihak pembeli. Selanjutnya, sertipikat HMSRS diberikan kepada pembeli sebagai pemegang hak yang baru.

Dalam hal jual beli HMSRS, selain harga jual beli yang telah disepakati, terdapat pajak-pajak yang harus dibayarkan. Untuk pihak penjual, pajak yang wajib dibayarkan adalah Pajak Penghasilan (PPh) sedangkan untuk pihak pembeli, pajak yang wajib dibayarkan adalah Bea Perolehan Hak atas

---

<sup>68</sup> *Ibid.*, Psl. 8.

Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Pengertian PPh sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap orang pribadi atau perseorangan dan badan berkeajaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya selama satu tahun pajak.<sup>69</sup> Dengan menjual satuan rumah susun, maka terhadap penjual telah diterima penghasilan. Oleh karena itu, pajak ini wajib dibayarkan. Pembeli dikenakan BPHTB karena telah menerima hak atas tanah dan/atau bangunan yang merupakan objek pengenaan BPHTB menurut pasal 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.<sup>70</sup> Setelah semua pajak dibayarkan, buktinya akan disertakan sebagai dokumen yang diserahkan oleh PPAT untuk pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

### **2.2.2 Pemilik Satuan Rumah Susun dan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun**

Setelah dilakukan penjualan atas satuan rumah susun dari pihak penyelenggara pembangunan kepada peminat melalui akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka HMSRS yang dijual itu berpindah tangan kepada pembeli yang menjadi pemiliknya yang baru. HMSRS selain memberikan hak atas satuan rumah susun tertentu kepada pemegang haknya, juga memberikan hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan, yang besarnya berdasarkan NPP yang telah ditentukan dan tercantum dalam sertipikat. Akta jual beli tersebut kemudian wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya

---

<sup>69</sup> Indonesia (8), *Undang-undang tentang Pajak Penghasilan*, UU No. 7, LN No. 50 Tahun 1983, TLN No. 3263, Psl. 1

<sup>70</sup> Indonesia (9), *Undang-undang tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, UU No. 20, LN No. 130, TLN No. 3988 Tahun 2000, Psl. 1.

setempat. Pendaftaran dilaksanakan dengan membubuhkan catatan mengenai jual beli yang telah dilakukan pada Buku Tanah dan SHMSRS yang bersangkutan disertai pencoretan nama pemegang HMSRS lama, kemudian diserahkan kepada pembeli. Dengan pencoretan nama pemegang HMSRS lama dan pencantuman nama pembeli sebagai pemegang HMSRS baru, pembeli telah secara resmi memiliki satuan rumah susun tersebut.

Setelah satuan rumah susun terjual, maka selanjutnya pemilik dan/atau penghuni rumah susun wajib membentuk Perhimpunan Penghuni sebagaimana diatur dalam pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985. Perhimpunan Penghuni bertugas mengatur ketertiban, keamanan, serta ketentraman lingkungan rumah susun karena pada dasarnya, walaupun setiap satuan dimiliki oleh pihak yang berbeda-beda namun dalam rumah susun terdapat bagian, benda, dan tanah bersama yang pengelolaannya membutuhkan kerjasama dari seluruh pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang bersangkutan.

Perhimpunan Penghuni dibentuk dengan pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati atau Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, dan khusus DKI Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I. Perhimpunan Penghuni berstatus sebagai badan hukum dan dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik di dalam maupun luar Pengadilan.<sup>71</sup> Seluruh pemilik dan/atau penghuni satuan rumah susun adalah anggota Perhimpunan Penghuni dan mempunyai suara untuk mengambil keputusan berkenaan dengan rumah susun.

Pengurus Perhimpunan Penghuni dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan penghuni melalui rapat umum Perhimpunan Penghuni yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut. Namun, pada masa penjualan satuan rumah susun, pihak Penyelenggara Pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus Perhimpunan Penghuni sementara sambil membantu persiapan pembentukan Perhimpunan Penghuni yang sebenarnya sebagaimana diatur dalam Pasal 57 ayat (4) PP Nomor 4 Tahun 1988.

---

<sup>71</sup> Indonesia (3), *Op. Cit.*, Psl. 54.

Setelah Perhimpunan Penghuni terbentuk, apabila terdapat satuan rumah susun yang masih dimiliki oleh Penyelenggara Pembangunan, status Penyelenggara Pembangunan adalah sebagai pemegang HMSRS atau penghuni, sama seperti pemegang HMSRS dan/atau penghuni lainnya. Hak dan kewajiban Penyelenggara Pembangunan pun sama dengan hak dan kewajiban pemegang HMSRS lainnya. Penyelenggara Pembangunan wajib mematuhi segala peraturan yang dibuat Perhimpunan Penghuni juga terikat untuk membayar iuran pengelolaan atas satuan rumah susun yang dimilikinya.

Tugas pokok Perhimpunan Penghuni adalah:<sup>72</sup>

- a. mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) yang disusun oleh pengurus dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni;
- b. membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam AD/ART;
- d. menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
- e. menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- f. menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni;
- g. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam AD/ART.

Pemilik dan/atau penghuni satuan rumah susun sebagai anggota Perhimpunan Penghuni memiliki hak dan kewajiban. Yang menjadi hak anggota adalah:<sup>73</sup>

- a. memilih dan dipilih menjadi pengurus perhimpunan penghuni sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam AD/ART;

---

<sup>72</sup> Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun*, bagian IV nomor 3.

<sup>73</sup> *Ibid.*, bagian VIII.



- b. mengajukan usul, pendapat, dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimilikinya dalam Rapat Umum Perhimpunan Penghuni sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Rapat Umum atau Rapat Umum Luar Biasa sesuai dengan ketentuan dalam AD/ART;
- c. memanfaatkan dan memakai pemilikan dan/atau penggunaan satuan rumah susun secara tertib dan aman sesuai dengan keperluan, termasuk bagian bersama dan tanah bersama;
- d. mendapat perlindungan sesuai dengan AD/ART.

Adapun kewajiban anggota Perhimpunan Penghuni adalah:<sup>74</sup>

- a. memenuhi dan melaksanakan AD/ART, termasuk tetapi tidak terbatas, peraturan tata tertib dan peraturan-peraturan lainnya baik yang diputuskan dalam Rapat Umum atau Rapat Luar Biasa Perhimpunan Penghuni atau oleh Pengurus atau oleh Badan Pengelola yang disetujui oleh Pengurus;
- b. memenuhi segala peraturan dan ketentuan yang berlaku yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah yang mengatur tentang rumah susun;
- c. membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan Penghuni dan/atau Badan Pengelola, sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperjanjikan antara pengurus dan Badan Pengelola ataupun berdasarkan ketentuan AD/ART;
- d. memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rumah susun dan lingkungan atas bagian bersama, benda bersama, tanah bersama;
- e. memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki rumah susun yang dimiliki dan ditinggalkannya;
- f. menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok Pengurus Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola;
- g. membina hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun yang selaras berdasarkan atas kekeluargaan dan makna-makna kehidupan bermasyarakat dan berbangsa Indonesia.

Kewajiban keuangan yang wajib dibayar oleh anggota meliputi:

1. Biaya pemeliharaan (*service charge*)

Biaya ini tidak terlepas dari upaya memelihara bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama di rumah susun, antara lain:

---

<sup>74</sup> *Ibid.*, bagian IX.

biaya manajemen pengelola, pajak-pajak, pemakaian listrik dan air untuk area bersama, asuransi, kebersihan, dan perbaikan-perbaikan kecil. Iuran ini dibayarkan setiap bulan kepada PPRS dan nantinya akan dipergunakan Badan Pengelola untuk operasional perawatan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama.

2. Biaya utilitas umum (*utility charge*)

Biaya ini dimaksudkan sebagai cadangan untuk penggantian/perbaikan *common property* yang telah aus/rusak atau yang telah berakhir umur ekonomisnya. Besarnya biaya yang ditanggung oleh masing-masing pemilik/penghuni gedung berdasarkan NPP-nya dan biaya ini biasanya disimpan dalam bentuk tabungan atas nama perhimpunan penghuni.

3. Biaya cadangan (*sinking fund*)

Biaya ini adalah biaya yang digunakan sebagai cadangan untuk membangun kembali rumah susun bila keadaan rumah susun tersebut sudah tidak layak lagi untuk dihuni karena umur bangunannya sudah lama. Besar biaya ini juga berdasarkan NPP. Selain itu, biaya ini pada saatnya nanti bisa dijadikan sebagai biaya perpanjangan sertipikat atas tanah bersama.

Untuk melaksanakan pengelolaan terhadap rumah susun secara keseluruhan, Perhimpunan Penghuni dapat menunjuk Badan Pengelola atau membentuk Badan Pengelola sendiri. Jika Perhimpunan Penghuni menunjuk pihak ketiga sebagai Badan Pengelola, maka Badan Pengelola tersebut harus berstatus badan hukum dan profesional. Badan Pengelola ini nantinya akan melaksanakan tugas seperti memelihara, memperbaiki dan menjaga ketertiban rumah susun kemudian secara berkala memberikan laporan kepada Perhimpunan Penghuni.

Pada umumnya, rumah susun di Indonesia dibangun oleh badan hukum swasta sehingga tanah tempat rumah susun berdiri adalah berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Suatu hari, jangka waktu hak atas tanah tersebut akan berakhir dan menurut Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, para penghuni melalui Perhimpunan Penghuni adalah pihak yang

berwenang mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah. Hal ini juga harus diperhatikan dan dipersiapkan oleh Perhimpunan Penghuni sejak jauh hari.

## **2.3 Masalah Perpanjangan Hak atas Tanah Bersama Rumah Susun atas Nama Penyelenggara Pembangunan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun**

### **2.3.1 Hak Penyelenggara Pembangunan atas Tanah Bersama Rumah Susun Setelah Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Diterbitkan dan Dialihkan Kepada Pihak Pembeli**

Berdasarkan uraian mengenai proses pembangunan rumah susun dalam sub bab 2.2.1 terlihat bahwa Penyelenggara Pembangunan adalah pemegang hak atas tanah yang akan digunakan untuk pembangunan rumah susun sebagaimana ternyata dalam Sertipikat dan Buku Tanah Hak atas Tanah Bersama. Setelah rumah susun dibangun, maka Penyelenggara Pembangunan membuat Pertelaan dan Akta Pemisahan atas tiap satuan rumah susun dan kemudian berdasarkan kedua surat tersebut, Penyelenggara Pembangunan memohon penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas setiap satuan rumah susun yang ada di bangunan tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun beserta Buku Tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun pada awalnya adalah atas nama Penyelenggara Pembangunan seluruhnya. Sementara itu, penerbitan sejumlah Sertipikat dan Buku Tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ini mengakibatkan disimpannya sertipikat Hak atas Tanah Bersamanya di Kantor Pertanahan juga dilakukan pencatatan pada Sertipikat dan Buku Tanah Hak

atas Tanah Bersamanya sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Peraturan KBPN Nomor 4 Tahun 1989 yang berbunyi:<sup>75</sup>

- “(1) Jika Rumah Susun yang bersangkutan telah dipisahkan atas satuan-satuan rumah susun dan telah diterbitkan sertifikatnya, maka sertifikat hak atas tanah bersamanya harus disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah.
- (2) Pada Buku Tanah maupun sertifikat hak atas tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dibubuhi catatan dengan tinta merah yang berbunyi sebagai berikut:  
“Berdasarkan akta pemisahan tanggal ..... Nomor ..... yang telah disahkan oleh Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II ..... tanggal ..... Nomor ..... diatas tanah hak ..... ini telah diterbitkan sebanyak ..... Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Lihat Buku Tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor ..... sampai dengan Nomor ..... dan perubahannya.”

....., Tanggal .....  
Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya.....

Cap  
(.....)

Sertipikat Hak atas Tanah Bersama disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah menurut Kepala Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Sri Maharani, dimaksudkan sebagai pengamanan agar Penyelenggara Pembangunan tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah bersama tersebut berdasarkan sertifikat Hak atas Tanah Bersama, misalkan menjadikan tanah tersebut sebagai agunan di bank atau menjual tanah tersebut, setelah SHMSRS diterbitkan sebab Penyelenggara Pembangunan tidak memegang sertifikat hak atas tanah sebagai bukti penguasaannya secara yuridis atas tanah yang akan ditransaksikan atau diagunkan.<sup>76</sup> Pengaturan ini diperlukan sebab HMSRS

---

<sup>75</sup> Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia(3), *Op. Cit.*, Psl. 8.

yang lahir setelah dibuatnya buku tanah dan SHMSRS juga mencakup hak atas tanah yang dibagi secara proporsional untuk setiap HMSRS. Dengan demikian, setelah SHMSRS dan buku tanahnya diterbitkan, Sertipikat Hak atas Tanah Bersama tidak lagi menjadi bukti pemegang hak atas tanah bersama. Bukti pemegang hak atas tanah bersamanya telah ada pada SHMSRS yang diterbitkan atas tanah tersebut.

Diterbitkannya SHMSRS atas tanah bersama tidak menyebabkan matinya Sertipikat Hak atas Tanah Bersama sebab nomor hak atas tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak atas Tanah Bersama kemudian akan dicatatkan pada ruang c seluruh Sertipikat dan Buku Tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah tersebut. Dengan demikian, Sertipikat Hak atas Tanah Bersama digunakan sebagai rujukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah bersama rumah susun tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, seharusnya dengan adanya pencatatan mengenai penerbitan SHMSRS atas Sertipikat Hak atas Tanah Bersama, maka pembeli satuan rumah susun secara otomatis menjadi pemegang hak atas tanah bersama rumah susun setelah dilakukan balik nama terhadap SHMSRS dari pihak Penyelenggara Pembangunan kepada pihak pembeli. Besarnya hak pembeli selaku pemegang SHMSRS baru terhadap tanah bersamanya adalah sebesar Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) yang tercantum dalam sertipikat tersebut. Namun sayangnya, pencatatan yang dilakukan terhadap Sertipikat Hak atas Tanah Bersama setelah terbitnya SHMSRS atas tanah tersebut kurang tegas mencerminkan bahwa dengan demikian seluruh pemegang SHMSRS tersebut akan menjadi pemegang hak atas tanah bersama. Yang diatur dalam Pasal 8 Peraturan KBPN Nomor 4 Tahun 1989 hanya pencatatan bahwa diatas tanah bersama dengan Nomor Hak tersebut telah diterbitkan SHMSRS sejumlah sekian dengan nomor hak sekian sampai sekian. Selain itu, jika SHMSRS dialihkan kepada pihak lain, misalnya karena jual beli satuan rumah susun, perubahan pemegang haknya hanya dicatat pada buku tanah dan SHMSRS, tidak pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah

---

<sup>76</sup> Wawancara dengan Sri Maharani, Kepala Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, pada hari Senin tanggal 3 Mei 2010.

bersamanya, sehingga dikemudian hari akan terjadi perbedaan nama pemegang hak atas tanah bersama yang tercatat pada Sertipikat Hak atas Tanah Bersama dengan yang tercatat dalam SHMSRS. Diakui oleh Sri Maharani, ketidaktegasan peraturan yang ada memang dapat menimbulkan persepsi yang berbeda-beda baik oleh Penyelenggara Pembangunan maupun oleh petugas Kantor Pertanahan di berbagai wilayah di Indonesia walau sebenarnya secara logika seharusnya dapat disimpulkan bahwa dengan terbitnya SHMSRS, hak atas tanah bersama seketika beralih kepada pemegang HMSRS yang tercantum dalam sertipikat tersebut. Oleh karena itu, sebaiknya segera setelah SHMSRS dibalik nama kepada pembeli dan dibentuk Perhimpunan Penghuni atas Rumah Susun tersebut, Perhimpunan Penghuni segera memohon agar petugas Kantor Pertanahan setempat mencatatkan nama-nama pemegang Hak atas Satuan Rumah Susun yang baru didalam Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah Bersamanya<sup>77</sup>. Hal ini merupakan bentuk penegasan agar kelak tidak terjadi perbedaan pemahaman yang memicu sengketa.

Sebagai perbandingan, peralihan hak dari Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun kepada pembeli satuan rumah susun sebaiknya mencontoh kepada peralihan hak atas tanah dari Penyelenggara Pembangunan rumah biasa (*landed house*) kepada pembeli. Dalam hal rumah biasa yang masing-masing berdiri di atas sebidang tanah, pada saat pembangunan kompleks perumahan, Penyelenggara Pembangunan memiliki satu sertipikat hak atas tanah yang disebut Sertipikat Induk. Setelah seluruh rumah didirikan, Penyelenggara Pembangunan melakukan pemecahan hak atas bidang tanah<sup>78</sup> yang bersangkutan sehingga timbul hak atas tanah-hak atas tanah baru yang kemudian akan dibeli oleh peminat bersama dengan rumah di atasnya. Dalam hal pemecahan hak atas tanah, untuk tiap bidang tanah dibuatkan surat ukur,

---

<sup>77</sup> *Ibid.*

<sup>78</sup> Pengertian pemecahan hak atas tanah diatur dalam Pasal 58 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur: "Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Indonesia (7), *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, Psl. 48 ayat (1).

buku tanah dan sertipikat baru untuk menggantikan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat asalnya. Sementara itu, surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi dengan mencantumkan catatan dengan kalimat: “Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak ..... Nomor ..... sampai dengan ..... (lihat buku tanah nomor ..... sampai dengan .....)” yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan.<sup>79</sup>

Ketika pembeli membeli salah satu rumah yang dijual Penyelenggara Pembangunan tersebut, nama pembeli tersebut akan dicatat sebagai pemegang hak atas tanah baru dalam sertipikat dan buku tanah tempat rumah tersebut berdiri sehingga hak atas tanah tersebut beralih dari pihak Penyelenggara Pembangunan kepada pembeli secara resmi.

Dalam peraturan mengenai rumah susun, memang setelah terhadap tanah bersama terbit SHMSRS, tidak terjadi pemecahan hak atas tanah seperti pada *landed house* sehingga sertipikat hak atas tanah bersama tetap berlaku. Namun karena telah terjadi pemilikan bersama atas tanah yang menyebabkan subjek pemegang hak atas tanahnya berubah dari satu pihak, yaitu Penyelenggara Pembangunan, menjadi banyak pihak, yaitu seluruh pemegang SHMSRS, seharusnya juga dilakukan pencatatan bahwa dengan diterbitkan dan dialihkannya sejumlah SHMSRS atas tanah bersama maka nama pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam Sertipikat dan Buku Tanah Hak atas Tanah Bersama tidak berlaku lagi dan pemegang hak atas tanah bersamanya yang baru adalah pemegang SHMSRS secara bersama-sama sesuai dengan NPP masing-masing. Sertipikat hak atas tanah bersama dengan demikian hanya berfungsi sebagai bukti jenis hak yang diberikan atas sebidang tanah tersebut, baik berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, maupun Hak Pakai. Dengan kejelasan peraturan seperti ini, maka pada prakteknya tidak akan lagi terjadi perbedaan penafsiran dan kebingungan baik

---

<sup>79</sup> Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (4), *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, Psl. 133 ayat (5).

di pihak Badan Pertanahan Nasional maupun masyarakat awam selaku pembeli satuan rumah susun.

### **2.3.2 Perpanjangan Hak atas Tanah oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun**

Sebagaimana telah diuraikan dalam bagian 2.2.2, Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 mengatur mengenai perpanjangan hak atas tanah rumah susun. Bunyi pasal tersebut adalah:<sup>80</sup>

- (1) Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penerbitan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Dalam Negeri.

Sebelumnya juga telah diuraikan bahwa rumah susun menurut Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 dapat didirikan diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dengan catatan untuk Hak Pengelolaan harus sudah terdapat Hak Guna Bangunan diatasnya sebelum dapat dibangun rumah susun. Dari keempat hak tersebut, yang paling populer digunakan sebagai alas hak untuk pembangunan rumah susun adalah Hak Guna Bangunan karena rumah susun sebagian besar dibangun oleh penyelenggara pembangunan yang berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas yang bukan merupakan subjek dari Hak Milik. Hak Pakai sebenarnya dapat digunakan sebagai alas hak untuk membangun rumah susun, namun pada prakteknya hak ini kurang populer di masyarakat.<sup>81</sup> Hak Guna Bangunan

---

<sup>80</sup> Indonesia (3), *Op. Cit.*, Psl. 52.



tersebut dapat berupa Hak Guna Bangunan murni di atas tanah negara, di atas tanah Hak Milik, atau di atas tanah Hak Pengelolaan. Oleh karena Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang paling banyak digunakan untuk pembangunan rumah susun, maka peristiwa perpanjangan hak atas tanah bersama merupakan peristiwa yang akan dialami oleh sebagian besar pemilik dan/atau penghuni rumah susun. Sesuai dengan ketentuan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tersebut, jika tiba waktunya perpanjangan hak atas tanah dilakukan, maka Perhimpunan Penghuni sebagai badan hukum yang mewakili seluruh pemilik dan/atau penghuni satuan rumah susun adalah pihak yang bertugas dan diberi wewenang untuk memperpanjang hak atas tanah bersama di Kantor Pertanahan.

Pasal 47 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) mengatur bahwa pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan keputusan Pejabat yang berwenang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.<sup>82</sup> Pejabat yang berwenang dalam hal ini mengacu pada siapa yang memberikan keputusan pemberian hak pada saat hak atas tanah tersebut dimohonkan.<sup>83</sup> Permohonan perpanjangan beserta berkas-berkasnya sendiri dimasukkan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Dalam penjelasan ayat tersebut dikatakan bahwa perpanjangan jangka waktu suatu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus atau terputus. Oleh karena itu untuk pendaftarannya tidak perlu dibuatkan buku tanah dan

---

<sup>81</sup> Walaupun pada dasarnya Hak Pakai tidak memiliki kekurangan dibandingkan dengan Hak Guna Bangunan jika digunakan sebagai alas hak atas tanah bersama rumah susun karena sama-sama dapat diperpanjang dan diperbaharui, pada kenyataannya Hak Pakai masih dinomortigakan di Indonesia, setelah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan. Masyarakat merasa lebih yakin apabila memiliki properti diatas Hak Guna Bangunan dibanding dengan Hak Pakai. Inilah sebabnya Penyelenggara Pembangunan lebih memilih menggunakan tanah dengan Hak Guna Bangunan untuk mendirikan rumah susun di Indonesia. Sri Maharani, *Op. Cit.* Pendapat ini juga diperkuat oleh pernyataan Ketua Umum Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia (APERSSI), Ibnu Tadjji, bahwa beliau belum pernah menemui anggota APERSSI yang rumah susunnya berdiri diatas tanah Hak Pakai. Wawancara dengan Ketua Umum Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia (APERSSI), Ibnu Tadjji, pada hari Rabu, 12 Mei 2010

<sup>82</sup> Indonesia (7), *Op. Cit.*, psl. 47.

<sup>83</sup> Lihat tesis ini halaman 27-29.

sertipikat baru. Selanjutnya dalam Pasal 130 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur bahwa perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dicatat dalam halaman perubahan yang disediakan di dalam buku tanah dan sertipikat sehingga untuk perpanjangan jangka waktu hak atas tanah tidak diadakan perubahan nomor hak. Proses ini berbeda dengan pembaharuan hak. Dalam proses pembaharuan hak, hak atas tanah yang lama hapus dan atas tanah yang sama kemudian diberikan hak yang baru. Oleh karena itu, buku tanah dan sertipikat lama dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan buku tanah dan sertipikat baru dengan nomor hak baru.

Perpanjangan Hak Guna Bangunan wajib dimohonkan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut, begitu pula dengan pembaharuannya yang wajib diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum jangka waktu perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut berakhir sebagaimana diatur dalam Pasal 27 PP Nomor 40 Tahun 1996. Kemudian, perpanjangan atau pembaharuan tersebut akan dicatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan. Khusus untuk Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan tidak dapat diperpanjang melainkan diperbaharui saja dan untuk pembaharuan itu diperlukan persetujuan dari pemegang Hak Milik atas tanah tersebut. Sementara itu, jika hak atas tanah bersamanya berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan dibutuhkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan atas tanah yang bersangkutan.

Dalam hal perpanjangan hak atas tanah bersama rumah susun yang berupa Hak Pakai, permohonan juga harus diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum jangka waktu hak tersebut berakhir dan apabila permohonan perpanjangan Hak Pakai tersebut disetujui, dilakukan pencatatan di buku tanah hak tersebut. Sama seperti pada Hak Guna Bangunan, Hak Pakai di atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang dan hanya dapat diperbaharui dengan persetujuan pemegang Hak Milik.

Jika hak atas tanah bersama berakhir jangka waktunya, maka hak atas tanah bersama akan hapus<sup>84</sup> dan dengan demikian, HMSRS yang melekat di atasnya juga turut hapus. Oleh karena itu, penting bagi Perhimpunan Penghuni untuk mengetahui kapan jangka waktu hak atas tanah bersama rumah susunnya habis agar dapat segera diperpanjang.

Untuk proses perpanjangan hak atas tanah bersama rumah susun, walaupun dengan terbitnya SHMSRS berarti pemegang hak atas tanah bersama beralih dari pihak yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak atas Tanah Bersama kepada pihak yang namanya tercantum dalam SHMSRS yang bersangkutan, untuk proses perpanjangan hak atas tanah bersama tetap dibutuhkan Sertipikat Hak atas Tanah Bersama yang disimpan di Kantor Pertanahan, khusus untuk DKI Jakarta, penyimpanan Sertipikat Hak atas Tanah Bersama dilakukan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, sebagai warkah. Hal ini disebabkan karena dalam SHMSRS, pada kolom c halaman Pendaftaran Pertamanya, untuk bukti adanya hak atas tanah bersama rumah susun tersebut masih mengacu pada Sertipikat Hak atas Tanah Bersamanya.

Secara ringkas, dalam hal perpanjangan hak atas tanah rumah susun, Perhimpunan Penghuni mengajukan Surat Permohonan Perpanjangan Hak atas Tanah kepada Kantor Pertanahan setempat berikut Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni yang telah disahkan oleh instansi yang berwenang. Setelah itu, Kantor Pertanahan akan mengumpulkan dokumen yang dibutuhkan yaitu: surat permohonan, salinan Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni, Risalah Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Rapport*), fotokopi Gambar Situasi, fotokopi Sertipikat Hak atas Tanah Bersama, dan Surat Keterangan Status Tanah. Dokumen tersebut kemudian diteliti oleh instansi yang berwenang memberikan perpanjangan hak atas tanah tergantung luas tanah yang haknya akan diperpanjang. Bila permohonan disetujui, maka kepada pemohon akan diberitahukan mengenai kewajiban untuk membayar Uang Pemasukan kepada negara sebelum dapat mendaftarkan perpanjangan hak atas tanahnya. Selain membayar Uang Pemasukan, Perhimpunan

---

<sup>84</sup> Indonesia (2), *Op. Cit.*, Psl. 35 ayat 1(a) dan Psl. 55 ayat (1) a.

Penghuni juga wajib membayar biaya *Konstatering Rapport*, biaya Permohonan Perpanjangan Hak atas Tanah Bersama, dan biaya Permohonan Perpanjangan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Setelah semua kewajiban pembayaran dipenuhi, Perhimpunan Penghuni menyerahkan SHMSRS seluruh satuan rumah susun kepada Kantor Pertanahan untuk diberikan catatan dan pengesahan perpanjangan hak atas tanah pada masing-masing sertipikat tersebut. Dalam sertipikat dan buku tanah hak atas tanah bersamanya juga dilakukan pencatatan dan pengesahan perpanjangan hak atas tanah tersebut.<sup>85</sup> Berdasarkan Pasal 130 ayat (4) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, pencatatan tersebut berupa kalimat: “Berdasarkan Keputusan ..... Nomor ..... tanggal ..... hak ini diperpanjang jangka waktunya dengan ..... tahun sehingga berakhir pada tanggal ....” lalu ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.<sup>86</sup>

Jika tanah bersama yang akan diperpanjang berupa Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan, maka selain membayar uang pemasukan kepada negara juga wajib membayar uang pemasukan kepada instansi pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan guna mendapatkan persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Dasar pengenaan dan perhitungan besarnya Uang Pemasukan yang dikenakan dalam hal perpanjangan hak atas tanah beserta biaya-biaya lainnya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Sebagaimana diatur dalam pasal 130 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, perpanjangan hak atas tanah tidak mengubah nomor hak. Demikian pula dalam penjelasan Pasal 47 PP Nomor 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa perpanjangan jangka waktu suatu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus

---

<sup>85</sup> Berdasarkan wawancara dengan Admin Pengolahan Data Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Hikmana Gunadirga pada hari Rabu, 12 Mei 2010, dan Fifi Tanang, Ketua Perhimpunan Penghuni Apartemen Mangga Dua Court pada hari Kamis, 13 Mei 2010.

<sup>86</sup> Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (4), *Op. Cit.*, Psl. 130 ayat (4).

atau terputus. Dengan kata lain, pemberian perpanjangan hak atas tanah beserta pencatatannya pada buku tanah maupun sertipikat hak atas tanah tidak menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah tersebut. Terhadap sertipikat dan buku tanah hanya dicatatkan pada halaman perubahan bahwa jangka waktu hak atas tanahnya bertambah. Hal ini tidak menimbulkan masalah jika perpanjangan hak dilakukan pada sertipikat dan buku tanah hak atas tanah biasa, namun lain halnya bila dilakukan terhadap hak atas tanah yang terhadapnya diterbitkan SHMSRS.

Masalah pencatatan perpanjangan hak atas tanah yang dilakukan terhadap hak atas tanah yang terhadapnya diterbitkan SHMSRS timbul berkaitan dengan ketidaktegasan peraturan mengenai pencatatan peralihan pemegang hak atas tanah bersama setelah SHMSRS diterbitkan dan dialihkan dari Penyelenggara Pembangunan kepada pihak pembeli pada Sertipikat Hak atas Tanah Bersama. Sebagaimana diuraikan dalam sub bab 2.3.1, setelah diterbitkan SHMSRS atas tanah bersama, atas buku tanah dan sertipikat hak atas tanah bersama dilakukan pencatatan mengenai penerbitan SHMSRS tersebut. Namun, tidak terdapat pengaturan didalam peraturan perundang-undangan apapun mengenai pencatatan bahwa dengan dialihkannya SHMSRS diatas tanah bersama tersebut maka pemegang hak atas tanah bersama menjadi beralih dari yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak atas Tanah Bersama kepada pemegang SHMSRS yang namanya tercantum dalam SHMSRS.

Ketiadaan pengaturan secara tegas mengenai pencatatan peralihan hak atas tanah bersama setelah dialihkannya SHMSRS ini dapat menimbulkan perbedaan persepsi pada prakteknya, terutama berkaitan dengan siapa pemegang hak atas tanah bersama ketika perpanjangan hak atas tanah bersama harus dilakukan. Contoh nyata mengenai hal ini terdapat dalam kasus perpanjangan hak atas tanah bersama ITC Roxy Mas.

## **2.4 Kasus Perpanjangan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Campuran ITC Roxy Mas**

### **2.4.1 Posisi Kasus Perpanjangan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Campuran ITC Roxy Mas<sup>87</sup>**

Rumah Susun Campuran ITC Roxy Mas adalah rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan dengan nomor hak 2218/Cideng seluas 15.910 M<sup>2</sup> oleh Penyelenggara Pembangunan PT. Duta Pertiwi, Tbk. (PT. Duta Pertiwi). Rumah Susun Campuran ITC Roxy Mas terdiri atas satu tower dengan tiga belas lantai dengan 603 satuan rumah susun non hunian dan 120 satuan rumah susun hunian. Hak Guna Bangunan tersebut habis jangka waktu berlakunya pada tanggal 10 Mei 2005 sehingga sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, para pemilik satuan rumah susun wajib melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunannya.

Pada tanggal 16 Pebruari 2004, diadakan pertemuan antara pihak Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat yang diwakili oleh Bambang Priono dengan PT. Duta Pertiwi yang diwakili oleh Ridwan Tjipto, Ketua Perhimpunan Penghuni ITC Roxy Mas Kent Wijaya, serta Badan Pengelola ITC Roxy Mas yaitu PT. Jakarta Sinar Intertrade yang diwakili Erlin Hanan. Pertemuan tersebut guna membahas syarat-syarat dan ketentuan untuk memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng tersebut dan informasi yang didapatkan adalah sebagai berikut:

- a. Jika Sertipikat HGB Nomor 2218/Cideng diperpanjang atas nama PT. Duta Pertiwi maka tidak dikenakan Pajak Penghasilan (PPH) 5% dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 5%
- b. Jika Sertipikat HGB Nomor 2218/Cideng diperpanjang atas nama Perhimpunan Penghuni SARUSUN Campuran ITC Roxy

---

<sup>87</sup> Berdasarkan Risalah Rapat Pengurus Perhimpunan Penghuni SARUSUN Campuran ITC Roxy Mas tanggal 26 Pebruari 2004 dan Notulen Gelar Perkara tanggal 25 Juli 2007 yang dibuat oleh Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Maka pihak yang mengalihkan hak tanahnya (PT. Duta Pertiwi) dan pihak yang menerima pengalihan hak tanah (Perhimpunan Penghuni SARUSUN Campuran ITC Roxy Mas) akan membayar PPh 5% dan BHTB 5% sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 48 Tahun 1994 dengan rumusan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} &= ((\text{Luas Tanah} \times \text{NJOP Tahun 2004}) - \text{Rp. 60.000.000,-}) \times 5\% \\ &= ((15.910 \text{ M}^2 \times \text{Rp. 8.875.000,-}) - \text{Rp. 60.000.000,-}) \times 5\% \\ &= \text{Rp. 7.057.062.500,-} \text{ (untuk masing-masing pihak)} \end{aligned}$$

Guna menghemat biaya, maka Pengurus Perhimpunan Penghuni memutuskan untuk memohon kepada PT. Duta Pertiwi secara tertulis agar namanya dapat digunakan untuk sementara waktu dalam hal perpanjangan Sertipikat HGB Nomor 2218/Cideng.

Proses perpanjangan hak atas tanah kemudian dilakukan atas nama PT. Duta Pertiwi melalui Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat dan diteruskan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta. Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Nomor 026.15-550.2-09.01-2004 tertanggal 16 Juni 2004, permohonan perpanjangan HGB Nomor 2218/Cideng disetujui dan diberikan kepada PT. Duta Pertiwi, Tbk. Kewajiban pembayaran untuk proses perpanjangan hak atas tanahnya hanya berupa pembayaran Uang Pemasukan sebesar Rp. 470.471.000,- yang dilakukan melalui Bendaharawan Khusus Penerima pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta. Untuk segala biaya pendaftaran tersebut, digunakan uang dari kas Perhimpunan Penghuni.

Setelah proses perpanjangan selesai, atas Sertipikat HGB Nomor 2218/Cideng maupun seluruh SHMSRS ITC Roxy Mas dibubuhi catatan “Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 026/15-550.2-09-01-2004 tanggal 16 Juni 2004, Hak Guna Bangunan No. 2218/Cideng diberikan perpanjangan jangka waktu haknya selama 20 (dua puluh) tahun kepada bekas pemegang

hak (Perseroan Terbatas “PT. DUTA PERTIWI, Tbk.”, berkedudukan di Jakarta), sehingga berakhir pada tanggal 09-05-2025.”

Sebanyak 15 pemilik satuan rumah susun selaku anggota Perhimpunan Penghuni ITC Roxy Mas yang dipimpin Aguswandi Tanjung merasa keberatan dengan perpanjangan hak atas tanah bersama ITC Roxy Mas atas nama PT. Duta Pertiwi karena mereka merasa tidak diberitahu mengenai proses perpanjangan hak atas tanah tersebut. Pertemuan yang dilakukan dengan Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 16 Pebruari 2004 pun tidak diinformasikan kepada anggota. Hal ini, menurut Aguswandi Tanjung, disebabkan karena pengurus Perhimpunan Penghuni ITC Roxy Mas adalah karyawan PT. Duta Pertiwi sendiri dan bukan penghuni dan/atau pemilik satuan rumah susun ITC Roxy Mas. Sejak semula, pengurus Perhimpunan Penghuni ditunjuk secara langsung oleh PT. Duta Pertiwi, demikian pula dengan penunjukan PT. Jakarta Sinar Intertrade sebagai Badan Pengelola Gedung ITC Roxy Mas. Aguswandi Tanjung beserta 14 orang lainnya kemudian mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengadili perihal perpanjangan hak atas tanah bersama atas nama PT. Duta Pertiwi, namun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Putusan Nomor 173/PDT.G/2005/PN/JKT/PST tanggal 1 Maret 2006 memutuskan bahwa perpanjangan sertipikat HGB Nomor 2218/Cideng atas nama PT. Duta Pertiwi adalah sah karena PT Duta Pertiwi adalah benar pemegang hak menurut sertipikat dan buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng. Putusan ini dikuatkan dengan putusan pada tingkat banding dengan nomor putusan 251/PDT/2006/PT.DKI tanggal 3 Oktober 2006.

Pada tanggal 25 Juli 2007, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengadakan gelar perkara untuk membahas masalah tersebut berdasarkan surat permohonan dari Aguswandi Tanjung dkk. Dari proses gelar perkara itu disimpulkan bahwa pemberian perpanjangan Hak Guna Bangunan atas nama PT. Duta Pertiwi terhadap sertipikat HGB Nomor 2218/Cideng tersebut adalah bertentangan dengan UU Nomor 16 Tahun 1985 dan PP Nomor 4 Tahun 1988 antara lain karena pemegang hak atas tanah



HGB Nomor 2218/Cideng seharusnya adalah para pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (pecahan HGB Nomor 2218/Cideng) yaitu atas nama PT. Duta Pertiwi dan orang-orang/badan hukum yang terdaftar sebagai pemegang HMSRS, bagian masing-masing besarnya sesuai dengan NPP. Pemberian perpanjangan HGB kepada PT. Duta Pertiwi berarti menghapuskan hubungan hukum (Hak Keperdataan) para pemegang hak pemegang HMSRS dengan Hak atas Tanah Bersama HGB Nomor 2218/Cideng yang mengakibatkan kerugian bagi yang bersangkutan. Selain itu, dengan adanya catatan pada buku tanah HGB Nomor 2218/Cideng atas nama PT. Duta Pertiwi ditulis “Sudah diterbitkan 723 sertipikat HMSRS berdasarkan akta pemisahan tanggal 3 Juni 1996 dibuat oleh PT. Duta Pertiwi, disahkan Gubernur DKI Jakarta tanggal 19 Agustus 1996 No. 1216 tahun 1996” yang berarti pemegang HGB Nomor 2218/Cideng adalah orang atau badan hukum pemegang HMSRS (asal pemisahan HGB Nomor 2218/Cideng) yaitu PT. Duta Pertiwi (SHMSRS yang belum terjual) dan para pembeli HMSRS yang bersangkutan. Sedangkan penguasaan secara yuridis dan fisik atas satuan rumah susun yang terjual adalah dikuasai oleh/atas nama para pembeli masing-masing satuan rumah susun dimaksud.

Oleh karena itu, dalam gelar perkara diambil kesimpulan bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 026/15-550.2-09-01-2004 tanggal 16 Juni 2004 cacat hukum administratif dalam penerbitannya dan atas proses perpanjangan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan mekanisme pembatalan hak, diralat/direvisi haknya atau pelepasan hak.

Sebagai tindak lanjut pernyataan Badan Pertanahan Nasional dalam gelar perkara tersebut, pada tanggal 15 Agustus 2007 diadakan mediasi antara pihak Badan Pertanahan Nasional, PT. Duta Pertiwi, dan PPRS ITC Roxy Mas. Dalam mediasi itu disepakati bahwa pihak PPRS ITC Roxy Mas akan mencabut permohonan kasasi mereka dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng akan diganti menjadi atas nama PPRS ITC Roxy Mas. Namun, sampai saat ini tidak ada pelaksanaan atas kesepakatan tersebut. Putusan Kasasi Nomor 1436/K/Pdt/2007 pada tanggal 11 April 2008

menyatakan bahwa perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng atas nama PT. Duta Pertiwi sah, dan saat ini perkara ini sedang berada dalam tahap Peninjauan Kembali.

#### **2.4.2 Analisa terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Campuran ITC Roxy Mas**

Berdasarkan posisi kasus, dapat terlihat bahwa pangkal permasalahan proses perpanjangan HGB Nomor 2218/Cideng sebagai tanah bersama Rumah Susun Campuran ITC Roxy Mas adalah pendapat Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat yang menyatakan bahwa apabila perpanjangan hak atas tanah dilakukan atas nama PPRS ITC Roxy Mas maka akan dikenakan biaya berupa PPh bagi PT. Duta Pertiwi dan BPHTB bagi PPRS ITC Roxy Mas. Dari pendapat tersebut dapat terlihat bahwa Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat memandang dalam proses perpanjangan hak yang demikian akan terjadi peralihan hak sebab PPh dan BPHTB hanya wajib dibayarkan jika terjadi peralihan hak atas tanah. Pajak Penghasilan (PPh) hanya wajib dibayarkan jika subjek pajak menerima penghasilan, dalam hal ini dari tanah dan/atau bangunan sedangkan BPHTB hanya wajib dibayarkan jika subjek pajak memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pandangan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tersebut kemudian dinyatakan tidak tepat oleh Badan Pertanahan Nasional melalui gelar perkara tanggal 23 Juli 2007. Badan Pertanahan Nasional menyatakan bahwa sejak diterbitkannya SHMSRS atas tanah HGB Nomor 2218/Cideng maka pemegang hak atas tanahnya adalah pemegang SHMSRS termasuk didalamnya PT. Duta Pertiwi dalam kapasitasnya sebagai pemegang SHMSRS, bukan sebagai pemegang Sertipikat Hak atas Tanah Bersama. Oleh karena hal tersebut, jika perpanjangan hak atas tanah dilakukan oleh PPRS ITC Roxy Mas yang merupakan pemegang SHMSRS maka tidak terjadi peralihan hak. Dengan demikian terlihat dalam satu tubuh instansi pertanahan sendiri bisa terdapat perbedaan pendapat. Hal ini membuktikan adanya

ketidakjelasan peraturan mengenai peralihan hak atas tanah bersama setelah SHMSRS dialihkan dari pihak Penyelenggara Pembangunan kepada pembeli.

Berdasarkan analisa terhadap peraturan perundang-undangan yang ada yaitu UU Nomor 16 Tahun 1985 beserta peraturan pelaksanaannya sebagaimana telah dijelaskan dalam sub bab 2.3.1, pendapat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah pendapat yang benar sedangkan pendapat Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat adalah salah, sebab:

1. Dalam perpanjangan hak atas tanah bersama tidak ada peralihan hak

Hal ini dengan jelas diatur dalam penjelasan Pasal 47 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa perpanjangan jangka waktu suatu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus atau terputus. Oleh karena itu pemegang hak atas tanah yang lama tetap menjadi pemegang hak atas tanah setelah perpanjangan hak.

2. Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng adalah Pemegang SHMSRS ITC Roxy Mas

Memang berdasarkan sertifikat hak atas tanah bersama Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng nama pemegang haknya bukan PPRS ITC Roxy Mas atau seluruh pemegang HMSRS ITC Roxy Mas melainkan PT. Duta Pertiwi selaku Penyelenggara Pembangunan ITC Roxy Mas. Jika diatas tanah tersebut berdiri bangunan selain rumah susun maka jelas pemegang hak atas tanah tersebut adalah pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng tersebut, yaitu PT. Duta Pertiwi. Namun, jika diatas tanah tersebut berdiri bangunan rumah susun, menurut UU Nomor 16 Tahun 1985 maka pemegang hak atas tanahnya bukan lagi ditentukan oleh sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng melainkan oleh SHMSRS-SHMSRS yang membuktikan adanya HMSRS diatas tanah tersebut.

Pasal 8 ayat (3) UU Nomor 16 Tahun 1985 menyatakan bahwa HMSRS meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan. Dengan demikian, jika seseorang telah memiliki SHMSRS, maka ia juga berhak atas tanah

bersama sebesar NPP yang dimilikinya. PT. Duta Pertiwi mungkin saja masih menjadi pemegang hak atas tanah bersama, namun besar haknya terbatas pada NPP dari HMSRS yang dimilikinya. Jika pemegang hak atas tanah bersama adalah pemegang HMSRS, maka perpanjangan hak atas tanahnya juga harus dilakukan oleh pemegang HMSRS karena perpanjangan hak tidak merupakan peralihan hak atas tanah.

Menurut Pasal 54 ayat (2) PP Nomor 4 Tahun 1988, Perhimpunan Penghuni berhak mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun luar pengadilan. Oleh karena itu, Perhimpunan Penghuni dapat mewakili pemegang HMSRS untuk mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah bersama.

3. Karena bukan merupakan peralihan hak atas tanah, maka PPh dan BPHTB tidak wajib dibayarkan

Pada saat terjadinya proses perpanjangan yaitu tahun 2004, peraturan yang berlaku sebagai dasar hukum adalah Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (PP Nomor 79 Tahun 1999) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (PP Nomor 48 Tahun 1994) untuk pengenaan PPH atas peralihan tanah serta Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (UU Nomor 20 Tahun 2000) jo. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (UU Nomor 21 Tahun 1997).

Dalam Pasal 1 PP Nomor 79 Tahun 1999 jo. PP Nomor 48 Tahun 1994, yang dimaksud dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek PPH adalah:<sup>88</sup>

- a. penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah;
- b. penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus;
- c. penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Perpanjangan hak atas tanah tidak termasuk ke dalam objek pengenaan PPh atas tanah dan/atau bangunan.

Dalam Pasal 2 UU Nomor 20 Tahun 2000 jo. UU Nomor 21 Tahun 1997 diatur bahwa objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan karena:<sup>89</sup>

- a. pemindahan hak, karena:
  1. jual beli;
  2. tukar-menukar;
  3. hibah;
  4. hibah wasiat;
  5. waris;
  6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
  7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;

---

<sup>88</sup> Indonesia (10), *Peraturan Pemerintah tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan*, PP Nomor 48 Tahun 1994, Psl. 1 ayat (2).

<sup>89</sup> Indonesia (9), *Op. Cit.*, Psl. 2.

8. penunjukan pembeli dalam lelang;
  9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
  10. penggabungan usaha;
  11. peleburan usaha;
  12. pemekaran usaha;
  13. hadiah.
- b. pemberian hak baru karena:
1. kelanjutan pelepasan hak;
  2. di luar pelepasan hak.

Perpanjangan hak atas tanah juga tidak termasuk ke dalam objek pengenaan BPHTB karena tidak termasuk ke dalam pemindahan hak maupun pemberian hak baru.

Karena pendapat yang salah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat selanjutnya diikuti dan digunakan dalam proses perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng, maka semakin banyak kesalahan yang terjadi. Pencatatan perpanjangan hak atas tanah bersama yang dilakukan didalam sertipikat dan buku tanah hak atas tanah bersama serta sertipikat dan buku tanah HMSRS berupa pencantuman pemberian perpanjangan hak kepada PT. Duta Pertiwi selaku bekas pemegang hak tidak sesuai dengan pencatatan yang seharusnya dilakukan. Seharusnya tidak perlu dicantumkan kepada siapa perpanjangan hak atas tanah diberikan karena sudah jelas perpanjangan hak diberikan kepada pemegang haknya, tidak bisa kepada pihak lain. Pasal 130 ayat (4) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 mengatur secara jelas pencatatan tersebut berupa kalimat: “Berdasarkan Keputusan ..... Nomor ..... tanggal ..... hak ini diperpanjang jangka waktunya dengan .... tahun sehingga berakhir pada tanggal ....” tanpa mencantumkan kepada siapa perpanjangan tersebut diberikan.

Selanjutnya, dengan pemberian perpanjangan hak atas tanah bersama kepada PT. Duta Pertiwi telah melanggar Pasal 8 ayat (3) UU Nomor 16 Tahun 1985 karena seharusnya hak atas tanah bersama merupakan satu kesatuan dengan HMSRS. Dengan dipegangnya hak atas tanah bersama oleh

PT. Duta Pertiwi, maka pemegang HMSRS yang lain kehilangan hak atas tanah bersamanya. Hal ini tentu merugikan pemegang HMSRS yang lain.

Kesalahan pandangan dan prosedur seperti ini seharusnya tidak terjadi seandainya dilakukan pencatatan pada Sertipikat Hak atas Tanah Bersama mengenai peralihan HMSRS selain pencatatan pada SHMSRS yang dialihkan tersebut. Seharusnya segera setelah terdapat peralihan satu saja SHMSRS diatas tanah bersama kepada pembeli satuan rumah susun, dilakukan pencoretan nama pemegang hak pada sertipikat dan buku tanah hak atas tanah bersama disertai pencatatan nama-nama pemegang SHMSRS pada halaman “Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan, dan Pencatatan Lainnya” buku tanah dan sertipikat hak atas tanah bersamanya. Dengan demikian, apabila SHMSRS dialihkan dari satu pihak kepada pihak lain, hak atas tanah bersamanya juga secara jelas turut beralih kepada pihak lain tersebut.

Untuk satuan rumah susun yang belum dialihkan dari pihak Penyelenggara Pembangunan kepada pembeli, sebaiknya juga dilakukan pencatatan nama pemegang SHMSRSnya pada Sertipikat Hak atas Tanah Bersama segera setelah Perhimpunan Penghuni dibentuk dan disahkan, karena semenjak Perhimpunan Penghuni dibentuk dan disahkan, status Penyelenggara Pembangunan berubah menjadi pemegang HMSRS biasa, sama seperti pemegang HMSRS lainnya.

Pada saat perpanjangan haknya kelak, sudah jelas bahwa pemegang hak atas tanah bersama adalah seluruh pemegang SHMSRS sehingga tidak terjadi kebingungan mengenai ada atau tidaknya peralihan hak. Demikian pula dalam hal pembayaran PPh dan BPHTB, sudah jelas tidak ada kewajiban pembayaran pajak yang demikian karena tidak ada peralihan hak sehingga tidak ada penghasilan didalamnya.

Dalam hal kasus SARUSUN ITC Roxy Mas, sebaiknya pihak Kantor Pertanahan segera mengoreksi catatan perpanjangan HGB Nomor 2218/Cideng dengan menghapus nama PT. Duta Pertiwi sebagai penerima perpanjangan hak atas tanah.