

BAB 3

PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, beberapa simpulan yang dapat ditarik antara lain:

1. Setelah Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) terbit diatas tanah bersama dan dialihkan dari pihak Penyelenggara Pembangunan kepada pembeli, maka terjadi peralihan hak atas tanah bersama dari pihak Penyelenggara Pembangunan kepada pembeli sebesar Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) yang tercantum dalam SHMSRS yang bersangkutan. Hal ini adalah sebagaimana diatur dalam pasal 8 UU No. 16 Tahun 1985 yang mengatur bahwa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) juga meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan. Dengan demikian, karena hak atas tanah bersama telah beralih kepada pemegang SHMSRS, maka Penyelenggara Pembangunan telah kehilangan haknya sebagai pemegang hak atas tanah bersama sebesar NPP yang dialihkan. Penyelenggara Pembangunan tidak lagi memiliki hak atas tanah bersama sebesar 100% seperti yang tercantum dalam Sertipikat Hak atas Tanah Bersama. Setelah Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) dibentuk dan disahkan, maka status Penyelenggara Pembangunan sebagai pemegang HMSRS yang belum dialihkan berubah menjadi

pemegang HMSRS biasa dan anggota PPRS. Oleh karena itu, walau Penyelenggara Pembangunan adalah pemegang hak atas tanah bersama rumah susun berdasarkan sertipikat hak atas tanah bersama, sesungguhnya Penyelenggara Pembangunan tidak lagi berhak atas seluruh tanah tersebut, melainkan hanya terbatas pada NPP berdasarkan SHMSRS yang dimilikinya. Sayang sekali, peralihan hak ini tidak dicatat dalam Sertipikat Hak atas Tanah Bersama melainkan hanya pada SHMSRS sehingga dapat menimbulkan kebingungan mengenai siapa pemegang hak atas tanah setelah SHMSRS dialihkan kepada pembeli, apakah nama pemegang hak dalam sertipikat hak atas tanah bersama atau nama pemegang hak dalam SHMSRS.

2. Dalam hal permohonan perpanjangan hak atas tanah bersama oleh PPRS tidak dibutuhkan transaksi tertentu guna membalik nama pemegang haknya dari Penyelenggara Pembangunan kepada PPRS sebab sejak SHMSRS dialihkan dari pihak Penyelenggara Pembangunan kepada pembeli satuan rumah susun, telah terjadi peralihan HMSRS beserta hak atas tanah bersamanya dari pihak Penyelenggara Pembangunan kepada pembeli. Karena PPRS adalah badan hukum yang berwenang mewakili pemegang SHMSRS dalam bertindak baik di dalam maupun luar pengadilan, maka tindakan PPRS dalam mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah bersama adalah untuk mewakili seluruh pemegang SHMSRS yang juga merupakan pemegang hak atas tanah bersama. Balik nama kepada PPRS juga tidak diperlukan sebab perpanjangan hak diberikan kepada pemegang hak yang lama sehingga apabila pemegang hak atas tanah bersama adalah pemegang SHMSRS, maka perpanjangan hak akan diberikan kepada pemegang SHMSRS.
3. Dalam hal perpanjangan hak atas tanah bersama tidak diperlukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) sebab tidak terjadi peralihan hak atas tanah bersama. Pemegang hak atas tanah bersama sebelum terjadi perpanjangan hak

adalah pemegang SHMSRS dan perpanjangan tetap diberikan kepada pemegang SHMSRS.

3.2. Saran

Berdasarkan simpulan yang telah dibuat, beberapa saran yang dapat diberikan antara lain:

1. Sebaiknya peralihan HMSRS dari Penyelenggara Pembangunan kepada pembeli tidak hanya dicatat dalam SHMSRS melainkan juga dicatat dalam sertipikat hak atas tanah bersama rumah susun yang bersangkutan disertai penyoretan pemegang hak atas tanah yang lama. Dengan demikian, terdapat kesamaan nama pemegang hak atas tanah bersama antara yang tercatat dalam SHMSRS maupun yang tercatat dalam sertipikat hak atas tanah bersama.
2. Kasus perpanjangan hak Rumah Susun Campuran ITC Roxy Mas mencerminkan adanya kebingungan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta mengenai subjek pemegang hak atas tanah bersama pada saat perpanjangan hak. Oleh karena itu sebaiknya Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia membuat peraturan teknis berupa petunjuk pelaksanaan mengenai proses perpanjangan hak atas tanah bersama rumah susun. Selain itu, diperlukan adanya koordinasi antara Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan Direktorat Jenderal Pajak dalam hal pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam proses perpanjangan hak atas tanah bersama. Diperlukan kesamaan pemahaman bahwa dalam perpanjangan hak atas tanah bersama rumah susun tidak terjadi peralihan hak sehingga tidak terdapat penghasilan dan perolehan hak baru yang dapat dikenakan PPh dan BPHTB.
3. Dibutuhkan sosialisasi hukum rumah susun terhadap Penyelenggara Pembangunan maupun para pembeli satuan rumah susun, terutama berkaitan dengan hak atas tanah bersama dan kemungkinan perpanjangan hak atas tanah bersama di masa mendatang. Seringkali

ketika terjadi jual beli satuan rumah susun, hal ini tidak dijelaskan karena Penyelenggara Pembangunan sendiri juga kurang paham. Pemegang HMSRS sendiri yang umumnya merupakan masyarakat awam seringkali tidak memiliki akses yang luas terhadap peraturan mengenai rumah susun. Akibatnya, ketika tiba saatnya perpanjangan hak atas tanah bersama, terjadi kesalahpahaman seperti yang terjadi dalam kasus perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng. Jika perpanjangan hak atas tanah bersama dilakukan atas nama Penyelenggara Pembangunan seperti yang terjadi dalam kasus tersebut, maka yang dirugikan adalah pemilik satuan rumah susun karena hak mereka atas tanah bersama menjadi hilang. Mengingat tujuan dibuatnya Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 adalah untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, terutama di bidang perumahan, sudah selayaknya Pemerintah melindungi hak rakyat sebagai pemegang HMSRS.

4. Berkaitan dengan kasus perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 2218/Cideng, karena kasus ini disebabkan oleh kesalahan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, sebaiknya pencatatan mengenai perpanjangan Hak Guna Bangunan atas nama PT. Duta Pertiwi segera dikoreksi tanpa perlu tindakan hukum tertentu terlebih dahulu baik dari pihak PT. Duta Pertiwi maupun PPRS ITC Roxy Mas.