

BAB II
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK MILIK ATAS
SATUAN RUMAH SUSUN YANG HAK ATAS TANAH BERSAMANYA
BERADA DIATAS HAK PENGELOLAAN

A. PENGERTIAN DASAR YANG BERKAITAN DENGAN HAK GUNA BANGUNAN

1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 UUPA diberikan pengertian mengenai Hak Guna Bangunan, yakni

Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.⁵

Dikatakan tanah bukan miliknya sendiri dapat berarti bahwa bangunan tersebut berdiri di atas tanah Negara yang dalam hal ini diperlukan penetapan Pemerintah maupun bangunan tersebut berdiri di atas tanah milik orang lain (manusia/badan hukum) yang dalam hal ini perlu dibuatkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemakai/pendiri bangunan tersebut. Perjanjian ini harus dibuat dengan akta otentik.⁶ Selanjutnya dalam ayat (2) dan ayat (3) dari pasal tersebut juga disebutkan bahwa atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunannya, jangka waktu HGB dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada

⁵Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, (a) UU No.5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 35

⁶Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)* (Jakarta: PT Medisa, 1997), hal. 43.

pihak lain. Penggunaan tanah yang dikuasai dengan HGB adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan rumah tinggal, usaha perkantoran, pertokoan, industri dan lain-lain.

2. Subjek Hak Guna Bangunan

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/96) mengungkapkan bahwa:

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁷

Pemegang HGB yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana tersebut di atas, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat, apabila tidak dilaksanakan, HGB tersebut hapus karena hukum. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh HGB, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut, jika HGB yang bersangkutan tidak dilepas atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

3. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Jangka waktu HGB paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Perpanjangan jangka waktu tersebut diajukan 2 (dua) tahun sebelum haknya berakhir dan setelah jangka waktu pemberian dan perpanjangannya berakhir, maka pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB atas tanah yang sama.

Syarat perpanjangan dan pembaharuan HGB adalah:

⁷Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*, (b) PP No.40, LN No. 58 tahun 1996, TLN No. 3643, Ps. 19.

- “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”.⁸

Keputusan mengenai perpanjangan jangka waktu HGB mulai berlaku sejak berakhirnya HGB tersebut, sedangkan pembaharuan HGB mulai berlaku sejak didaftarkan keputusan pemberian HGB di Kantor Pertanahan. HGB atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. HGB atas tanah Hak Milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan atas kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemegang Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru dengan Akta dibuat dihadapan PPAT dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Mengenai pendaftaran HGB diatur dalam Pasal 23 PP 40/96 yang menyatakan bahwa:

- (1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.⁹

Sedangkan untuk pemberian HGB atas tanah Hak Milik wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan dan sejak didaftarkan tersebut baru mengikat pihak ketiga.

4. Terjadinya Hak Guna Bangunan

⁸*Ibid.*, Ps. 26.

⁹*Ibid.*, Ps. 23.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik. Ketentuan mengenai terjadinya HGB dikemukakan sebagai berikut:

- a. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan, pemberian hak (ketetapan Pemerintah) oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi berdasarkan perjanjian yang berbentuk otentik antara pemegang Hak Milik dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.
- c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.¹⁰

5. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan

- a. Kewajiban pemegang HGB yaitu:
 - 1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
 - 2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
 - 3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
 - 4) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah HGB itu hapus;
 - 5) Menyerahkan sertipikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;

¹⁰ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hal. 129.

6) Jika tanah HGB karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau sebidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang HGB wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung.

b. Hak dari pemegang HGB, yaitu:

- 1) Berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan HGB selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya; serta
- 2) Untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain; dan
- 3) Membebaninya.¹¹

6. Pembebanan Hak Guna Bangunan

HGB dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan yang membebani HGB tersebut hapus apabila HGB tersebut hapus. HGB yang berdiri di atas tanah Hak Milik maupun di atas Hak Pengelolaan dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan dan tenggang waktunya maksimal sesuai dengan masa berlakunya HGB tersebut; setelah itu akan kembali kepada pemiliknya, maupun pemegang Hak Pengelolaan.

7. Peralihan Hak Guna Bangunan

Sesuai dengan Pasal 34 PP 40/96 maka HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan HGB ini dapat terjadi karena:

- a. Jual Beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Penyertaan dalam modal;
- d. Hibah;
- e. Pewarisan.”¹²

¹¹*Ibid.*, hal. 132.

¹²Indonesia (b), *op. cit.*, Ps. 34.

Peralihan HGB karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Pembuatan surat keterangan waris berpedoman pada 4 (empat) kategori, yaitu golongan keturunan Tionghoa dibuat oleh Notaris; golongan Timur Asing dibuat oleh Balai Harta Peninggalan atau Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama; Warga Negara Indonesia asli dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang dikuatkan oleh Lurah/Kepala Desa dan Camat; perkawinan antar golongan dibuat oleh Notaris.¹³ Sedangkan, peralihan HGB atas tanah Hak Milik atau Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Dari semua bentuk peralihan HGB ini harus dibuatkan dengan akta PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

8. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Ada beberapa hal yang mengakibatkan HGB hapus yaitu:

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan.
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang/pemegang Hak Pengelolaan/pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak;
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Milik atau Hak Pengelolaan;
 - 3) Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961.
- e. Tanah tersebut ditelantarkan dalam arti sama sekali tidak dimanfaatkan.
- f. Tanahnya musnah karena suatu keadaan di luar dugaan dan kemampuan manusia atau dalam hukum disebut Overmacht/Forcemajeur.

¹³“Peralihan Hak-Pewarisan,” <<http://www.bpn.go.id>>, diakses 20 April 2006.

- g. Pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat-syarat mengenai subyek HGB.¹⁴

Konsekuensi yuridis dari hapusnya HGB diatur lebih lanjut sebagai berikut:

- a) Hapusnya HGB atas tanah negara

Hapusnya HGB atas tanah negara, mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Apabila HGB hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan-bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak hapusnya HGB. Namun, apabila bangunan, tanaman, dan benda-benda yang ada di atasnya diperlukan oleh pemerintah, maka kepada pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Sedangkan pembongkaran bangunan dan benda-bendanya dilaksanakan atas biaya pemegang HGB.

- b) Hapusnya HGB atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan; dan
- c) Hapusnya HGB atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.¹⁵

Dengan demikian, dapat dikemukakan beberapa sifat dan ciri-ciri Hak Guna Bangunan, yakni:

- a. Hak Guna Bangunan member kewenangan untuk membangun sesuatu di atasnya.¹⁶
- b. Hak Guna Bangunan wajib didaftar;
- c. Hak Guna Bangunan dapat dipindah-tangankan, yakni dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
- d. Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan serta berkedudukan di Indonesia;

¹⁴Bosu, *op. cit.*, hal. 50.

¹⁵Indonesia (b), *op. cit.*, Ps. 37-38.

¹⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, cet. 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 287

- e. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
- f. Luas tanah Hak Guna Bangunan disesuaikan dengan keperluan;

B. PENGERTIAN DASAR YANG BERKAITAN DENGAN HAK PENGELOLAAN

1. Hak Menguasai Negara dan Hak Pengelolaan

Hak Menguasai Negara pada hakekatnya adalah Hak dari Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang memberikan kewenangan untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan Bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak Pengelolaan tidak diatur secara tegas di dalam UUPA sebagaimana hak-hak atas tanah yang lain yang diuraikan dalam pasal 16, melainkan tersirat dalam pasal 2 ayat (4) mengenai hak menguasai Negara terutama yang mengatur wewenang untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa yang pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada pemegangnya yang di dalam Penjelasan Umum II angka 2 diberikan dalam bentuk pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Wewenang tersebut dapat merupakan sumber keuangan bagi pemegangnya.

Hak Pengelolaan ini merupakan pengembangan dari hak penguasaan ("beheersrecht") sebagaimana diatur sebelumnya di dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Dalam pasal 12 peraturan tersebut ditetapkan bahwa kepada Daerah Swatantra dapat diberikan penguasaan atas tanah Negara dengan tujuan untuk kemudian diberikan kepada pihak lain dengan sesuatu hak dengan tujuan menyelenggarakan "perusahaan

tanah”, selain menambah pemasukan kepada keuangan daerah juga mengusahakan perbaikan perumahan penduduknya.¹⁷

Selanjutnya Hak Pengelolaan ini untuk pertama kalinya disebut dan ditegaskan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang “Pelaksanaan Konversi Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijaksanaan Selanjutnya”. Di dalam peraturan ini ditetapkan bahwa sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai, tetapi jika selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan.

Dari uraian di depan maka yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan menurut UUPA adalah suatu Hak Penguasaan (menguasai) atas tanah Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dapat dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak penguasaan dalam Hukum Tanah Indonesia menurut pendapat ahli dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis serta mengandung dua aspek yaitu perdata dan publik, tetapi semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.

Hak Pengelolaan selain mengandung kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki untuk keperluan usahanya, pemegang haknya diberi wewenang juga untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan negara, yang diatur dalam Pasal 2 UUPA. Sehubungan dengan itu maka Hak Pengelolaan pada hakekatnya bukan Hak Atas Tanah yang murni, melainkan merupakan gempilan¹⁸ hak menguasai dari Negara.

¹⁷Arie S. Hutagalung, “Sekilas Mengenai Hak Pengelolaan”, (a) (Pendapat hukum mengenai Hak Pengelolaan, Jakarta, 2006), hal. 1

¹⁸Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah gempilan (cuil) berasal dari bahasa Jawa yang artinya rompal sedikit pada bagian pinggir atau luarnya. Istilah ini sering digunakan oleh Boedi Harsono dalam kaitannya dengan pengertian dari Hak Pengelolaan yang merupakan bagian dari hak menguasai negara.

2. Kewenangan Pemegang Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk:

- “a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. menyerahkan bagian-bagian daripada [sic!] tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.”¹⁹

ad.a. Yang dimaksud merencanakan adalah membuat dan menyusun suatu rencana (planning) tentang peruntukan (bestemiing) dan rencana penggunaan (use planning) terhadap

tanah yang bersangkutan, sehingga secara optimalisasi pemanfaatan tanah dalam rangka untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

ad.b. Sebagai pemegang hak yang diatur dan dilindungi oleh hukum, maka sudah semestinya pemegang Hak Pengelolaan tersebut berwenang untuk menggunakan tanah itu untuk keperluan pelaksanaan usahanya. Bahkan harus diberi makna, bahwa pemegang Hak Pengelolaan tersebut berwenang pula untuk menuntut agar pihak lain menghormati haknya itu, sehingga pemegang Hak Pengelolaan dapat meminta perlindungan hukum terhadap gangguan didalam memanfaatkan haknya itu.

ad.c. Dalam hal ini, pemegang Hak Pengelolaan, selain berwenang untuk menggunakan tanah Hak Pengelolaan itu untuk keperluan pelaksanaan usahanya, pemegang hak berwenang pula untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan itu kepada pihak ketiga dengan persyaratan-persyaratan tertentu, baik mengenai peruntukan, penggunaan maupun mengenai jangka waktu dan keuangannya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

¹⁹Departemen Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya*, PMDN No.1, tahun 1977, ps. 1.

3. Subjek Hak Pengelolaan

Berdasarkan Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada:

- “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.”²⁰

Badan-badan hukum tersebut dapat diberikan HPL sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

4. Syarat-syarat Pemberian Hak Pengelolaan

Prosedur yang harus dipenuhi dalam rangka permohonan Hak Pengelolaan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 68 dan Pasal 69, yaitu:

- a. Permohonan Hak Pengelolaan diajukan secara tertulis yang memuat keterangan mengenai pemohon serta keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data fisik dan data yuridis.
- b. Permohonan tersebut dilampiri dengan:
 - 1) Fotokopi identitas pemohon atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan;
 - 2) Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
 - 3) Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat isian pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - 4) Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertipikat, penunjukan atau penyerahan dari Pemerintah, pelepasan kawasan hutan

²⁰Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, (a) PMNA/KBPN No. 9, tahun 1999, ps. 67.

dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;

- 5) Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi;
- 6) Surat ukur, apabila ada;
- 7) Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah.

Setelah berkas permohonan diterima, maka mekanisme yang harus dilakukan adalah:

- a) Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik tanahnya;
- b) Setelah semua persyaratan lengkap, berkas permohonan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Wilayah BPN Provinsi disertai pendapat dan pertimbangannya;
- c) Setelah berkas permohonan diterima oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi diadakan penelitian lebih lanjut terhadap kelengkapan/persyaratan permohonan Hak Pengelolaannya. Apabila semua persyaratan telah dipenuhi, maka berkas permohonan tersebut disertai dengan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk penyelesaian lebih lanjut;
- d) Setelah berkas permohonan diterima oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya persyaratan tersebut diperiksa kembali untuk diputuskan dapat atau tidaknya permohonan tersebut dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam bentuk surat keputusan.
- e) Dalam hal permohonan haknya dikabulkan maka Keputusan pemberian Hak Pengelolaan itu diberikan kepada pemohon dalam jangka waktu selama dipergunakan.

5. Uang Pemasukan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 tentang Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak pada BPN, maka pemberian Hak Pengelolaan tidak dikenakan uang pemasukan, sedangkan untuk pemberian Hak

Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai diatas tanah Negara/tanah Hak Pengelolaan dikenakan uang pemasukan yang besarnya bervariasi.

Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas pemberian Hak Pengelolaan diatur didalam Peraturan Pemerintah No.112 tahun 2000 dalam Pasal 2 yaitu:

- a. 0% (nol persen) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan adalah Departemen Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemda Daerah, Propinsi Daerah Kabupaten/Kota, Lembaga Pemerintah lainnya dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional.
- b. 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan selain dimaksud pada huruf a.

6. Penyerahan Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga

Hak Pengelolaan dapat diperoleh di atas tanah Negara oleh karenanya apabila di atas tanah yang hendak diberikan Hak Pengelolaan masih ada hak-hak atas tanah seperti Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak atas tanah lain juga hak garap, wajib dibebaskan dulu oleh calon pemegang Hak Pengelolaan dengan membayar ganti rugi atas tanah hak tersebut berikut segala sesuatu yang ada diatasnya.²¹

Pemegang Hak Pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki bagi keperluan usahanya. Tetapi itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuan utamanya adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Hal ini seperti yang telah dikemukakan dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965, yang menyatakan apabila tanah tersebut dimaksudkan juga untuk diberikan kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah Negara di konversi menjadi Hak Pengelolaan.

²¹Arie S. Hutagalung (a), *op. cit.*, hal. 2.

Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP). Pemberiannya dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan berdasarkan perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dan calon pemegang hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan; tanpa adanya perjanjian tersebut Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) atau Hak Milik (HM) tidak dapat diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan. Sebagaimana halnya dengan tanah Negara, selama dibebani hak-hak atas tanah tersebut, Hak Pengelolaan yang bersangkutan tetap berlangsung. Setelah jangka waktu HGB atau Hak Pakai yang dibebankan itu berakhir, menurut pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 tahun 1977, tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan.

Jadi Hak Pengelolaan dapat dibebani hak-hak antara lain seperti HM, HGB dan Hak Pakai tetapi tidak sebaliknya, dengan demikian Hak Pengelolaan tidak dapat diberikan di atas tanah HGB, Hak Pakai atau HM yang sudah ada terlebih dahulu di atas tanah yang sama.

C. TATA CARA PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN

Dalam surat pengantar Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 26 Oktober 1999 Nomor 500-4352 perihal Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 (selanjutnya disebut PMNA/KBPN 9/99) tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan antara lain disebutkan bahwa setelah peraturan ini diberlakukan maka semua ketentuan yang diatur diberbagai peraturan dan keputusan seperti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya (selanjutnya disebut PMDN 1/77), dinyatakan tidak berlaku. Padahal apa yang diatur dalam PMDN 1/77 tersebut belum mendapat pengaturan dalam PMNA/KBPN 9/99. Dalam Pasal 4 ayat (2) PMNA/KBPN 9/99 hanya disebutkan bahwa:

“Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu menunjukkan berupa Perjanjian Penggunaan Tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.”²²

Oleh karenanya, prosedur yang berkaitan dengan pemberian hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan dalam tulisan ini masih akan dikaitkan dengan PMDN 1/77.

Secara prosedural, menurut ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara (selanjutnya disebut PMNA/KBPN 3/99), HGB atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan suatu keputusan Pemberian Hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya berdasarkan usul dari pemegang Hak Pengelolaan. Sedangkan mengenai mekanismenya mengacu kepada PMDN 1/77 yang mengatur ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 2

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Pasal 3

- (1) Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang Hak Pengelolaan, baik yang disertai atau pun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.
- (2) Perjanjian tersebut dalam ayat (1) pasal ini memuat antara lain keterangan mengenai:
 - a. identitas pihak-pihak yang bersangkutan.
 - b. letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud.
 - c. jenis penggunaannya.

²²Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional (a), *op. cit.*, ps. 4.

- d. hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya.
- e. jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan.
- f. jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya.
- g. syarat-syarat lain yang dipandang perlu.²³

Perjanjian tertulis ini dapat memuat syarat-syarat lain yang disepakati bersama sesuai dengan “Asas Kebebasan Berkontrak” yang dituangkan dalam suatu bentuk akta, baik akta di bawah tangan dan/atau dengan akta otentik (Notaris) yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Menurut ketentuan PMDN 1/77, setelah pihak ketiga memperoleh penunjukan/penyerahan dari pemegang Hak Pengelolaan, maka yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan HGB tersebut dengan perantara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Pengelolaan tersebut berkewajiban untuk melengkapi berkas permohonan tersebut dan meneruskannya kepada Menteri Dalam Negeri/Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat), disertai usul-usul tentang syarat-syarat yang harus ditaati oleh penerima hak. Permohonan tersebut diajukan dan diselesaikan menurut tata cara dan wewenang sebagaimana diatur dalam PP 40/96 jo. PMNA/KBPN 3/99 Jo. PMNA/KBPN 9/99.

Setelah jangka waktu HGB yang diberikan kepada pihak ketiga berakhir, maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Namun, HGB atas tanah Hak Pengelolaan dapat juga diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan dari pemegang HGB dengan memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan. Persetujuan tersebut harus diperoleh pemegang HGB dari pemegang Hak Pengelolaan sebagai persyaratan yang harus dipenuhi dalam proses perpanjangan atau pembaharuan HGB dimaksud. Demikian pula terhadap

²³Departemen Dalam Negeri, *op. cit.*, ps. 2-3.

peralihan HGB atas tanah Hak Pengelolaan harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan. jadi, apabila persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan tersebut tidak diperoleh, maka proses perpanjangan atau pembaharuan HGB dimaksud tidak akan dapat dilaksanakan dan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

Khusus untuk Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai pemegang Hak Pengelolaan terdapat ketentuan tersendiri mengenai pemberian rekomendasi untuk pemberian sesuatu hak di atas tanah tersebut. Hal tersebut diatur melalui Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 tahun 2001 yang menyatakan bahwa Pemohon berhak untuk mendapatkan sesuatu hak di atas bidang tanah Hak Pengelolaan yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah berdasarkan rekomendasi dari Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang telah memenuhi persyaratan dan membayar uang pemasukan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Persyaratan Permohonan Rekomendasi diatur dalam Pasal 3 Keputusan tersebut yang berbunyi sebagai berikut:

1. Pemohon untuk memperoleh rekomendasi terlebih dahulu harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Gubernur dalam hal ini Kepala Biro Perlengkapan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
 - a. Keterangan/Identitas Pemohon :
 - 1) Foto copy Kartu Tanda Penduduk DKI Jakarta untuk pemohon perorangan; atau
 - 2) Foto copy Akta Pendirian, Surat Keterangan Domisili di DKI Jakarta dan Nomor Pokok Wajib Pajak untuk pemohon Badan Hukum.
 - b. Foto copy perjanjian jual beli atau perjanjian penyerahan penggunaan tanah Hak Pengelolaan kepada Pemohon atau perjanjian hak sewa/peralihan hak sewa yang sah menurut hukum.
 - c. Surat Keterangan Penggunaan Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah dan Camat setempat untuk tanah Desa dan tanah eks Kota Praja.
 - d. Gambar Ketetapan Rencana Kota yang berlaku dari Dinas/Suku Dinas Tata Kota setempat.

- e. Foto copy bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terakhir atas nama pemohon untuk Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja.
 - f. Surat pernyataan kesanggupan membayar uang pemasukan bermeterai cukup.
2. Permohonan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan melalui sekretariat Tim Pertimbangan Pemberian Rekomendasi (TP2R) yang berkedudukan di Biro Perlengkapan Propinsi DKI Jakarta Gedung Balai Kota Lantai VII Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8, Jakarta Pusat.²⁴

Setelah persyaratan permohonan tersebut telah dilengkapi oleh pemohon, maka Pemberian Rekomendasi dilakukan melalui tata cara yang diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 5 Keputusan termaksud adalah sebagai berikut:

1. Permohonan tertulis setelah diterima oleh TP2R, selanjutnya diteliti dan diproses secara administratif.
2. Berdasarkan penelitian administratif maka permohonan dapat:
 - a. Ditolak karena persyaratan belum lengkap maka dikembalikan kepada pemohon pada saat hari penyampaian permohonan tersebut.
 - b. Diterima secara administratif dan dilanjutkan pada proses selanjutnya.
3. Permohonan yang diterima berdasarkan hasil penelitian administratif oleh TP2R selanjutnya:
 - a. Dilakukan penelitian lapangan dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penelitian Lapangan.
 - b. Diadakan pengkajian dan rapat pembebasan paripurna dengan mempertimbangkan sekurang-kurangnya aspek kepentingan umum dan Ketetapan Rencana Kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Berdasarkan hasil penelitian lapangan, pengkajian dan rapat pembahasan permohonan dapat ditolak ataupun disetujui.
5. Dalam hal permohonannya ditolak, maka penolakannya harus disertai dengan alasan yang jelas dan dibuatkan surat penolakan yang ditandatangani

²⁴Jakarta, *Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta*, SK Gubernur KDKI Jakarta No. 122 Tahun 2001, Lembaran Lepas, hal. 4-5.

Gubernur dalam hal ini Kepala Biro Perlengkapan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan.

6. Permohonan yang disetujui berdasarkan rapat pembahasan, maka TP2R menyiapkan Surat Perintah Setor uang pemasukan berdasarkan Berita Acara Perhitungan Uang Pemasukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak tanggal ditetapkan diterimanya permohonan berdasarkan pembahasan TP2R yang dibuat rangkap 5 (lima).
7. Berdasarkan Surat Perintah Setor yang ditujukan kepada pemohon, maka pemohon melakukan pembayaran ke Kantor Perbendaharaan dan Kas Daerah dan menyerahkan Tanda Bukti Setor pembayaran kepada TP2R dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal Surat Perintah Setor dan menyerahkan tanda bukti Setor tersebut masing-masing:
 - a. lembar kedua kepada Dinas Pendapatan Daerah;
 - b. lembar ketiga kepada Biro Keuangan; dan
 - c. lembar keempat kepada Biro Perlengkapan.
8. TP2R menyiapkan perbal Surat Rekomendasi untuk ditandatangani pejabat yang berwenang sebagai berikut:
 - a. luas tanah $\leq 500 \text{ m}^2$ kepada Kepala Biro Perlengkapan;
 - b. luas tanah $> 500 - 1.000 \text{ m}^2$ kepada Asisten Administrasi;
 - c. luas tanah $> 1.000 - 5.000 \text{ m}^2$ kepada Sekretaris Daerah;
 - d. luas tanah $> 5.000 \text{ m}^2$ kepada Gubernur;dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak diterimanya tanda bukti setor.
9. Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada angka 8 diatas harus menandatangani Surat Rekomendasi dalam jangka waktu terhitung sejak disampaikannya perbal paling lama :
 - a. 21 hari kerja untuk Gubernur;
 - b. 15 hari kerja untuk Sekretaris Daerah;
 - c. 10 hari kerja untuk Asisten Keuangan;
 - d. 5 hari kerja untuk Kepala Biro Perlengkapan.
10. Surat rekomendasi yang telah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada angka 9 diatas disampaikan kepada pemohon

dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak tanggal surat rekomendasi tersebut dan tembusannya disampaikan kepada:

- a. lembar kedua kepada Dinas Pendapatan Daerah;
- b. lembar ketiga kepada Biro Perlengkapan;
- c. lembar keempat kepada Biro Perlengkapan.²⁵

Pemohon yang telah memperoleh rekomendasi ini dapat mengajukan permohonan HGB yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat yang apabila disetujui maka akan diberikan Surat Keputusan Pemberian Haknya untuk kemudian didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dan kepada pemegang HGB tersebut diberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Pada buku tanah maupun sertipikat HGB tersebut akan dicantumkan bahwa HGB tersebut berada di atas tanah Hak Pengelolaan.

D. TINJAUAN UMUM MENGENAI PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

1. Pengertian Rumah Susun

Undang-undang Rumah Susun memperkenalkan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri dari hak perorangan atas unit Satuan Rumah Susun (SRS) dan hak bersama atas tanah, benda dan bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan. Adapun pengertian rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 UU No. 16 tahun 1985 yaitu :

”Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda

²⁵*Ibid.*, hal. 5-6.

bersama dan tanah bersama”.²⁶

Rumah susun yang dimaksudkan dalam Undang-undang ini adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

2. Berbagai Pengertian Pada Sistem Rumah Susun

Berikut ini adalah berbagai pengertian dalam sistem rumah susun:

a. Satuan Rumah Susun

Yang dimaksud dengan satuan rumah susun menurut pasal 1 butir 2 UURS adalah bagian rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Satuan rumah susun pada dasarnya merupakan dimensi dan volume ruang tertentu yang mempunyai batas-batas yang jelas yaitu pada alasnya, samping-sampingnya dan pada atapnya. Batas-batas atas dan alas tentunya berupa lantai dan atap bangunan yang bersangkutan. Sedangkan batas sisi-sisinya tidak harus merupakan dinding atau tembok yang tertutup.

Agar memperoleh intensitas pencahayaan yang memadai dan alami diisyaratkan satuan rumah susun harus berada di atas permukaan tanah, kecuali dalam keadaan yang memaksa. Untuk kepentingan bukan hunian satuan rumah susun dapat berada di bawah atau sebagian di bawah permukaan tanah, asalkan ada system penyinaran buatan yang cukup.

Hubungan antara satuan-satuan rumah susun dengan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, dapat dilihat pada Nilai Perbandingan Proporsional. Angka inilah yang menunjukkan seberapa besarnya hak dan kewajiban dari seseorang pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

²⁶Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, (c) UU No.16, LN No. 75 tahun 1985, TLN No. 3318, Ps. 1.

terhadap hak-hak bersamanya.²⁷

Nilai Perbandingan Proporsional ini dapat dihitung berdasarkan luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada saat pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

b. Tanah Bersama

Berdasarkan pasal 1 butir 6 UURS, yang dimaksud dengan tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dengan persyaratan izin bangunan.

Pasal 7 UURS menetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak GUNA Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, atau Hak Pengelolaan. Hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.²⁸

c. Bagian Bersama

Pasal 1 butir 4 UURS menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

Bagian bersama ini merupakan struktur bangunan dari rumah susun yang terdiri dari pondasi, kolom-kolom, sloof, balok-balok luar, penunjang, dinding-dinding struktur utama, atap, ruang masuk, koridor, selasar, tangga, pintu-pintu dengan tangga darurat, jalan masuk dan jalan keluar dari rumah susun, jaringan-jaringan listrik, gas dan telekomunikasi, serta ruang untuk umum.

Bagian-bagian bersama ini tidak dapat dihaki atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, tetapi merupakan hak bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

d. Benda Bersama

²⁷Hutagalung, *op. cit.*, hal 13

²⁸*Ibid*, hal 14.

Yang dimaksud dengan benda bersama menurut pasal 1 butir 5 UURS adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian tanah bersama. Benda bersama yang melengkapi rumah susun agar berfungsi sebagaimana mestinya terdiri dari jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas (untuk hunian), saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan limbah, saluran dan atau pembuangan sampah, tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon/alat komunikasi lain, alat transportasi yang berupa lift atau escalator, alat pemadam kebakaran, alat/system alarm, generator listrik, pertamanan yang ada di atas tanah bersama, pelataran parkir, penangkal petir, fasilitas olah raga dan rekreasi di atas tanah bersama.

e. Pertelaan

Pertelaan yakni rincian batas yang tegas dan jelas masing-masing satuan rumah susun, bagian, benda dan tanah bersama yang diwujudkan dalam uraian tertulis dan gambar. Pertelaan dalam hal ini mempunyai arti yang amat penting dalam sistem rumah susun karena titik awal dimulainya proses hak milik atas satuan rumah susun. Nantinya dari pertelaan ini akan timbul satuan-satuan rumah susun yang secara hukum terpisah melalui proses pembuatan akta pemisahan.²⁹

f. Akta pemisahan

Pasal 7 ayat 3 UURS jo pasal 39 PP No. 4 tahun 1988 mewajibkan penyelenggara rumah susun untuk mengadakan pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya.

Pemisahan tersebut dilakukan dengan akta yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Akta ini harus disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II

²⁹Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman* (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hal. 17.

setempat kecuali untuk DKI Jakarta oleh Gubernur.³⁰

Setelah mendapat pengesahan Pemerintah Daerah, akta tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan sertipikat hak atas tanah, izin layak huni, izin mendirikan bangunan dan warkah-warkah lainnya. Akta Pengesahan berikut lampiran-lampirannya digunakan sebagai dasar bagi penerbitan SHMSRS.

g. Izin Layak Huni

Sistem rumah susun memerlukan persyaratan khusus dalam masalah keselamatan para penghuninya, sehingga dipersyaratkan pula bahwa setelah selesainya pembangunan rumah susun harus ada izin layak huni lebih dahulu sebelum diterbitkan sertipikatnya atau sebelum diperjualbelikan.

Izin 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 sebagaimana disebutkan dalam penjelasan pasal 35 PP No 4 Tahun 1988. Diperolehnya Izin Layak Huni merupakan salah satu syarat untuk penerbitan SHMSRS yang bersangkutan.³¹

3. Status Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun

Status tanah untuk pembangunan rumah susun harus disesuaikan dengan status hukum penyelenggara pembangunan dan tujuan pemasaran dari satu-satuan rumah susun yang akan dijual, baik perorangan (Warga Negara Indonesia/Warga Negara Asing) ataupun badan hukum (Indonesia/Asing). Hal ini berdasarkan pertimbangan bahwa bangunan rumah susun dibangun diatas tanah bersama yang nantinya akan turut dimiliki secara bersama-sama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 7 UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun menetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan sesuai dengan

³⁰Hutagalung, *op. cit.*, hal 17

³¹*Ibid.*

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka melindungi kepentingan pembeli satuan rumah susun, maka apabila tanah yang digunakan berstatus Hak Pengelolaan, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yang bersangkutan sebelum memasarkan satuan-satuan rumah susun tersebut. Hal ini berarti bahwa diatas Hak Pengelolaan tersebut sudah ada Hak Guna Bangunan atas nama penyelenggara pembangunan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimilikinya. Dalam keadaan demikian, para pemilik satuan rumah susun akan menguasai tanah bersama yang bersangkutan dengan Hak Guna Bangunan.³²

4. Pembangunan Rumah Susun

Dalam pasal 5 ayat 2 UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh:

- a. Badan Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/BUMD);
- b. Koperasi;
- c. Badan Usaha Milik Swasta;
- d. Swadaya Masyarakat;
- e. Kerja sama antar badan-badan tersebut sebagai penyelenggara.³³

Yang dimaksud dengan BUMN/BUMD adalah badan hukum yang modalnya seluruh atau sebagian milik Negara yaitu Pemerintah Pusat/Daerah (Pemda) yaitu:

- a. Perusahaan Daerah;
- b. Perusahaan Umum;
- c. Persero;

Sedangkan yang dimaksud dengan Badan Usaha Milik Swasta adalah:

- a. Badan Usaha Milik Swasta yang keseluruhan modalnya Nasional;
- b. Badan usaha Milik Swasta yang bermodal campuran asing dan Nasional;
- c. Badan Usaha Milik Swasta yang 100% modal asing;

³²*Ibid.*, hal. 21.

³³Indonesia (c), *op. cit.*, ps. 5.

Badan Usaha Milik Swasta tersebut harus memenuhi syarat sebagai Badan Hukum Indonesia.

Pembangunan Rumah Susun harus memenuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif yang ditetapkan dalam Pasal 6 UURS jo. PP No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun. Pembangunan Rumah Susun memerlukan persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat, karena Rumah Susun memiliki bentuk dan keadaan khusus yang berbeda dengan perumahan biasa. Rumah susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni banyak orang, sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan dan kenikmatan dalam penghuniannya.

Persyaratan teknis antara lain mengatur mengenai :

- a. ruang;
- b. struktur, komponen dan bahan bangunan;
- c. kelengkapan rumah susun;
- d. satuan rumah susun;
- e. bagian dan benda bersama;
- f. kepadatan dan tata letak bangunan;
- g. prasarana dan fasilitas lingkungan.

Sedangkan persyaratan administratif yang dimaksud adalah mengenai:

- a. izin lokasi (SP3L & SIPPT) khusus untuk wilayah DKI Jakarta;
- b. advice planning;
- c. izin mendirikan bangunan;
- d. izin layak huni;
- e. sertifikat tanahnya.

Persyaratan teknis dan administratif seperti yang diatur dalam PP No. 4 tahun 1988 tersebut diatas, wajib dipenuhi oleh penyelenggara pembangunan rumah susun dalam rangka pembangunan rumah susun.

Biarpun sudah selesai pembangunan rumah susun yang bersangkutan, penjualan satuan-satuan rumah susun baru boleh dilakukan setelah dipenuhi 3 (tiga) syarat administratif berikutnya yaitu:

- a. penyelenggara pembangunan wajib mengajukan permohonan dan memperoleh izin layak huni;

- b. penyelenggara pembangunan wajib mengadakan pemisahan, dalam satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dalam pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya;
- c. penyelenggara pembangunan wajib mengusahakan, agar setiap satuan rumah susun bersertipikat.³⁴

Adapun prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam PP No. 4 tahun 1988 adalah sebagai berikut:

a. Izin Lokasi/Pencadangan tanah

Secara garis besar, penyelenggara pembangunan harus mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin lokasi yang dipilih oleh penyelenggara untuk pembangunan rumah susun yang direncanakan di atas tanah seluas yang diperlukan. Mengenai lokasi yang dipilih oleh penyelenggara pembangunan rumah susun haruslah memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 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.

Surat keputusan pemberian Izin Lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota atau untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Izin Lokasi tersebut

³⁴Hutagalung, *op. cit.*, hal. 33-35.

berlaku dalam jangka waktu satu tahun serta dapat diperpanjang selama satu tahun lagi dengan mempertimbangkan bahwa minimal 50% areal tanah telah diperoleh/dikuasai dan kemampuan penyelenggara pembangunan untuk melanjutkan pembangunannya.³⁵

b. Pembebasan tanah/Perolehan Tanah Bersama

Apabila izin lokasi yang dimohonkan telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, maka selanjutnya dilakukan kegiatan untuk memperoleh tanah/lokasi yang bersangkutan. Dalam hal pembebasan/perolehan tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah Negara, perolehan haknya melalui proses permohonan dan pemberian hak atas tanah oleh Pemerintah.
2. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah ulayat, cara perolehan haknya adalah dengan meminta kesediaan penguasa masyarakat hukum adat yang bersangkutan untuk melepaskan hak ulayatnya, dengan memberikan ganti rugi terhadap tanaman rakyat yang ada di atasnya. Tanah tersebut dimohonkan hak atas tanah yang sesuai dengan status pihak yang akan menggunakan dan peruntukannya, melalui acara pemberian hak atas tanah oleh pemerintah.
3. Apabila tanah yang bersangkutan berstatus tanah hak, maka cara yang digunakan tergantung pada ada atau tidaknya kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan kepada yang memerlukan.

Permohonan hak atas tanah dan sertipikat Hak Pengelolaan/Hak Guna Bangunan dilakukan oleh penyelenggara pembangunan, apabila penyelenggara pembangunan telah memenuhi syarat untuk memperoleh tanah yang bersangkutan. Selanjutnya penyelenggara mengajukan permohonan untuk penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama penyelenggara. Untuk memulai kegiatan pembangunannya, maka penyelenggara pembangunan terlebih dahulu harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimana sebelumnya merencanakan secara terperinci hal-hal sebagai berikut:

³⁵*Ibid.*, hal. 40-41.

- 1). menentukan dan memastikan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya;
- 2). Rencana Tapak beserta denah serta potongannya;
- 3). Batas pemilikan bagian, benda dan tanah bersama.³⁶

c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

IMB dimohonkan kepada Pemerintah Daerah setempat dengan melampirkan berkas-berkas persyaratan sebagai berikut:

- 1). formulir permohonan;
- 2). formulir isian;
- 3). sertipkat hak atas tanah;
- 4). fatwa agraria;
- 5). tanda lunas PBB;
- 6). keterangan rencana kota;
- 7). gambar rencana arsitektur;
- 8). gambar rencana dan perhitungan konstruksi bangunan;
- 9). gambar rencana dan perhitungan instalasi serta perlengkapan bangunan;
- 10). hasil penyelidikan tanah;
- 11). surat izin bekerja perncana bidang arsitektur, konstruksi serta instalasi dan perlengkapan bangunan.

IMB diserahkan bila permohonan IMB telah selesai diproses dan pemohon menyerahkan bukti setor atau tanda pelunasan pembayaran. Dengan diperolehnya IMB tersebut, maka penyelenggara pembangunan sudah dapat memulai kegiatan pembangunannya.³⁷

d. Pengesahan Pertelaan

Pertelaan mengenai berapa besar bagian hak pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (nilai perbandingan proporsionalnya) dapat dilihat dalam Buku Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Pertelaan tersebut dibuat sendiri oleh penyelenggara pembangunan, kemudian dimohonkan pengesahannya

³⁶*Ibid.*, hal. 41-42.

³⁷*Ibid.*, hal. 43..

kepada Pemerintah Daerah. Permohonan Pengesahan Akta Pertelaan tersebut diajukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun yang bersangkutan kepada Pemerintah Daerah tingkat II, kecuali di DKI Jakarta diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta, dengan disertai:

- 1). Pertelaan;
- 2). Salinan IMB;
- 3). salinan sertipikat tanah bersama;
- 4). salinan SIPPT.

Pertelaan tersebut sangat penting, karena dari situlah akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui proses pembuatan Akta Pemisahan. Proses pertelaan ini dapat dimulai apabila gambar perencanaan sudah secara jelas terperinci dan diterima oleh instansi yang menerbitkan IMB dengan diterbitkannya Izin Pendahuluan.³⁸

e. Izin Layak Huni

Sistem rumah susun memerlukan persyaratan khusus dalam masalah keselamatan para penghuninya, sehingga dipersyaratkan bahwa setelah selesainya pembangunan rumah susun, harus diproses permohonan Izin Layak Huni terlebih dahulu sebelum diterbitkan sertipikatnya untuk kemudian diperjualbelikan. Permohonan Izin Layak Huni diajukan kepada Pemerintah Daerah untuk kemudian diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.³⁹

f. Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun menjadi Satuan Rumah Susun

Dalam pasal 7 ayat 3 UU No. 16 tahun 1985, ditentukan bahwa penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas, yang dilakukan dalam suatu bentuk akta. Bentuk dan tata cara pengisian serta pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2

³⁸*Ibid.*, hal. 44

³⁹*Ibid.*

tahun 1989. Akta pemisahan itu dibuat sendiri oleh penyelenggara pembangunan, kemudin disahkan oleh Pemerintah Daerah tingkat II, kecuali di DKI Jakarta oleh Gubernur.⁴⁰

g. Pendaftaran Akta Pemisahan dan Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Akta Pemisahan yang sudah disahkan oleh Pemerintah setempat kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan: Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan, Izin Layak Huni dan warkah-warkah lainnya yang diperlukan. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun lahir sejak didaftarkannya Akta Pemisahan pada Kantor Pertanahan setempat dan dibuatkan Buku Tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan. Kantor Pertanahan selanjutnya menerbitkan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan jumlah satuan rumah susun yang kesemuanya masih atas nama penyelenggara pembangunan.

Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdiri dari:

1. Salinan Buku Tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
2. Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi Tanah Bersama;
3. Gambar Denah Satuan Rumah Susun yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun dan lokasi rumah susun;
4. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;

kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen.⁴¹

5. Hapusnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun hapus karena:

- a. hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. tanah dan bangunannya musnah;
- c. terpenuhinya syarat batal;

⁴⁰*Ibid.*, hal. 45.

⁴¹*Ibid.*, hal. 46.

d. pelepasan hak secara sukarela.

Dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus baik karena peraturan perundang-undangan yang berlaku atau musnahnya tanah dan bangunan, maka setiap pemilik hak atas satuan rumah susun berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya dengan melihat kenyataan yang ada.⁴²

6. Tata Cara Penjualan dan Pembelian Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari pemerintah daerah yang bersangkutan, selain itu semua satuan-satuan rumah susun sudah harus bersertipikat. Untuk pertama kali semua Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat atas nama Penyelenggara Pembangunan yang diterbitkan berdasarkan akta pemisahan atas satuan-satuan rumah susun yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah. Sertipikat tersebut harus sudah ada sebelum satuan rumah susun dijual, sebab sertipikat HMSRS merupakan syarat untuk dapat menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

Dengan demikian, jual beli yang terjadi antara penyelenggara pembangunan dan pembeli adalah perbuatan hukum pemindahan HMSRS dari penyelenggara pembangunan kepada pembeli. Pemindahan haknya harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi letak rumah susun yang bersangkutan. Akta yang dibuat oleh PPAT itu merupakan surat tanda bukti telah dilakukannya jual beli satuan rumah susun yang bersangkutan. Setelah akta tersebut selesai ditandatangani, maka HMSRS yang dijual itu berpindah kepada pembeli yang menjadi pemiliknya yang baru, berikut hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang

⁴² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, (d) PP No.4, LN No. 75 tahun 1985, TLN No. 3372, Ps. 50.

merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.

Jual beli yang telah dilakukan di hadapan PPAT tersebut, agar perbuatan hukumnya mengikat pihak ketiga dan memenuhi syarat publisitas, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Pendaftaran dilaksanakan dengan membubuhkan catatan mengenai jual beli yang telah dilakukan itu pada Buku Tanah dan salinan Buku Tanah yang merupakan bagian dari sertipikat HMSRS yang bersangkutan. Sertipikat yang telah dibubuhi catatan pendaftaran, diserahkan kepada pembeli, selaku pemilik baru satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai tanda bukti pemilikannya.

Berdasarkan ketentuan yang telah disyaratkan dalam Pasal 18 ayat (1) tersebut diatas, bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjualbelikan kalau sudah memperoleh izin layak huni dari Pemerintah Daerah dan sertipikat satuan-satuan rumah susun tersebut sudah selesai, namun dalam kenyataannya, telah berkembang kebiasaan Penjualan dan Pemilikan atas Satuan Rumah Susun sebelum rumah-rumah susun yang dipasarkan tersebut selesai dibangun dan bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan perolehan tanah. Untuk mengantisipasi hal-hal tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan Surat Keputusan Nomor : 11/KPTS/1994 tanggal 17 November 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dimaksudkan untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan pemukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinannya terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun tersebut. Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tersebut, maka dimungkinkan pemasaran/penjualan satuan-satuan rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara penyelenggara pembangunan rumah susun dengan calon pembeli.

Dalam latar belakang Keputusan MENPERA tersebut, dinyatakan bahwa berkembangnya pemasaran rumah susun sebelum memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-undang No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun

adalah atas pertimbangan ekonomi, baik bagi penyelenggara pembangunan rumah susun itu sendiri guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar, sedangkan untuk pembeli atau konsumen, agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian dimuka. Langkah-langkah yang ditempuh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman konsumen tersebut di atas menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang selanjutnya dituangkan dalam akta perikatan jual beli satuan rumah susun.⁴³

Dalam keputusan MENPERA tersebut diberikan petunjuk mengenai pengikatan jual beli satuan rumah susun. Inti dari perikatan jual beli tersebut adalah :

- a. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli satuan rumah susun;
- b. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:
 - 1) nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
 - 2) nomor lantai dan tipe satuan rumah susun;
 - 3) luas satuan rumah susun;
 - 4) harga jual satuan rumah susun;
 - 5) ketentuan pembayaran uang muka;
 - 6) spesifikasi bangunan;
 - 7) tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
 - 8) ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.
- c. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang dipesan disertai ketentuan tentang tahap pembayaran.

⁴³Hutagalung, *op. cit.*, hal. 54-56.

- d. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tigapuluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman harus menandatangani akta perjanjian jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100%.
- e. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, antara lain memuat hal-hal sebagai berikut:
 - 1) obyek yang diperjualbelikan, yaitu hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama berikut fasilitasnya sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya.
Rumah susun yang akan dijual wajib memiliki izin-izin yang diperlukan seperti izin lokasi, bukti penguasaan dan pembayaran tanah serta izin mendirikan bangunan.
 - 2) pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni, sehingga calon pembeli harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni yang akan dibentuk dan didirikan dengan bantuan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman;
 - 3) Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, yang terdiri dari:
 - a) sebelum melakukan pemasaran perdana yaitu wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota/Tamadya Tingkat II dengan tembusan kepada MENPERA, dengan melampirkan salinan surat persetujuan izin prinsip, salinan surat keputusan pemberian izin lokasi, bukti pengadaan dan pelunasan tanah, salinan surat izin mendirikan bangunan dan

gambar denah pertelaan yang telah mendapat pengesahan dari Pemerintah Daerah setempat;

- b) menyediakan dokumen pembangunan perumahan seperti sertipikat hak atas tanah, rencana tapak, gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batas secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun, gambar rencana struktur beserta perhitungannya dan gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;
- c) menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan;
- d) memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah tanggal ditandatangani berita acara penyerahan satuan rumah susun, dari pengusaha kepada pemesan dengan ketentuan:
 - 1. tanggung jawab pengusaha tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun;
 - 2. kerusakan-kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli.
- e) bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;
- f) menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuk perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk;
- g) mengasuransikan pekerjaan pembangunan tersebut selama berlangsungnya pembangunan.
- h) jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi force majeure yang diluar kemampuan para pihak, Pengusaha dan Pembeli akan mempertimbangkan penyelesaian sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun;
- i) menyiapkan Akta Jual Beli satuan rumah susun kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian Perusahaan

Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dan/atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli.

- j) menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus duapuluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut.

Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada Perusahaan Pembangunan perumahan dan pemukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

- 4) Kewajiban-kewajiban Pemesan, yaitu:
- a) menyatakan bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar Perhimpunan Penghuni dan dokumen-dokumen lain terkait, serta bahwa ketentuan dari perjanjian-perjanjian dan dokumen-dokumen tersebut mengikat pembeli;
 - b) setiap pemesan setelah menjadi pembeli satuan rumah susun wajib membayar biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas (*utility charge*) dan jika terlambat pembayarannya dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni.
 - c) Yang menjadi tanggung jawab pemesan meliputi :
 1. biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan;

2. biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
 3. biaya untuk memperoleh Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, biaya pendaftaran jual-beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat;
- d) Setelah Akta Jual Beli ditandatangani tetapi sebelum sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat :
1. jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang besarnya tidak lebih dari 1% (satu persen) dari harga jual;
 2. jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun juga termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya.
- e) Sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya, pemesan tidak dapat mengalihkan atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan utang tanpa persetujuan tertulis dari perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.
- 5) Mengenai penyelesaian perselisihan, jika terjadi perselisihan sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung oleh para pihak.⁴⁴

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini pada prakteknya dibuat dengan suatu akta dibawah tangan yang berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, walaupun pada kenyataannya banyak PPJB yang isinya sudah dibuat sedemikian rupa oleh penyelenggara pembangunan rumah susun. Oleh sebab itu PPJB ini

⁴⁴Menteri Negara Perumahan Rakyat, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, No. 11/KPTS/1994, lampiran.

sebaiknya dibaca dan diteliti baik-baik agar tidak merugikan pembeli untuk kemudian ditandatangani oleh pembeli dan Direktur maupun Direktur Utama dari perusahaan penyelenggara pembangunan rumah susun.

E. PERBEDAAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DENGAN TANAH BERSAMA HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH NEGARA DENGAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DENGAN TANAH BERSAMA HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN.

Rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Hak Pengelolaan pada prinsipnya sama dengan rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Negara, namun dalam proses pembangunan, penjualan dan pemeliharannya terdapat beberapa perbedaan yaitu:

1. Pemberian Hak Atas Tanah.

Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan, pemberian hak (ketetapan Pemerintah) oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan rekomendasi/usul pemegang Hak Pengelolaan yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan yang sebelumnya dibuat perjanjian penggunaan tanah antara pemohon Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Pengelolaan. Untuk DKI Jakarta terdapat ketentuan tersendiri mengenai pemberian rekomendasi untuk pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan miliknya dimana hal tersebut diatur melalui Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 tahun 2001.

2. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.

Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, jika luasnya tidak lebih dari 2.000 M² (duaribu meter persegi) atau oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional Propinsi jika luasnya tidak melebihi dari 150.000 M² (seratus limapuluh ribu meter persegi).

Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan hanya diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

3. Uang Pemasukan.

Pemberian HGB atas Tanah Negara, pemohon hak harus membayar uang pemasukan kepada Negara berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang besarnya ditentukan berdasarkan perhitungan sebagai berikut :

$1\% \times (\text{Nilai Perolehan Tanah} - \text{Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan})$.

Pemberian HGB diatas tanah Hak Pengelolaan pemohon hak harus membayar uang pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan serta uang pemasukan kepada Negara berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) seperti yang tersebut di atas. Khusus untuk DKI Jakarta besarnya Uang Pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan perhitungannya adalah sebagai berikut:

$5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{Nilai Jual Objek Pajak}$.

4. Jangka Waktu

Jangka Waktu HGB di atas Tanah Negara diberikan paling lama 30 (tigapuluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun. Setelah perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaruan hak di atas tanah yang sama.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan yang terletak di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut harus dibatasi maksimal 30 (tigapuluh) tahun dan hanya dapat diperpanjang sekali untuk jangka waktu 20 (duapuluh) tahun, dimana perpanjangan tersebut harus dengan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

5. Perpanjangan atau Pembaharuan Hak

Perpanjangan HGB atas Tanah Negara, pemohon harus membayar uang pemasukan kepada Negara berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang besarnya ditentukan berdasarkan perhitungan sebagai berikut:

$$1\% \times (\text{Nilai Perolehan Tanah} - \text{Nilai Perolehan Tanah Tidak Kena Uang Pemasukan}) \times 50\%$$

Perpanjangan HGB di atas tanah Hak Pengelolaan, pemohon hak harus membayar uang pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Khusus untuk DKI Jakarta besarnya Uang Pemasukan perhitungannya adalah sebagai berikut:

$$5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{Nilai Jual Objek Pajak}$$

6. Peralihan Hak

HGB atas Tanah Negara, pemegang HGB tersebut tidak perlu membayar Uang Pemasukan untuk peralihan hak tersebut.

Peralihan HGB atas Tanah Hak Pengelolaan, pemegang HGB tersebut dapat diminta untuk membayar Uang Pemasukan, seperti di DKI Jakarta, untuk peralihan HGB dikenakan Uang Pemasukan yang perhitungannya adalah sebagai berikut:

$$2,5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}.$$

7. Harga Jual Satuan Rumah Susun.

Pembangunan rumah susun yang dibangun dengan HGB di atas tanah Negara harga jual Satuan Rumah Susun lebih mahal karena tidak ada kekhawatiran dari pemegang hak bahwa hak atas tanahnya akan dicabut atau diambil kembali oleh Negara, kecuali untuk kepentingan umum.

Pembangunan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan, harga jualnya tidak terlalu mahal karena seluruh modal untuk pembangunan rumah susun tersebut berasal dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagai pemegang Hak Pengelolaan dan sewaktu-waktu jika diperlukan oleh Pemerintah

Daerah dapat diambil kembali dengan diberikan ganti rugi kepada pemegang hak di atasnya.

8. Kewajiban Pemilik Satuan Rumah Susun.

Rumah susun yang tanah bersamanya adalah tanah Negara, maka kewajiban pemilik satuan rumah susun yang tanah bersamanya berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai adalah melakukan perpanjangan hak atas tanahnya. Pemilik satuan rumah susun dapat langsung mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu hak atas tanah bersamanya kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan membayar uang pemasukan kepada Negara. Apabila pemilik satuan rumah susun tidak segera melakukan perpanjangan hak atas tanah bersama dan tidak memenuhi kewajiban untuk membayar uang pemasukan, maka tanah bersama tersebut akan kembali menjadi tanah Negara.

Sedangkan untuk rumah susun yang dibangun dengan HGB di atas tanah Hak Pengelolaan dalam mengajukan permohonan perpanjangan hak, maupun untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum lainnya pemilik satuan rumah susun harus terlebih dahulu meminta persetujuan tertulis kepada pemegang Hak Pengelolaan. Untuk meminta persetujuan tersebut ataupun setiap akan melakukan perbuatan hukum terhadap satuan rumah susun, pemilik satuan rumah susun diwajibkan untuk membayar uang pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Apabila pemilik satuan rumah susun tidak segera melakukan perpanjangan hak atas tanah bersama dan tidak memenuhi kewajiban untuk membayar uang pemasukan, maka tanah bersama tersebut akan kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan.

F. HAL-HAL YANG HARUS DIPERHATIKAN DALAM RANGKA PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DENGAN TANAH BERSAMA HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN.

Dalam rangka pembangunan rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, baik oleh para penyelenggara pembangunan maupun oleh para calon pembeli nantinya. Hal yang paling utama harus diperhatikan oleh

penyelenggara pembangunan rumah susun adalah lokasi pembangunan rumah susun tersebut yang terletak dalam area Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah setempat. Di Jakarta misalnya, daerah-daerah yang banyak terdapat tanah berstatus Hak Pengelolaan yaitu Jakarta Pusat dan Jakarta Utara. Para penyelenggara Pembangunan haruslah memahami dengan benar mengenai status Hak Pengelolaan, karena Hak Pengelolaan bukanlah suatu hak atas tanah, melainkan hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha atau menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut.

Penyelenggara Pembangunan harus mengetahui dengan pasti siapa pemegang Hak Pengelolaan serta mengikuti prosedur dan tata cara yang berlaku dalam rangka pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan termaksud. Jika pemegang Hak Pengelolaan adalah Pemerintah Daerah, seperti yang terdapat dalam Kasus Apartemen Mangga Dua Court ini, maka pihak penyelenggara pembangunan harus mengikuti ketentuan yang terdapat dalam Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 122/2001, dari proses pengajuan permohonan rekomendasi, pembayaran uang pemasukan sampai dikeluarkannya Surat rekomendasi pemberian HGB diatas tanah Hak Pengelolaan milik Pemerintah Daerah tersebut. Selain itu, setelah keluarnya Surat Keputusan pemberian HGB diatas tanah Hak Pengelolaan, Kantor Pertanahan wajib mencatatkan dalam Buku Tanah ataupun salinan Buku Tanah bahwa tanah HGB tersebut berada di atas tanah Hak Pengelolaan, sehingga tidak terdapat pihak ketiga yang merasa dirugikan dengan tidak dicantumkannya status hak atas tanah tersebut.

Pada saat akan dilakukannya pemasaran atas Satuan Rumah Susun yang sedang dibangun, pihak penyelenggara pembangunan harus menginformasikan secara lisan dan tertulis kepada calon pembeli bahwa bangunan rumah susun di atas tanah Hak Pengelolaan, baik pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli maupun Akta Jual Beli nantinya, sehingga pemilik satuan rumah susun akan bersedia membayar biaya lebih kepada pemegang Hak Pengelolaan untuk perpanjangan

status HGB-nya. Akan tetapi jika pihak pengembang tidak memberitahukan sebelumnya kepada calon pembeli, maka pihak pengembang harus bersiap diri apabila suatu saat digugat oleh para pembeli satuan rumah susun tersebut, karena dianggap menyembunyikan suatu keadaan barang yang akan dibeli.

Bagi calon pembeli rumah susun juga terdapat hal-hal yang harus diperhatikan, diantaranya adalah mencermati *track record* (jejak rekam) penyelenggara pembangunan rumah susun. Hal ini menjadi sangat penting, karena keamanan dan kenyamanan dalam membeli satuan rumah susun yang ditawarkan terbukti lebih baik jika ditangani oleh penyelenggara pembangunan yang sudah memiliki *track record* yang baik. Calon Pembeli dapat mengetahui dari iklan-iklan di media cetak dan televisi atau dengan menghubungi asosiasi atau perkumpulan penghuni rumah susun yang ada di Indonesia.

Hal yang kedua yaitu mengenai aspek legalitasnya terutama mengenai tanah bersama dari rumah susun tersebut. Biasanya rumah susun atau apartemen dibangun oleh perusahaan, sehingga hak atas tanah bersamanya bisa berupa Hak Guna Bangunan (HGB) ataupun Hak Pakai jika diperuntukkan juga bagi Warga Negara maupun Badan Hukum Asing. Pada saat pemasaran satuan rumah susun, hak atas tanah bersamanya tersebut wajib ada dan sudah diperoleh oleh pihak penyelenggara pembangunan dan sebaiknya mengetahui letak Kantor Pertanahan di lokasi rumah susun tersebut dibangun.

Calon pembeli ini sebaiknya mengetahui dengan benar status dari Hak Guna Bangunan tersebut berasal, dari tanah Hak Milik Adat, dari tanah Hak Pengelolaan atau tanah Negara serta memahami kekurangan dan kelebihan dari status perolehan tanah bersamanya tersebut, sehingga tidak menyesal dikemudian hari. Khusus untuk rumah susun yang tanah bersamanya HGB diatas tanah Hak Pengelolaan yang terletak di DKI Jakarta, maka sebaiknya memahami juga mengenai Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 122/2001 tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Diatas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Propinsi DKI Jakarta, karena dalam peraturan ini diatur mengenai hak atas tanah yang diberikan diatas Hak Pengelolaan, baik mengenai tata caranya maupun uang pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan.

Selain itu calon pembeli juga harus melakukan pengecekan terhadap surat-surat lainnya seperti Ijin Prinsip, Surat Ijin Penggunaan Peruntukan Tanah (SIPPT), dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), untuk dimintakan salinan atau fotocopy dari penyelenggara pembangunan dan kemudian mengecek kembali keabsahan surat-surat tersebut ke masing-masing instansi yang mengeluarkan surat tersebut.

Hal yang berikutnya harus diperhatikan oleh calon pembeli yaitu cara penjualan rumah susun dengan pemesanan, dimana rumah susun tersebut belum selesai dibangun, namun calon pembeli sudah dapat memesan dengan membayar uang muka (*down payment*) yang diikuti dengan pembayaran bertahap setelah itu bisa dilanjutkan menggunakan Kredit Pemilikan Apartemen atau langsung dilunasi. Pembelian dengan cara pemesanan diawali dengan penandatanganan surat yang berisi mengenai perjanjian perikatan jual beli (PPJB) sesudah anda membayar uang muka (*down payment*) atau cicilan pertama dan jika anda tidak mendapatkan PPJB ini, maka sebaiknya tidak perlu meneruskan untuk membayar cicilan berikutnya, dan jika perlu dapat meminta PPJB sebelum memesan.

Calon Pembeli harus membaca dan memahami setiap klausulnya dengan baik, serta jika perlu disesuaikan dengan ketentuan yang terdapat pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Apabila kita telah mengetahui bahwa status tanah bersama dari rumah susun tersebut adalah HGB diatas tanah Hak Pengelolaan, maka dalam klausul mengenai Objek Perjanjian wajib dicantumkan bahwa rumah susun tersebut tanah bersamanya adalah HGB diatas tanah Hak Pengelolaan. Pada prakteknya, PPJB yang dibuat oleh penyelenggara pembangunan tidak menjunjung tinggi keadilan di kedua belah pihak, dimana lebih menguntungkan penyelenggara pembangunan saja, sehingga diperlukan teknik negosiasi antara calon pembeli dengan penyelenggara pembangunan untuk saling kompromi mengenai isi PPJB. Calon pembeli haruslah bersikap kritis terhadap objek yang akan dibelinya, sehingga meminimalisir terjadinya masalah dan kerugian yang mungkin timbul di kemudian hari. Setelah terjadi kesepakatan,

barulah PPJB tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak, dan sebaiknya pihak penyelenggara pembangunan langsung diwakili oleh Direktur Utamanya.⁴⁵

Pada waktu yang telah ditentukan dalam PPJB, calon Pembeli dan pihak penyelenggara pembangunan akan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT sebagai bentuk peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dimana sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun termaksud masih tercantum atas nama penyelenggara pembangunan. PPAT terlebih dahulu mengecek Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijual untuk menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari. AJB yang telah ditandatangani kemudian didaftarkan peralihannya pada Kantor Pertanahan setempat sampai ke atas nama pembeli. Dalam hal ini pembeli haruslah meneliti kelengkapan dari Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dimilikinya, yang terdiri atas Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama, Gambar Denah Tingkat Rumah Susun dan Pertelaan yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen.

G. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN "APARTEMEN MANGGA DUA COURT" APABILA TERNYATA MEREKA BARU MENGETAHUI BAHWA STATUS HAK GUNA BANGUNAN PADA TANAH BERSAMA BERADA DI ATAS HAK PENGELOLAAN

Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada Apartemen Mangga Dua Court merasa dirugikan, karena mereka baru mengetahui bahwa status Hak Guna Bangunan pada tanah bersamanya berada di atas Hak Pengelolaan bukan berada di atas tanah Negara. Hal ini baru diketahui pada saat para pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut akan memperpanjang Hak Guna Bangunan atas tanah bersamanya. Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah

⁴⁵“Tips Dalam Membeli Rumah Susun Hunian (Apartemen),” <<http://sentratimur.blogspot.com/2009/02/tips-dalam-membeli-rumah-susun-hunian.html>>, diakses 22 Mei 2009.

Susun Apartemen Mangga Dua Court ini merasa dirugikan terutama karena mereka harus membayar uang pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan yang jumlahnya jauh lebih besar jika dibandingkan dengan uang pemasukan yang harus dibayar kepada Negara, sehingga mereka mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor Perkara 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst yang diwakili oleh Ketua dan Sekretaris Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) dan telah diputuskan pada tanggal 14 April 2008 dengan salah satu amar Putusannya yang menyatakan bahwa pihak penyelenggara pembangunan beserta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Belinya untuk membayar biaya Rekomendasi/Uang Pemasukan untuk memperoleh Rekomendasi dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta sebagai Pemegang Hak Pengelolaan No. 1/Mangga Dua Selatan, guna memperpanjang Hak Guna Bangunan No. 2981/Mangga Dua Selatan yang di atasnya berdiri Apartemen Mangga Dua Court secara bersama-sama sebesar jumlah yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas Perkara dengan Nomor 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst menyebutkan dalam salah satu amarnya bahwa PT. DUTA PERTIWI Tbk, Bapak Muktar Wijaya serta Notaris Arikanti Natakusumah, SH yang berturut-turut sebagai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dianggap telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum. Pada pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan bahwa pengertian perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah mengalami perluasan pengertian dimana melanggar hukum tidak saja diartikan sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang saja tetapi juga termasuk perbuatan yang melanggar unsur kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Hal ini terkait dengan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan serta Pasal 1491 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban Penjual kepada Pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama penguasaan benda yang dijual dengan aman dan kedua terhadap adanya

cacat barang yang tersembunyi atau sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Pertimbangan Majelis Hakim yang menggunakan Pasal 1457 dan Pasal 1491 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana dalam kasus ini ditemukan adanya cacat tersembunyi berkaitan dengan tidak diberitahukannya keadaan objek jual beli berupa Apartemen Mangga Dua Court yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan milik Pemerintah Daerah DKI Jakarta yang mengakibatkan pembebanan atas biaya rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan atas tanah bersama menjadi sebuah syarat terpenuhinya unsur Perbuatan Melanggar Hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dengan turut memperhatikan dasar pertimbangan tersebut di atas, unsur-unsur yang terdapat dalam muatan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata itu sendiri yang merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam halnya perbuatan melanggar hukum, yaitu:

1. adanya tindakan yang melanggar hukum;
2. ada kesalahan pada pihak yang melakukan; dan
3. ada kerugian yang diderita.⁴⁶

Berdasarkan syarat-syarat tersebut diatas, maka dapat dinyatakan bahwa kesalahan dari Tergugat I, II adalah tidak memberitahukan keadaan tanah bersama dari Apartemen Mangga Dua Court yang merupakan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, sedangkan Tergugat III juga dianggap bersalah karena terlibat langsung dalam proses jual beli dengan menerbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli. Adapun kerugian yang diderita oleh para pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah keharusan untuk membayar Uang Pemasukan kepada Pemerintah DKI Jakarta sebagai pemegang Hak Pengelolaan dalam rangka pemberian rekomendasi atas perpanjangan Hak Guna Bangunan diatasnya. Dapat kita lihat juga dari pengertian Perbuatan Melanggar Hukum yang telah mengalami perkembangan makna yang cukup luas, yaitu termasuk: 1) perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, 2) perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain, 3) perbuatan yang

⁴⁶“Perbuatan Melawan Hukum”, <<http://www.ppk.or.id/downloads/Perbuatan.pdf>>, diakses 14 Juli 2009.

melanggar kaidah tatasusila, dan 4) Perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.⁴⁷ Dengan demikian, Majelis Hakim pada akhirnya memutuskan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III termasuk dalam pengertian Perbuatan Melanggar Hukum dimana perbuatan yang mereka lakukan bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap kehati-hatian.

Pertimbangan Majelis Hakim yang menggunakan pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata saja dinilai kurang tepat, karena permasalahan utamanya terletak pada status tanah bersama. Hal ini merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan setempat letak Apartemen Mangga Dua Court tersebut, karena pada saat penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, baik dalam Buku Tanah maupun salinan Buku Tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, diuraikan mengenai tanah bersama yang berstatus Hak Guna Bangunan. Akan tetapi, karena tanah bersamanya berada di atas tanah Hak Pengelolaan maka pada kolom catatan tambahan harus dicantumkan bahwa rumah susun tersebut dibangun diatas tanah Hak Pengelolaan. Sedangkan pada kenyataannya, pada Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dipegang oleh masing-masing pembeli pada kolom catatan tidak terdapat sedikitpun keterangan yang menyatakan bahwa tanah bersamanya adalah HGB diatas tanah Hak Pengelolaan. Mengenai asal usul tanah bersama, hal itu dapat dilihat pada kolom catatan di masing-masing sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, di mana tertulis warkah nomor sekian dan tahun sekian. Warkah yang dimaksud adalah sertipikat HGB tanah bersama. Adapun keterangan tentang HGB tanah bersama berada di atas tanah Hak Pengelolaan, tertulis dalam kolom catatan di sertipikat HGB Tanah Bersama.

Hal ini jelas telah melanggar ketentuan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menyatakan bahwa pada halaman kedua Buku Tanah Hak

⁴⁷Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal 27.

Milik Satuan Rumah Susun, pada ruang k diisi dengan nomor penyimpanan warkah yang berkaitan dengan hak tersebut seperti nomor warkah dari HGB atas tanah bersama dan pada ruang l disediakan untuk mencatat hal-hal yang dianggap perlu, dimana seharusnya pada kolom ini dapat dicantumkan status HGB diatas Hak Pengelolaan. Oleh karena itu, Majelis Hakim dalam amar putusannya dapat menyatakan bahwa Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sebagai Tergugat IV juga melakukan Perbuatan Melanggar Hukum dan menghukum Tergugat IV tersebut untuk mencatatkan pada kolom l keterangan mengenai status tanah bersama yaitu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan.

Berdasarkan hal tersebut diatas, dapat diduga adanya unsur kesengajaan dari pihak penyelenggara pembangunan yang mengizinkan tidak dicantulkannya status HGB diatas tanah Hak Pengelolaan untuk menaikkan harga jual dari satuan rumah susun termaksud sehingga pihak penyelenggara bekerja sama dengan Kantor Pertanahan setempat untuk tidak mencantumkan status hak atas tanah bersamanya. Pihak Pembeli sebagai orang awam yang tidak mengetahui maksud dari pencatatan nomor warkah sebagai petunjuk dari status tanah bersamanya, tidak akan pernah mengetahui adanya HGB diatas Hak Pengelolaan karena tidak tertulis secara jelas pada kolom catatan, sehingga sangat wajar jika pembeli merasa dirugikan. Rumah susun yang telah dipisahkan atas satuan-satuan rumah susun dan telah diterbitkan sertifikatnya, maka sertifikat hak atas tanah bersamanya harus disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah, sehingga pihak penyelenggara pembangunan tidak dapat mengalihkan hak, menjaminkan dan/atau memindahtangankan hak atas tanah bersama itu. Sertifikat hak atas tanah bersama yang telah dipecah menjadi Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, fungsinya hanya sebagai warkah atau dokumentasi riwayat tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam hal ini juga telah mengabaikan asas ketelitian dan kehati-hatian. Bahwa sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum melaksanakan peralihan haknya wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain dari hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. Selain itu dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 disebutkan juga mengenai sumpah jabatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana dalam menjalankan jabatannya PPAT harus bertindak jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak. Oleh karena itu, seharusnya PPAT melakukan penelitian terhadap riwayat tanah tersebut, tidak hanya sekedar melakukan pengecekan atas Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya saja dan PPAT tersebut juga harus mengetahui bahwa lokasi tempat dibangunnya Apartemen tersebut sebagian besar merupakan Hak Pengelolaan dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta. Walaupun PPAT dalam hal ini telah mengetahui kredibilitas (*track record*) dari pihak penyelenggara, PPAT seharusnya tetap mengecek kebenaran Sertipikat HGB atas tanah bersama dari Apartemen Mangga Dua Court, karena PPAT dalam hal ini tidak boleh memihak. PPAT haruslah memperhatikan kepentingan kedua belah pihak, sehingga tidak merugikan pihak penyelenggara ataupun pihak pembeli dan memberikan kepastian hukum bagi keduanya.

Hal lain yang juga menjadi permasalahan bagi para pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yaitu mengenai ketidakjelasan Pertelaan. Pihak Pembeli sampai sekarang menyatakan tidak pernah memiliki bahkan mengetahui pertelaan atas Apartemen Mangga Dua Court yang dimilikinya. Pertelaan ini merupakan bagian penting dari Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berisi penjelasan mengenai besarnya proporsi atau bagian hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama. Proporsi ini akan berdampak pada pengeluaran yang dilakukan untuk perawatan semua atribut yang dimiliki bersama sebagai contoh adalah biaya bulanan perawatan atau maintenance fee atau biaya renovasi yang biasanya terjadi beberapa tahun sekali atau perpanjangan hak atas

tanah-bersama. Sebaliknya proporsi tersebut juga digunakan jika diperoleh aliran dana masuk. Kasus yang ekstrim jika bangunan yang ada sudah tidak layak digunakan dan seluruh pemilik sepakat untuk menjual keseluruhan asset di areal rumah susun tersebut. Masing-masing pemegang hak milik atas satuan rumah susun akan memperoleh bagian sebesar proporsi yang disebutkan dalam pertelaan dari jumlah keseluruhan uang yang diterima dari hasil penjualan. Dalam hal ini para pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kurang memahami bentuk dari Pertelaan itu sendiri, dimana sebenarnya Pertelaan atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terdapat pada Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dapat dilihat pada bagian Gambar Denahnya. Jadi, Pertelaan yang dimaksud oleh para pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut sudah menjadi satu kesatuan dalam Sertipikat yang mereka miliki. Sedangkan, pertelaan yang menyangkut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan ketentuan Pasal 63 dan Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun maka seharusnya diserahkan kepada Perhimpunan Penghuni yang sudah terbentuk atau Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni tersebut. Penyelenggara pembangunan rumah susun hanya berkewajiban untuk mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya Perhimpunan Penghuni dengan maksud untuk membantu Perhimpunan Penghuni mempelajari dan menyiapkan pengelolaan selanjutnya, setelah melampaui jangka waktu tersebut, maka pengelolaan diserahkan sepenuhnya kepada Perhimpunan Penghuni.⁴⁸

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas Perkara dengan Nomor 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst ini belum menjadi suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*), tetapi perlindungan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim kepada para pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinilai cukup tepat, karena ketidaktahuan para pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini merupakan suatu kelalaian atau mungkin kesengajaan dari pihak penyelenggara pembangunan yang tidak memberitahukan sejak awal melakukan

⁴⁸ Indonesia (d), *op. cit.*, ps. 67.

pemasaran atas satuan rumah susun tersebut bahwa tanah bersama dari rumah susun yang dibangun itu adalah HGB diatas tanah Hak Pengelolaan

Rumah Susun yang dibangun dengan tanah bersama HGB diatas Hak Pengelolaan pada dasarnya sama dengan rumah susun yang dibangun dengan tanah bersama HGB diatas tanah Negara, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya dapat dipindahtangankan ataupun dijadikan jaminan hutang. Status tanah bersama HGB diatas Hak Pengelolaan tidak menjadikan nilai jualnya berkurang ataupun kemungkinan kecil untuk dijadikan jaminan hutang, hanya saja ketidaktahuan dan kurangnya pemahaman atas konsep Hak Pengelolaan menjadikan pembeli takut ataupun khawatir jika membeli satuan rumah susun yang tanah bersamanya HGB diatas Hak Pengelolaan.

HGB diatas Hak Pengelolaan bukanlah merupakan suatu hak sewa seperti yang dianggap oleh pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court, sebab, para pemegang sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Apartemen Mangga Dua Court tetap memiliki hak atas apartemen yang telah dibeli dan hak atas tanah bersama, sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) yang dimilikinya. Berbeda dengan pemegang hak sewa, para pemilik Apartemen Mangga Dua Court sebagai pemegang sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat mengalihkan haknya atau menjual dan/atau menyerahkan unit rumah susun sebagai agunan kepada pihak ketiga.

Hal yang paling penting bagi pembeli adalah kepastian hukum sejak awal dibangunnya rumah susun, penyelenggara pembangunan harus memberikan informasi yang sejelas-jelasnya kepada calon pembeli terhadap semua hal yang berkaitan dengan satuan rumah susun yang akan dibeli, terutama mengenai status tanah bersamanya, sehingga Pembeli tidak merasa ditipu ataupun dirugikan dengan membeli satuan rumah susun tersebut. Selain itu, diharapkan itikad baik dari para penyelenggara pembangunan rumah susun dalam melakukan penjualan satuan rumah susun tersebut demi menghindari terjadinya gugatan di kemudian hari.