

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai status kepemilikan satuan atas rumah susun (sarusun), ada baiknya lebih dahulu memahami berbagai macam istilah-istilah yang digunakan untuk mendeskripsikan bangunan bertingkat yang lebih dikenal oleh masyarakat sebagai Rumah Susun dan secara hukum istilah tersebut dikenal. Rumah susun diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yang memiliki pengertian pada Pasal 1 angka 1 sebagai berikut :⁷³

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Sarusun menurut Pasal 1 angka 3 memiliki pengertian sebagai berikut :⁷⁴

“Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.”

Secara singkat, satuan dari tiap-tiap unit yang berada di dalam bangunan Rumah Susun yang berbentuk horizontal maupun vertikal, dapat dimiliki, dikuasai hingga digunakan secara terpisah ataupun bersama-sama sebagai tempat hunian oleh masing-masing penghuni yang dikenal sebagai Sarusun.

⁷³ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun, Loc.Cit*, Ps. 1 angka 1.

⁷⁴ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun, Loc.Cit*, Ps. 1 angka 3.

Berdasarkan pada pengertian yang telah dijabarkan di atas, maka dapat diketahui bahwa tiap-tiap unit dari sarusun dapat dimiliki, dikuasai dan digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian.

Mengenai kepemilikan Sarusun juga diatur di dalam Pasal 46 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sebagai berikut :⁷⁵

“Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Oleh karena hak kepemilikan atas sarusun merupakan Hak Milik atas Sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama maka akan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun tersebut. Terdapat 2 (dua) jenis tanda bukti kepemilikan atas sarusun yaitu Sertifikat Hak Milik Sarusun (selanjutnya disebut SHM Sarusun) dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (selanjutnya disebut SKBG Sarusun).

B. Pembahasan

1. Akibat Hukum Yang Timbul Atas Status Hak Milik Rumah Susun Yang Berdiri Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Yang Telah Habis Masa Berlaku Dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Tersebut

Menurut Pasal 17 huruf c Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun dapat didirikan di atas tanah Hak

⁷⁵ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun, Loc.Cit*, Ps. 46 ayat 1.

Guna Bangunan maupun Hak Pakai yang berada di atas Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan merupakan hak untuk menguasai dari negara, yang mana kewenangan serta pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, adanya Metode pelimpahan sebagian kewenangannya tersebut, maka pemegang Hak Pengelolaan dapat memberikan hak guna bangunan maupun hak pakai kepada pihak ketiga melalui suatu perjanjian tertulis.

Rumah susun yang dibangun di atas Hak Pengelolaan, para penyelenggaraan pembangunan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan terlebih dahulu dan menentukan batas status tanah yang bersangkutan sebelum satuan rumah susun di jual. Persyaratan ini dimaksudkan untuk melindungi para pembeli satuan rumah susun. Selanjutnya dilakukan pertelaan dan atas kepemilikan satuan rumah susun diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga hanya dapat terjadi dalam hal perjanjian bangun guna serah dan bangun serah guna, dimana pihak ketiga berkewajiban untuk membangun, mengembangkan dan memperdayakan tanah dan bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu dan apabila jangka waktunya telah berakhir maka pihak ketiga tersebut menyerahkan kembali tanah dan bangunan berikut fasilitasnya kepada pemerintah daerah.

Pembangunan rumah susun diatas Hak Pengelolaan harus terlebih dahulu membebaskan Hak Guna Bangunan atau Hak pakai di atas hak Pengelolaan karena menurut ketentuan Pasal 17 huruf c Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun diatas Hak Pengelolaan hanya dapat dibangun di atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak pakai. Hak Guna Bangunan tersebut harus sudah diperoleh sebelum pembangunan rumah susun dilakukan, dimana permohonan hak di atas tanah Hak Pengelolaan yaitu Hak Guna Bangunan menurut ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan adalah bahwa pemohon Hak Guna Bangunan harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan dengan wujud perjanjian penggunaan tanah dengan pemilik Hak Pengelolaan.

Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada Hak Guna Bangunan sebagaimana ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, yang menyatakan :⁷⁶

“tanah yang dapat di berikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a. tanah Negara;*
- b. tanah Hak Pengelolaan;*
- c. tanah hak milik.”*

Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan harus didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat

⁷⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Loc. Cit, Ps. 21.*

diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui jika jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya telah berakhir. Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan ini dilakukan atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum jangka waktu Hak Guna Bangunan berikut perpanjangannya berakhir dengan mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan yang kemudian dicatat dalam buku tanah dikantor Pertanahan.

Rumah susun yang dibangun di atas Hak Pengelolaan, sebaiknya di dalam sertifikat hak milik satuan rumah susun disebut dengan jelas mengenai status Hak Guna Bangunan, sehingga masyarakat, termasuk juga bank, bisa mengetahui sejak awal status hak tanah tersebut jika akan memberikan kredit dengan agunan sertifikat hak rumah susun ini, yaitu Hak Guna Bangunan atas rumah susun tersebut yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan. Masalah ini harus dijelaskan karena setiap pengalihan atau pembebanan hak tanah seperti ini harus seijin pemegang Hak Pengelolaan terlebih dahulu.

Pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi agar tidak menimbulkan akibat hukum yang mungkin saja dapat terjadi sewaktu-waktu seperti

peralihan Hak Guna Bangunan tersebut kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan, yaitu sebagai berikut :⁷⁷

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah kepada pemegang Hak Pengelolaan setelah Hak Guna Bangunan itu habis;
- e. Menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Hak milik atas satuan rumah susun di atas Hak Pengelolaan tidak dapat dimiliki selamanya karena hak milik atas satuan rumah susun tidak mengatur mengenai jangka waktu penggunaannya. Eksistensi Rumah Susun yang berada di atas Hak Pengelolaan sangat bergantung kepada status hak tanah yang melekat di atas Hak Pengelolaan. Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan mempunyai jangka waktu, setelah jangka waktu tersebut habis maka untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan yang bersangkutan diperlukan persetujuan dari

⁷⁷ Helen Taurusia, "Rumah Susun Yang Dibangun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Terbit Di Atas Tanah Hak Pengelolaan", <https://www.hukumproperti.com/rumah-susun/rumah-susun-yang-dibangun-di-atas-tanah-hak-guna-bangunan-yang-terbit-di-atas-tanah-hak-pengelolaan/>, diunduh 30 Juni 2013.

pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan ini tidak ada jaminan dari Undang-Undang bahwa pasti disetujui oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Penolakan permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut dapat saja terjadi sewaktu-waktu, tentu akan menimbulkan masalah bagi Hak Guna Bangunan dan juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berada di atas Hak Guna Bangunan tersebut karena jangka waktunya tidak bisa diperpanjang. Apabila tidak diperpanjang dapat menyebabkan status haknya kembali kepada pemilik awal yaitu, pemegang Hak Milik, maupun pemegang Hak Pengelolaan dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun menjadi hapus demi hukum, khususnya apabila tanah melekatnya satuan rumah susun adalah di atas tanah Hak Pengelolaan. Apabila hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, tidak ada satuan rumah susun yang berdiri di atas Hak Pengelolaan, tetapi berada di atas Hak Guna Bangunan yang melekat di atas Hak Pengelolaan.

Kondisi yang demikian mengakibatkan timbulnya keragu-raguan mengenai status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berada di atas Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan karena tidak ada Rumah Susun yang dapat berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan apabila Hak Guna Bangunan habis dan tidak dapat diperpanjang, namun demikian apa bila merujuk pada Asas Pemisahan Horizontal, penolakan perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak

memberikan akibat kepada status kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dimana Hak Milik Atas satuan Rumah Susun tetap merupakan milik pemegang masing-masing Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal, pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atasnya adalah terpisah. Sehingga dengan demikian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut tidak ikut hapus dan tetap berada dalam penguasaan masing-masing pemiliknya.

2. Kepastian Hukum Bagi Para Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Berdiri Di Atas Lahan Berstatus Hak Guna Bangunan Yang Telah Habis Masa Berlakunya Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Pembahasan pada rumusan masalah yang kedua ini, masih sangat menyinggung rumusan masalah yang pertama, dimana pada pembahasan rumusan masalah pertama yang menjelaskan bahwasanya ketentuan Pasal

17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi :⁷⁸

“Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:

- a. hak milik;*
- b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan*
- c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.”*

Kutipan tersebut di atas menegaskan bahwa tidak ada satuan rumah susun yang berdiri di atas Hak Pengelolaan, namun keberadaannya ada di

⁷⁸ Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun, Loc.Cit*, Ps.17.

atas Hak Guna Bangunan yang melekat di atas Hak Pengelolaan. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan yang melekat di atas Hak Pengelolaan tidak dapat terhapus begitu saja mengikuti masa berlaku dari tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan, hal ini dilihat berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal.

Dasar pemikiran Asas Pemisahan Horizontal di atas, sehingga Penulis dapat menganalisa bahwasanya tidak terhapusnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun merupakan sebuah kepastian mengenai hukum kepada para pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Kepastian tersebut dapat diperkuat dengan adanya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, maka pemilik satuan rumah susun harus memperpanjang atau memperbaharui jangka waktu hak atas tanah bersamanya yang dalam hal ini Hak Guna Bangunan tersebut. Namun dikarenakan status tanah Hak Pengelolaan, maka perpanjangan Hak Guna Bangunan atas tanah bersama memiliki akibat hukum lain bagi para pemilik satuan rumah susun yaitu wajib membayar biaya uang pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan, sebagai konsekuensi yang harus dipenuhi untuk melakukan berbagai perbuatan hukum terhadap satuan rumah susun.

Kepastian hukum dalam artian undang-undang maupun suatu peraturan setelah diperundangkan akan dilaksanakan dengan pasti oleh pemerintah. Kepastian hukum berarti setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi, dan bahwa setiap

pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi hukum juga. Perspektif hukum, tema kepastian pada prinsipnya selalu dikaitkan dengan hukum, jika dikaitkan dengan judul penulis, maka setiap pemegang hak milik sesuai dengan asas ini dapat memperjuangkan hak miliknya. Hak ini tidak dapat hapus begitu saja. Bentuk dari kepastian hukumnya adalah akan adanya dua kemungkinan yang muncul sebagai bentuk kepastian hukumnya.

Pertama, jika pemilik rusun dengan pemegang hak guna bangunan akan melakukan perpanjangan hak, yang pastinya akan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit, pemegang hak milik akan rumah susun tersebut juga harus ikut andil dalam pembayaran rumah susunnya. Hal ini juga merupakan bentuk kepastian hukum sebagai pemegang status hak milik satuan rumah susun, karena dengan status sebagai hak milik satuan rumah susun, maka pemilik hak milik tersebut juga harus bertanggung jawab akan kewajiban-kewajiban terhadap aset atau harta benda tak bergerak, baik dalam biaya penambahan jangka waktu, biaya pemeliharaan dan biaya-biaya lain yang timbul akibat dari kepemilikan harta benda tidak bergerak tersebut.

Kedua, jika dalam kondisi tertentu pemegang hak guna bangunan tidak dapat melakukan perpanjangan hak (biasanya karena tempat akan digunakan oleh pemerintah, dan lain-lain) maka, sebagai pemegang hak milik satuan rumah susun, maka ia berhak dan wajib untuk mendapatkan ganti rugi sepantasnya, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Ganti rugi dan bentuk pertanggung jawaban lain hanya dapat diberikan jika bangunan tersebut memang harus dimusnahkan atau tidak dapat dilanjutkan. Selama bangunan tersebut ada, maka undang-undang pun menjamin status kepemilikan yang tidak dapat diganggu gugat sebagai bentuk kepastian hukum.