

**STATUS SATUAN RUMAH SUSUN (SARUSUN)
YANG BELUM BERSERTIFIKAT TERHADAP PEMBELI**

Oleh

**Liliana Tedjosaputro
Fakultas Hukum UNTAG Semarang**

ABSTRAK

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia tetapi dengan lahan yang tidak bertambah sehingga pembangunan harus vertikal maka banyak bangunan rumah susun. Sertifikat rumah susun terbit setelah bangunan rumah susun dinyatakan layak huni sehingga muncullah problem ketika terjadi jual beli karena sertifikat rumah susunnya belum terbit dan terbitnya sertifikat 2 (dua) tahun setelah rumah susun laik huni. Pembelian satuan rumah susun sesuai dengan pasal 43 ayat 1 Undang-Undang nomor : 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan menggunakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) kemudian dibuatkan perjanjian pengoperan hak dan kuasa untuk menjual yang diperkuat dengan Perjanjian Buy-Back dan Perjanjian Asuransi.

Perjanjian pengikatan jual beli, perjanjian buy-back, perjanjian asuransi serta perjanjian pengoperan hak dan kuasa untuk menjual, ini dapat dijadikan dasar penjaminan Hak atas Sarusun yang belum selesai proses pembangunannya. Dengan adanya dasar penjaminan ini maka pihak Bank tidak akan dirugikan apabila debitur dalam hal ini pembeli melakukan wanprestasi. PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dapat dibuat bila memenuhi pasal 110 Undang-Undang nomor : 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu sesuai dengan yang dipasarkan dan memenuhi status kepemilikan tanah, Ijin Mendirikan Bangunan, ada prasarana, sarana dan utilitas umum serta keterbangunan 20 %.

Setelah pembangunan rumah susun selesai dan sertifikat satuan rumah susun jadi maka dapat dilakukan jual beli atas rumah susun tersebut.

Kata kunci : satuan rumah susun, proses jual beli, kredit bank

ABSTRACT

Houses are basic human needs however with land that does not increase the development of houses must be vertical which creates apartment units. Apartment units certificates are issued after the apartment building can be occupied, which create problems during sale and purchase as the apartment certificate has not been issued then since it will only be issued 2 (two) years after the apartment buildings can be occupied. Purchase of apartment units is in accordance with article 43 paragraph 1 of Law Number 20 of 2011 concerning Apartment units by using PPJB (Agreement on Sale and Purchase) then an agreement to pass rights and power to sell is made which is strengthened by a Buy-Back Agreement and Insurance Agreement. Agreement on sale and purchase, buy-back agreement, insurance agreement and agreement to pass rights and power to sell, all can be used as the basis to guarantee the Right to Sarusun which construction process has not finished. With this guarantee, bank will not be disadvantaged if the debtor in this case the buyer defaults. PPJB (Agreement on Sale and Purchase) can be made if it complies with article 110 of Law number 20 of 2011

concerning Apartment units that is in accordance with those marketed and fulfills land ownership status, Building Construction Permits, infrastructure, facilities and public utilities and construction of 20 % .

After the construction of apartment units is finished and the apartment unit certificate is ready, then sale and purchase of the apartment units can be done.

Keyword : apartment units, the process of buying and selling, bank credit

A. Pendahuluan

Rumah dan permukimannya adalah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang sangat mendasar, tidak hanya rumah tetapi juga rumah harus memenuhi standar kelayakan kesehatan hidup manusia. Hal ini akan mendorong terciptanya manusia-manusia yang berkualitas. Berkumpulnya penduduk di kota menyebabkan kepadatan penduduk tinggi. Perumahan yang disediakan Pemerintah ataupun pihak swasta kurang memadai dari segi kuantitas maupun kualitasnya. Saat lahan yang sempit dihuni banyak orang, maka lahan semakin langka dan tinggi nilainya. Kelangkaan lahan dengan nilai yang tinggi mengharuskan masyarakat memiliki solusi yang berbeda. Oleh karenanya untuk meningkatkan efektifitas dalam penggunaan tanah terutama pada lingkungan/daerah yang padat penduduknya, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatan dari tanah betul-betul

dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Berkaitan dengan hal tersebut, maka mulai terpikirkan untuk melakukan pembangunan suatu bangunan yang digunakan untuk hunian untuk kemudian atas bangunan dimaksud dapat digunakan secara bersama-sama dengan masyarakat lainnya, sehingga terbentuklah adanya rumah susun.

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-undang No.20 Tahun 2011, 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.”

Sedangkan satuan rumah susun atau yang biasa disebut (*Strata title*)

menurut Prof Dr Maria S. W Sumardjono adalah suatu sistem yang memungkinkan pembagian tanah dan bangunan dalam unit-unit yang disebut satuan (*Parcel*) yang masing-masing merupakan hak yang terpisah, namun di samping pemilikan secara individual itu dikenal pula adanya tanah, benda serta bagian yang merupakan milik bersama (*Common property*).¹

Strata title memberikan hak kepada pemegangnya, antara lain:

- Ruang eksklusif (dapat dipakai untuk kenikmatan sendiri); dan
- Bagian, Benda, Tanah Bersama (tidak boleh dikuasai pemegang hak eksklusif secara terus menerus) yang dipakai dan dinikmati bersama dengan pemilik unit lainnya.

Rumah susun merupakan suatu pengertian yuridis artinya bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian. Secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem bangunan.

¹ Maria S.W Sumarjono, 2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal.132.

Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang untuk memecahkan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas. Pembangunan rumah susun tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota sehingga menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan dari kota, sehingga makin hari daerah kumuh makin berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapih, bersih, dan teratur.

Adapun konsep pembangunan yang dilakukan atas rumah susun yaitu dengan bangunan bertingkat, yang dapat dihuni secara bersama, dimana satu-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat saat ini.

Pembangunan rumah susun merupakan respon terhadap kebutuhan rumah bagi masyarakat. Rumah susun menjadi alternatif pilihan untuk penyediaan hunian karena merupakan pilihan yang ideal. Daerah yang

mempunyai tingkat kepadatan penduduk yang tinggi memiliki permasalahan pada kurangnya ketersediaan hunian, ketidaklayakan hunian dan keterbatasan lahan. Hal ini membutuhkan suatu konsep perencanaan dan pembangunan yang tepat agar permasalahan hunian dapat terselesaikan.

Peremajaan kota telah dicanangkan oleh Pemerintah melalui Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990, tentang peremajaan pemukiman kumuh yang berada di atas tanah negara. Menindaklanjuti dari Instruksi Presiden tersebut, maka pada tanggal 7 Januari 1993, telah diterbitkan adanya surat edaran Nomor: 04/SE/M/1/1993, yang menginstruksikan kepada seluruh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota/Daerah Tingkat II untuk melaksanakan pedoman umum penanganan terpadu atas perumahan dan pemukiman kumuh, yang antara lain dilakukan dengan peremajaan dan pembangunan rumah susun.

Di Indonesia, tempat tinggal bersusun memiliki istilah yang berbeda untuk masyarakat kelas atas, menengah, dan bawah. Gejala ini terjadi karena kesenjangan gaya hidup antara lapisan

masyarakat cukup tinggi. Sebab kedua, pemerintah memperkenalkan dengan istilah yang berbeda-beda. Perumahan untuk golongan masyarakat kelas menengah diperkenalkan dengan istilah Perumnas (Perumahan Umum Nasional) atau perumahan, sedangkan untuk masyarakat bawah diperkenalkan dengan istilah Rumah Susun. Ada gejala pada masa orde baru, Pemerintah menggunakan bahasa sebagai ungkapan budaya yang memberi jarak antara status sosial ekonomi lapisan atas, menengah, dan bawah.

Pada awalnya konsep rumah susun ini adalah untuk kalangan menengah ke bawah tetapi dengan berjalannya waktu maka rumah susun menjadi property yang memiliki nilai jual sebagaimana perumahan lain. Hal ini akan menyebabkan tumbuhnya rumah susun menjadi konsep *real estate*. Masa depan yang menjanjikan dimana developer dan konsumen dari kalangan menengah atas akan bermunculan dan tentunya segala aspek di dalamnya yang terkait termasuk aspek hukum dan sosial akan memerlukan pengaturan.

Awalnya adalah Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria, lalu Undang-

undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang telah diubah dengan Undang-undang No.20 Tahun 2011 dan selanjutnya berkaitan dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang telah diubah dengan Undang-undang No.1 Tahun 2011, mengenai teknisnya diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1998 tentang Syarat-syarat Teknis Pembangunan Rumah Susun. Penghunian rumah susun diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik.

Oleh karena penghunian rumah susun menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak, maka sebelum satuan rumah susun itu dapat dijual, harus diperoleh izin layak huni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik.

Dalam tahapan jual beli pembelian rumah susun sedikit berbeda dengan pembelian perumahan konvensional. Apabila konsumen membeli perumahan konvensional maka proses jual beli tersebut baru dapat dilakukan setelah pembangunan rumah

itu selesai dilaksanakan dan kemudian terbit akta peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan yang disebut Akta Jual Beli (AJB) yang dilangsungkan di hadapan PPAT yang berwenang. Sedangkan untuk Rumah Susun hal ini tidak mungkin diterapkan karena pembangunan rumah susun adalah sangat panjang dan kompleks serta biasanya memakan waktu cukup lama. Sehingga seringkali terjadi pembeli membeli rumah susun dalam kondisi rumah belum jadi, dan sertifikat belum jadi. Pada saat pembayaran biasanya para pembeli menggunakan cara kredit dengan bank, berarti dana berasal dari bank maka pihak bank akan mengabulkan kredit setelah pembeli menyerahkan pembayaran panjar atau *down payment* kepada developer. Selanjutnya developerlah yang bertanggung jawab terhadap pembangunan perumahan tersebut. Namun sering kali terjadi kasus pembangunan belum selesai developer sudah mendapatkan sebagian pinjaman dari bank dan debitur sebagai pembeli rumah susun sudah menandatangani akad kredit sehingga bulan berikutnya sudah harus mengangsur pinjamannya. Seringkali ketika rumah sudah jadi pembeli merasa kecewa karena

pembangunan tidak sesuai dengan spek yang disodorkan pada saat promosi dilakukan, sehingga pembeli merasa dirugikan.

Berdasarkan fenomena tersebut di atas maka perlu dikaji mengenai: **“Status Satuan Rumah Susun (Sarusun) Yang Belum Bersertifikat Terhadap Pembeli”**.

B. Permasalahan

Atas dasar latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana status satuan rumah susun yang belum bersertifikat terhadap pembeli?
2. Bagaimana hak dan kewajiban developer untuk pembeli?

C. Pembahasan

Status Satuan Rumah Susun yang belum bersertifikat terhadap pembeli

Pemindahan hak adalah Bepindahanya Hak Milik Atas Satuan Rumah susun melalui jual beli kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar sejumlah harga yang telah dijanjikan. Dari ketentuan pasal tersebut nampak bahwa dalam persetujuan jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli baru ada setelah saling mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan yang lain membayar sejumlah uang. Sekalipun mereka baru berjanji tetapi perjanjian jual beli sudah lahir dengan adanya kata sepakat. Dengan demikian antara mereka sudah ada perikatan, dimana pihak yang satu ada hak, pihak yang lain ada kewajiban.²

Jual beli rumah susun dengan rumah konvensional secara umum prosesnya hampir sama, hanya saja ada pengecualian dalam pemilikan Sarusun dimana Proses Jual Beli dimungkinkan untuk dilangsungkan sebelum Rumah Susun tersebut selesai dan dapat dimanfaatkan oleh konsumen.

Untuk jual beli secara tunai tidak ada masalah karena hak beralih setelah dilakukan jual beli di hadapan PPAT, sedangkan dalam proses jual beli

² J Satrio, 1993, *Hukum Perikatan : Perikatan PadaUmumnya*, Alumni, Bandung, hal 39.

rumah melalui kredit Bank, hubungan hukum dengan pengembang berakhir ketika dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Sedangkan pembayaran angsuran kredit oleh konsumen kepada kreditur (Bank) didasarkan pada perjanjian utang piutang dengan hak atas tanah yang dibeli sebagai jaminan. Jaminan hak atas tanah setelah keluarnya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 disebut hak tanggungan.³

Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sedangkan hak tanggungan adalah hak yang menjamin pemegang hak tanggungan untuk mendapatkan pelunasan hutang yang diambil dari nilai benda-benda tertentu yang dibebani dengan hak tanggungan dengan cara melalui pelelangan umum atau secara sukarela.⁴

Yang dapat menjadi obyek jaminan di dalam UURS adalah rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun.

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan. Pendaftaran ini merupakan

syarat lahirnya hak tanggungan terhadap pihak ke tiga.

Menurut Sutan Remy Sjahdeni, adalah tidak adil bagi pihak ke tiga untuk terikat pada pembebanan hak tanggungan atas suatu obyek hak tanggungan apabila pihak ke tiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui pembebanan hak tanggungan tersebut. Hanya dengan cara pencatatan dan pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ke tiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu hak atas tanah.⁵

dalam melakukan pembelian apartemen atau rumah susun, dapat dilakukan dua tahapan berbeda yang ditempuh oleh pembeli sebelum mendapatkan Sertifikat Sarusun, yaitu:

1. Pembangunan Satuan Rumah Susun belum selesai.

Pembeli akan menandatangani apa yang disebut dengan PPJB yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara konsumen dengan developer dimana hal ini dapat dilakukan

³ *Ibid*, hal. 136.

⁴ Mariam Darus Badruzaman, 2004, *Hukum Perdata Buku II : Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, hal.52.

⁵ Sutan Remy Sjahdeni, 1996, *Hak tanggungan: Asas-asas. Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Airlangga University Press, Surabaya, hal 31.

sebelum pembangunan rumah susun tersebut selesai dan disertai dengan syarat :

- a. Kepastian peruntukan ruang;
- b. Kepastian hak atas tanah;
- c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
- d. Perizinan pembangunan rumah susun; dan
- e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

(Pasal 43 Undang-undang No.20 Tahun 2011)

2. Pembangunan Sarusun sudah selesai.

Pembeli akan menandatangani apa yang disebut dengan Akta Jual Beli yaitu: Akta Jual Beli antara konsumen dengan developer dimana hal ini dapat dilakukan setelah diterbitkan:

- a. Sertifikat Laik Fungsi
- b. SHM Sarusun atau SKBG Sarusun. (Pasal 44 Undang-undang No.20 Tahun 2011)

Tahapan-tahapan proses pembelian sarusun melalui proses kredit akan ada 4 (Empat) pihak yang berkepentingan yaitu pihak bank, developer, pembeli dan PPAT, pada saat itu akan ditandatangani dokumen:

- a. Akta Jual Beli, yang menerangkan bahwa pembelian rumah susun tersebut oleh pembeli. Akta ini dibuat oleh PPAT dan ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan bank dan PPAT, dan biasanya PPAT sudah ditentukan oleh pihak bank. Akta jual beli ini sebagai dasar peralihan kepemilikan atas rumah susun tersebut. Akta yang telah ditandatangani akan didaftarkan ke BPN beserta dengan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM-SRS) untuk kemudian dengan dasar itu, BPN akan melakukan pencoretan nama developer sebagai pemilik pada SHM-SRS tersebut dan dituliskan nama pembeli sebagai pemilik yang baru. Proses ini disebut proses balik nama.
- b. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang berisikan pembeli memberikan kuasa kepada Bank untuk meletakkan jaminan atas Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM-SRS)/SKBG Sarusun dan Sertifikat Laik Fungsi yang telah dibalik nama ke nama pembeli, dalam sertifikat tersebut akan tercantum nama dan tanggal lahir pembeli sebagai pemilik atas SHM-SRS/SKGB Sarusun dan

- Sertifikat Laik Fungsi tersebut juga nama bank sebagai kreditur pembeli;
- c. Setelah semua proses dijalani sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli melainkan disimpan oleh bank (sebagai jaminan) namun pembeli dapat memiliki photo copynya; dan Apabila pelunasan sudah dilakukan oleh pembeli terhadap seluruh kredit maka bank akan mengeluarkan surat penghapusan hutang (Roya), yang menyatakan bahwa kreditur telah melakukan pelunasan terhadap pinjamannya untuk itu meminta BPN untuk melakukan penghapusan terhadap jaminan tersebut;
 - e. Bank akan memberikan semua dokumen yang pertama sekali ditandatangani kepada pembeli (akta jual beli, sertifikat, dan lain-lain) untuk kemudian menjadi milik pembeli sepenuhnya;
 - f. Tugas pembeli adalah datang ke BPN dengan membawa sertifikat tersebut, surat roya, akta jual beli dan dokumen pribadi lainnya untuk meminta agar BPN mencoret jaminan tersebut (hal ini juga dapat meminta jasa notaris untuk melakukannya) prosesnya sekitar 2 – 3 hari kerja.

Setiap SARUSUN yang peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum diberikan hak milik. Pemilikan atas SARUSUN merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dan dengan adanya bukti pemilikan tersebut maka SARUSUN dapat dijadikan jaminan hutang yang tunduk kepada ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1975 ditegaskan bahwa kepada setiap pemegang hak atas tanah kepunyaan bersama dapat diberi sertifikat sebagai tanda bukti hak atas masing-masing dan jumlah sertifikat yang diterbitkan tersebut sebanyak-banyaknya sama dengan jumlah pemegang hak bersama atas tanah yang bersangkutan. Ketentuan ini merupakan kekhususan (*lex specialis*), karena menurut ketentuan umum Hukum Pertanahan bahwa hak-hak atas sebidang tanah yang dipunyai bersama misalnya: dua orang atau lebih hanya dapat diterbitkan satu sertifikat saja sebagai tanda bukti. Sedangkan pada rumah susun tanda

bukti hak atas bagian masing-masing, kepada setiap pemilikan bangunan yang bersangkutan diberikan sertifikat yang terdiri atas salinan buku tanah serta surat ukur dan bersampul dilengkapi dengan suatu gambar pembantu yang menggambarkan denah dari bagian yang dimilikinya.

Setelah kepemilikan dipegang oleh pembeli dan berakhir pada waktu 30 (tiga puluh) tahun dan tidak diperpanjang oleh developer maka pembeli dapat memohonkan untuk perpanjangan 20 (dua puluh) tahun lagi jadi total 50 (lima puluh) tahun. Setelah waktu 50 (lima puluh) tahun masih dimungkinkan untuk melakukan pembaharuan. Pembaharuan ini berlaku untuk 30 (tiga puluh) tahun setelah habis diperpanjang 20 (dua puluh) tahun lagi, dan begitu seterusnya.

Jadi ada 3 macam tanda bukti hak yaitu:

a. Sertifikat Laik Fungsi

Sertifikat yang menunjukkan berfungsinya seluruh atau sebagian bangunan rumah susun yaitu satu bangunan rumah susun atau lebih dari seluruh rencana bangunan rumah susun dalam satuan lingkungan. yang dapat menjamin dipenuhinya

persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan rumah susun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB. (Pasal 39 Undang-undang No.20 Tahun 2011).

b. SHM Sarusun

Tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:

- a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan. dan dibuat di hadapan PPAT serta diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota serta dapat

dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan. (Pasal 47 Undang-undang No.20 Tahun 2011).

c. SKBG Sarusun

Tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:

- a. Salinan buku bangunan gedung;
- b. Salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
- c. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
- d. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

serta diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung dan dapat dijadikan jaminan utang dengan

dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang dibuat di hadapan Notaris.

SKBG sarusun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum. (Pasal 48 UU No.20/2011).

Hak dan Kewajiban Developer dan Pembeli

Konsep hak-hak atas tanah berdasarkan UUPA dibagi menjadi 2 bentuk yaitu: Hak-hak atas tanah yang bersifat primer dan hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder. Pengertian hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Rumah susun hanya dapat

dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.⁶

Mengenai status tanah yang dibeli dari developer, sebaiknya sebagai pembeli berhak untuk menanyakan mengenai statusnya dan biasanya pihak penjual akan mengatakan sertifikat telah dicek ke BPN dan dinyatakan bersih (maksudnya bebas dari sitaan, jaminan, dan lain-lain) karena kalau tanah tersebut dalam sengketa BPN tidak akan melakukan pengecapan atas sertifikat tersebut, biasanya pihak notaris yang melakukan hal ini sesaat sebelum transaksi jual beli dilakukan.

Adapun hal-hal yang menjadi hak pembeli, antara lain:

- Diperlihatkannya sertifikat baik photo copy ataupun aslinya;
- Ketentuan dan syarat-syarat yang mengikat pembeli dan developer dalam PPJB biasanya bersifat baku kecuali pembeli memiliki perhatian yang lebih terhadap kontrak baku maka dibuat amandemennya (perubahan) sesuai dengan kesepakatan bersama;
- Memperhatikan apa yang menjadi kewajiban pembeli terutama mengenai waktu serah terima, batas

waktu pengajuan komplain, sistem pembayaran, seterusnya mengenai apabila terjadi keterlambatan atau denda;

Adapun konsekuensi hukum dari pemegang hak rumah susun, yaitu:

1. Kepemilikan Perseorangan, adalah hak kepemilikan atas unit SARUSUN ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang dibatasi oleh dinding dan digunakan secara terpisah atau tidak secara bersama-sama. Adapun dinding yang menopang struktur bangunan merupakan bagian bersama, hak ini akan tergambar dalam pertelaan Rumah Susun tersebut dan luas/ukuran unit SARUSUN akan diuraikan dalam SHM SARUSUN.
2. Benda Bersama, adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. (Pasal 1 ayat 6 UU No.20/2011. Contohnya: tanah, tempat parkir, kolam renang yang di luar struktur, dan lainnya.
3. Kepemilikan Bersama, yang dimiliki secara bersama-sama proporsional dengan para pemilik lainnya pada Rumah Susun tersebut, yang terdiri

⁶ Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.64.

dari: Tanah Bersama, adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan. (Pasal 1 ayat 4 Undang-undang No.20 Tahun 2011). Mengingat penyelenggara pembangunan (developer) berbadan hukum, maka tanah bersama itu akan bersertifikat induk HGB, yang nantinya HGB tersebut tidak dipecah tetapi akan diberi keterangan bahwa HGB tersebut telah melahirkan beberapa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun/SKBG Sarusun dan tidak dapat dialihkan atau dijaminkan;

4. Bagian Bersama, adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. (Pasal 1 ayat 5 Undang-undang No.20 Tahun 2011). Contohnya: pondasi, atap, lobi, lift, saluran air, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi;
5. Konsumen perumahan yang memegang HGB dapat melakukan

perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanahnya itu, misalnya: menjual, menghibahkan, menukar, mewariskan, dan menjadikannya sebagai agunan. Di samping itu yang bersangkutan juga dapat memohon perpanjangan dan pembaruan haknya. Sebagai suatu hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu tertentu, HGB dapat hapus karena berbagai sebab, antara lain karena jangka waktu berakhir, namun HGB juga diberi kemungkinan untuk dapat diperpanjang atau diperbaharui sebelum jangka waktunya berakhir bila memenuhi persyaratan, sebagai berikut :

- Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak itu;
- Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai subjek HGB; dan
- Penggunaan tanah itu masih sesuai dengan RTRW.

Pemegang HGB juga diberi kemungkinan untuk meningkatkan hak atas tanahnya itu menjadi Hak Milik sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Menurut Pasal 54 ayat 4 huruf a Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor: 11/Kpts/1994 "Setelah akta jual-beli ditandatangani tetapi sebelum sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat: (a) jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga dikenakan biaya administrasi yang ditetapkan oleh perusahaan pembangun dan perumahan dan permukiman yang besarnya tidak lebih dari 1 % dari harga jual. Jadi akan sangat dimungkinkan Hak Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun dapat tergantikan dengan PPJB yang ditambah dengan akta Asuransi dan akta Perjanjian Buy-Back.
 7. Menurut peraturan perundang-undangan, para pihak yang terlibat dalam pembangunan dan pengelolaan Rumah Susun antara lain :
 - Penyelenggara pembangunan, dalam hal ini Pengembang (developer) diwajibkan untuk berbadan hukum harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari Bupati/Walikota;
 - Perhimpunan penghuni, yang akan dibentuk para penghuni (*owner unit*) dengan dibantu oleh penyelenggara pembangunan dan dituangkan dalam suatu Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang wajib dipatuhi oleh para penghuni/pemilik;
 - Badan pengelola, yang akan ditunjuk oleh perhimpunan penghuni untuk mengelola Rumah Susun tersebut dengan upah dan biaya-biaya yang akan disetujui oleh Rapat Umum Anggota Perhimpunan penghuni. Badan pengelola ini dapat saja dibentuk oleh perhimpunan sendiri, tetapi biasanya pengelolaan diserahkan kepada Properti Manajemen yang bersifat profesional;
 - Penghuni, dalam hal ini pemilik unit SARUSUN yang akan menjadi anggota Perhimpunan Penghuni dan memiliki hak suara dalam menentukan jalannya pengelolaan. (Pasal 56 Undang-undang No.20 Tahun 2011)
- Berbicara mengenai konsekuensi pemegang hak maka dapat ditinjau kembali mengenai adanya hak

bersama, penentuan kewajiban bersama untuk menjaga, merawat, dan mengoperasikan benda-benda/bagian-bagian bersama tersebut. Oleh karenanya, kewajiban para penghuni untuk menanggung biaya, meliputi :

1. Biaya pengelolaan (*Service Charge*), sebaiknya nilainya ditentukan pada saat terjadi perikatan kontrak perjanjian jual beli oleh developer dan dicantumkan dalam PPJB. Nantinya dapat berubah sesuai dengan kebutuhan setelah Perhimpunan Penghuni definitif terbentuk, digunakan oleh Badan Pengelola untuk mengoperasikan Rumah Susun tersebut, termasuk untuk membayar gaji-gaji pegawai Badan Pengelola; (Pasal 57 Undang-undang No.20 Tahun 2011)
2. Dana cadangan (*sinking fund*), yang akan dipergunakan untuk perbaikan-perbaikan besar Rumah Susun. Contohnya: Pengecatan (*re-painting*), lift atau penggantian/ *up grade* M/ E, dan lain-lain;
3. Rekening-rekening, dibayarkan untuk penggunaan masing-masing unit, meliputi: listrik, air, dan telepon. Hal-hal di atas tidak dikenal dalam

kepemilikan/ pengelolaan *landed house*.

Yang perlu diperhatikan dalam memilih untuk membeli apartemen atau *flat*, antara lain:

1. Lokasi, apakah cukup prospektif atau berkembang sehingga masih berpeluang untuk adanya kenaikan harga;
2. Bukti kepemilikan tanah oleh pengembang harus sudah ada pada saat dipasarkan;
3. Izin lokasi (SIPPT jika di DKI Jakarta) untuk memastikan peruntukan tanahnya agar izin-izin lainnya dipastikan dapat diterbitkan oleh instansi yang berwenang;
4. *Bonafiditas*, pengembang atau *developer* termasuk berpengalaman beserta tim konsultannya, untuk meyakinkan bahwa proyek apartemen tersebut tidak asal jadi saja;
5. Draft perjanjian, kontrak pendahuluan berupa draft PPJB pada saat pembayaran angsuran I. Harus dipelajari hal-hal yang dapat merugikan, khususnya luas ukuran unit, tanggal serah terima, denda keterlambatan, spesifikasi, serta pemutusan sepihak.

D. Penutup

1. Kesimpulan :

1. Status satuan rumah susun yang belum bersertifikat terhadap pembeli, bahwa jual beli secara PPAT belum dapat dilakukan karena Sertifikat belum jadi untuk itu dibuatkan perjanjian jual beli sarusun, perjanjian pengoperan hak dan kuasa untuk menjual sebagai dasar penjaminan Hak atas Sarusun yang belum bersertifikat.
2. Hak dan kewajiban developer untuk pembeli bahwa sertifikat hak atas satuan rumah susun yang terbit setelah ada bangunan yang laik huni serta pemecahan sertifikat induknya menjadi kendala untuk Bank untuk menerima jaminan maka developer dan pembeli ingin bentuk lain yang pembelian dapat dibuatkan dengan adanya Perjanjian Jual Beli dengan hak membeli kembali dari developer bila pembeli wanprestasi.

2. Saran :

1. Konsumen sering tidak mengerti atau kurang memahami tentang proses jual beli sarusun yang berbeda dengan property lainnya, oleh karenanya diperlukan sosialisasi atas Undang-undang ini kepada Dinas

Terkait baik dari pihak Pemerintah maupun masyarakat.

2. Di samping kurang memahami tentang proses jual beli sarusun, masyarakat juga belum memahami arti penting dari PPJB, hal ini dikarenakan kurangnya sosialisasi. Oleh karenanya itu diperlukan adanya sosialisasi mengenai fungsi penting PPJB dalam pembelian sarusun, yang hal ini dapat dilakukan oleh Ikatan Notaris Indonesia baik tingkat pusat maupun tingkat daerah.
3. Diperlukan ketentuan lebih lanjut yang mengatur persyaratan teknis tentang pembangunan rumah susun dan kewajiban developer terkait dengan hak masyarakat sekitar rumah susun lebih layak dan kewajiban Developer untuk memberikan fasilitas dan prasarana bagi masyarakat sekitar untuk menghindari adanya gesekan sosial.

DAFTAR PUSTAKA

- Djadja.S Meliala, 2007, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung.
- J. Satrio, 1996, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan*,

- PT.Citra Aditya Bakti,
Bandung.
- , 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- G.Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G Kartasapoetra, 1986, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, PT Bina Aksara, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2004, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, CV.Mandar Maju, Bandung.
- Maria S.W.Sumardjono, 2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sutan Remy Sjahdeni, 1996, *Hak tanggungan: Asas-asas. Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Airlangga University Press, Surabaya.
- Winahyu Erwiningsih, 2011, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Hak Atas Benda*, PT Intermedia, Jakarta.
- Peraturan Perundang-undangan :**
Undang-undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 Tahun 1992 tentang Pedoman

Menyusun Perda Rumah
Susun

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum
Nomor : 05/Prt/M/2007
tentang Pedoman Teknis
Pembangunan Rumah Susun
Sederhana Bertingkat Tinggi.

Keputusan Menteri Negara Perumahan
Rakyat Nomor : 11/Kpts/1994
tentang Pedoman Perikatan
Jual Beli Satuan Rumah
Susun.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan
Nasional Nomor 2 Tahun
1989 tentang Bentuk Dan
Tata Cara Pengisian Serta
Pendaftaran Akta Pemisahan
Rumah Susun.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan
Nasional No. 4 Tahun 1989
tentang Bentuk Dan Tata Cara
Pembuatan Buku Tanah Serta
Penerbitan Sertifikat Hak
Milik Atas Satuan Rumah
Susun.