

**HAK KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH
HAK GUNA BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH HAK MILIK
BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA****I Wayan Kartika Jaya Utama**Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia
utama.kartika@yahoo.com

Received: 27/03/2018

Revised: 18/05/2018

Accepted: 26/07/2018

How To Cite: Utama, I. W. K. J. Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa. *Kertha Wicaksana*. 2018. Volume 12, Nomor 2. Hal 112 - 123. <http://dx.doi.org/10.22225/kw.12.2.720.112-123>

Abstrak

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisa keteraturan hukum di masyarakat, Permasalahan Hak milik dalam Hal memiliki tempat tinggal serta lingkungan hidup yang baik dan sehat, adalah merupakan hak dasar setiap warga negara Indonesia. Hakikatnya strata title terdapat gabungan kepemilikan bersama dan kepemilikan individu. Hal ini tidak dikenal dalam kepemilikan tanah dan rumah pada kawasan horizontal seperti kompleks perumahan (real estate) atau pemukiman lainnya baik di perkotaan maupun perkampungan. Penelitian ini menggunakan metode hukum yuridis Normatif untuk melakukan studi pustaka karena ciri khas dan tradisi ilmu hukum Pendekatan yang digunakan didalam penelitian hukum adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (statue opprach), pendekatan kasus (case opprach) dan pendekatan konseptual (conceptual opprach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Milik sebagai tempat hunian dan jenis pembebanan hak atas satuan rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Milik dapat serta memperbaiki akses masyarakat kepada sumber-sumber ekonomi, terutama tanah atas penguasaan pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan sumber-sumber pertanahan untuk meminimalisir sengketa Pertanahan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Kata Kunci : Hak Kepemilikan Tanah; Satuan Rumah Susun; Perjanjian.**Abstract**

This research is done to analyze the legal order in society, the problem of ownership rights in terms of having a good and healthy place to live and the environment, is the basic right of every Indonesian citizen. The essence of strata title is a combination of joint ownership and individual ownership. This is not known in the ownership of land and houses in horizontal areas such as housing complexes (real estate) or other settlements both in urban areas and villages. This study uses the normative juridical legal method to conduct literature studies because of the characteristics and traditions of legal science. The approaches used in legal research are approaches to legislation (statue opprach), case approaches (concept opprach) and conceptual approaches (conceptual opprach). The results showed that the apartment on the land Right to Use Building that stands on land Ownership rights as a place of residence and the type of assignment rights to units of flats on land Right to Use Buildings that stand on land Ownership rights can and improve public access to sources economy, especially land on the ownership, use and use of land and land resources to minimize land disputes to improve community welfare.

Keywords: Land Ownership Rights; Apartment units; Agreement.**I. PENDAHULUAN**

Sejak awal terbentuknya pemerintahan Republik Indonesia, pemerintah telah bertekad untuk mensejahterakan rakyatnya, terutama dalam pemenuhan kebutuhan sandang, pangan dan papan. Hal itu dapat dilihat dari berbagai

pernyataan dan ketentuan dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang diberlakukan oleh pemerintah. Dalam konstitusi negara, terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang

baik dan sehat” sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 28H ayat (1) UUD Tahun 1945. Hal itu berarti bahwa memiliki tempat tinggal serta lingkungan hidup yang baik dan sehat, adalah merupakan hak dasar setiap warga negara Indonesia. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan Pemerintah Daerah dibebani tanggung jawab untuk menjadi fasilitator dalam memberikan bantuan dan kemudahan bagi masyarakat, disamping melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek terkait.

Literatur yang ada telah menyarankan bahwa kekuatan pendorong yang penting dari konsumsi energi selama transisi ekonomi adalah urbanisasi, sebuah proses dengan transfer populasi yang cepat dari daerah pedesaan ke perkotaan (K. Li, Fang, & He, 2018).

Urbanisasi adalah pengalihan kegiatan ekonomi penduduk, yang dikenal sebagai ciri khas dari pembangunan ekonomi, termasuk urbanisasi populasi dan urbanisasi ekonomi (Yea, Sun, & Chen, 2018). Urbanisasi didefinisikan sebagai pertumbuhan fisik daerah perkotaan karena konsentrasi orang dan aktivitas ekonomi (Ochoa, Tan, Qian, Shen, & Moreno, 2018).

Migrasi pedesaan seperti ini terutama didorong oleh keinginan untuk pekerjaan dengan bayaran yang lebih tinggi kota-kota yang membandingkan pekerjaan yang tidak stabil dan upah rendah di kota-kota dan desa-desa (Y. Li, Jia, Wu, Yan, & Liu, 2018). Migrasi orang-orang dari pedesaan ke daerah perkotaan di wilayah ini telah membuat kapasitas pemerintah kotamadya untuk menyediakan layanan infrastruktur dan sosial (Hawley, Miranda, & Sawyer, 2018).

Kota-kota besar sangat ketat merilis pendaftaran rumah tangga, dan mereka mengumpulkan tempat untuk kebanyakan imigran (Chen, Liu, Lu, Chen, & Ye, 2018).

Perkotaan dengan kompleksitas permasalahan yang ada, ditambah laju urbanisasi, membuat kebutuhan perumahan di perkotaan semakin meningkat, sementara lahan permukiman semakin langka. Kelangkaan ini menyebabkan semakin mahalnya lahan di pusat kota, sehingga mendorong masyarakat berpenghasilan menengah

ke bawah tinggal di kawasan pinggiran kota yang jauh dari tempat kerja. Kondisi ini menyebabkan meningkatnya waktu tempuh dan biaya transportasi yang pada akhirnya akan menurunkan mobilitas dan produktifitas masyarakat, di samping timbulnya kawasan kumuh di perkotaan¹. Untuk mendekatkan kembali masyarakat berpenghasilan rendah ke pusat aktifitas perkotaan serta mencegah tumbuhnya kawasan kumuh baru, maka diselenggarakan pembangunan hunian secara vertikal berupa rumah susun. Dengan pembangunan rumah susun di pusat kota yang bercirikan intensitas bangunan tinggi, diharapkan dapat mendorong pemanfaatan lahan dan penyediaan prasarana umum yang lebih efisien dan efektif². Rumah susun merupakan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah, serta dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Istilah rumah susun mulai populer di Indonesia sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Konsep rumah susun tercipta dengan mengadopsi pengertian kondominium, strata title, apartemen, dan flat yang telah terlebih dulu dikenal di negara-negara lain. Konstitusi juga secara eksklusif memberdayakan Pemerintah Federal untuk memberlakukan undang-undang tentang pemanfaatan lahan dan sumber daya alam lainnya (Tura, 2018).

Kondominium menunjuk pada suatu bentuk kepemilikan yang melibatkan lebih dari seorang pemilik bangunan. Secara harfiah, kondominium mempunyai arti pemilikan bersama. Dominium berarti to have control (over a certain property) dengan carajointly with one or more others persons. Dari pengertian tersebut dikenal bagian-bagian bangunan yang merupakan satu kesatuan yang dapat dihuni atau digunakan secara terpisah yang disebut apartemen dan dapat dimiliki secara perorangan, disamping adanya kepemilikan bersama³. *Strata title* adalah suatu sistem pemukiman atau hunian yang memungkinkan pembagian tanah dan bangunan dalam unit-unit yang disebut satuan (parcel) yang masing-masing

1. Adrian Sutedi, Hukum Rumah Susun & Apartemen, Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 176.

2. Ibid

3. Suriansyah Murhaini, Hukum Rumah Susun, Cet. I, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015, hlm. 37.

merupakan hak yang terpisah dan dapat dimiliki secara individual. Disamping kepemilikan individual tersebut, dikenal pula adanya tanah, benda, serta bagian yang merupakan milik bersama (common property). Jadi, dalam strata title terdapat gabungan kepemilikan bersama dan kepemilikan individual. Hal ini tidak dikenal dalam kepemilikan tanah dan rumah pada kawasan horizontal seperti kompleks perumahan (*real estate*) atau pemukiman lainnya baik di perkotaan maupun perkampungan⁴. Pada intinya secara spesifik tidak ada perbedaan bentuk, struktur dan konstruksi antara apartemen dan rumah susun, maupun kondominium dan *strata title*. Artinya, pada jenis rumah hunian vertikal dalam bentuk apartemen, rumah susun, kondominium dan *strata title*, terdapat bagian-bagian yang menjadi milik bersama disamping bagian yang merupakan milik perorangan atau individu⁵. Meskipun reformasi tanah telah maju di banyak negara berkembang, beberapa negara terus menderita akibat kurangnya penggunaan dan pengelolaan lahan yang efektif (Ekpodessi & Nakamura, 2018).

Pada dasarnya tidak ada perbedaan antara flat dengan apartemen. Sedangkan istilah rumah susun merupakan terminologi hukum yang berlaku di Indonesia untuk mengekspresikan bangunan gedung bertingkat yang mengandung paham kepemilikan perseorangan dan hak bersama. Dalam pengertian inilah maka rumah susun dapat dianggap sebagai terjemahan dari flat ataupun apartement. Suatu gedung apartemen dapat memiliki puluhan bahkan ratusan unit apartemen, dan unit-unit inilah yang disebut flat. Jika dibandingkan dengan istilah yang dikenal di Indonesia, maka istilah satuan rumah susun (disingkat sarusun) adalah merupakan terjemahan dari kata flat yang dikenal di negara lain⁶.

Kepemilikan sarusun dilindungi oleh hukum, sehingga sesuai konsep hak milik, kepemilikan tersebut dapat dialihkan dan dibebankan hak jaminan. Dengan demikian, pemilik sarusun dapat menjual hak miliknya kepada pihak lain, atau menjadikannya sebagai jaminan atas hutang kepada bank atau lembaga keuangan lainnya. Meskipun rumah susun tersebut berdiri di atas

Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara, namun sertifikatnya tetap menggunakan nama SHM Sarusun, berbeda dengan sertifikat hak atas tanah pada umumnya yang menggunakan nama sesuai status hak tanahnya, misalnya Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Guna Usaha, atau Sertifikat Hak Pakai⁷. Peralihan hak atas sarusun tidak diatur secara khusus di dalam Undang-Undang Rumah Susun. Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun mengatur proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai, sedangkan Pasal 44 Undang-Undang Rumah Susun mengatur proses jual beli sarusun yang dilakukan setelah pembangunan rumah susun selesai⁸.

Konsep Hak Milik Satuan Rumah Susun⁹

Berdasarkan asas nasionalitas dalam hukum pertanahan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA, orang asing tidak diperkenankan memiliki hak atas tanah tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA. Hak atas tanah yang mungkin dimiliki warga negara asing adalah Hak Pakai. Peraturan-peraturan dalam UUPA tidak memperkenankan warga negara asing untuk memiliki hak atas tanah kecuali hak pakai dan hak sewa untuk bangunan, namun karena pengaruh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUH Perdata yang selalu melekatkan rumah kepada hak atas tanah maka orang asing hanya dapat memiliki rumah di atas hak pakai maupun hak sewa untuk bangunan.

Konsep pemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidaklah sepenuhnya menganut asas pemisahan horizontal karena kepemilikan atas tanah pada satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan bangunan rumah susun, bukan merupakan kepemilikan perorangan sebagaimana yang dianut dalam asas pemisahan horizontal UUPA. Sistem kondominium adalah pengaturan pemilikan bersama atas sebidang tanah dengan bangunan fisik di atasnya, karena itu pemecahan masalahnya selalu dikaitkan dengan hukum yang mengatur tanah. Menteri Negara Agraria/Kepala BPN menyatakan bahwa "rumah susun" merupakan terjemahan dari kata-kata

4. Ibid hlm. 39

5. Ibid hlm. 40

6. Ibid hlm. 41

7. Eman Ramelan et. al, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Cet. I, LaksBang Grafika, Yogyakarta, 2013, hlm 13

8. Ibid.

9. Ibid hlm. 3

condominium, flat atau *apartemen*. Menurut sistem hukum di Inggris pengertian “pemilikan bersama” disebut *joint property*, sedangkan di Amerika disebut *strata title* yang lebih memungkinkan adanya pemilikan bersama secara horizontal disamping pemilikan secara vertikal.

Hukum yang berlaku dalam hukum kondominium, termasuk rumah susun dan *strata title*, adalah:

- asas pemisahan horizontal dalam memisahkan setiap satuan rumah susun dengan satuan rumah susun lainnya yang bersebelahan (yang selantai/ setingkat); dan
- asas pemisahan vertikal dalam memisahkan setiap satuan rumah susun dengan satuan rumah susun lainnya yang ada di atasnya atau/ dan di bawahnya (yang berbeda lantai/ tingkatan).

Strata title dapat diartikan juga sebagai hak atas lapisan, yaitu hak seseorang atau suatu pihak untuk dapat memiliki suatu ruangan bangunan yang berada di atas tanah atau bangunan orang lain. Hak milik atas satuan rumah susun merupakan lembaga hukum baru di negara Indonesia. Keberadaannya membawa konsekuensi terhadap peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pemilikan bersama atas bangunan gedung bertingkat.

Konsep Perjanjian Sewa Menyewa¹⁰

Perjanjian sewa menyewa rumah merupakan perjanjian dengan pihak yang satu sebagai pemilik rumah atau pihak yang menyewakan mengikatkan dirinya untuk memberikan hak untuk menikmati atau menempati rumahnya dalam jangka waktu tertentu kepada pihak lain sebagai penyewa rumah dengan pembayaran sejumlah uang sebagai uang sewa. Ketentuan sewa menyewa rumah ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, yaitu penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan pada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa, yang sekurang-kurangnya mencantumkan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu, dan besarnya uang sewa.

Konsep Jaminan Alat Bukti Kepemilikan Rumah Susun¹¹

Sebagai bukti kepemilikan *strata title*, Badan

Pertanahan Nasional menerbitkan suatu sertipikat hak milik atas satuan rumah susun yang didalamnya menerangkan tiga hal. Yang pertama adalah keterangan mengenai letak, luas, dan jenis tanah-bersama. Keterangan ini dapat dilihat pada salinan buku tanah dan surat ukur (lebih dikenal dengan nama sertipikat tanah) atas hak bersama dimana suatu apartemen berdiri.

Calon pembeli dari suatu apartemen atau rumah susun sebaiknya mencermati jenis hak tanah-bersama ini. Seringkali kita terkecoh dengan istilah “Hak Milik Atas satuan Rumah Susun “. Penggalan kata Hak Milik tersebut dapat membuat orang memiliki anggapan keliru bahwa *strata title* identik dengan “Hak Milik” dimana jangka waktu yang diberikan tak terbatas. Perlu ditegaskan disini bahwa jangka waktu dari *strata title* adalah sama dengan jangka waktu hak atas tanah bersamanya. Dengan demikian, *strata title* dari sebuah unit apartemen yang dibangun diatas tanah Hak Guna bangunan akan memiliki jangka waktu yang sama yakni 20 tahun, sehingga pada tahun kedua puluh pemilik *strata title* wajib secara bersama-sama memperpanjang hak atas tanah-bersama tersebut. Alat bukti pemilikan apartemen berupa sertipikat hak atas tanah yang dilengkapi dengan pencatatan bagian-bagian tertentu dari bangunan yang berdiri diatas tanah yang bersangkutan berupa suatu gambar pembantu yang menggambarkan denah tingkat bangunan dan letak bagian yang dimiliki. Hal ini didasari oleh konstruksi yuridis dimana tanah tempat bangunan apartemen itu berdiri dipunyai bersama oleh para pemilik apartemen masing-masing seimbang dengan luas apartemen yang dimilikinya. Karena berupa sertipikat hak atas tanah, maka para pemilik apartemen haruslah memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dimana apartemen itu berdiri.

Pemindahan hak pemilikan partemen dilakukan dengan cara jual beli seperti acara jual beli tanah biasa yaitu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya di kantor Sub Direktorat Agraria setempat. Setelah dicatat pada sertipikat dan buku tanah yang bersangkutan, sertipikat tersebut diberikan kepada pemiliknya yang baru. Dalam rangka menjamin kepastian hak bagi pemilikan satuan rumah susun kepada para pemiliknya diberikan alat pembuktian yang kuat berupa Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah

10. Urip Santoso, Hukum Perumahan, Cet.1, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm 316.

11. Adrian Sutedi, Loc. Cit

Susun. Sertipikat ini merupakan suatu kreasi baru, karena berbeda dengan sertipikat pemilikan yang sebelumnya. Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun terdiri atas:

salinan buku tanah dan surat ukur hak atas tanah bersama.

gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki.

pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen.

Sebagai bukti telah dilakukan pemindahan hak, diperlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemindahan hak itu harus didaftarkan di kantor agraria setempat untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun yang telah dipindahkan hak itu.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan metode hukum yuridis Normatif untuk melakukan studi pustaka karena ciri khas dan tradisi ilmu hukum. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (statue opprach), pendekatan kasus (case opprach) dan pendekatan konseptual (conceptual opprach).

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria

Secara prinsipal, Undang-Undang Pokok Agraria mengatur 2 (dua) hal pokok, yaitu :

Peraturan dasar-dasar dan ketentuan pokok agraria, dan

Peraturan tentang ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah.

Secara umum, pengertian terjadinya dan berakhirnya hak milik atas tanah di atur di bagian pertama, sedangkan bagian kedua mengatur secara khusus mengenai pengakuan hak-hak atas tanah sebelumnya untuk dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut UUPA terdapat dalam Pasal 16.

Dalam hal hak milik atas tanah, lembaga konversi mempunyai peran yang amat penting dalam proses terjadinya hak milik melalui pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak pribadi atas tanah terdahulu. Dalam rangka mengakhiri sistem dualisme hukum tanah dan pluralisme dalam hukum adat. Dengan demikian, lembaga konversi yang diatur dalam ketentuan UUPA merupakan akses terhadap kebendaan hak milik pribadi atas tanah sebagai dari hak asasi manusia. Hak milik atas tanah dalam UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) sesuai dengan memori penjelasan UUPA bahwa pemberian sifat terkuat dan terpenuhi dan terpenuhi, tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu

Lembaga pengakuan hak melalui konversi sebagaimana diatur dalam UUPA, dianggap sebagai akses penghormatan terhadap hak milik pribadi atas tanah yang merupakan bagian dari hak asasi manusia. Sifat yang demikian jelas bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial (Pasal 6 UUPA) dari tiap-tiap jenis hak atas tanah. Arti terkuat dan terpenuhi dari hak milik adalah untuk membedakan dengan hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai (HP), serta hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun temurun, yang artinya hak tersebut dapat diwariskan terus menerus, dialihkan kepada orang lain tanpa perlu diturunkan derajatnya haknya. Salah satu kekhususan hak milik adalah tidak dibatasi oleh waktu dan diberikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya, yaitu selama hak milik diakui.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak milik berdasarkan Pasal 20 UUPA dinyatakan bahwa, hak milik adalah hak atas tanah yang terkuat dan terpenuhi yang dalam penjelasan pasalnya yaitu mengenai tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya yang meliputi baik untuk di usahakan ataupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu. Hak Milik dalam hukum Agraria tersebut mempunyai ciri-ciri:

Turun temurun;

Terkuat dan terpenuhi yang dapat oleh subyek hukum diantara hak hak lain;

Tidak terbatas oleh waktu;

Dapat beralih dan dialihkan;

Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga

Negara Indonesia dan badan

hukum yang berdiri berdasarkan hukum Indonesia, dan;

Dapat dijadikan utang dengan dibebani hak tanggungan

Adapun macam-macam hak milik bersama (mede-eigendom) yang secara fundamental menentukan keadaan hubungan hukum antara para pemilik (mede-eigenars) tersebut pada dasarnya dapat diketahui melalui pembagian dan pembedaan berikut. Bila dipandang dari sudut keadaan penguasaannya secara fisik, maka hak milik bersama itu dapat dibagi dan dibedakan atas

hak milik bersama dengan penguasaan fisik secara bersama atau bersama pula (samengestelde mede-eigendom), yaitu hak milik bersama (mede-eigendom) dari 2 (dua) atau lebih pemilik bersama (mede-eigenaars) atas obyek hukum atau obyek-obyek hukum yang penguasaannya secara fisik serba bersama dan bersatu, sehingga benda yang menjadi obyek hak milik mereka bersama tersebut secara keseluruhannya dapat dikuasai oleh tiap-tiap pemilik itu bersama (semengesteld) dengan pemilikannya.

hak milik bersama dengan penguasaan fisik secara terpisah (apartgestelde mede-eigendom), yaitu hak milik bersama (mede-eigendom) dari 2 (dua) atau lebih pemilik bersama (mede-eigenaars) atas obyek hukum atau obyek-obyek hukum yang masing-masing obyek hukum itu mempunyai bagianbagian atau satuan-satuan bagian tertentu yang dikuasai secara saling terpisah antara para pemiliknya itu.

Hak Atas Tanah Yang diatasnya Dibangun Hak Atas Satuan Rumah Susun

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang –Undang Nomor 16 Tahun 1985, Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku. Yang dimaksud hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA adalah sebagai berikut :

Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hal ini dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 subyek hak milik adalah warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum,

ketentuan mengenai hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Jangka waktunya 20 tahun dan paling lama 30 tahun, yang kemudian dapat diperpanjang lagi paling lama 20 tahun. Subyek hak guna bangunan adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Mengenai hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Jangka waktu hak pakai adalah selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu. Subyek hak pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pengaturan mengenai hak pakai terdapat dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA.

Tidak ada pasal dalam UUPA yang mengatur mengenai hak pengelolaan, hak pengelolaan hanya disebut dalam penjelasan umum angka 2 (dua) UUPA sedangkan dalam penjelasan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, yang dimaksudkan dengan hak pengelolaan adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 43 jo. Peraturan Menteri Agraria Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1965, Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1974 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1977.

Karakteristik Rumah Susun Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa.

Tanda bukti kepemilikan atas rumah susun adalah Sertifikat Hak Milik Sarusun. Adapun status tanah tempat apartemen tersebut dibangun, ada beberapa kemungkinan yaitu Tanah Hak Milik dimana Apartemen yang didirikan di atas tanah hak milik maka hak pengelolaan oleh developer menjadi HGB Hak Milik, kemudian Tanah Hak Guna Bangunan, dimana Apartemen yang didirikan diatas tanah negara maka status pengelolaan oleh developer menjadi HGB (Hak Guna Bangunan) Murni dan yang terakhir adalah Tanah Hak Pakai, dimana Apartemen yang dibangun diatas Tanah Hak Pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Developer hanya diberi kuasa untuk membangun apartemen ditanah pihak ketiga maka statusnya HGB Pengelolaan Lahan. Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah jenis sertifikat dimana pemegang sertifikat hanya bisa memanfaatkan tanah tersebut baik untuk mendirikan bangunan atau untuk keperluan lain, sedang kepemilikan tanah adalah milik negara. Sertifikat Hak Guna Bangunan mempunyai batas waktu tertentu misalnya 20 tahun. Setelah melewati batas 20 tahun, maka pemegang sertifikat harus mengurus perpanjangan SHGB-nya. Berbeda dengan Sertifikat Hak Milik yang kepemilikannya hanya untuk WNI. Maka pemilik sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak bisa dimiliki selamanya seperti pada halnya Hak Milik atas Tanah dan Rumah.

Jenis sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan ini memiliki banyak persamaan dalam penggunaan namun sangat berbeda dalam kepemilikan. Hak Guna Bangunan Murni memiliki status yang paling tinggi di antara sertifikat Hak Guna Bangunan yang lain, karena status tanah adalah milik developer dan harga apartemen di status tanah seperti ini relatif mahal di banding apartemen lain. Jenis sertifikat yang kedua dan yang lebih lemah adalah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Sertifikat ini lebih lemah karena status pemilik tanah oleh pihak ketiga, dan jika pemilik ingin tanah tersebut kembali, sehabis masa sertifikat HGB habis, ada kemungkinan pemilik apartemen tidak mendapatkan pergantian sama sekali. Sewa menyewa diatur dalam Buku III Bab VII Pasal 1548 – 1600 KUHPerduta Dari definisi sewa menyewa jelaslah bahwa penyerahan bukanlah kepemilikan dari barang yang disewa melainkan hanya memberikan kenikmatan kepada penyewa.

Pihak-pihak dalam sewa menyewa adalah

pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Pihak penyewa merupakan pihak yang membayar uang sewa sedangkan pihak yang menyewakan adalah pihak pemilik yang menyerahkan kenikmatan atas barang. Sedangkan obyek dari sewa menyewa yang menjadi unsur sewa adalah harga, barang dan waktu sewa. Saat terjadinya Sewa Menyewa yaitu sama seperti jual beli, pada sewa menyewa juga menganut asas konsensual artinya pada detik terjadinya kata sepakat maka perjanjian sewa menyewa tersebut sudah sah dan mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya.

Pasal 1559 KUHPerduta menyebutkan si penyewa jika kepadanya tidaktelah diijinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepas sewanya kepada orang lain atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa.

Dari pengertian dalam undang-undang ini dapat disimpulkan bahwa :

Penyewa tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewa.

Penyewa tidak diperbolehkan melepaskan sewanya kepada orang lain.

Ada perbedaan antara mengulang sewakan dengan melepas sewa, yaitu :

Dalam hal mengulang sewakan, penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam perjanjian sewa menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan pihak ketiga.

Dalam hal melepas sewanya, penyewa mengundurkan diri dari penyewa, sehingga pihak ketiga langsung berhadapan dengan pihak yang menyewakan.

Pasal 1559 KUHPerduta menyebutkan bahwa penyewa diperbolehkan menyewa rumah yang menjadi tempat tinggalnya sebagian kepada orang lain, kecuali kekuasaan tersebut telah dilarang dalam perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa tidak berakhir dengan dijualnya barang yang disewa, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya (pasal 1576 KUH. Perdata). Demikian pula apabila pemilik atau yang menyewakan menghibahkan barang yang menjadi obyek sewa kepada seseorang, maka penghibahan juga tidak mengakhiri sewa menyewa. Artinya penerima hibah harus menunggu sampai dengan masa sewa berakhir.

Pasal 1579 KUHPerdota juga melindungi penyewa dari maksud yang menyewakan untuk memakai barang yang disewakan. Yang dimaksud dengan risiko adalah kewajiban menanggung kerugian jika terjadi keadaan memaksa (*overmacht*). Risiko dalam perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1553. KUH. Perdata yang membagi atas 2 kriteria, yaitu :

Apabila barang yang disewa musnah secara keseluruhan, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Maksudnya risiko ada pada pihak yang menyewakan sebagai pemilik benda yang telah musnah.

Apabila barang yang disewa musnah sebagian, maka penyewa dapat memilih :

pembatalan perjanjian sewa menyewa

berlangsungnya terus perjanjian dengan pengurangan uang sewa tanpa hak atas ganti rugi.

Sewa menyewa dapat berakhir baik secara normal maupun secara tidak normal. Berakhir secara normal artinya sewa menyewa itu telah terpenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sedangkan secara tidak formal berakhirnya karena terdapat faktor-faktor yang melatarbelakanginya.

Ada beberapa sebab berakhirnya perjanjian sewa menyewa, yaitu

- 1) jangka waktu sewa berakhir.
- 2) benda sewaan musnah.
- 3) pembatalan sewa menyewa.
- 4) benda sewaan musnah sebagian dan penyewa memilih alternatif pembatalan sewa menyewa (Pasal 1553 ayat 2 KUHPerdota)
- 5) karena perbaikan benda sewaan sedemikian rupa, sehingga tidak dapat didiami, penyewa meminta agar sewa menyewa dibatalkan saja (Pasal 1555 ayat 3 KUHPerdota)
- 6) karena benda sewaan dijual, sewa menyewa dibatalkan berdasarkan syarat perjanjian (Pasal 1576 KUHPerdota)
- 7) Karena benda sewaan akan dipakai sendiri, maka sewa menyewa dibatalkan berdasarkan syarat perjanjian (pasal 1579 KUHPerdota).

Dari pembahasan di atas maka dapat disimpulkan karakteristik Rumah Susun diatas Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yaitu :

- 1) Hak milik atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah.
- 2) Pada sebuah bangunan apartemen atau rumah susun, tentu saja ada bagian seperti taman, lahan parkir yang menjadi kepemilikan bersama. Bagian bersama tersebut dikenal dengan istilah bagian bersama, tanah bersama atau benda bersama. Tentu saja bagian-bagian bersama terpisah dari kepemilikan suatu rumah susun. Istilah kerennya adalah *strata title*. Definisi *strata title* adalah sistem pembagian tanah dan bangunan dalam satuan unit.
- 3) Jangka waktu *strata title* mengikuti status tanah tempat bangunan apartemen berdiri. Jika menggunakan status HGB, maka pada akhir masa haknya semua orang pemilik *strata title* harus bersama-sama memperpanjang HGB tanah.
- 4) Apabila perjanjian sewa menyewa berakhir dan salah satu pihak tidak ingin memperpanjang, maka bangunan rumah susun tersebut menjadi milik pihak pemilik tanah dan pemilik tanah bebas untuk menggunakan tanah dan bangunan tersebut.

Perlindungan Hukum Bagi Konsumen

Pelaku usaha atau produsen, yang dalam bidang perumahan atau property biasa disebut dengan nama developer atau pengembang. Beberapa pengertian pelaku usaha menurut peraturan dan perundang-undangan, adalah : Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999, Pasal 1 angka 3. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer atau pengembang, pada UUPK No. 8 Tahun 1999, juga diatur tentang Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha, sesuai Pasal 6 dan Pasal 7.

Permasalahan yang dihadapi konsumen tersebut pada dasarnya disebabkan oleh kurang adanya tanggung jawab pengusaha dan juga lemahnya pengawasan pemerintah. Secara normatif pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat ketidaksesuaian dengan transaksi yang diperjanjikan sebelumnya. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau

penggantian barang/jasa sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat (1), dan (2) UUPK).Ketentuan ini merupakan upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.Dengan demikian, dapat ditegaskan apabila konsumen menderita kerugian sebagai akibat mengkonsumsi barang/jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha, berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pelaku usaha atas kerugian yang timbul tersebut.Demikian halnya dengan transaksi rumah susun/apartemen, apabila konsumen menderita kerugian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka konsumen berhak menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang yang bersangkutan.

Tanggung jawab pengembang (pelaku usaha) Tanggung jawab pelaku usaha timbul karena adanya hubungan antara produsen dengan konsumen yang secara eksplisit terdapat tanggung jawab masing-masing. Hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen merupakan suatu hubungan dalam rangka keterkaitan antara satu dengan yang lain, atas dasar dan latar belakang yang berbeda-beda. Pelaku usaha melakukan kontak dengan konsumen berdasarkan adanya tujuan tertentu yang sudah direncanakan, termasuk tujuan ekonomis, yaitu untuk mencari keuntungan sebanyak-banyaknya dengan peningkatan produktifitas dan efisien. Di sisi lain konsumen mempunyai hubungan dengan produsen didasarkan adanya tuntutan pemenuhan kebutuhan hidup¹².

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut¹³:

1) Kesalahan (liability based on fault) Prinsip ini yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.Dimaksud kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum.Pengertian hukum disini tidak hanya

bertentangan dengan undang-undang atau peraturan, tetapi juga kepatutan dan kesesuaian yang berlaku di masyarakat.Secara umum, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adil bagi orang yang berbuat salah untuk menggantikan kerugian bagi pihak korban. Dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu : (1) adanya perbuatan; (2) adanya unsur kesalahan; (3) adanya kerugian yang diderita; (4) adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

2) Praduga selalu bertanggungjawab (presumption of liability) Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Pembuktian ada pada pihak tergugat.Tampak beban pembuktian terbalik diterima dalam prinsip ini.UUPK pun mengadopsi sistem pembuktian terbalik ini, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 (ketentuan Pasal 28 UUPK).Dasar bersalah, pemikiran dari teori ini pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya.Hal ini bertentangan dengan asas hukum praduga tak bersalah. Jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas ini cukup relevan.

3) Praduga selalu tidak bertanggungjawab (presumption of nonliability) Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip kedua. Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Prinsip ini tidak lagi diterapkan secara mutlak, dan mengarah kepada prinsip tanggung jawab 33 dengan pembatasan uang ganti rugi dengan batasan nominal tertentu. Pada prinsip ini pihak yang dibebani pembuktian adalah konsumen.

4) Tanggung jawab mutlak (strict liability) Prinsip ini sering diidentikan dengan tanggung jawab absolut.Prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, tetapi ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk

12. M. Ali Mansyur, Penegakan Hukum tentang Tanggung Gugat Produsen dalam Perwujudan Perlindungan Konsumen, Genta Press, Yogyakarta, 2007, hlm. 55

13. 12 Sidharta, Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, Grasindo, Jkt, 2006, hlm.72

dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan memaksa / force majeure.

- 5) Pembatasan tanggung jawab (limitation of liability) Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan ini paling disukai oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip tanggung jawab ini sangat merugikan konsumen bila diterapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. Dalam UUPK Pasal 18 ayat (1) disebutkan pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya.

Perilaku pelaku usaha dalam melakukan strategi untuk mengembangkan bisnisnya dapat berdampak pada kerugian konsumen, sehingga wajar apabila terdapat tuntutan agar perilaku pelaku usaha tersebut diatur, dan pelanggaran terhadap peraturan tersebut dikenakan sanksi yang setimpal. Berkaitan dengan strategi bisnis yang digunakan oleh pelaku usaha, pada mulanya berkembang adagium *caveat emptor* (waspadalah konsumen), kemudian berkembang menjadi *caveat venditor* (waspadalah pelaku usaha). Ketika strategi bisnis berorientasi pada kemampuan menghasilkan produk/jasa (production/services oriented) maka di sini konsumen harus waspada dalam mengkonsumsi barang dan jasa yang ditawarkan pelaku usaha.

Permasalahan yang dihadapi konsumen dalam transaksi properti, khususnya rumah susun/apartemen terutama menyangkut mutu bangunan, pelayanan, bentuk transaksi serta jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan. Dalam transaksi satuan rumah susun yang dilaksanakan dengan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB), transaksi yang dilakukan oleh konsumen dan pelaku usaha cenderung bersifat tidak balance. Konsumen terpaksa menandatangani perjanjian yang sebelumnya telah disiapkan oleh pelaku usaha, akibatnya berbagai kasus pembelian satuan rumah susun umumnya menempatkan konsumen di pihak yang lemah. Prinsip-prinsip yang muncul tentang kedudukan konsumen dalam hubungan hukum dengan pelaku usaha berangkat dari doktrin dan teori yang dikenal dalam perjalanan sejarah hukum perlindungan konsumen. Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (2).

Konsumen apartemen disini dimaksudkan adalah pembeli apartemen yang telah memilih

dan bermaksud untuk membeli unit atau satuan rumah susun yang ada di suatu bangunan gedung apartemen tertentu dan dibuktikan dengan Surat Pemesanan yang telah ditandatangani sebagai persetujuan pembelian unit atau satuan rumah susun. Perlindungan hukum bagi konsumen menurut UUPK adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha dengan tujuan agar konsumen dapat terlindung secara hukum. Hal ini berarti bahwa upaya untuk melindungi kepentingan dan hak konsumen yang dilakukan melalui perangkat hukum diharapkan mampu menciptakan norma hukum perlindungan konsumen. ada 5 (lima) asas perlindungan konsumen yaitu:

- 1) Asas manfaat
- 2) Asas keadilan
- 3) Asas keseimbangan
- 4) Asas keamanan dan keselamatan konsumen
- 5) Asas kepastian hukum

Subyek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa. Sesuai bunyi penjelasan Pasal 1 butir (2) UUPK kata pemakai menekankan konsumen adalah konsumen akhir (ultimate consumer). UUPK dalam penjelasannya mengenai konsumen menegaskan bahwa didalam kepastiaan ekonomi dikenal istilah konsumen akhir dan konsumen antara. Konsumen akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam Undang-Undang ini adalah konsumen akhir.

Berdasarkan dari definisi konsumen dan penjelasan tentang konsumen akhir, maka secara garis besar ada beberapa poin utama yang dapat dirangkum mengenai konsumen, yaitu ; Jika terjadi pelanggaran terhadap hak-hak konsumen oleh pelaku usaha, maka pihak konsumen dapat mengadukannya kepada lembaga yang berwenang, seperti tercantum dalam UUPK Pasal 45 ayat (1), Konsumen bisa meminta bantuan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) terlebih dahulu untuk meminta bantuan hukum atau bisa langsung menyelesaikan masalahnya ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Konsumen juga bisa mendatangi sub Direktorat Pelayanan Pengaduan di Direktorat Perlindungan Konsumen, Departemen Perdagangan. Disini

setelah dilakukan proses konfirmasi, pejabat yang bersangkutan akan melakukan analisis terhadap masalah yang diadukan, kemudian diadakan klarifikasi kepada konsumen dengan cara meminta bukti-bukti dan kronologi kejadian. Baru kemudian dilakukan proses klarifikasi terhadap pelaku usaha. Seandainya pelaku usaha menyanggah tuduhan dan tidak ada titik kejelasan, akan dilakukan beberapa langkah seperti mediasi atau konsiliasi. Kemudian pada Pasal 45 ayat (2); Seandainya kedua media diatas belum menghasilkan suatu keputusan, penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan :

- 1) Pelimpahan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).
- 2) Melakukan jalur yuridis (pengadilan) secara formil.
- 3) Klausula baku sebagai pelanggaran hak konsumen Sehubungan dengan perlindungan terhadap konsumen, yang perlu mendapatkan perhatian utama dalam perjanjian baku adalah mengenai klausula eksonerasi (exoneratie klausule exemption clause).

Klausula yang berisi pembebasan atau pembatasan pertanggungjawaban pihak pelaku usaha yang lazimnya terdapat dalam jenis perjanjian baku. Konsep ini kurang sesuai, karena tidak selaras dengan napas hukum yang terus berkembang dari waktu ke waktu. Klausula baku erat kaitannya dengan UUPK.

Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, diperlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hakikat kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertifikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan termasuk di pengadilan namun kepastian hukum dengan sistem negatif pada hakikatnya merupakan kepastian hukum yang relatif, dengan pengertian bahwa oleh peraturan perundangundangan dijamin kepastian hukum selama tidak dibuktikan sebaliknya¹⁴. Di Indonesia perlindungan hukum yang disediakan pemerintah melalui Pasal 31 ayat (1) Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Hubungan penerbitan sertipikat tanah dan kepastian hukum adalah hubungan sebab akibat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 telah menetapkan kepastian hukum yang lebih baik dibanding dengan PP No. 10 Tahun 1961. Jika di PP No. 10 Tahun 1961, belum ditentukan batas waktu bagi pihak ketiga untuk menggugat pemilik sertifikat tanah, maka Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 menentukan batas waktu bagi pihak ketiga untuk menggugat, yakni 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat tersebut. Hanya pada usia sertifikat di bawah 5 tahun sajalah pihak lain diberikan kesempatan untuk menggugat kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah pemegang sertifikat, kalau memang mempunyai bukti yang juga berkekuatan hukum sama derajatnya yang di atur di dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh perundangan berdasarkan perjanjian sewa menyewa adalah hanya ada pada saat jangka waktu Hak Guna Bangunan belum berakhir dan Perjanjian Sewa Menyewanya belum berakhir pula. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 PP Nomor 40 Tahun 1996 walaupun masih tetap ada pembatasan yaitu untuk mengalihkan hak tersebut pada pihak lain dan membebaninya harus mendapatkan persetujuan tertulis dari pihak kesatu sebagai pemegang Hak. Sehingga pemegang Hak Guna Bangunan hanya memegang sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai alat bukti kepemilikan tanpa bisa melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah yang dimilikinya serta tidak mendapat perlindungan hukum apapun tentang perpanjangan hak ataupun pembaruan haknya apabila jangka waktu haknya telah habis. Begitupula pada perjanjian sewa menyewa yang telah abis masa sewanya dan pemilik lahan tidak ingin memperpanjang sewanya maka tidak mendapat perlindungan hukum apapun apabila jangka waktu haknya telah habis.

IV. SIMPULAN

Dari pembahasan di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

Karakteristik Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa

14. S. Chandra, Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan, (Jakarta; Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005), hlm. 122

Menyewa yaitu :

Hak milik atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah.

Pada sebuah bangunan rumah susun, tentu saja ada bagian seperti taman, lahan parkir yang menjadi kepemilikan bersama. Bagian bersama tersebut dikenal dengan istilah bagian bersama, tanah bersama atau benda bersama. Tentu saja bagian-bagian bersama terpisah dari kepemilikan suatu rumah susun. Istilah pada umumnya yang dikenal oleh masyarakat adalah strata title. Definisi strata title adalah sistem pembagian tanah dan bangunan dalam satuan unit.

Jangka waktu strata title mengikuti status tanah tempat bangunan apartemen berdiri. Jika menggunakan status HGB, maka pada akhir masa haknya semua orang pemilik strata title harus bersama-sama memperpanjang HGB tanah.

Apabila perjanjian sewa menyewa berakhir dan salah satu pihak tidak ingin memperpanjang, maka bangunan rumah susun tersebut menjadi milik pihak pemilik tanah dan pemilik tanah bebas untuk menggunakan tanah dan bangunan tersebut.

Hak Milik atas tanah yang dimiliki oleh seseorang merupakan hak terkuat oleh sebab itu secara absolut hak milik yang dimiliki oleh seseorang yang di atasnya dalam hal ini investasi rumah susun, pemegang Hak Guna Bangunan hanya memegang sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai alat bukti kepemilikan tanpa bisa melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah yang dimilikinya serta tidak mendapat perlindungan hukum apapun tentang perpanjangan hak ataupun pembaruan haknya apabila jangka waktu haknya telah habis. Begitupula pada perjanjian sewa menyewa yang telah abis masa sewanya dan pemilik lahan tidak ingin memperpanjang sewanya maka tidak mendapat perlindungan hukum apapun apabila jangka waktu haknya telah habis.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Chandra, S., Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan, (Jakarta; Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005).
- Hadjon, Philipus M., Pengkajian Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Tanpa Tahun. Hadjon, Philipus M. dan Tatiek Sri Djatmiati, Argumentasi Hukum, Gadjah Mada Universitas Press, Yogyakarta, 2005.
- Lubis, T. Mulya, Implementasi UU NOMOR 16 TAHUN

1985 Tentang Rumah Susun (Study Kasus Rumah Susun Kaligawe Semarang), (Skripsi: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2010).

- Mansyur, M. Ali, Penegakan Hukum tentang Tanggung Gugat Produsen dalam Perwujudan Perlindungan Konsumen, Genta Press, Yogyakarta, 2007.
- Marzuki, Peter Mahmud, Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Edisi Pertama- Cet Ketiga, 2005.
- Murhaini, Suriansyah, Hukum Rumah Susun, Cet. I, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015.
- Ramelan, Eman et. al, Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Cet. I, LaksBang Grafika, Yogyakarta, 2013.
- Santoso, Urip, Hukum Perumahan, Cet.1, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.
- Santoso, Urip, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, KencanaPrenada Media, Jakarta, 2010.
- Sidharta, Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia, Grasindo, Jkt, 2006.
- Sutedi, Adrian, Hukum Rumah Susun & Apartemen, Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Peraturan dan Perundang-Undangan :
- Undang – Undang Dasar 1945.
- Staatsblad1937-560.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Articles

- Chen, M., Liu, W., Lu, D., Chen, H., & Ye, C. (2018). Progress of China's new-type urbanization construction since 2014: A preliminary assessment. *Cities*, 78(March 2017), 180–193.
- Ekpodessi, S. G. N., & Nakamura, H. (2018). Land use and management in Benin Republic: An evaluation of the effectiveness of Land Law 2013-01. *Land Use Policy*, 78(November 2017), 61–69.
- Hawley, Z., Miranda, J. J., & Sawyer, W. C. (2018). Land values, property rights, and home ownership: Implications for property taxation in Peru. *Regional Science and Urban Economics*, 69, 38–47.
- Li, K., Fang, L., & He, L. (2018). How Urbanization Affects China's Energy Efficiency: A Spatial Econometric Analysis. *Journal of Cleaner Production*.
- Li, Y., Jia, L., Wu, W., Yan, J., & Liu, Y. (2018). Urbanization for rural sustainability – Rethinking China's urbanization strategy. *Journal of Cleaner Production*, 178, 580–586.
- Ochoa, J. J., Tan, Y., Qian, Q. K., Shen, L., & Moreno, E. L. (2018). Learning from best practices in sustainable urbanization. *Habitat International*, (May), 0–1.
- Tura, H. A. (2018). Land Use Policy Land rights and land grabbing in Oromia , Ethiopia. *Land Use Policy*, 70(October 2017), 247–255.
- Yea, C., Sun, C., & Chen, L. (2018). New Evidence for the Impact of Financial Agglomeration on Urbanization from a Spatial Econometrics Analysis. *Journal of Cleaner Production*.