

**PERALIHAN DAN PENJAMINAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH
SUSUN SETELAH BERLAKUNYA UU NO.20 TAHUN 2011 TENTANG
SATUAN RUMAH SUSUN**

Transfer And Guarantee Of Rights For unit of apartment After The Implemation Of Undang-Undang No. 20 Of 2011 About Apartment

R. Suharto

Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Email : r.suhartoo@gmail.com

ABSTRACT

Based on UU No. 20 of 2011 concerning of Appartment, distinguished between apartment units whose rights transfer are made before a Land Deed Making Officer (PPAT) and carried out before a Notary. The transfer of the name of the apartment unit whose transfer rights are made by PPAT is carried out at the local Land Agency, in contrast to the name of the apartment that make the ownership permit consisting of SKBG (Building Ownership Certificate) which is carried out at the City / Regency Government Office. The guarantee for a unit of apartment whose certificate is issued by the local Land Agency means that there are shared land components, shared objects, and shared parts. The guarantee is bound with Hak Tanggungan, while the apartment units that stand on State / Regional land or waqf land are thus, the ownership of the apartment units without shared land components, the guarantee is through Fiduciary guarantee.

Keywords : Rights Transfer, Guarantee, Unit of Apartment

ABSTRAK

Berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dibedakan antara satuan rumah susun yang peralihan Haknya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan yang dilakukan dihadapan Notaris. Balik nama terhadap satuan rumah susun yang peralihan haknya dibuat PPAT dilakukan di Badan Pertanahan setempat, berbeda dengan itu balik nama satuan rumah susun yang alat bukti kepemilikannya berupa SKBG (Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung) dilakukan di Kantor Pemerintah Kota/Kabupaten. Penjaminan terhadap satuan rumah susun yang sertifikatnya dikeluarkan oleh Badan Pertanahan setempat artinya ada komponen tanah bersama, benda bersama, dan bagian bersama. Penjaminannya diikat dengan Hak Tanggungan, sedangkan satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah milik Negara/Daerah atau tanah wakaf dengan demikian, kepemilikan satuan rumah susun tersebut tanpa komponen tanah bersama, penjaminannya lewat jaminan Fidusia.

Kata kunci : Peralihan, Penjaminan , Satuan Rumah Susun.

A. PENDAHULUAN

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting, oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan kepada tanah.¹ Bagi negara yang memiliki tingkat penduduk padat dan berbentuk kepulauan, tanah menjadi sangat problematik dan dapat menjadi pemicu utama terjadinya sengketa. Bisa dikatakan bahwa tanah sangat memegang peran utama dan pertama dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Pada kondisi pembangunan saat ini, permasalahan-permasalahan mengenai tanah haruslah ditangani secara sungguh-sungguh dan didasarkan atas pertimbangan yang penuh dengan tanggung jawab, hati-hati serta searah dengan tujuan pembangunan nasional pada umumnya. Namun demikian pada laju pembangunan sarana dan prasarana yang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia hingga saat ini masih saja ada hambatan-hambatan dan kekurangan yang terjadi, misalnya saja pada hal pengadaan pertanahan. Hal ini masih saja terjadi karena faktor tanah sebagai objek yang konstan/tetap, namun disisi lain manusia dengan segala macam bentuk kebutuhannya yang semakin meningkat dan kompleks bersifat dinamis/berubah.

Membahas tanah maka erat kaitannya dengan bangunan yang berada di atasnya, seperti salah satunya adalah rumah atau perumahan. Permasalahan rumah atau perumahan merupakan suatu masalah yang juga cukup rumit dan kompleks, karena menyangkut berbagai hal seperti keadaan sosial ekonomi masyarakat, tata ruang kota, pertanahan, jumlah penduduk dan bermacam-macam hal lainnya yang kesemuanya saling berkaitan satu sama lainnya.

Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal (rumah) merupakan salah satu dari kebutuhan primer disamping kebutuhan akan sandang dan pangan mereka. Melihat kenyataan di lapangan dengan penambahan jumlah penduduk yang begitu cepat terjadi pada kota-kota besar pada umumnya, maka masalah pemenuhan kebutuhan perumahan pun menjadi semakin meningkat.

Oleh karena itu, untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, manusia mulai berkreasi untuk membuat rumah-rumah yang tersusun secara vertikal, sehingga jumlah tanah yang tetap tidak lagi berpengaruh terhadap ketersediaan rumah sebagai kebutuhan hidup manusia. Kepemilikan bersama dalam tempat tinggal (rumah susun) itu yang kemudian disebut dengan kondominium, apartemen, rumah susun, *strata title*.

Kondonium, atau rumah susun adalah beberapa istilah yang mengacu pada rumah yang tersusun secara vertikal. *Condominium* berasal dari dua kata, yaitu *Co* berarti bersama-sama, dan *dominan* berarti pemilikan,²

B. PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

Sistem bangunan Gedung bertingkat yang ruang-ruangnya dapat dipakai secara individual judul lama dikenal dan dilaksanakan di beberapa kota-kota besar di Indonesia. Sistem

¹ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015), halaman 2.

² Arie S, Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya* (Diktat, 1997), halaman 2

pemilikan Gedung tersebut adalah sistem pemilikan tunggal, dimana pemegang hak atas tanah sekaligus sebagai pemilik Gedung, pemakai-pemakai pada sistem pemilikan sebagaimana tersebut di atas hanya terikat dalam bentuk hubungan Hukum sewya menyewa yang tidak memberikan Hak Kebendaan atas objek perjanjian, sehingga pemanfaatannya bagi yang bersangkutan sangat terbatas.³

Undang-Undang rumah susun memperkenalkan suatu Lembaga kepemilikan baru sebagai suatu Hak kebendaan, yaitu Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terdiri dari hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak bersama atas tanah, benda, dan bagian bersama yang semuanya merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.⁴

Hak milik atas satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang mempunyai syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pemilik satuan rumah susun mempunyai hak terhadap hak milik atas satuan rumah susunnya, yaitu : mewariskan pada ahli warisnya dan mengalihkan pada pihak lain karena suatu perbuatan hukum, yang mengakibatkan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berpindah dari kepada orang lain, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, lelang, dan sebagainya.

Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tidak mengatur secara khusus mengenai peralihan Hak Milik atas satuan rumah susun. Peralihan Hak Milik atas satuan rumah susun diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997. Prosedur peralihan Hak Milik atas satuan rumah susun dapat dijelaskan sebagai berikut :⁵

a. Beralih

Peralihan Hak Milik atas satuan rumah susun dalam bentuk beralih melalui pewarisan diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dilaksanakan oleh Pasal 111 Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997.

Dengan meninggal dunianya pemilik satuan rumah susun, maka secara yuridis Hak Milik atas satuan rumah susun berpindah kepada ahli warisnya. Secara administratif, ahli waris berkewajiban mendaftarkan pewarisan Hak Milik atas satuan rumah susun tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran pewarisan Hak Milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan surat keterangan kematian pemilik satuan rumah susun sebagai pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris.

Ahli waris Hak Milik atas satuan rumah susun dapat memiliki satuan rumah susun apabila yang bersangkutan memenuhi syarat sebagai pemegang Hak atas Tanah yang di atasnya dibangun rumah susun.

Dengan pendaftaran pewarisan Hak Milik atas satuan rumah susun oleh ahli waris, maka terwujud jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib

³ Ibid. Halaman 2

⁴ Ibid.

⁵ Urip Santoso, *Hak atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Satuan Rumah Susun*, (Kencana : Jakarta), Halaman 233.

administrasi pertanahan. Dengan pendaftaran pewarisan, ahli waris sebagai pemilik satuan rumah susun yang baru dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan.

b. Dialihkan

Peralihan Hak Milik atas satuan rumah susun dalam bentuk dialihkan melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbrens*) diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dilaksanakan oleh Pasal 103 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Peralihan Hak Milik atas satuan rumah susun dalam bentuk dialihkan melalui lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dilaksanakan oleh Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam moda perusahaan (*Inbrens*), dan lelang merupakan suatu perbuatan hukum. Dengan suatu perbuatan hukum, Hak Milik atas satuan rumah susun berpindah dari pemilik satuan rumah susun kepada orang lain. Pemilik satuan rumah susun yang baru berkewajiban mendaftarkan peralihan Hak Milik atas satuan rumah susun tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 54 ayat 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Umum yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) kecuali pewarisan, peralihan kepada pihak lain dapat dilakukan setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun atau pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang. Disamping itu peralihan tersebut harus dilakukan oleh Badan Pelaksana, yang lebih lanjut akan diatur oleh Peraturan Pemerintah.

Berbeda dengan Hak Milik Satuan Rumah Susun yang terdiri dari tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama, dengan alat bukti kepemilikan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Di dalam Undang-Undang Rumah Susun dikenal Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tanpa komponen tanah bersama. Satuan rumah susun yang seperti ini terdapat pada rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dengan alat bukti kepemilikan yang disebut dengan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota/Kabupaten. Adapun peralihan Haknya menurut penulis harus dilakukan di depan Notaris, karena satuan rumah susun ini termasuk benda tak bergerak yang menurut Pasal 617 KUH Perdata peralihan Hak nya harus dilakukan dengan Akta Otentik.

Sedangkan balik namanya menurut penulis dapat dilakukan di Kantor Pemerintah Kota/Kabupaten dimana SKBG itu dibuat, hanya saja sampai sekarang peraturan pelaksana dari Undang-Undang Tahun 2011 belum ada, sehingga belum bisa mengakomodasi kepentingan para pemangku kepentingan.

C. PENJAMINAN RUMAH SUSUN DAN SATUAN RUMAH SUSUN

Kepemilikan atas rumah susun dapat dilakukan secara tunai, angsuran atau sewa beli. Dalam hal ini tidak semua orang mampu untuk membeli rumah susun/apartemen yang saat ini harganya sudah melambung tinggi dan tidak seimbang dengan pendapatannya setiap bulan, sehingga sangat relatif sedikit masyarakat yang bisa membeli rumah/rumah susun/apartemen secara tunai. Hal ini dapat dibuktikan, dimana biasanya dalam suatu proyek perumahan, yang terjual dengan pembayaran tunai hanya sekitar 10% dari rumah yang dibangun dan sisanya dibiayai oleh KPR.

Kemungkinan untuk memiliki rumah susun secara cicilan atau kredit dimungkinkan oleh Undang-Undang, dimana berdasarkan Pasal 43 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan Pemukiman) yang menyatakan,

1. Pembangunan untuk rumah tinggal, rumah deret, dan atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah :
 - a. Hak milik;
 - b. Hak Guna Bangunan, baik di atas tanah Negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
 - c. Hak Pakai atas Tanah Negara.
2. Pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat di fasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah pemilikan rumah.
3. Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibebani hak tanggungan.
4. Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah umum tidak harus dibebani Hak Tanggungan.

Di dalam Undang-Undang Rumah Susun yang lama, yaitu Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dalam pasal 12 ayat 1 UURS, ditetapkan bahwa rumah susun berikut tanah tempat rumah susun tersebut berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

Ketentuan tersebut mengatur hal baru karena sebelum adanya UURS objek utama dari Hak Jaminan adalah tanah. Dalam keadaan tertentu jika dikehendaki para pihak hak jaminan yang dibebankan atas suatu bidang tanah dapat meliputi juga bangunan yang ada di atasnya.

Pasal 12 UURS juga memuat ketentuan yang penting bagi Hukum Jaminan Indonesia, bahwa Hak Tanggungan juga dapat dibebankan atas tanah dimana rumah susun itu dibangun beserta rumah susun yang akan dibangun, sebagai jaminan kredit konstruksi yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap, sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut. Keistimewaan Lembaga ini adalah bahwa bangunan yang pada saat hak tanggungan dibebankan belum ada dapat dibebani hak tanggungan, tetapi semuanya harus diperjanjikan secara tegas dalam akta pemberian hak tanggungan yang

bersangkutan, karena tidak terjadi dengan sendirinya seperti dalam hukum yang menggunakan asas perlekatan (*accessie*).⁶

Hak milik atas satuan rumah susun dapat juga dijadikan jaminan kredit. Kemungkinan tersebut dipertegas dalam pasal 13 UURS yang menyatakan bahwa hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat 3 UURS dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

Dari ketentuan tersebut dapat dibaca bahwa yang menjadi objek pokok jaminan hak tanggungan bukan tanahnya, melainkan hak milik atas satuan rumah susunnya, sehingga hak tanggungan yang dibebani meliputi selain satuan rumah susun yang bersangkutan, juga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebesar bagian pemilik hak milik atas satuan rumah susun yang dijaminakan.

Setelah berlakunya Undang-Undang Rumah Susun yang baru yaitu Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, Penjaminan Satuan Rumah Susun yang sertifikatnya dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, penjaminan hutang dari debitur diikat dengan Hak Tanggungan di akomodasi hanya dalam satu pasal saja, yaitu Pasal 47 ayat 5, sehingga menjadi pertanyaan apakah tanah yang di atasnya di bangun rumah susun dapat dijadikan jaminan kredit konstruksi, walaupun rumah susun yang bersangkutan sudah di pecah dalam unit satuan rumah susun. Menurut penulis dapat dijadikan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan, penjaminannya tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Tentang Hak Tanggungan atas tanah, beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sehingga untuk subjek, objek, tata cara penjaminannya dan eksekusinya tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Misalnya, tidak setiap satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hanya satuan rumah susun yang sifatnya dimiliki dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Satuan rumah susun pada rumah susun khusus dan rumah susun negara tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan karena sifatnya pinjam , pakai, sewa, atau sewa beli, sedangkan satuan rumah susun komersial dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan karena sifatnya dimiliki.

Berbeda dengan Sertifikat Hak Milik atau Satuan Rumah Susun, dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2011 dikenal yang Namanya Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota/Kabupaten. SKBG ini adalah alat bukti kepemilikan atas satuan rumah susun tanpa kepemilikan komponen tanah bersama, karena tanah tersebut milik pihak ketiga yang berasal dari tanah negara/daerah ataupun tanah yang berasal dari wakaf (Pasal 48 ayat 5).

Penjaminan satuan rumah susun seperti ini dilakukan dengan jaminan fidusia yang diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

⁶ Arie, S. Hutagalung, Opcit, Halaman 49.

Daftar Pustaka

Buku :

Adirian Sutedi, 2010. "Hukum Rumah Susun dan Apartemen", Jakarta : Sinar Grafika.

Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia,

Arie S.Hutagalung, 2010 "Condominium dan Permasalahannya", Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media, Jakarta.

J, Andi Hartanto, 2015, "Karakteristik Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Peralihannya Melakukan Jual Beli", Universitas Airlangga, Surabaya.

Muhammad Yasin Lubis, Abdul Rahman Lubis, 2013, "Kepemilikan Property di Indonesia, Termasuk Kepemilikan Rumah oleh Orang Asing", Mandar Maju, Bandung.

Urip Santoso, 2010, "Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah", Jakarta : Kencana Prenada Media,

Undang- Undang :

UU No. 20 Tahun 2011

PP No. 4 Tahun 1988