

## **Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi Di Star Apartemen)**

**Muhammad Shafiyuddin Wafi, Aminah**  
Program Studi Magister Kenotariatan,  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [m.wafi72@gmail.com](mailto:m.wafi72@gmail.com)

### **Abstract**

Obtaining the certificate property rights over units of Flats as a sign of ownership of units of flats. The existence of legal protection of property rights of the owner of the certificate upon the units of Flats are needed because most investors are just concerned with this aspect of the bona fide profits or merely for their companies without paying attention to the problems that occur in the future that impact for investors or occupants of high-rise units. Requirements for FOREIGNERS who want to inhabit flats in Indonesia should be determined for the FOREIGN NATIONAL must not have owned property rights over land or buildings. Based on research results, obtaining the certificate property rights over units of flats can be done by purchasing units of flats, then make payment, issuance of the certificate and the next handover apartments. Legal protection of the certificate owner's property rights over units of Flats already existed when the publication of the certificate by the national land Agency. Then there are different terms for FOREIGNERS who want to inhabit flats/apartments in Indonesia one of them to a FOREIGN NATIONAL can only inhabit flats/apartments which was founded above the land usage rights over State land.

**Keywords: flats; apartments; the certificate property rights, legal protection**

### **Abstrak**

Perolehan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai tanda sebuah kepemilikan atas satuan rumah susun. Adanya perlindungan hukum terhadap pemilik Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diperlukan karena kebanyakan investor hanya mementingkan aspek keuntungan atau bonafit semata bagi perusahaan mereka saja tanpa memperhatikan masalah yang terjadi dikemudian hari yang berdampak bagi para investor maupun penghuni satuan rumah susun. Persyaratan WNA yang ingin menghuni rumah susun di Indonesia harus ditentukan karena WNA tidak boleh memiliki hak milik atas tanah maupun bangunan. Berdasarkan hasil penelitian, perolehan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun dapat dilakukan dengan cara melakukan pembelian unit rumah susun, kemudian melakukan pembayaran, penerbitan sertipikat dan selanjutnya yaitu serah terima unit apartemen. Perlindungan hukum terhadap pemilik Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sudah ada yaitu ketika diterbitkannya Sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional. Kemudian ada berbagai syarat bagi WNA yang ingin menghuni rumah susun/apartemen di Indonesia salah satunya yaitu bagi WNA hanya boleh menghuni rumah susun/apartemen yang didirikan diatas tanah hak pakai atas tanah negara.

**Kata kunci : rumah susun; apartemen; sertipikat hak milik ; perlindungan hukum**

## A. Pendahuluan

Rumah susun dibangun sebagai upaya pemerintah guna memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan akan papan yang layak dalam lingkungan yang sehat. Hal ini juga dijadikan sebagai salah satu alternatif pemecahan masalah pengadaaan lahan yang sangat sulit didapat di wilayah-wilayah kota besar di Negara berkembang, seperti Indonesia yang sangat padat penduduknya akibat urbanisasi seperti yang terjadi di Jakarta, Bandung, Surabaya, Medan, dan Semarang. Di samping itu pembangunan rumah susun diyakini dapat menjadi solusi bagi penataan kawasan kumuh. Menurut lampiran Perpres Nomor 6 Tahun 2010 tentang RPJM II 2010-2014 tersebut di atas, menyebutkan bahwa di wilayah perkotaan telah meningkat luas pemukiman kumuh dari 40.053 hektar pada tahun 1996, menjadi 67.500 pada tahun 2010. Pembangunan rumah susun juga akan membantu mengatasi kemacetan lalu lintas dan dapat menekan serta menghemat biaya transportasi yang pada akhirnya dapat menekan unefisiensi (*high cost economy*) di dalam pembangunan ekonomi di Indonesia.

Semakin meningkatnya jumlah penduduk yang tinggal di perkotaan, menimbulkan konsekuensi bagi pemerintah daerah setempat untuk menyediakan tempat tinggal yang layak bagi warganya, karena lahan yang tersedia makin sempit, penyediaan tempat tinggal dilakukan dengan pengembangan konsep pembangunan perumahan dalam suatu gedung bertingkat baik horizontal maupun vertical. Saat ini, di beberapa kota besar mulai bermunculan gedung-gedung yang dibangun dengan menggunakan konsep condominium (pemilikan bersama) baik berupa rumah-rumah susun murah sampai apartemen mewah.

Dalam rangka mengantisipasi perkembangan tersebut, pemerintah telah memberlakukan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun pada tanggal 31 Desember 1985. Undang-undang tersebut telah dilengkapi dengan beberapa peraturan pelaksana, antara lain : Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun; Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997

Seiring dengan perkembangan ekonomi nasional, Industri Rumah Susun pada umumnya juga mengalami peningkatan yang searah. Meningkatnya aktivitas pada industri.

Rumah Susun dapat dijadikan petunjuk mulai membaiknya atau bangkit kembalinya kegiatan ekonomi. Di kota-kota besar, jumlah rumah susun yang ada meningkat pesat mengingat kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang berjarak lebih pendek dengan aktivitas kerjanya sehari-hari. Harga yang relatif terjangkau, lokasi yang strategis, dekat dengan jalan raya, terletak di tengah kota yang dekat dengan kepadatan aktivitas masyarakat menjadi salah satu alasan terdorongnya industri Rumah Susun dan menjadi kebutuhan bagi

masyarakat, sesuai dengan tujuan dengan diundangkannya aturan mengenai Rumah Susun itu sendiri. Dalam Undang-Undang Rumah Susun terbaru telah didefinisikan lebih lanjut macam-macam rumah susun sehingga melepaskan anggapan bahwa rumah susun adalah peruntukan masyarakat berpenghasilan rendah dan apartemen untuk masyarakat kategori menengah ke atas.

Masalah terletak pada kepemilikan atas rumah susun itu sendiri. Berbeda dengan hak milik pada rumah biasa di atas tanah (*landed house*), kepemilikan atas suatu Rumah Susun menggunakan konsep *strata title*. Perbedaan konsep hak milik pada rumah biasa dengan *strata title* yaitu apabila seseorang membeli rumah biasa di kompleks perumahan, kepemilikannya biasanya berupa Sertipikat Hak Milik. Orang yang memiliki Sertipikat Hak Milik berdasarkan sistem hukum Indonesia UUPA/Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sangat kuat dan bersifat selamanya, yang kepemilikannya meliputi bangunan di atas tanah, tanah di halaman rumahnya, tanah yang berada di bawahnya, serta apa yang ada di atas bangunan tersebut. Apabila seseorang membeli Rumah Susun, maka sertipikat hak miliknya bukan Sertipikat Hak Milik dengan konsep kepemilikan seperti rumah biasa, namun konsep kepemilikannya bersifat *strata title*.(Yusariningsih, 2012)

## **B. Metode Penelitian**

Dalam penyusunan skripsi ini, metode penelitian yang dipakai adalah dengan pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang hendak mengadakan pengukuran terhadap peraturan perundang-undangan tertentu mengenai efektivitasnya.(Soekanto, 1984) Metode penelitian tersebut mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu.

Penelitian ini disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk deskriptif analitis, karena penelitian ini menggambarkan tentang perolehan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Ini dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin yang dapat membantu dalam memperkuat teori-teori mengenai perolehan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Analitis karena dalam penelitian akan dianalisis hal-hal tentang perolehan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Analisis data pada penelitian ini, yaitu menggunakan analisis secara kualitatif. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.(Burhan, 2000)

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.(H.B Sutopo, 1998)

Semua data yang telah terkumpul kemudian diedit, diolah dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya disajikan dalam bentuk deskriptif sistematis. Deskriptif yaitu bahwa penelitian ini bertujuan memberikan gambaran mengenai hasil penelitian yang dilakukan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sistematis adalah cara teratur dan baik. Sedangkan penyajian data diakhiri dengan penugasan lewat tulisan melalui penulisan hukum ini.

### **C. Hasil Dan Pembahasan**

#### **1. Perolehan Sertifikat Hak Milik Terhadap Pemegang Hak**

Ketika proses jual beli oleh pihak penjual dengan pihak pembeli dilakukan maka kemudian muncul hak dan kewajiban bagi pemilik satuan rumah susun, hak dan kewajiban pemilik dari pemilik satuan rumah susun adalah sebagai berikut :(Heri, 2016)

Hak setiap pemilik unit Apartemen :

- a) Hak untuk mendiami sendiri atau menyewakan;
- b) Menggunakan untuk memperoleh fasilitas kredit pemilikan satuan apartemen dan kredit lain;
- c) Memindahkan HMSRS kepada pihak lain dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah, dll;
- d) Mewariskan HMSRS kepada ahli waris;
- e) Memanfaatkan apartemen dan lingkungannya, termasuk bagian bersama, dan bersama secara aman dan tertib;
- f) Mendapatkan perlindungan sesuai dengan AD/ART Perhimpunan Penghuni.

Keterangan yang diberikan oleh narasumber sangat sesuai dengan ketentuan Pasal 89 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyebutkan bahwa : “Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis”.

#### **2. Kewajiban Pemilik Apartemen**

- a) Membayar biaya pemeliharaan (service charge) Service charge adalah tanggung jawab pemilik, kecuali bila pemilik mengalihkan tanggung jawab kepada penghuni. Ke dalam biaya pemeliharaan ini biasanya termasuk biaya karyawan dan biaya administratif badan pengelola, biaya pemakaian, perawatan, dan perbaikan hak bersama (common property, pajak-pajak, asuransi, fee auditor, fee konsultan, dll;
- b) Membayar biaya utilitas umum (utility charge) Utility charge ditanggung bersama oleh seluruh pemilik/penghuni berdasarkan NPP satuan apartemen masing-masing, dan

dibayar setiap bulan. Utility charge biasanya disimpan dalam bentuk tabungan atas nama Perhimpunan Penghuni. Pengeluaran dananya dilakukan berdasarkan anggaran yang telah ditetapkan; Melaksanakan tata tertib dalam apartemen Konsentrasi manusia yang demikian tinggi di atas lahan, bangunan, dan fasilitas bersama yang serba terbatas, menyebabkan gesekan antar penghuni lebih besar kemungkinan terjadi.

Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan (Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985). Ketentuan ini sesuai dengan pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dimana semua hak tanah atas tanah mempunyai fungsi sosial.(Sutedi, 2010)

Ketika sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terbit, pada hakikatnya pemilik satuan rumah susun dapat langsung mengambil sertipikat di Kantor Pertanahan sebagai pemilik baru yang sah memegang hak milik atas satuan rumah susun. Tetapi biasanya, proses pendaftaran sertipikat hak milik atas satuan rumah susun dilakukan terhadap banyak unit dan oleh satu PPAT yang bekerja sama dengan pengelola apartemen maka yang mengambil Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang sudah jadi adalah pihak PPAT.(Suroso, 2016)

### **3. Perlindungan Hukum Terhadap Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun yang sudah Memiliki Seritipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun**

Pada umumnya jual beli Rumah susun/ Apartemen antara pelaku usaha (Pengembang perumahan) dengan konsumen, didasarkan pada perjanjian yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha (perjanjian baku/ standar). Perjanjian tersebut mengandung ketentuan yang berlaku umum dan konsumen hanya memiliki dua pilihan menyetujui atau menolak. Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli Rumah Susun/ Apartemen adalah karena dicantumkannya klausul eksonerasi (*exception clause*). Dan kebanyakan investor hanya mementingkan aspek keuntungan atau bonafit semata bagi perusahaan mereka saja tanpa memperhatikan masalah yang terjadi dikemudian hari yang berdampak bagipara investor maupun penghuni satuan rumah susun.dalam hal kepemilikan terhadap satuan rumah susun diberikan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertifikat atas satuan rumah susun, hal ini ditujukan untuk mencegah dan kelalaian dikarenakan perjanjian klausula baku yang dibuat oleh developer.

**1. Orang asing hanya dapat memiliki satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai. Orang asing ini dari segi kehadirannya di Indonesia dapat dibagi dalam dua golongan, yaitu:**

- a) Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap dibuktikan dengan izin tetap tinggal
- b) Orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia, dibuktikan dengan izin kunjungan atau izin keimigrasian.

Alternatif pemecahan permasalahan (solusi) bagi WNA untuk dapat menguasai satuan rumah susun dalam prakteknya adalah :

c) SewaMenyewa

Konsep sewa menyewa jangka panjang (*long term lease*) yang dipraktekkan oleh beberapa pemilik satuan rumah susun (pengembang) dan pada dasarnya konsep ini juga tidak mengalihkan kepemilikan. Diatur dalam Pasal 52 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

d) Sewa menyewa dengan kemungkinan konversi menjadi jual beli (*Convertible Lease*)

Konsep dasar dari transaksi ini adalah sepenuhnya berpedoman kepada perjanjian sewa menyewa biasa, namun dengan beberapa kondisi antara lain :

- Harga sewa diperhitungkan cicilan harga pembelian apabila konversi sewa menjadi konsep pemilikan dimungkinkan di kemudian hari;
- Penyewa diberikan hak yang penuh untuk menghuni apartemen termasuk pengelolaan penghunian;
- Mengalihkan hak sewa/sub lease kepada pihak ketiga dan lain sebagainya.

e) *Nominee/Trustee Arrangement*

Konsep *nominee/ trustee arrangement* mekanismenya diatur bahwa pemilik satuan rumah susun (diluar tanah Hak Pakai), adalah tetap seorang WNI atau badan hukum Indonesia. Dalam prakteknya biasa terjadi hubungan peminjaman uang oleh pihak WNA kepada pihak Indonesia, dimana pembiayaan yang diterima oleh pihak Indonesia dari pihak asing semata-mata akan digunakan olehnya untuk membeli satuan rumah susun.

#### **D. Simpulan.**

Proses pertama dalam perolehan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun adalah dengan melakukan pembelian satuan rumah susun yang dapat dilakukan

dilakukan menggunakan 2 (dua) cara, yaitu jual beli satuan rumah susun pertama kali dan proses jual beli unit apartemen dengan melibatkan pihak ketiga, Kemudian setelah adanya proses jual beli perlu juga ditentukan mengenai bagaimana pembeli melakukan pembayaran atas pembelian apartemen kepada penjual. Setelah adanya Pembayaran maka tahap selanjutnya yang harus dilakukan adalah melakukan penerbitan SHSM. Penerbitan SHM sarusun ini dilakukan untuk pertama kali atas nama pengembang. Untuk penerbitan SHM sarusun ini, maka pihak pengembang harus menyiapkan berkas-berkas seperti yang disyaratkan oleh Badan Pertanahan Nasional

Kemudian yang terakhir adalah ketika sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terbit, pada hakikatnya pemilik satuan rumah susun dapat langsung mengambil sertipikat di Kantor Pertanahan sebagai pemilik baru yang sah memegang hak milik atas satuan rumah susun. Tetapi biasanya, proses pendaftaran sertipikat hak milik atas satuan rumah susun dilakukan terhadap banyak unit dan oleh satu PPAT yang bekerja sama dengan pengelola apartemen maka yang mengambil Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang sudah jadi adalah pihak PPAT.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh penulis, pemilik satuan rumah susun yang telah memiliki sertipikat hak milik atas satuan rumah susun memiliki perlindungan hukum yang berlaku sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sehingga pemilik satuan rumah susun memiliki kepastian hukum dari sertipikat tersebut.

Persyaratan Kepemilikan atau Penghunian Rumah Susun Bagi Orang Asing. Dalam pasal 1 PP No.41/1996 ditentukan persyaratan yang wajib dipenuhi bagi pemilikan rumah bagi orang asing, yaitu Menurut ketentuan ayat (1) : Orang asing yang bersangkutan harus berkedudukan di Indonesia; Rumah yang dimiliki itu adalah untuk tempat tinggal atau hunian; Keberadaan rumah tersebut di atas tanah yang bersangkutan harus dilandasi hak atas tanah tertentu, yang sebagaimana telah kita ketahui dapat berupa Hak Pakai atau Hak Sewa atas Bangunan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Burhan, A. (2000). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- H.B Sutopo. (1998). *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*. Surakarta: UNS Press.
- Heri. (2016). *Wawancara*. Semarang.
- Kartono, K. (1979). *Pengantar Metodologi Research*. Bandung: Alumni.

Soekanto, S. (1984). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.

Suroso. (2016). *Wawancara*. Semarang.

Sutedi, A. (2010). *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. Jakarta: sinar grafika.

Yusariningsih, O. Y. (2012). *Perolehan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*.  
Universitas Diponegoro.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau  
Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan,  
dan Hak Pakai atas Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996  
tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997  
tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata  
cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan  
Rumah Susun.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata