

Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun Dalam UU Nomor 11 Tahun 2020

Nabella Devy Maharani, Budi Santoso
Program Studi Magister Kenotariatan,
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
nabelladevymaharani@gmail.com

Abstract

The purpose of writing this article discusses changes in policy of flats ownership in Indonesia in Job Creation Law and legal implications of flats ownership rights that collapsed due to natural disasters. The research method used in this article is juridical normative. The direction of changing policy on flats ownership in Indonesia as stipulated in Article 49 of the Job Creation Law is to provide facilities for community, especially business actors in obtaining business permits and ease investment requirements from public works and housing sectors. The change in flats policy is more emphasized in Job Creation Law with addition of phrase "Business Licensing in accordance with norms, standards, procedures, and criteria set by Central Government". Job Creation Law also mandates the establishment of the Agency for the Acceleration of Housing Management. Legal implications of flats ownership rights that collapsed due to natural disasters is ending and being erased, this is because objects have been lost or destroyed. The formation of PPPSRS is one of obligations of Conductors of Flat Construction which is regulated in UURS juncto Job Creation Law. This can be a form of legal protection for flats ownership rights that collapsed due to natural disasters.

Keywords: *policy; ownership; flats; Job Creation Law*

Abstrak

Tujuan penulisan artikel ini membahas mengenai perubahan kebijakan kepemilikan rumah susun di Indonesia dalam UU Cipta Kerja dan implikasi hukum mengenai status hak kepemilikan rumah susun yang roboh akibat bencana alam. Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah yuridis normatif. Arah perubahan kebijakan kepemilikan rumah susun di Indonesia sebagaimana termaktub dalam Pasal 49 UU Cipta Kerja adalah untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat terutama Pelaku Usaha dalam mendapatkan Perizinan Berusaha dan kemudahan persyaratan investasi dari sektor pekerjaan umum dan perumahan rakyat. Perubahan kebijakan rumah susun lebih ditekankan pada UU Cipta Kerja penambahan frasa Perizinan Berusaha sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat. UU Cipta Kerja juga mengamanatkan pembentukan Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan. Implikasi hukum terhadap status hak kepemilikan rumah susun yang roboh akibat bencana alam adalah berakhir dan hapus, hal tersebut karena objeknya telah hilang atau musnah. Pembentukan PPPSRS merupakan salah satu kewajiban Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang diatur di UURS *jo* UU Cipta Kerja. Hal tersebut dapat menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan rumah susun yang roboh karena bencana alam.

Kata kunci: **kebijakan; kepemilikan; rumah susun; UU cipta kerja**

A. PENDAHULUAN

Dalam hidup, manusia tidak terlepas dari kebutuhan bendawi. Kebutuhan ini mencakup seluruh sisi jasmaniah kehidupan manusia (Akis & Koeswahyono, 2010). Guna mempertahankan hidupnya,

manusia selalu membutuhkan beragam barang dan jasa. Adapun salah satu kebutuhan tersebut adalah rumah atau tempat tinggal. Dewasa ini, kebutuhan akan rumah tergolong mahal karena terbatasnya lahan atau tanah dan mahalnya biaya serta sulitnya mendapatkan lahan kosong. Pada wilayah perkotaan, kebutuhan lahan menjadi sangat mahal. Tingkat harga yang mahal mengakibatkan masyarakat dengan pendapatan menengah ke bawah lebih memilih untuk mendirikan hunian di pinggir kota. Hal ini dipilih meskipun area pinggir kota cukup jauh dari tempat kerja. Jarak rumah ke tempat kerja yang jauh membutuhkan biaya dan waktu yang semakin besar. Akibatnya, terjadi penurunan produktivitas maupun mobilitas dari masyarakat yang bersangkutan. Lebih lanjut, hal tersebut dapat berdampak pada munculnya kawasan perumahan kumuh di kota (Sutedi, 2010).

Terbatasnya lahan akibat pertambahan penduduk mengakibatkan pembuatan rumah tidak dapat dilakukan secara horizontal dan berkelanjutan. Guna mengantisipasi hal tersebut, pembangunan rumah secara vertikal perlu dilakukan. Rumah vertikal yang dimaksud berupa pembangunan rumah bersusun atau yang biasa dikenal dengan sebutan rusun. Pembuatan rumah susun di perkotaan ditujukan untuk memperbaiki tata kota menjadi lebih baik. Selain itu, pembangunan rusun dapat mengefisienkan pemanfaatan lahan sekaaligus untuk memenuhi ketersediaan sarana dan prasarana yang memadai (Sukmajati, et.all, 2013).

Menurut Hartanto (2013) rumah susun dapat didefinisikan dalam beberapa jenis. Istilah *condominium/apartemen/flat* adalah istilah-istilah yang sering diperdengarkan untuk menyebut rumah susun. Dalam istilah Indonesia sendiri, rumah susun disebut juga dengan apartemen, *strata title*, *condominium*, dan juga *flat*. Akan tetapi, mengacu secara hukum, istilah-istilah tersebut lazim disebut dengan rumah susun. Hal ini telah diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UURS).

Pada UURS pasal 1 angka 1 memberikan pengertian tentang Rumah susun adalah Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dipergunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pemerintah telah memberikan penjaminan berupa adanya hukum pasti yang mengatur hak milik rumah guna membuktikan kepemilikan rumah susun. Hal tersebut dibakukan dan diberikan kepada pemilik berupa sertifikat yang menerangkan kepemilikan setiap satu satuan rumah susun (Hartanto, 2013).

Berbicara mengenai kerawanan bencana, Indonesia memiliki risiko yang cukup tinggi dengan indeks risiko sebesar 10,36. Angka ini menempatkan Indonesia di posisi 36 dari 172 negara dengan tingkat kerawanan bencana alam tertinggi di dunia (Hadi, Agustina, & Subhani, 2019). Pada dasarnya, UU No. 20 Tahun 2011 telah mengatur kepemilikan bersama atas tanah. Dalam undang-undang tersebut disebutkan mengenai pemberlakuan sertifikat kepemilikan hak atas satuan rumah susun. Pengaturan ini dimaksudkan guna mengantisipasi jika sewaktu-waktu terjadi bencana alam, sehingga mengakibatkan robohnya atau hancurnya rumah susun sehingga tidak dapat dihuni lagi (Widijatmoko, 2012). Permasalahan yang terjadi adalah apakah robohnya bangunan rumah susun karena bencana alam akan mengakibatkan berakhirnya pula kepemilikan hak atas satuan rumah susun.

Pemerintah sejatinya sudah berinisiatif yang tertuang dalam rancangan undang-undang cipta kerja. RUU tersebut bahkan telah diajukan ke DPR RI pada tanggal 13 Februari 2020. Model yang diajukan pemerintah terkait RUU ini mengacu pada model *Omnibus Law*. Adapun secara teknis hal tersebut disusun dengan menaungi sebelas sektor kebijakan. RUU ini memuat 174 Pasal pada batang tubuhnya. Namun secara substansialnya, RUU tersebut ditujukan untuk mengubah, menghapus, dan membatalkan pembangunan dan investasi yang termuat dalam 79 undang-undang sebelumnya (Riyanto, et.al, 2020). Dalam rapat paripurna yang diselenggarakan pada 5 Oktober 2020, *Omnibus Law* RUU Cipta Kerja disahkan oleh DPR. *Omnibus Law* tersebut menggantikan UU Nomor 11 Tahun 2020 yang memberikan pengaturan tentang Cipta Kerja. Pada kelanjutannya, UU tersebut lebih dikenal dengan sebutan UU Cipta Kerja. Salah satu UU yang dirubah oleh UU Cipta Kerja adalah UURS pada Paragraf 9 yang bertitel Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Sedangkan perubahan pasal-pasal yang terkait UURS ada pada Pasal 51 UU Cipta Kerja.

Teori yang digunakan dalam penulisan ini adalah teori hak pakai. Pemilihan teori ini didasarkan atas permasalahan yang diangkat yakni membahas tentang hak milik rumah susun dalam ranah kebijakan yang berlaku. Di samping itu, teori hak pakai juga tepat untuk digunakan dalam menganalisis kepemilikan individu yang menjadi bagian dari hak yang lebih luas. Kepemilikan dalam hal ini dapat berarti pula hak.

Pasal 8 dalam UU RI No. 16 Tahun 1985 mengenai rumah susun disebutkan bahwa rumah susun didefinisikan sebagai hunian yang kepemilikannya dapat dimiliki oleh individu secara terpisah dalam satu hunian dengan bagian, benda, maupun tanah yang difungsikan secara bersama-sama. Dalam hal ini, hak milik menjadi sesuatu yang kompleks dalam arti kepemilikan hak atas tanah harus dibuktikan

dalam sertifikat yang dipegang oleh pemilik di mana sertifikat tersebut diberikan oleh Kantor Pertanahan.

Daerah perkotaan umumnya padat penduduk karena adanya peningkatan jumlah penduduk setiap tahunnya. Hal tersebut mendorong pembangunan rumah sehingga menyebabkan padatnya wilayah perkotaan. Kepadatan penduduk akibat kebutuhan perumahan berimbas pada berkurangnya ketersediaan lahan di perkotaan. Guna mengantisipasi hal tersebut, pembangunan rumah susun dapat menjadi alternatif untuk mengefisiensikan kebutuhan rumah di wilayah perkotaan. Pembangunan rumah susun memiliki dampak positif, di antaranya penggunaan tanah menjadi berkurang serta menyediakan tempat yang lebih bagi ruang terbuka hijau. Sebagaimana diketahui bahwa semakin luas ruang terbuka hijau, maka semakin baik penataan kota terutama untuk meremajakan wilayah-wilayah kumuh di perkotaan. Pembangunan rumah susun pada dasarnya juga harus memperhatikan sarana, prasarana, serta sistem yang tertata. Rumah susun bukan berupa bangunan yang disusun semata karena berkaitan dengan kehidupan penghuni-penghuni yang ada di dalamnya. Hal ini berhubungan juga dengan adanya kepemilikan bersama rumah susun, sehingga mekanisme hidup orang-orang di dalamnya perlu penataan khusus agar dapat berjalan dengan baik.

Mengacu pada pembahasan sebelumnya, rumusan masalah dalam artikel ini *pertama*, bagaimana perubahan kebijakan kepemilikan rumah susun di Indonesia dalam UU Cipta Kerja? dan *kedua*, bagaimana implikasi hukum mengenai status hak kepemilikan rumah susun yang roboh akibat bencana alam?

Berikut disajikan beberapa artikel yang mengupas tentang kepemilikan rumah susun. J. Andy Hartanto pada tahun 2013, artikelnya yang berjudul “Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. Artikel jurnal tersebut lebih fokus membahas status hak milik atas satuan rumah susun yang didasarkan pada UURS (Hartanto, 2013).

Kemudian Ayu Fitria Febriani pada tahun 2019 yang berjudul “Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia”. Dalam artikel jurnal tersebut lebih fokus membahas mengenai status kepemilikan atas satuan rusun berdasarkan UURS dan wujud jaminan hukum atas hak milik satuan rumah susun jika terjadi persengketaan pada tanah yang bersangkutan (Febriani, 2019).

Selanjutnya Delzia Budi Febramitha pada tahun 2019, artikelnya yang berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Pemilikan Apartemen Green Parkview Daan Mogot Jakarta Barat”. Artikel jurnal tersebut lebih fokus membahas Apartemen Green Parkview khususnya pada unit F.203 yang menjadi akar

perselisihan antara calon pembeli dengan developer. Hal yang dipermasalahkan yakni kepemilikan dan kewenangan dari unit F. 203 di apartemen tersebut (Febramitha, 2019).

Meninjau dari pembahasan yang telah dikemukakan sebelumnya, artikel ini berbeda dengan artikel terdahulu. Penulisan artikel ini difokuskan pada pembahasan mengenai *pertama*, perubahan kebijakan kepemilikan rumah susun di Indonesia dalam UU Cipta Kerja dan *kedua*, implikasi hukum mengenai status hak kepemilikan rumah susun yang roboh akibat bencana alam.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif adalah metode yang menanggapi isu hukum melalui penelaahan aturan, prinsip, dan doktrin hukum (Marzuki, 2010). Adapun spesifikasi penelitian dalam artikel ini adalah penelitian deskriptif. Data dalam penelitian dikumpulkan dengan menggunakan teknik kepustakaan dengan cara menelusuri literatur maupun dokumen yang berkaitan dengan objek yang diteliti (Soemitro, 1982). Adapun penelitian ini menggunakan sumber data berupa bahan hukum primer dan hukum sekunder (Soekanto & Mamudji, 1995). Keputusan maupun peraturan yang memiliki relevansi dengan penelitian termasuk dalam bahan hukum primer, sedangkan referensi dari ahli hukum, jurnal, pendapat, maupun hasil simposium menjadi bahan hukum sekunder (Soekanto & Mamudji, 1995).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perubahan Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia dalam UU Cipta Kerja

Istilah rumah susun diadopsi dari istilah yang lebih dahulu berkembang di negara lain. Istilah rumah susun sendiri memiliki persamaan arti dengan strat title, apartemen, flat, dan kondominium (Utama, 2018). Keterlibatan lebih dari satu pemilik bangunan merujuk pada makna kondominium. Jika diartikan secara harfiah, kondominium berarti kepemilikan Bersama. Sementara itu, muncul pula istilah dominium yang merujuk pada *to have control (over a certain property) dengan cara jointly with one or more others persons* (Utama, 2018). Berdasarkan makna tersebut kemudian muncul bagian-bagian dari bangunan. Bagian tersebut menyatu menjadi suatu hunian yang penggunaannya terpisah dan biasa dikenal dengan istilah apartemen. Dalam apartemen, setiap orang dapat memilikinya karena terdapat hak milik bersama (Murhaini, 2015). Pertama kalinya, perhimpunan penghuni rumah susun terbentuk. Hal ini dilandasi dengan dasar hukum yang mengatur rumah susun yakni Undang-Undang No. 16 Tahun 1985. Peraturan tersebut kemudian diubah menjadi UURS yang

disahkan pada tanggal 10 November 2011. Peraturan inilah yang di kemudian hari menjadi cikal bakal berlakunya UU Cipta Kerja pada tahun 2020.

Perubahan UURS dalam UU Cipta Kerja, *pertama*, terkait pembangunan rumah susun. UU Cipta Kerja mengubah Pasal 16 UURS menjadi: (1) setiap orang dapat membangun rumah susun secara komersial; (2) rumah susun yang disediakan minimal 20% dari keseluruhan luas lantai rumah susun dan hal ini dilaksanakan oleh pelaku pembangunan rumah susun komersial yang bersangkutan; (3) Kawasan rumah susun komersial tidak diperbolehkan berada dalam satu lokasi dengan rumah susun umum dan pembangunannya diperbolehkan dalam satu wilayah kabupaten/kota yang sama; (4) penyediaan minimal 20% untuk rumah susun komersial yang menjadi kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial dapat dikonversikan dalam bentuk dana yang diperuntukkan untuk berdirinya rumah susun umum; (5) badan percepatan penyelenggaraan perumahan menjadi pihak yang mengelola dana yang bersangkutan; (6) Peraturan Pemerintah mengatur lebih lanjut terkait dengan kewajiban pembangunan rumah susun umum. Dengan demikian, alokasi minimum 20% untuk pembangunan rumah susun umum yang menjadi tanggungan pelaku pembangunan rumah susun komersial dapat dikonversikan dalam bentuk sejumlah dana yang pengelolaannya diserahkan pada badan percepatan penyelenggaraan perumahan.

Kedua, terkait persyaratan pembangunan, UU Cipta Kerja mengubah Pasal 24 UURS dengan menambah satu ayat yaitu ketentuan lebih lanjut mengenai standar pembangunan rumah susun diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pengubahan terjadi pada pasal 26 UURS menjadi: (1) pasal 25 ayat 1 tentang pemisahan rumah susun (bagian yang wajib terpisah, antara lain sarusun atau rumah susun, bagian, benda, dan tanah yang digunakan bersama) serta diperlihatkan dalam uraian dan gambar; (2) sebelum dibangun rumah susun wajib membuat uraian dan gambar sebagaimana dimaksud; (3) uraian dan gambar tersebut ditunjukkan dan dilakukan pengesahan oleh bupati/walikota dalam wujud akta pemisahan dengan berpedoman pada prosedur, norma, standar, dan kriteria dari Pemerintah ditingkat pusat; (4) Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Gubernur berwenang mengesahkan akta pemisahan dengan berpegang pada prosedur, norma, standar, dan kriteria dari Pemerintah ditingkat pusat. Dengan demikian, jelas bahwa rumah susun yang dibangun harus sesuai dengan syarat yang ditetapkan Pemerintah Pusat dengan memperhatikan prosedur, norma, standar, dan kriteria.

Ketiga, terkait persyaratan administratif. Dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun, UU Cipta Kerja mengubah Pasal 28 UURS. Dalam konteks ini, hal yang diubah yakni harus dipenuhinya ketentuan status hak atas tanah maupun bangunan gedung yang disetujui sesuai dengan

ketentuan yang pelaksanaannya diimplementasikan oleh pelaku pembangunan. Sebelum perubahan Pasal 28 UURS memuat ketentuan administratif yaitu status hak atas tanah dan izin mendirikan bangunan (IMB). Kemudian UU Cipta kerja juga mengubah Pasal 29 dan Pasal 31 UURS dengan menambahkan bahwa perizinan berusaha diperuntukkan untuk merencanakan fungsi, memanfaatkan, dan mengubahnya dengan berpedoman pada prosedur, norma, standar, dan kriteria yang ditentukan oleh Pemerintah.

Keempat, terkait Sertifikat Laik Fungsi, UU Cipta Kerja mengubah Pasal 39 UURS dengan menambahkan frasa pada ayat (1) dan (2) sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat. Hal tersebut merupakan implikasi dari penghapusan izin mendirikan bangunan (IMB) pada UU Cipta Kerja.

Kelima, terkait Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Rumah Susun, Pasal 40 UURS yang sebelumnya menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur dengan Peraturan Menteri, kemudian diubah menjadi ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur dalam Peraturan Pemerintah diubah menjadi UU Cipta Kerja.

Keenam, terkait Jual Beli Rumah Susun, UU Cipta Kerja mengubah Pasal 43 UURS menjadi: (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris; (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah; Persetujuan Bangunan Gedung; ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan.

Ketujuh, terkait pemanfaatan Sarusun, UU Cipta Kerja mengubah Pasal 54 UURS menjadi (1) Sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya dapat dimiliki atau disewa oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR); (2) Setiap orang yang memiliki sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain dalam hal: a. pewarisan atau b. perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; (3) Pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b hanya dapat dilakukan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan; (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengalihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dan kriteria dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan sarusun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Presiden. Terlihat bahwa pengaturan sebelumnya pada Pasal 54 ayat (2) UURS mengenai pengalihan

kepemilikan karena berpindahnya tempat tinggal yang ditunjukkan dalam surat keterangan pindah dari pemerintah yang berwenang dihapus oleh UU Cipta Kerja. Di samping itu, UU Cipta Kerja juga menekankan alih pemilik rumah susun dari perikatan hak milik dilakukan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan setelah masa 20 tahun.

Kedelapan, terkait pengelolaan rumah susun, UU Cipta Kerja mengubah Pasal 56 UURS yang intinya pengelola yang berbadan hukum berfungsi mengelola rumah susun. Dalam hal ini perizinan berusaha diberikan oleh bupati/walikota dengan memperhatikan prosedur, norma, standar, dan kriteria dari Pemerintah di tingkat pusat.

Kesembilan, terkait peningkatan kualitas Rumah Susun, UU Cipta Kerja mengubah Pasal 67 UURS menjadi: (1) Pasal 65 ayat 1 huruf a di mana pelaku pembangunan rumah susun dapat melakukan kerja sama dengan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) dalam kaitannya dengan meningkatkan kualitas rumah susun; (2) pejabat yang berwenang mengesahkan kerjasama yang dimaksud melalui perjanjian tertulis dengan mengedepankan prinsip kesetaraan; (3) badan percepatan penyelenggaraan perumahan sebagai pelaksana pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus yang berkualitas.

Arah perubahan UURS di Indonesia sebagaimana terkmaktub dalam Pasal 49 UU Cipta Kerja yakni mempermudah pelaku usaha untuk memperoleh izin usaha serta syarat-syarat investasi di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat. Berdasarkan hal tersebut, maka kebijakan rumah susun lebih ditekankan pada Perizinan Berusaha dengan memperhatikan prosedur, norma, standar, dan kriteria dari Pemerintah di tingkat pusat. Di samping itu, UU Cipta Kerja dalam hal ini juga mengamanatkan pembentukan Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan.

2. Implikasi Hukum Mengenai Status Hak Kepemilikan Rumah Susun Yang Roboh Akibat Bencana Alam

Pada hakikatnya, pemahaman terhadap hukum sama halnya dengan pemahaman akan sesuatu yang seharusnya (*das Sollen*). Dalam konteks pemahaman terhadap *das Sollen* berarti memahami bahwa hukum menjadi pedoman hidup yang harus dilaksanakan agar hak dan kewajiban dapat berjalan sebagaimana yang seharusnya (Anshori, 2009). Adapun perlindungan hukum terdiri atas sarana hukum yang berfungsi melindungi kepentingan tertentu dan diwujudkan dalam hak hukum (Harjono, 2008). Rumah susun diatur sedemikian rupa dengan tujuan agar tercipta koordinasi dan integrasi atas kepentingan yang mungkin saja dapat saling bertentangan antara satu dengan lainnya.

Sehubungan dengan hal tersebut, integrasi rumah susun perlu diciptakan guna menekan sekecil-kecilnya berbagai benturan antarkepentingan yang memiliki kaitan dengan hak milik rumah susun.

Pengaturan hak milik rumah susun dengan rumah satuan dibuat pengaturan secara terpisah (Hartanto, 2013). Adapun kepemilikan rumah susun diatur sebagai kepemilikan individual (perseorangan) serta pemerintah menunjuk badan hukum tertentu. Meskipun demikian, status kepemilikannya merupakan kepemilikan bersama yang tidak dipisah. Dalam hal bagian bersama disebutkan bahwa pemisahan bagian rumah susun dimaksudkan untuk tidak dipakai secara bersama-sama dalam satu fungsi dan satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 5 UURS. Bagian bersama yang dimaksud mencakup balok, dinding, kolom, pondasi, tangga, atap, lantai, talang air, pipa, saluran, selasar, lift, jaringan listrik, komunikasi, dan gas sebagaimana disebutkan dalam Pasal 25 ayat 1 UURS.

Benda bersama dalam Pasal 1 angka 6 UURS tidak termasuk dalam salah satu bagian rumah susun. Bagian yang dimaksud dalam pasal ini merupakan bagian yang menjadi milik Bersama untuk dipakai secara bersama-sama dan tidak terpisah. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) menjadi hak milik individu atas bagian gedung maupun bagian lainnya. Hal tersebut telah ditetapkan dalam UURS yang kepemilikannya tidak dilakukan pemisahan dari hak milik satuan atas rumah susun. Dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) disebutkan bahwa pemilik bagian bangunan mempunyai dua hak yang secara otomatis diperoleh, yakni hak perorangan dan hak kolektif. Adapun yang dimaksud hak perorangan berkaitan dengan hak milik bagian Gedung pada tiap satuan rumah susun sedangkan hak kolektif mencakup hak kebendaan, bagian, serta tanah yang menjadi milik bersama (Purbandari, 2013).

Benda bersama sebagaimana disebutkan dalam Pasal 25 ayat 1 UURS mencakup bangunan pertamanan, tanaman, ruang rapat atau pertemuan, fasilitas sosial, tempat peribadatan, serta tempat parkir dan bermain yang menjadi bagian terpisah atau menyatu dengan rumah susun. Penghuni berhak membentuk perhimpunan penghuni yang tidak didasarkan atas instruksi pemilik sebagaimana dimaksudkan dalam dalam Undang-Undang Rumah Susun yang lama. Sementara itu dalam peraturan yang baru disebutkan bahwa pembentukan PPSRS menjadi hak dari pemilik rumah susun. Adanya pengaturan ini dimaksudkan sebagai pelindung atas hak pemilik sarusun yang memegang SHM.

Pengelolaan mandiri oleh pemilik satuan rumah susun terbatas pada bagian-bagian yang menjadi milik individu serta terpisah. Sementara itu, bagian, benda, dan tanah bersama pengelolaannya diserahkan pada pemilik satuan rumah susun. Dalam hal ini, PPSRS berperan

sebagai pihak pengelola. Dalam pengaturan rumah susun berlaku asas pemisahan horizontal dan vertikal (Utama, 2018).

Disebutkan dalam Pasal 46 ayat (1) bahwa Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Kemudian Pasal 46 ayat (2) UURS menyatakan Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP. Pada Pasal 47 UURS ayat (1) dikatakan bahwa penerbitan SHM sarusun difungsikan untuk tanda bukti kepemilikan, hak guna bangunan, hak pakai tanah negara, dan hak pengelolaan. Dalam hal ini, kantor pertanahan kabupaten/kota berwenang untuk menerbitkan SHM sarusun.

Kepemilikan ruang termasuk dalam hak milik satuan rumah susun secara perorangan. Hak milik atas tanah dalam peraturan Presiden Republik Indonesia tahun 1960 tidak mengikuti aturan pemisahan horizontal sepenuhnya. Hal ini karena hak milik tanah pada tiap satuan rumah susun menjadi milik bersama. Adapun sebelumnya, pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) hak milik atas tanah secara perseorangan menganut asas pemisahan horizontal.

Penjelasan Erwin Kallo menyebutkan adanya pencampuradukan istilah kondominium dan *strata title*. Dalam kondominium, tanah menjadi milik bersama. Berbeda halnya dengan *strata title* di mana tanah tidak menjadi milik bersama (Salmande, 2012). *Strata title* sendiri pada dasarnya mengacu pada hunian yang pembangunannya dilakukan secara vertikal baik dalam bentuk apartemen, kondominium, maupun rumah susun. Istilah ini muncul dan berkembang untuk pertama kalinya pada tahun 1967 di Australia. Kemunculan ini ditandai dengan *strata title Act* yang merupakan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada masa itu (Kallo, 2009).

Di dalam UURS *jo* UU Cipta Kerja diatur suatu kewajiban bahwa terdapat kewajiban pembentukan badan hukum sebagai sistem manajerial rumah susun wajib yang salah satu fungsinya adalah untuk mengelola hak bersama dan mewakili kepentingan Pemilik dan Penghuni satuan rumah susun, yaitu PPPSRS. Berdasarkan Pasal 1 angka 21 UURS, anggota PPPSRS mencakup pemilik dan penghuni rumah susun yang berbadan hukum. PPPSRS berperan penting dalam pengaturan dan pengurusan hak bersama dalam rumah susun. Adapun hal-hal yang diatur mencakup pengelolaan, kepemilikan, dan penghuni rumah susun. Contoh dari fungsi pemilikan adalah pemantauan atas diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sedangkan contoh dari fungsi

penghunian adalah memastikan terwujudnya keamanan dan ketertiban rumah susun, serta contoh dari fungsi pengelolaan adalah memantau administrasi dan hubungan hukum antara Pemilik dan Penghuni dengan Pihak Ketiga (Izzattisselim, 2019).

Dalam kasus robohnya rumah susun semisal karena bencana alam. Pelaku pembangunan rumah susun bertanggung jawab jika terjadi kerusakan bangunan akibat bencana alam. Tanggung jawab ini berlaku ketika dalam masa transisi. Adapun yang dimaksud masa transisi adalah masa ketika pembangunan belum selesai dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) masih berlaku. Kerusakan pada rumah susun juga harus dibuktikan oleh pemilik rumah susun sesuai dengan pengaturan dalam Pasal 1444 KUH Perdata. Pemilik dapat mengajukan ganti rugi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1445 KUH Perdata (Fatima, 2016).

Pelaku pembangunan maupun pemilik rumah susun, keduanya bertanggung jawab jika kerusakan bangunan terjadi setelah terselesaikannya proses jual beli yang tercatat dalam akta jual beli yang menjadi bukti pemindahan hak. Pemilik bertanggung jawab sesuai dengan perbandingan proporsional dihitung. Dengan demikian, akan dilakukan penghapusan hak milik atas satuan rumah susun yang rusak akibat bencana alam (Fatima, 2016). Penghapusan ini karena bencana alam telah memusnahkan bangunan, sehingga tidak ada bukti yang menerangkan pemilik mempunyai hak atas rumah susun disebabkan SHM atas rumah susun musnah. Maka dari itu, secara otomatis hal ini menandai pula berakhirnya hak yang melekat atas rumah susun tersebut (Widijatmoko, 2012).

Erwin Kallo dalam hal ini menyebutkan bahwa pemilik tidak akan kehilangan aset terkait rusak atau robohnya bangunan. Selanjutnya, Hak Guna Bangunan (HGB) yang dimiliki pemilik dapat diperpanjang melalui PPPSRS beserta Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Dengan perpanjangan ini dan sesuai dengan tuntutan zaman, maka dapat dikembangkan lebih lanjut menjadi apartemen (Alexander, 2014). Secara filosofis, pembentukan PPPSRS mengandung makna adanya harapan untuk membentuk ikatan hukum dan batin dalam memanfaatkan sarana parasarana di rumah susun antara penghuni satu dengan lainnya maupun pemilik (Ramelan dkk, 2015).

Menurut Erwin Kallo, tidak cukup alasan jika merasa khawatir pada hal-hal yang terjadi dengan rumah susun. Hal ini karena pendirian rumah susun sudah dijamin dalam asuransi (Alexander, 2014). Dana yang berasal dari *sinking fund* digunakan untuk memperbaiki kerusakan bila terjadi pada rumah susun. Dana ini dihimpun dari pembayaran yang dilakukan oleh pemilik atau penyewa. Pembayaran ini ditujukan untuk pendanaan perawatan Gedung dan ruang publik (Alexander, 2014). *Sinking fund* umumnya mencakup biaya yang dimaksudkan untuk perbaikan

besar maupun renovasi dan pembangunan ulang Gedung yang mengalami kerusakan. Beban untuk dana *sinking fund* yang harus dibayar yakni sebesar 20% dari pembiayaan perawatan setiap bulannya (cicilan di muka) oleh pemilik unit rumah susun (Alexander, 2014).

Namun dalam penerapannya sampai hari ini, tidak semua rumah susun mempunyai PPPSRS. Hal ini terjadi karena kurang tersosialisasikannya dari Pelaku Pembangunan Rumah Susun kepada Pemilik dan Penghuni mengenai adanya kewajiban pembentukan PPPSRS ataupun Pelaku Pembangunan Rumah Susun tidak membantu dalam pembentukan PPPSRS, padahal hal tersebut merupakan salah satu kewajiban Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang diatur di UURS *jo* UU Cipta Kerja. Selain itu, masyarakat banyak yang belum mengetahui adanya kewajiban untuk membentuk PPPSRS di suatu rumah susun. Padahal ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sejalan dengan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 21/PPUXIII/2015 tanggal 10 Mei 2016 (Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia, 2018). Berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi tersebut, pengembang rumah susun wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS, meskipun satuan rumah susun belum sepenuhnya terjual. Mahkamah Konstitusi menilai, meski bukan pelaku pembangunan sarusun komersil, Pemerintah tetap harus turut bertanggung jawab untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS, ketika telah terbukti pelaku pembangunan telah dengan sengaja menyalahartikan tafsir kata “memfasilitasi” dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rusun, sehingga pelaku pembangunan tidak lagi memfasilitasi pembentukan PPPSRS.

D. SIMPULAN

Di Indonesia, arah perubahan kebijakan hak milik rumah susun sebagaimana terkmaktub dalam Pasal 49 UU Cipta Kerja. Perizinan berusaha dimaksudkan untuk mempermudah pelaku usaha dan syarat-syarat investasi pada bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat. Berdasarkan hal tersebut, maka perubahan kebijakan rumah susun lebih ditekankan pada Perizinan Berusaha sesuai dengan prosedur, norma, standar, dan kriteria dari pemerintah ditingkat pusat. Di samping itu, UU Cipta Kerja dalam perubahan kebijakan rumah susun juga mengamanatkan pembentukan Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan.

Dalam kasus robohnya rumah susun semisal karena bencana alam. Pelaku pembangunan rumah susun bertanggung jawab jika terjadi kerusakan bangunan akibat bencana alam. Tanggung jawab ini berlaku ketika dalam masa transisi. Adapun yang dimaksud masa transisi adalah masa ketika

pembangunan belum selesai dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) masih berlaku. Kerusakan pada rumah susun juga harus dibuktikan oleh pemilik rumah susun sesuai dengan pengaturan dalam Pasal 1444 KUH Perdata. Pemilik dapat mengajukan ganti rugi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1445 KUH Perdata.

Implikasi hukum terhadap kepemilikan satuan rumah susun akibat roboh oleh bencana alam adalah dnegan dihapuskannya atau diakhirinya hak kepemilikan atas rumah susun. Penghapusan ini karena hilangnya objek akibat bencana alam. Hak milik rumah susun tidak dapat dibuktikan oleh pemilik karena SHM atas rumah susun telah hilang. PPPSRS wajib dibentuk oleh Pelaku Pembangunan Rumah Susun yang diatur di UURS. Hal tersebut dapat menjadi salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan rumah susun yang roboh karena bencana alam.

DAFTAR PUSTAKA

- Akis, Mimi Rosmidi & Koeswahyono, Imam (2010). *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*. Malang: Setara Press.
- Anshori, A. G. (2009). *Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Gajahmada University Press.
- Febramitha, D. B. (2019). Analisis Yuridis Terhadap Pemilikan Apartemen Green Parkview Daan Mogot Jakarta Barat. *Notarius, Vol.12*, (No.2), p.743–761.
- Febriani, A. F. (2019). Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia. *Lentera Hukum, Vol.6*, (No.17).
- Hadi, dkk. (2019). Penguatan kesiapsiagaan stakeholder dalam pengurangan risiko bencana alam gempabumi. *Geodika: Jurnal Kajian Ilmu dan Pendidikan Geografi, Vol.3*, (No.1), p.30–40.
- Harjono. (2008). *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*. Jakarta: Penerbit Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi.
- Hartanto, A. J. (2013). Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. *Jurnal Rechtsens, Vol.2*, (No.1), p. 1–11.
- Izzattisselim, A. (2019). Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Menuju Kepastian Hukum Penghuni Rumah Susun. *Law Review, Vol.18*, (No.3), p.347–368.
- Kallo, E. (2009). *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.

Kepemilikan Otomatis Hapus. Retrived from media notaris

http://medianotaris.com/rumah_susun_ambruk_hak_kepemilikan_otomatis_hapus_berita216.html .

- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Murhaini, S. (2015). *Hukum Rumah Susun*. Surabaya: Laksbang Grafika.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
- Purbandari. (2013). Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Kredit. *Lex Jurnalica, Vol. 10*, (No. 3), p.18028.
- Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PPUXIII/2015 tanggal 10 Mei 2016 Tentang Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia
- Ramelan, dkk. (2015). *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Pembebanan dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Riyanto, dkk (2020). *Kertas Kebijakan: Catatan Kritis Dan Rekomendasi Terhadap Rru Cipta Kerja*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- Salmande, A. (2012). UU Rusun Diprediksi Tak Dapat Diaplikasikan. Retrived from Hukumonline.com <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4fcf3e7c05f93/uu-rusun-diprediksi-tak-dapat-diaplikasikan>
- Soekanto, Soerjono., & Mamudji, Sri. (1995). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Soemitro, R. H. (1982). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sukmajati, dkk. (2013). Kajian Sistem Pengelolaan Bangunan Rumah Susun Sederhana. *Jurnal Permukiman, Vol.8*, (No.1), p.13–23.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.