

Perlindungan Hukum Kepemilikan Sarusun Pada HGB Di atas Hak Pengelolaan Dengan Perjanjian BOT

Ade Miladi Firmansyah, Ana Silviana
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
adefirmansyah1230@gmail.com

Abstract

The implementation of apartment development is an important issue because apartment development can minimize land use. Given the limitations of the state budget for revenues and expenditures, other alternatives are needed for funding the development, namely in collaboration with the private sector. The form of cooperation that can be done is using the Build Operate Transfer (BOT) agreement system. Based on the BOT agreement, the apartment that stands on the Right to Build on the Right of Management may result in a dispute in the future when the term of the BOT agreement expires. This study uses normative legal research, the results of this research are the ownership of apartment units built based on the BOT agreement in the hands of the private sector with the longest period of 30 years. Furthermore, when the grace period has expired, the private sector has an obligation to return the rights to the government. The holder of the Certificate of Ownership of the Apartment Unit can take legal protection efforts, namely by entering into an agreement with the Right to Build on the Land with the Right of Management and only exists during the period when the rights to the land are equal.

Keywords: *apartment; bot agreement*

Abstrak

Penyelenggaraan pembangunan rumah susun menjadi *issue* yang penting karena dengan adanya pembangunan rumah susun, dapat meminimalisir penggunaan tanah. Dengan adanya keterbatasan APBN/APBD, maka diperlukan alternatif lain untuk pendanaan pembangunan tersebut, yakni dengan bekerja sama dengan pihak swasta. Bentuk Kerja sama yang dapat dilakukan yakni menggunakan sistem perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT). Berdasarkan perjanjian BOT, rumah susun yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan (HPL) dimungkinkan terjadi sengketa dikemudian pada saat jangka waktu perjanjian BOT berakhir. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, hasil daripada penelitian ini yakni kepemilikan satuan rumah susun yang dibangun dengan berlandaskan perjanjian BOT dikuasai pihak swasta dengan kurun waktu terlalu lama yakni 30 (tiga puluh) tahun. Selanjutnya ketika tenggang waktu tersebut telah berakhir, pihak swasta memiliki kewajiban untuk mengembalikan hak tersebut kepada pihak pemerintah. Pemegang sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dapat melakukan upaya perlindungan hukum terhadap dirinya yakni dengan melakukan perjanjian Hak Guna Bangunan di atas tanah HPL dan hanya ada pada saat kurun waktu hak atas tanah kebersamaan.

Kata kunci: *rumah susun; perjanjian bot*

A. PENDAHULUAN

Penduduk Indonesia dalam perjalanannya dari waktu ke waktu mengalami perkembangan yang dinamis. Dirjen Dukcapil Kemendagri (Direktur Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil

Kementerian Dalam Negeri) Indonesia memaparkan bahwa bersumber pada data Aminduk (Administrasi Kependudukan) bulan Juni 2021, Indonesia memiliki jumlah penduduk sebesar 272.229.372 jiwa, yang mana sebanyak 137.521.557 jiwa merupakan laki-laki dan sebanyak 134.707.815 jiwa merupakan perempuan (Kemendagri, 2010). Berbanding lurus dengan semakin padatnya penduduk di Indonesia, perkembangan ekonomi menuntut ketersediaan infrastruktur yang memadai guna mendukung pembangunan nasional (Algalibi, Santoso, & Saptono, 2016). Seiring dengan adanya pertumbuhan penduduk, mengakibatkan kebutuhan tempat tinggal semakin meningkat. Akan tetapi, hal tersebut tidak berbanding lurus dengan ketersediaan tanah yang dapat digunakan untuk tempat tinggal, hal ini memunculkan permasalahan-permasalahan baik untuk pemerintah ataupun untuk masyarakat Indonesia itu sendiri (Sunaryanto, 2012).

Pembangunan hunian atau perumahan dengan bentuk rumah susun (rusun) merupakan salah satu alternatif solusi untuk mengurangi penggunaan tanah. Dengan dibangunnya rumah susun untuk menjadi hunian atau tempat tinggal bertingkat yang mana mampu menampung lebih banyak orang, sebidang tanah akan dapat digunakan secara lebih optimal (Badan Pertanahan Nasional, 1989). Optimalisasi penggunaan tanah yang dilakukan secara vertikal dengan membuat bangunan bertingkat akan lebih efektif dari pada penggunaan tanah yang dilakukan secara horizontal (Saputra, & Khalid, 2021).

Rumah susun di Indonesia sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun). Dalam Pasal 1 angka (1) UU Rusun menyebutkan bahwa:

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Rumah susun itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi rumah susun umum, rumah susun komersial, rumah susun negara, dan rumah susun khusus (Saputra, & Khalid, 2021). Dalam pembangunannya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 17 UU Rusun bahwa: rumah susun dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Pengelolaan. Mengacu pada Pasal 17 UU Rusun sebagaimana tersebut, rumah susun dapat dibangun di atas Hak Pengelolaan. Namun, untuk dapat dibangun, rumah susun harus melekat hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Hak Pengelolaan sendiri merupakan hak menguasai dari negara yang sebagian kewenangan pelaksanaannya diberikan kepada pemegang haknya, yakni diantaranya dapat berupa

penggunaan tanah, untuk keperluan pelaksanaan tugas, peruntukan dan penggunaan tanah, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga (Santoso, 2010).

Pengadaan tempat hunian dengan bangunan bertingkat atau rumah susun menjadi topik yang cukup penting (Assyifa, 2015). Hal tersebut dikarenakan dengan dibangunnya rumah susun akan dapat meminimalisir penggunaan tanah, sehingga tanah yang akan dapat digunakan secara optimal dan efektif. Pemerintah dalam upayanya mewujudkan pembangunan nasional di Indonesia menghadapi berbagai permasalahan, salah satu diantaranya adalah berkaitan dengan APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara) dan/atau APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) (Chidtian, 2013). Oleh karena adanya keterbatasan dana APBN/APBD sebagaimana tersebut, diperlukan alternatif lain dalam hal pendanaan rumah susun tersebut (Aryanti, 2017). Alternatif atau solusi yang dapat dilakukan yakni dengan melakukan Kerja sama dengan pihak swasta (Prabawa, Gede Abdhi. Sukeni, 2017). Dengan melakukan Kerja sama dengan pihak swasta akan dapat membantu meringankan beban pembiayaan proyek-proyek pemerintah, lebih khusus untuk pembangunan rumah susun.

Kerja sama antara pemerintah dengan pihak swasta dalam hal pembangunan rumah susun dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian. Bentuk Kerja sama tersebut ada beberapa jenisnya, yakni diantaranya perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT), perjanjian modal ventura, *franchise* atau waralaba, Portofolio efek, dan lain sebagainya. Untuk pembangunan rumah susun itu sendiri, jenis kerja sama yang dapat digunakan adalah kerja sama dengan sistem perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT).

BOT dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK/04/1995 tentang Perlakuan Pajak yang Melakukan Kerja sama dalam bentuk perjanjian bangun guna serah *Build Operate and Transfer* (BOT) didefinisikan sebagai salah satu konsep perjanjian Kerja sama dimana dijalankan atau dilakukan oleh dua pihak yakni oleh pihak pemegang hak atas benda (pemerintah) dengan investor (pemilik modal/pihak swasta), dimana dalam perjanjian BOT ini menyatakan bahwa pihak pemegang hak atas tanah memberikan haknya kepada pihak investor dengan tujuan guna melaksanakan pembangunan selama jangka waktu perjanjian BOT berakhir. Biasanya, dalam perjanjian yang menggunakan sistem BOT ini, pemilik hak eksklusif (hak terhadap tanah yang dimiliki oleh subjek hukum tertentu, dalam hal ini pemerintah) akan melimpahkan proyek pembangunannya kepada investor (pemilik modal) guna membiayai proyek pembangunan tersebut dalam kurun waktu tertentu. Selanjutnya, investor juga diberikan kewenangan untuk mengelola bangunan yang bersangkutan (hak

konsensi) untuk mengambil manfaat ekonominya (atau sesuai yg diperjanjikan). Apabila telah lewat jangka waktu sebagaimana diperjanjikan, maka pengelolaan bangunan yang bersangkutan akan kembali diserahkan kepada pemilik lahan secara penuh.

Perjanjian (BOT) menjadi alternatif yang dapat digunakan oleh pemerintah untuk solusi atau alternatif permasalahan dalam pembangunan rumah susun, Kerja sama dengan perjanjian BOT ini akan menguntungkan kedua belah pihak, yakni baik dari pihak swasta maupun dari pihak pemerintah. Perjanjian (BOT) memiliki jangka waktu yang cukup panjang, yakni dimungkinkan paling lama selama 30 (tiga puluh) tahun, sehingga perlu adanya penelitian lebih lanjut terkait dengan kekurangan maupun kelebihan dari sistem perjanjian BOT ini, kerugian ataupun keuntungan apa yang mungkin akan timbul dimasa depan (Ima, 2014). Selain itu perlu untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum atas Kepemilikan Satuan Rumah Susun Berstatus Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pada Perjanjian BOT tersebut.

Berlandaskan latar belakang sebagaimana tersebut di atas, penulis memiliki ketertarikan untuk membahas lebih dalam lagi mengenai hukum pertanahan yang ada di Indonesia dengan ditinjau dari pembangunan rumah susun menggunakan sistem perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT). Maka dari itu, penulis melakukan penelitian ini dengan mengusung tema atau topik “Perlindungan Hukum Kepemilikan Sarusun Pada HGB Di atas Hak Pengelolaan Dengan Perjanjian BOT”.

Satjipto Rahardjo yang mengutip dari pernyataan Fitzgerald, menyatakan bahwa munculnya teori perlindungan hukum bersumber dari aliran hukum alam yang dipelopori oleh Plato, Aristoteles dan Zeno. Aliran hukum alam ini menyebutkan bahwa hukum adalah bersumber dari Tuhan dan memiliki sidat yang *universal* dan kekal, selain itu menurut aliran hukum alam ini tidak dapat dipisahkan antara hukum dan moral (Rahardjo, 2000). Selain itu, Fitzgerald juga menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond, bahwa hukum memiliki tujuan untuk mengkoordinasikan dan mengintegrasikan kepentingan-kepentingan masyarakat, hal tersebut dikarenakan dalam suatu lalu lintas kepentingan. Kepentingan tertentu hanya akan dapat dilindungi dengan membatasi kepentingan dari pihak lain. Hukum mempunyai otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu dilindungi (Rahardjo, 2000). Penelitian ini berfokus pada bagaimana perlindungan yang akan terwujud terhadap kepemilikan sarusun oleh masing-masing pemilik hak yang bangunannya didirikan pada HGB (Hak Guna Bangunan) di atas Hak Pengelolaan dengan skema perjanjian BOT.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana tersebut di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan kepemilikan satuan rumah susun pada hak guna bangunan di atas hak pengelolaan dengan perjanjian BOT?
2. Bagaimana perlindungan hukum tentang kepemilikan satuan rumah susun pada hak guna bangunan di atas hak pengelolaan dengan perjanjian BOT?

Penelitian terdahulu yang mana memiliki keterkaitan dengan tema atau topik penelitian ini adalah penelitian yang dituliskan oleh Sausan Yodiniya yang berjudul “Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan Dengan Status Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun”. Penelitian tersebut lebih memfokuskan pada masalah kepastian hukum hak milik atas satuan rumah susun untuk pertokoan yang berasal dari perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT) berupa tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan di atas hak pengelolaan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun). Selain permasalahan tersebut, penelitian terdahulu tersebut juga membahas mengenai Tindakan hukum apa saja yang dapat pemilik satuan rumah susun untuk pertokoan lakukan jika ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan pengembang rumah susun ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun).

Penelitian jurnal yang ditulis oleh penulis ini mempunyai perbedaan dengan penelitian jurnal yang disebutkan di atas. Jurnal penelitian yang ditulis ini memiliki pembahasan terkait status hukum kepemilikan satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah hak guna bangunan di atas hak pengelolaan dalam perjanjian *Operate and Transfer* (BOT). Selain itu, penelitian ini membahas mengenai bagaimana perlindungan hukum khususnya bagi pemilik satuan rumah susun berstatus hak guna bangunan di atas hak pengelolaan pada perjanjian *Operate and Transfer* (BOT).

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini yaitu Penelitian hukum normatif (Sumardjono. Maria, 1989). Penelitian hukum normatif ini penulis melakukan penelitian dengan cara meneliti dari sumber atau bahan Pustaka, atau bahan hukum sekunder yang bahasannya memiliki keterkaitan dengan perlindungan hukum atas kepemilikan satuan rumah susun berstatus hak guna bangunan di atas hak pengelolaan pada perjanjian BOT. Bahan-bahan atau sumber-sumber dari Pustaka tersebut kemudian disusun oleh penulis secara sistematis, dilakukan pengkajian, agar dapat kemudian ditarik suatu kesimpulan yang berhubungan atau memiliki keterkaitan dengan masalah yang sedang penulis teliti. Sifat dari penelitian ini yakni deskriptif analitis. Hal ini dikarenakan penulis

memiliki harapan bahwa melalui tulisan ini akan didapatkan gambaran secara sistematis dan faktual berkaitan dengan data hukum yang ada. Pengumpulan data dilakukan menggunakan teknik atau metode penelitian Pustaka (*library research*), yang mana kajian-kajian kepustakaan dilakukan untuk mengolah, menyatukan, dan mengakumulasi berbagai data yang diperoleh, yakni bahan dari Pustaka yang bersumber pada dokumen resmi, buku-buku ilmiah serta peraturan-peraturan yang berkaitan dengan topik kajian ini (Sunggono, 2007). Hasil data yang telah dikumpulkan kemudian dipilah, setelah itu hasil data dijabarkan secara kualitatif dan dirangkum secara deskriptif dengan cara menerangkan, menggambarkan dan mengkolaborasikan sesuai dengan permasalahan yang diangkat penulis menjadi topik pada kajian ini.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Kepemilikan Satuan Rumah Susun Pada Hak Guna Bangunan Di atas Hak Pengelolaan Dengan Perjanjian BOT

Undang-Undang (UU) Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu Pasal 1 angka (1), pengertian tentang Rumah Susun adalah:

“Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Pasal 3 UU Rumah Susun mempunyai maksud adanya pembangunan rumah susun yaitu supaya terwujudnya tempat tinggal yang mudah dijangkau serta layak untuk ditempati oleh warga negara Indonesia, khususnya warga negara dengan penghasilan rendah. Pendirian pembangunan rumah susun harus tetap memperhatikan mengenai asas-asas yang melekat pada jati diri Negara Indonesia yaitu asas kesejahteraan bagi semua, keadilan, kemitraan, keamanan, ketertiban dan keteraturan berbangsa dan bernegara (Hamzah, Suandra, & Manual, 1990).

Pasal 46 ayat (1) juncto Pasal 47 ayat (2) UU Rusun yang menyatakan bahwa satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Maksud dari hak atas tanah adalah hak atas tanah yang diatur dalam UUPA seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan sebagainya, pada aturan tersebut merupakan penjelasan daripada hak kepemilikan atas sarusun. Selain daripada penjelasan pasal tersebut mengenai pendirian sarusun dapat didirikan di atas tanah HGB, hak pakai

atas negara maupun hak pakai di atas tanah hak pengelolaan, pihak swasta atau pihak *developer* wajib memiliki izin atas pembangunan oleh pemegang hak pengelolaan.

Penyerahan alas pada HGB di atas tanah hak pengelolaan sesuai pada aturan PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah hanya dapat diberikan kepada pemegang Hak Pengelolaan yaitu Menteri atau Pejabat yang memiliki kewenangan sesuai Undang-Undang. HGB hanya diberikan dengan jangka waktu pemanfaatannya paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama jangka waktu 20 tahun, artinya pemanfaatan dari rumah susun yang dibangun di atas tanah HGB dapat dilakukan selama kurun waktu paling lama 50 tahun serta dapat dilakukan suatu pembaharuan dari HGB atas tanah hak pengelolaan. Kepemilikan rumah susun di atas tanah HGB hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang pendiriannya sesuai dengan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Pengelolaan memang tidak dijelaskan terperinci pada UUPA, namun secara tersirat di Penjelasan Umum, Kekuasaan negara atas tanah yang dalam hal tersebut tidak dimiliki hak oleh seseorang, maka bersifat lebih luas dan penuh. Negara dapat menyerahkan tanah yang tidak dimiliki dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing Pasal 2 ayat (4).

Peraturan menteri dalam negeri nomor 19 Tahun 2016 mengatur tentang pengelolaan barang milik daerah berupa hak pengelolaan dapat dilaksanakan dengan salah satunya yang dibahas pada penelitian ini perjanjian *build, Operate And Transfer* (BOT) atau bangun guna serah. Pengertian BOT diatur sebagaimana tertuang pada Permendagri 19/2016 yaitu perjanjian Kerja sama antara pemerintah daerah dengan pihak swasta yang mana objek perjanjian tersebut berupa tanah milik pemerintah daerah, pihak swasta diberikan kewenangan untuk mendayagunakan tanah tersebut dengan cara mendirikan bangunan, sarana, berikut dengan fasilitas-fasilitasnya yang pada kemudian digunakan serta dikelola oleh pihak swasta dalam jangka waktu yang ditentukan, ketika berakhirnya jangka waktu yang telah disepakati tersebut maka tanah, bangunan, sarana, beserta fasilitas-fasilitas tersebut diserahkan kembali kepada pihak pemerintah setempat dalam keadaan baik dan utuh.

Perjanjian BOT adalah jenis perjanjian yang secara umum sama pada jenis perjanjian menurut hukum perdata yang dianut negara Indonesia yaitu adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak atau lebih untuk saling mengikatkan diri pada perjanjian dengan klausul-klausul yang telah disepakati dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Permendagri 19/2016. Perjanjian BOT pada pembangunan satuan rumah susun antara pemerintah dengan swasta dapat dilaksanakan dengan perjanjian tertulis dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris. Menurut ketentuan Pasal 229 Permendagri 19/2016, dalam perjanjian BOT terdapat jangka waktu yang perlu diperhatikan yaitu paling lama 30 tahun dan hanya berlaku 1 kali perjanjian tanpa adanya perpanjangan perjanjian.

Pelaksanaan perjanjian BOT dalam hal ini jelas menyatakan bahwa pihak swasta memiliki kewenangan eksklusif untuk merencanakan, melakukan pengadaan, mendirikan bangunan, melakukan pengawasan serta melaksanakan pengendalian secara utuh terhadap tanah dan bangunan serta fasilitas-fasilitas pada rumah susun. Perjanjian BOT sebagaimana dimaksud pada Pasal 230 Permendagri 19/2016 ayat (1) bahwa perjanjian tersebut ditandatangani antara Gubernur/Bupati/Walikota dengan mitra swasta. Perjanjian BOT tersebut paling sedikit memuat:

- a. Dasar perjanjian.
- b. Identitas para pihak yang terikat dalam perjanjian.
- c. Objek BOT.
- d. Hasil BOT.
- e. Peruntukan BOT.
- f. Jangka waktu BOT.
- g. Besaran kontribusi tahunan serta mekanisme pembayarannya.
- h. Besaran hasil BOT yang digunakan langsung untuk tugas dan fungsi Pengelola Barang/Pengguna Barang.
- i. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian.
- j. Ketentuan mengenai berakhirnya BOT.
- k. Sanksi.
- l. Penyelesaian perselisihan.
- m. Persyaratan lain yang dianggap perlu.

Pada perjanjian BOT pihak swasta diwajibkan untuk melakukan pendaftaran tanah yang diberikan oleh pemegang hak pengelolaan terlebih dahulu sebelum melaksanakan pembangunan

rumah susun, hal ini dilakukan agar terdapat tanda bukti pendaftaran hak konvensional yang disebut dengan sertifikat HGB. Selain pengurusan tersebut pihak swasta atau disebut juga dengan developer, dikarenakan pembangunan rumah susun berdiri di tanah HGB di atas Hak pengelolaan maka juga diperlukan kepengurusan tentang statusnya yaitu batas-batas tanah sebelum sarusun diperjualbelikan. Kepengurusan hal-hal tersebut ditujukan agar melindungi kepentingan para pembeli masing-masing sarusun serta adanya kepastian hukum bagi pihak swasta.

Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun perlu diperoleh sebagai tanda bukti kepemilikan, sertifikat ini dapat diperoleh dengan meminta pengesahan terlebih dahulu kepada pihak pemerintah setempat dengan menunjukkan batasan-batasan pada masing-masing rumah susun. Penyerahan tanah HGB di atas tanah Hak Pengelolaan kepada pihak swasta jelas hanya dapat dilakukan dengan perjanjian jenis BOT, kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Pihak swasta selaku mitra memiliki kewajiban mengelola, membangun, mengembangkan tanah hak pengelolaan tersebut sesuai peruntukannya. Perjanjian BOT juga memiliki masa berakhir setelah dilaksanakan paling lama 30 tahun, ketika berakhir perjanjian ini maka pihak swasta wajib menyerahkan rumah susun beserta fasilitasnya kepada pemerintah dan ketika terjadinya pengalihan ini maka jelas kepemilikan dan kewenangan tanah maupun bangunan menjadi hak pemerintah yaitu sebagai pemegang hak pengelolaan.

2. Perlindungan Hukum Tentang Kepemilikan Satuan Rumah Susun Pada Hak Guna Bangunan Di atas Hak Pengelolaan Dengan Perjanjian BOT

Peralihan hak atas tanah berupa rumah susun dari pemegang hak ke pihak lain dapat dilakukan karena adanya pewarisan dan dapat juga dilakukan karena adanya perpindahan hak yang sah secara hukum seperti jual beli dan hibah. Dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa rumah susun tidak dapat berdiri di atas hak pengelolaan murni.

Pendirian rumah susun tetap dapat dilaksanakan di atas tanah Hak Pengelolaan apabila pihak swasta pada perjanjian BOT mengajukan permohonan hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan, dan yang dapat melekat adalah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Kelemahan pada HGB atau Hak Pakai ialah hak tersebut bukan hak mutlak yang dapat dimiliki dalam jangka waktu Panjang sebagaimana pada hak milik. HGB dan Hak Pakai memiliki jangka waktu seperti yang telah diatur pada PP 40 Tahun 1996, hal tersebut akan menimbulkan konsekuensi hukum ketika jangka waktu telah berakhir dan tidak diperpanjang secara hukum hak atas tanah akan kembali kepada pemegang

hak pengelolaan dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang melekat di atas tanah Bersama berupa HGB atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan akan terhapus.

Demi tercapainya suatu kepastian hukum dari kepemilikan rumah susun dengan status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dengan metode Kerja sama *build, operate and transfer* bangun guna serah antara pemerintah dengan pihak swasta, sebaiknya sebelum transaksi jual beli rumah susun alangkah baiknya calon pembeli memeriksa mengenai aspek legalitas daripada lokasi pembangunan rumah susun. Calon pembeli dapat meminta *developer* mengenai data pendukung atas tanah tersebut atau *fotocopy* sertifikat induk tanah, tujuannya agar mengetahui keabsahan kepemilikan tanah yang akan dibangun rumah susun. Izin lokasi dan izin mendirikan rumah susun dapat juga diteliti oleh calon pembeli.

Upaya sederhana ini dapat menjadi langkah awal untuk memeriksa HGB dari proyek pembangunan rumah susun, apakah sudah terdapat sertifikat HGB induknya yang nantinya akan menjadi tanah bersama para penghuni rumah susun. Calon pembeli rumah susun juga dapat memeriksa atau menanyakan seputar pembangunan rumah susun di kantor pertanahan, misalnya darimana HGB induk diperoleh oleh *developer*, apabila dari pembebasan lahan artinya dibeli dari masyarakat atau yang disebut dengan HGB murni atau HGB di atas tanah Hak Pengelolaan atau tanah Negara dan HGB rumah susun tersebut apakah berada dalam penguasaan bank. Mengetahui latar belakang daripada status awal kepemilikan tanah suatu pembangunan rumah susun yang kiranya akan dibeli, maka calon pembeli rumah susun dapat menilai apakah layak atau tidak untuk melakukan pembelian pada unit rumah susun di lokasi tersebut serta dapat menilai kredibilitas *developer*. Rumah susun dalam hal dibangun di atas Hak Pengelolaan, penyelenggara pembangunan harus menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, juga menentukan batas status tanah sebelum satuan rumah susun dijual. Hal ini sebaiknya dilakukan mengingat guna memberikan perlindungan bagi para pembeli satuan rumah susun (Fadillah, 2011). Guna menjamin kepastian hukum dari penguasaan hak atas tanah serta dalam upaya melindungi pemilik hak terhadap gangguan dari pihak luar, maka semua pemegang hak atas tanah wajib untuk mendaftarkan tanahnya di kantor pendaftaran tanah setempat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 19 UUPA (Soimin, 2004).

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, pada aturan tersebut terdapat Hak kepemilikan atas sarusun yang merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan

hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Tanda bukti kepemilikan atas sarusun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, HGB atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan akan diterbitkan SHM sarusun yang hanya diperuntukan bagi pihak yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Sertifikat hak milik sarusun yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan tidak hanya mendasar pada hak atas tanah namun terikat juga dengan perjanjian di atasnya yaitu BOT. Pembangunan rumah susun pada perjanjian BOT memungkinkan muncul permasalahan apabila pemegang hak pengelolaan tidak memberikan perpanjangan. Undang-Undang Agraria Republik Indonesia mengatur tentang asas pemisahan horizontal, sepanjang adanya penolakan dari perpanjangan HGB di atas tanah hak pengelolaan tidak muncul akibat hukum pada status sertifikat hak milik atas satuan rumah susun maka kepemilikan atas tanah bangunan yang melekat adalah terpisah, sehingga sertifikat hak milik atas sarusun tersebut tidak ikut hapus dan tetap dalam penguasaan masing-masing dari para pemilik atas satuan rumah susun.

Hukum mempunyai otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu dilindungi (Rahardjo, 2000). Pernyataan mengenai teori perlindungan hukum oleh Satjipto yakni segala kepentingan yang menyangkut hubungan hukum antar manusia diperlukan suatu perlindungan tujuannya agar setiap hubungan hukum yang sekiranya memiliki risiko hukum maka para pihak memiliki perlindungan sebagai hak yang melekat serta masing-masing pihak berkewajiban untuk saling menjaga hak perlindungan tersebut. Pada kasus penelitian ini perlindungan hukum bagi pemilik sarusun yang berdiri di atas tanah hak guna bangunan atas hak pengelolaan pada perjanjian BOT yaitu Pemilik sarusun wajib memiliki informasi utuh seputar pendirian pembangunan rumah susun seperti bahwa pembangunan tersebut berada pada perjanjian BOT yang memiliki jangka waktu paling lama selama 30 (tiga puluh) tahun. Jika pemegang hak atas tanah telah memiliki sertifikat, maka negara sudah sepatutnya memberikan perlindungan hukum yang layak bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (Soerodjo, 2014).

Perbuatan hukum seperti sewa menyewa, jual beli, tukar menukar dan lainnya dapat secara sah dilakukan oleh pemilik rumah susun, namun ketika tanah tersebut yaitu HGB berakhir dan perpanjangan ditolak atau adanya perubahan tata ruang wilayah daerah setempat, maka dapat merujuk pada asas pemisahan horizontal, sebaliknya apabila hal tersebut tidak terjadi akibat hukum pada status dari sertifikat hak milik sarusun maka kepemilikan dari tanah dan bangunan beserta yang melekat di atas tanahnya adalah secara terpisah. Sertifikat hak milik sarusun tidak terhapus

dan tetap dalam penguasaan para pemilik atas sertifikat hak milik sarusun, setiap pemilik sarusun juga berhak atas ganti kerugian dari pihak swasta/pemerintah sesuai pada perjanjian BOT contohnya berupa tanah pengganti, permukiman kembali, uang atau bentuk lainnya.

D. SIMPULAN

Pada perjanjian BOT pihak swasta diwajibkan untuk melakukan pendaftaran tanah yang diberikan oleh pemegang hak pengelolaan terlebih dahulu sebelum melaksanakan pembangunan rumah susun, hal ini dilakukan agar terdapat tanda bukti pendaftaran hak konvensional yang disebut dengan sertifikat HGB. Selain itu, juga diperlukan kepengurusan tentang statusnya yaitu batas-batas tanah sebelum sarusun diperjualbelikan. Kepengurusan hal-hal tersebut ditujukan agar melindungi kepentingan para pembeli masing-masing sarusun serta adanya kepastian hukum bagi pihak swasta. Penyerahan tanah HGB di atas tanah Hak Pengelolaan kepada pihak swasta jelas hanya dapat dilakukan dengan perjanjian jenis BOT, kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Pihak swasta selaku mitra memiliki kewajiban mengelola, membangun, mengembangkan tanah hak pengelolaan tersebut sesuai peruntukannya. Perjanjian BOT juga memiliki masa berakhir setelah dilaksanakan paling lama 30 tahun, ketika berakhir perjanjian ini maka pihak swasta wajib menyerahkan rumah susun beserta fasilitasnya kepada pemerintah dan ketika terjadinya pengalihan ini maka jelas kepemilikan dan kewenangan tanah maupun bangunan menjadi hak pemerintah yaitu sebagai pemegang hak pengelolaan.

Demi kepastian hukum atas kepemilikan rumah susun dengan status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dengan metode Kerja sama BOT antara pemerintah dengan pihak swasta, sebaiknya sebelum transaksi jual beli rumah susun alangkah baiknya calon pembeli memeriksa mengenai aspek legalitas daripada lokasi pembangunan rumah susun. Calon pembeli dapat meminta *developer* mengenai data pendukung atas tanah tersebut atau *fotocopy* sertifikat induk tanah, tujuannya agar mengetahui keabsahan kepemilikan tanah yang akan dibangun rumah susun. Izin lokasi dan izin mendirikan rumah susun dapat juga diteliti oleh calon pembeli. Perlindungan hukum bagi pemilik sarusun yang berdiri di atas tanah hak guna bangunan atas hak pengelolaan pada perjanjian BOT yaitu Pemilik sarusun wajib memiliki informasi utuh seputar pendirian pembangunan rumah susun seperti bahwa pembangunan tersebut berada pada perjanjian BOT yang memiliki jangka waktu paling lama selama 30 (tiga puluh) tahun.

DAFTAR PUSTAKA

- Algalibi, Muhammad Zea. Santoso, Budi. Saptono, H. (2016). Pelaksanaan Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) dalam Pembangunan Aset Milik Pemerintah Daerah (Studi Pada Proyek Pembangunan dan Pengelolaan Pasar Turi Kota Surabaya. *Diponegoro Law Jurnal*. Vol. 5, (No.4), p.1-17.
- Aryanti, V. (2017). Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian BOT (Build Operate Transfer) yang Dibatalkan Secara Sepihak Oleh Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Kasus: Putusan No. 97/PK/PDT/2017). *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.1, (No.1).
- Assyifa, C. N. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang*. Universitas Negeri Semarang.
- Badan Pertanahan Nasional. (1989). *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Bumi Bhakti Adiguna.
- Chidtian, R. A. N. El. (2013). *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Berasal Dari Perjanjian Bangun Guna Serah Atas Tanah Hak Pengelolaan*. Vol. 28, (No.1), p.59-74. <https://doi.org/10.20473/ydk.v28i1.5716>.
- Fadillah, Y. R. (2011). *Pembangunan Rumah Susun Media Hukum, Hukum untuk Keadilan & Kesejahteraan*. Jakarta: Kantor Hukum Law.
- Hamzah, Andi., Suandra., & Manalu, I Wayan. (1990). *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ima, O. (2014). *Kajian Tentang Kerja Sama Pembiayaan Dengan Sistem Build Operate And Transfer (BOT) Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional*. Universitas Diponegoro.
- Prabawa, I.G.A. (2017). *Kajian Hukum Terhadap Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT) untuk Melindungi Hak Milik Atas Tanah Dalam Rangka Menunjang Sektor Pariwisata*. University Brawijaya Malang.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Saputra, Rizqi., Khalid, A. H. (2021). *Status Hukum Pemegang Satuan Rumah Susun Setelah Berakhirnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan*. Universitas Kalimantan Barat MAB.
- Soerodjo, I. (2014). *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan*

Praktik. Yogyakarta: LaksBang Mediatama.

Soimin, S. (2004). *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sumardjono. Maria. (1989). *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*. Yogyakarta: Fakultas Hukum.

Sunaryanto, H. (2012). Analisis Fertilitas Penduduk Provinsi Bengkulu. *Jurnal Kependudukan Indonesia*, Vol.7, (No.1), p.19-37.

Sunggono, B. (2007). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.