

PEMBERIAN HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN DIATAS BEBERAPA HAK GUNA BANGUNAN PERORANGAN

Masrofah

masrofaharofah@gmail.com

Abstract :

The objectives of this research are: (1) to study and analyze the status of ownership of a modern shopping center or mall upon some tenure individual rights. (2) to study and analyze the process of granting ownership rights for apartment unit. The method used in this research was normative, that is, a legal research which was based on legal materials obtained from literature that examined legal norms related to the issue of providing ownership rights for apartment units upon some building rights. Based on the results of research and discussion, it can be concluded as follows: (1) PT. G.U. that wanted to have its apartment units certified for ownership had constraints by the absence of implementation guidelines of Law No. 16 of 1985 (now Act No. 20 of 2011). (2) The principle of horizontal separation is the opposite of attachment principle which states that buildings and plants are integrated to land. (3) In planning the development of apartment, developers of the construction should first pay attention to the layout of the area of city/ county. (4) The construction of a housing project must meet some requirements, they are: administrative requirements, technical requirements and ecological requirements. (5) Prior to certificate of ownership registration upon an apartment unit, certificate of land rights either in the form of property rights, the right to use the land for building and the right to use and manage the land. (6) In the Act of Apartment, if it does not meet the provisions of these rules, there are some sanctions to be given. These may be in the form of administrative sanctions or criminal verdicts such as fines and imprisonment.

Keywords : *Granting Rights, Certificate of Ownership Rights Unit of the Flats, Broking, Transitional sale, Land Consolidation.*

Abstrak :

Kata kunci :

PENDAHULUAN

Sejalan dengan populasi masyarakat yang terus bertambah di lahan kehidupan perkotaan yang terbatas ketersediaan luasan tanah untuk perumahan dan pemukimannya dan juga untuk pembangunan pusat perbelanjaan modernnya, maka pembangunan perumahan, pemukiman dan pusat perbelanjaan modernnya mengarah pada pembangunan rumah susun. Pembangunan rumah susun menjadi salah satu alternatif

pemecahan masalah kebutuhan perumahan, pemukiman dan pusat perbelanjaan modernnya, terutama di perkotaan yang padat dan terus bertambah jumlah penduduknya, dengan pemanfaatan ketersediaan luas tanah yang sangat terbatas.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun), mengenal beberapa jenis Rumah Susun, yaitu : 1) Rumah Susun Umum, adalah

rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah Susun Umum inilah yang kemudian berkembang menjadi Rusunami dan Rusunawa. Rusunami adalah akronim dari Rumah Susun Umum Milik, sedangkan Rusunawa adalah akronim dari Rumah Susun Umum Sewa; 2) Rumah Susun Khusus, merupakan rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus; 3) Rumah Susun Negara, yaitu rumah susun yang dimiliki oleh negara yang menjadi tempat tinggal, sarana pembinaan dan penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan pegawai negeri; 4) Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Rumah Susun Komersial oleh pengembang sering disebut apartemen, flat atau kondominium.

Adapun berdasarkan penggunaannya, Rumah Susun kemudian dapat dikelompokkan menjadi: 1) Rumah susun hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal; 2) Rumah susun bukan hunian, adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha dan atau kegiatan social; 3) Rumah susun campuran, merupakan rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal

dan sebagian lagi berfungsi sebagai tempat usaha.¹

Menurut Pasal 45 UU Rumah Susun, penguasaan satuan rumah susun (selanjutnya disebut sebagai “sarusun”) dapat dilakukan dengan berbagai cara. Untuk sarusun umum dan sarusun komersial, penguasaan dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Penguasaan sarusun dengan cara-cara tersebut dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Perjanjian tertulis tersebut harus didaftarkan pada perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun (PPPSRS), yaitu badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.

Dan salah satu jenis bangunan yang dapat dikategorikan sebagai rumah susun adalah gedung pusat perbelanjaan. Pusat perbelanjaan modern dikatakan sebagai Rumah Susun apabila dalam suatu pusat perbelanjaan itu terdapat kepemilikan masing-masing unit atas nama perorangan maupun badan hukum yang penggunaannya untuk komersial dan bukan hunian (mall saja) maupun sebagian hunian seperti apartemen yang gabung gedungnya dengan mall. Kepemilikan atas unit pusat perbelanjaan modern dibuktikan dengan adanya

¹Imam Koeswahyono, 2004. *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Malang, Bayumedia, hlm. 13-14.

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) jika konsep pusat perbelanjaan modern itu berupa rumah susun tersebut didirikan di atas tanah dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Sedangkan untuk rumah susun yang dibangun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa dibuktikan dengan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG Sarusun).

Untuk melakukan pembelian unit pusat perbelanjaan modern, para pembeli dapat melakukan pengikatan terlebih dahulu dengan pihak penjual. Hal ini dapat dilakukan dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB tentang rumah susun diatur di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Kemenpera No.11/1994). Akan tetapi di wilayah Provinsi Kalimantan Selatan khususnya Kota Banjarmasin belum pernah terbit Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM Sarusun) maupun SKBG Sarusun, ini dapat dilihat pada bangunan-bangunan Rumah Susun yang ada khususnya *mall* atau pusat perbelanjaan yang merupakan Rumah Susun Komersial. Sebagai contoh adalah pusat perbelanjaan modern atau mall yang konsep penerbitan Hak Guna Bangunannya adalah pecahan dari sertifikat induk untuk lantai bawah (lantai 1) saja.

Berdasarkan uraian di atas, maka yang menjadi permasalahan adalah apakah status kepemilikan tanah pada bangunan lantai 1 dan seterusnya dapat diberikan Hak Milik Sarusun? Dan bagaimanakah proses pemberian Hak Milik Sarusun sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011?

PEMBAHASAN

Status Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Diatas Beberapa Hak Guna Bangunan Perorangan

▪ Kronologi dan problema hukum terkait kepemilikan rumah susun atas Nama PT. G.U

Dilihat dari kronologi,² kompleks pertokoan atau mall Banjarmasin yang dikelola oleh PT. G.U adalah sebuah gedung pusat perbelanjaan dengan konsep mall, gaya modern, memiliki desain grafika dengan lingkungan untuk suatu konsep ‘*life syle*’ bagi masyarakat, berlantai 4 (empat), terletak Jl. Simpang Ulin I, Kelurahan Melayu Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kalimantan Selatan, dan didirikan menurut Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang tertanggal 27 Mei 2004 Nomor 01/DITAKOT/2004.

Di atas mall tersebut terdapat 275 sertifikat dengan rincian sebagai berikut : *Pertama*, SHGB No. 655 s/d 928/Melayu (274 serti-fikat HGB), yaitu sertifikat hak

² Wawancara dengan Robensjah Sjachran, Notaris – PPAT Kota Banjarmasin pada tanggal

atas tanah untuk Kios/Unit-Unit di *Trade Center* pada Lantai 1 Duta Mall Banjarmasin yang akan dialihkan kepada *user* dengan luas total 5.316,47 m². *Kedua*, SHGB No. 929/Melayu, yaitu sertifikat hak atas tanah untuk tanah pekarangan, halaman, area parkir, dan lahan yang direncanakan akan dibangun bangunan hotel bertingkat dengan luas total 33.074 m².

Kemudian dari 274 sertifikat Hak Guna Bangunan untuk kios sejumlah 132 sertifikat Hak Guna Bangunan telah dijual/dialihkan kepada *user* dan sisanya sejumlah 142 sertifikat Hak Guna Bangunan masih ada pada PT. Govindo Utama yang berakhir haknya tanggal 10 Juli 2033.

Apabila kita lihat pada kronologis kasus PT G.U. dimana pihak PT. G. U. menjual kepada pihak lain sebagian dari sertifikat-sertifikat di atas mall tersebut. Yang pada perkembangannya pihak lain sebagai pemegang terakhir dari sertifikat-sertifikat tersebut mengikatkannya dengan pembebanan Hak Tanggungan. Untuk mengembalikan ke posisi awal menjadi sertifikat induk tentu saja menjadi persoalan besar karena melibatkan banyak pihak yang berkepentingan terhadap perencanaan sertifikat tersebut untuk menjadi rumah susun non hunian yang pada saat sekarang satuan rumah susun tersebut dimanfaatkan untuk usaha pertokoan/supermarket/*departemen store/food court/cinema* dan bidang

usaha lain yang umumnya berada dalam pusat perbelanjaan.

Setelah diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 655 sampai dengan 929 Kelurahan Melayu atas nama PT. G.U. pada tahun 2007, maka saat itu yang berlaku untuk pendaftaran kepemilikan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang diikuti dengan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Peraturan Pemerintah ini masih berlaku walaupun Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 ini telah dicabut. Rumah Susun harus memenuhi persyaratan-persyaratan diantaranya adalah persyaratan administratif yang termuat dalam Pasal 30 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 yaitu : *Pertama*, rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya. *Kedua*, perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah dengan melampirkan persyaratan-persyaratan : a) sertifikat hak atas tanah; b) fatwa peruntukan tanah; c) rencana tapak; d) gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertical dan horizontal dari satuah rumah susun; e)

gambar rencana struktur beserta perhitungannya; f) gambar rencana menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; g) gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya. Kemudian pada Pasal 31 disebutkan bahwa penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun; bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya, setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.

Pada Pasal-Pasal inilah PT. G.U. tidak bisa melanjutkan rencananya untuk menjadikan area rumah susun non hunian ini dengan mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan karena belum adanya Peraturan Daerah (Perda) Kota Banjarmasin yang mengatur tentang rumah susun, dimana di dalam Perda diatur persyaratan penyelenggara pembangunan untuk meminta pengesahan atas pertelaannya.

Pada Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dengan tegas dinyatakan bahwa penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar,

uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31, dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan. Sedangkan pada ayat 3 dan 4 nya disebutkan bahwa akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disahkan oleh Pemerintah Daerah dilampiri gambar, uraian, dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 31. Dan pada ayat (4) disebutkan bahwa akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin layak huni, beserta warkah-warkah lainnya.

Maka wajib bagi penyelenggara pembangunan untuk minta pengesahan atas akta pemisahan rumah susunnya. Pemerintah Daerah tidak dapat memberikan pengesahan apabila belum ada dasar hukumnya yaitu Perda yang dimana pada saat PT. G.U. ingin mendaftarkan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terkendala oleh belum terbitnya Perda dimaksud.

Baru pada tahun 2010, Peraturan Daerah Kota Banjarmasin terbit dengan Nomor 8 tahun 2010 tentang Rumah Susun. Dimana dalam rentang waktu 3 tahun, terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 655 sampai dengan 929 kelurahan

Melayu itu telah dijual PT. G.U. kepada pihak lain sebanyak 132 sertifikat dan sisanya sebanyak 143 sertifikat masih atas nama PT. G.U. Sehingga ketika keinginan PT. G.U. untuk minta diterbitkan sertifikat Lantai II, III, dan IV pada mall yang dikelola PT. G.U. dan telah dikonsultasikan dengan bagian hukum Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan jawaban bahwa split/penerbitan sertifikat untuk Lantai II, III, dan IV hanya dimungkinkan apabila tanah yang menjadi Tanah bersama yang melandasi bangunan mall tersebut sepenuhnya dikuasai oleh PT. G.U.

▪ **Pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun PT. G.U.**

Di dalam proses kepemilikan rumah susun diharuskan adanya sertifikat induk sebagai hak atas tanah bersama yang tentunya mempunyai satu nama sebagai pemegang haknya. Sedangkan pada kasus PT. G.U. ini, tanah tempat berdirinya mall tersebut terdiri dari 275 sertifikat Hak Guna bangunan dan sebagian dijual kepada pihak lain dan diagunkan ke bank. Tentunya Bank tidak akan mudah mengizinkan sertifikat yang dibebani Hak Tanggungan pada Banknya untuk dipinjamkan sementara dalam proses penerbitan SHM Sarusun, begitu pula pemegang terakhir yang tidak dibebani Hak Tanggungan. Tidak adanya jaminan kepastian bahwa pemegang terakhir akan kembali menjadi nama yang tertera

dalam sertifikatnya yang menjadikan proses kasus ini jadi berlarut larut.

Pendaftaran Hak Milik Sarusun atas nama PT. G.U. dilakukan terhadap HGB atas nama PT. G.U. yang telah dijual ke perorangan karena telah dilakukan pembebanan dengan Hak Tanggungan maka persetujuan bank merupakan kewajiban yang harus dilakukan. Semua sertifikat yang ada pembebanannya harus dilakukan roya karena tidak semua sertifikat diagunkan pada bank yang sama dan tidak semua sertifikat dibebankan Hak Tanggungan sehingga semua harus bersih. Pihak bank tentunya sangat sulit memberikan izin untuk roya (penghapusan hutang) karena pada kenyataannya sertifikat yang dibebani hak Tanggungan ini belum menyelesaikan kewajibannya secara menyeluruh (lunas). Sehingga dapat dianalisa untuk dilakukan perjanjian tertulis di hadapan notaris tentang hak dan kewajiban pemegang hak maupun pihak bank dalam proses penerbitan SHM Sarusun ini. Perjanjian juga memuat apabila terjadi wanprestasi dalam proses pen-sertifikatannya.

Langkah selanjutnya adalah jual beli kepada PT. G.U. dari pemegang hak yang sudah membeli dan membalik nama menjadi namanya (mengembalikan ke posisi awal). Hal ini menjadi kendala kembali ketika dilakukan akad dengan pembuatan akta jual beli, karena sebelumnya harus ada pajak-pajak yang harus dibayar baik itu Pajak

Penghasilan maupun Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB), siapa yang menanggung biaya peralihan jual beli ini, apakah pemegang hak asal (PT.G.U.) atautkah pemegang yang dengan itikad baik mau melaksanakan proses penerbitan SHM Sarusun ini. Untuk itu penulis menganalisa perlunya perjanjian tertulis antara pemegang hak asal dan pemegang hak baru mengenai hak dan kewajiban serta wanprestasi dalam proses penerbitan SHM Sarusun ini.

Apabila sudah dilakukan pendaftaran peralihan jual beli yang mengakibatkan pemegang hak beralih ke PT. G.U., langkah selanjutnya adalah melakukan proses penggabungan. Sertifikat-sertifikat yang sudah beralih nama menjadi PT. G.U. digabung menjadi satu dengan syarat batas batasnya berhimpitan, sehingga kalau ada salah satu dari sertifikat itu ada yang menolak untuk dilakukan penggabungan yang mengakibatkan tidak berhimpitnya batas batasnya maka penggabungan sertifikat tidak dapat dilakukan.

Pendaftaran Hak Milik Sarusun juga dapat dilakukan dengan penataan kembali dengan prosedur konsolidasi tanah. Konsolidasi Tanah merupakan salah satu sarana untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan. Pada konsep teorinya, konsolidasi lahan merupakan suatu upaya penataan kembali penguasaan, pengadaan, kepemilikan lahan oleh masyarakat pemilik lahan melalui usaha

bersama untuk membangun lingkungan yang siap bangun dan menyiapkan kapling tanah matang sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.³ Oleh karena itu konsolidasi tanah adalah salah satu jalan keluar bagi penyediaan tanah di daerah perkotaan.⁴

Konsolidasi tanah dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu : a) konsolidasi Tanah Horizontal; dan b) konsolidasi Tanah Vertikal. Namun demikian konsolidasi tanah bagi pembangunan rumah susun belum populer, ditambah landasan hukumnya sangat lemah, belum adanya pengaturan dasar, serta belum adanya petunjuk pelaksanaannya.

Untuk kawasan perumahan dan pemukiman, konsolidasi tanah dapat memberi manfaat berupa : 1) Kesempatan kepada pemilik tanah untuk menikmati secara langsung keuntungan dari konsolidasi tanah; 2) Terhindar dari eksese-eksese yang sering timbul dalam penyediaan tanah secara konvensional; 3) Adanya percepatan laju pembangunan wilayah pemukiman; 4) Tertib administrasi pertanahan. Sedangkan prinsip dasar konsolidasi tanah adalah : 1) Membangun tanpa menggusur; 2) Kegiatan pembangunan dari rakyat, oleh rakyat dan untuk rakyat; 3) Dilaksanakan berdasarkan kesepakatan bersama (musyawarah); 4) Penyediaan tanah melalui STUP (Sumbangan

³ www.penataanruang.net diakses tgl 21 Juli 2014.

⁴ *Ibid*

Tanah Untuk Pembangunan); 5) Transparansi; 6) Keadilan; 7) Kepastian hak atas tanah dengan lingkungan yang tertata.

Untuk kasus PT. G.U., proses konsolidasi tanah adalah dengan melakukan pelepasan hak atas tanah oleh peserta konsolidasi yaitu pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya merupakan hasil pemecahan dari PT. G.U. Sebelum pelepasan, harus proses roya bagi sertifikat-sertifikat yang dibebani hak tanggungan yang diiringi dengan perjanjian dengan pihak bank tentang hak dan kewajiban serta wanprestasinya. Pelepasan dimaksudkan untuk memenuhi syarat legalitas agar menjadikan status tanah sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara yang diwujudkan dalam bentuk Surat Pernyataan. Setelah pelepasan hak, tanah tersebut ditegaskan sebagai obyek Konsolidasi Tanah. Penegasan tanah obyek konsolidasi tanah ini diusulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin yang dimuat dalam Surat Keputusan Penegasan Tanah Obyek Konsolidasi Tanah.

Proses selanjutnya adalah pelepasan hak tersebut yang sudah ditegaskan dalam Surat Keputusan dimohonkan oleh PT. G.U. untuk diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan. Kemudian PT. G.U. membuat pertelaan dan akta pemisahan. Berdasarkan Pasal 25 UU Rumah Susun disebutkan bahwa : 1) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan

rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. 2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun. 3) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas: a) batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik; b) batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan c) batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

Setelah akta pemisahan disahkan oleh pemerintah daerah, langkah selanjutnya adalah mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin untuk penerbitan SHM Sarusun atas nama PT. G.U. Setelah sertifikat-sertifikat itu terbit maka untuk mengembalikan ke pemegang hak asal yang merupakan peserta konsolidasi dilakukan dengan cara melakukan akad jual beli dan membuat akta jual beli. Akta jual beli ini kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin untuk peralihan jual belinya ke atas nama pemegang hak asal yang merupakan peserta konsolidasi. Sehingga peserta konsolidasi memiliki masing-masing SHM Sarusunnya.

Apabila pendaftaran Hak Milik Sarusun tersebut tetap tidak dapat dilaksanakan dengan segala kendala yang ada, maka pihak yang berkepentingan dalam hal ini PT.

G.U. membuat surat permohonan untuk minta dicatatkan dalam Buku Tanah semua sertifikat hasil pemecahan yang seharusnya merupakan HM Sarusun dengan alasan-alasan yang tepat agar selama batas waktu sertifikat-sertifikat tersebut yaitu tahun 2033, tidak ada satupun sertifikat-sertifikat hasil pemecahan itu memohon perpanjangan atau pembaharuan. Hal ini dimaksudkan agar pada saat masa berlakunya habis, maka proses permohonan penerbitan SHM Sarusun lebih mudah karena kalau sudah habis berarti sudah menjadi tanah Negara walaupun hak keperdataan masih diutamakan kepada pemegang haknya, maka dapat dimohonkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. G.U. dan selanjutnya untuk proses penerbitan SHM Sarusunnya. Permohonan dapat juga di-lakukan ke Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia karena PT. G.U. sudah pernah konsultasi sehingga dimungkinkan untuk memohon melalui BPNRI agar dicatatkan di Buku Tanah.

Walaupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pencatatan hanya berlaku 30 hari tetapi paling tidak akan mengingatkan pejabat-pejabat Kantor Pertanahan Kota

Banjarmasin yang baru karena perputaran mutasi yang tidak mengetahui permasalahan PT. G.U. untuk berhati-hati dalam memproses ataupun tidak memproses permohonan perpanjangan maupun pembaharuannya.

Tata Ruang Dalam Perencanaan Pembangunan Rumah Susun

Arah kebijaksanaan rumah susun di Indonesia berisi 3 (tiga) unsur pokok, yaitu: 1) Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan penduduk; 2) Konsep pembangunan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan badan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan rumah susun; 3) Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih dibangun.

Berdasarkan arah kebijaksanaan tersebut, maka tujuan pembangunan rumah

susun adalah : 1) Untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat; 2) Untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras dan seimbang; 3) Untuk meremajakan daerah-daerah kumuh; 4) Untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan; 5) Untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.⁵

Beberapa tujuan tersebut harus menjadi pedoman bagi pengusaha jasa pembangunan (*developer*) rumah susun. Di dalam Penjelasan Umum UURS ditegaskan bahwa pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian. Namun demikian pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan bertingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian. Oleh karena itu, ada pembangunan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian melainkan fungsinya memberikan lapangan kehidupan masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan sebagainya. Hal ini diatur dalam Pasal 24 UURS yang menegaskan bahwa ketentuan-ketentuan dalam UURS berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain, meng-

ingat bahwa dalam kenyataannya terdapat kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian tetapi mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat.⁶

Secara lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa pembangunan rumah susun disertai dengan pengaturan dan pembinaan terhadap rumah susun yang diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak. Pengaturan dan pembinaan rumah susun tersebut dimasukkan untuk : 1) Mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertical dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh. 2) Meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan. 3) Mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi.

Persyaratan Administrasi, Teknis Dan Ekologis Pembangunan Rumah Susun

Persyaratan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, meliputi: a) persyaratan administratif; b) persyaratan teknis; dan c) persyaratan

⁵ Hutagalung, Arie S., *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002, hlm. 21.

⁶Leks and Co Lawyers. 2009. *kebijakan-pembangunan-rumah-susun* <http://www.hukumproperti.com/2009/09/24/> diakses pada tgl 17 Agustus 2014, hlm. 1.

ekologis. Didalam penjelasannya disebutkan bahwa yang dimaksud dengan persyaratan administratif adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun. Sedangkan persyaratan teknis adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Kemudian yang dimaksud dengan persyaratan ekologis adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun.

Dalam Pasal 28 UU Rumah Susun dinyatakan bahwa dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administratif yang meliputi: a) status hak atas tanah; dan b) izin mendirikan bangunan (IMB). Sedangkan Pasal 35 menyebutkan bahwa persyaratan teknis pembangunan rumah susun terdiri atas : a) tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan b) keandalan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan administrasi, teknis dan ekologis yang lebih. Persyaratan administrasi dan teknis ini tetap diatur lebih

lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Pada Pasal 8, 9 dan 10 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dinyatakan bahwa di dalam perencanaan pembangunan rumah susun harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsionalnya antara hak satuan rumah susun terhadap hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.⁷ Rencana yang menunjukkan satuan rumah susun harus berisi rencana tapak, yaitu rencana yang menunjukkan tata letak dari rumah susun dalam kaitannya dengan batas tanah dimana rumah yang bersangkutan berdiri, serta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun yang dimaksud.⁸ Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terperinci.

Sedangkan mengenai persyaratan administrasi sebagaimana Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa setelah tanahnya diperoleh dengan status tanah sesuai dengan status penyelenggara

⁷ Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Sinar Grafika. Jakarta. hlm. 200.

⁸ *Ibid*

pembangunan, maka langkah selanjutnya adalah dengan mengajukan ijin mendirikan bangunan kepada Pemerintah Daerah dengan melampirkan : 1) Sertifikat Hak Atas Tanah; 2) Fatwa peruntukan tanah; 3) Rencana Tapak; 4) Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun; 5) Gambar rencana struktur beserta perhitungannya; 6) Gambar rencana menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama; 7) Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta kelengkapannya.

Mengenai persyaratan teknis diatur dalam Pasal 11 sampai dengan 29 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Persyaratan teknis ini sifatnya berhubungan dengan rancang bangun yang ketentuan-ketentuan teknisnya diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum. Dan untuk persyaratan ekologis, lebih kepada dampak lingkungan, oleh karena itu ketentuan-ketentuannya diatur oleh Pemerintah Daerah yang berhubungan langsung dengan pengelolaan lingkungan hidup.

Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 tanggal 22 Mei 2001 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan Yang Wajib Dilengkapi dengan Analisis Dampak Lingkungan, kegiatan Pembangunan Gedung mall di Banjarmasin yang dikelola PT.

G.U. dengan skala/besaran berupa luas lahan 4 Ha dan bangunan 4 (empat) lantai seluas 50.000 m² menimbulkan dampak besar dan penting, sehingga dalam pembangunan dan kegiatannya wajib dilengkapi dengan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).⁹

Adapun alasan ilmiah khusus adalah (i) konflik sosial akibat pembebasan lahan karena berlokasi dekat pusat kota yang memiliki kepadatan tinggi, (ii) struktur bangunan bertingkat tinggi (4 lantai) dan *basement* menyebabkan masalah *dewatering*, (iii) kebutuhan akan tenaga kerja yang besar, (iv) berkaitan dengan pergerakan lalu lintas, (v) kebutuhan parkir pengunjung, dan (vi) produk sampah yang relatif besar.¹⁰

Penyusunan Dokumen Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL) mengacu kepada Keputusan Kepala Badan Pengendalian Dampak Lingkungan Nomor 9 Tahun 2000 tentang Pedoman Penyusunan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.

Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Aspek Hukumnya

Hak Atas Tanah dari suatu lingkungan dimana rumah susun akan dibangun dapat berstatus Hak Milik, Hak

⁹ PT. G.U. 2004. Analisis Dampak Lingkungan Pembangunan dan Operasional. Banjarmasin. hlm. I-2.

¹⁰ *Ibid*

Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan. Dalam hal rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas suatu lingkungan dimana tanah yang dikuasai tersebut berstatus Hak Pengelolaan, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan sesuai yang diperjanjikan dengan pihak pemegang Hak Pengelolaan baik sebagian maupun keseluruhannya untuk menentukan batas-batas tanah bersama, yang dilaksanakan sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual.

Dalam kepemilikan SHM Sarusun, hak pemilik Sarusun meliputi juga hak atas tanah bersama, maka Sarusun hanya dapat dimiliki perorangan/Badan Hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama. Hak atas tanah bersama ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang/badan hukum memiliki Sarusun. Sehingga pemegang SHM Sarusun harus memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanahnya seperti diatur dalam UUPA.

Ada empat cara yang dapat ditempuh untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk membangun rumah susun : a) cara permohonan hak (baru) atas tanah; b) cara jual beli tanah; c) cara pembebasan (hak atas) tanah, yang wajib diikuti dengan permohonan hak baru; d) cara pencabutan hak, yang juga wajib diikuti dengan permohonan hak baru.

Sedangkan cara menurut UU Sarusun adalah : a) pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara; b) konsolidasi tanah oleh pemilik tanah; c) peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah; d) pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah; e) pendayagunaan tanah wakaf; f) pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau g) pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Cara mana yang harus digunakan tergantung pada : a) status hukum tanah yang diperlukan; dan b) kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkannya kepada pihak yang memerlukan. Adapun tanah yang diperlukan itu status hukumnya bisa sebagai : a) tanah Negara, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (belum dihaki perorangan/badan hukum); b) tanah hak ulayat masyarakat hukum adat; c) tanah hak, yaitu tanah yang sudah dihaki oleh perorangan atau badan hukum dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan.¹¹

Penyelenggara pembangunan sebelum dapat menjual sarusun-sarusun yang telah selesai dibangun dan telah memperoleh ijin layak huni, harus menyelesaikan pensertifikatan HM Sarusun yang ber-

¹¹ Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Sinar Grafika. Jakarta. hlm. 207.

sangkutan yaitu dengan melakukan pemisahan rumah susun atau satuan-satuan rumah susun. Akta pemisahan yang merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertical dan horizontal yang mengandung Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dan wajib meminta pengesahannya dari pemerintah daerah. Bentuk dan tata cara pengisian dan pendaftaran akta pemisahan diatur dalam Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989. Akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun dan tidak diharuskan dibuat secara notariel. Dan akta pemisahan ini wajib disahkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota setempat atau Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

NPP mempunyai pengertian yaitu :

- 1) Hak, yaitu kepemilikan perorangan terhadap hak milik atas satuan rumah susun dan hak kebersamaan terhadap hak atas tanah, benda dan bagian bersama.
- 2) Kewajiban, yaitu beban biaya pemeliharaan dan perbaikan kepemilikan bersama (tanah, benda dan bagian).
- 3) Nilai, yaitu dasar penentuan nilai/besarnya beban Hak Tanggungan terhadap sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan royalti parsialnya.

Setelah disahkannya akta pemisahan, harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan : 1) Sertifikat hak atas tanah; 2) Warkah-warkah lainnya yang diperlukan (Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989) yaitu : a) gambar Pertelaan yang telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau Kepala Kanwil BPN DKI Jakarta c.q. Kepala Bidang Survey Pengukuran dan Pemetaan untuk diketahui; b) uraian pertelaan dan Akta Pemisahan yang telah disahkan oleh Kepala Daerah setempat; c) SK Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan; d) Ijin Lokasi; e) site Plan/Block Plan; f) Keterangan Rencana Kota (KRT); g) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB); h) Ijin Layak Huni (ILH)/Ijin Penggunaan Bangunan (IPB); j) Identitas Pemohon/pemegang hak; k) Akta Pendirian Perusahaan/Badan Hukum

Sejak didaftarkan akta pemisahan, maka terjadi pemisahan atas satuan-satuan yang dapat dimiliki secara individual dan terpisah yang disebut hak milik atas satuan rumah susun dengan dibuatkannya buku tanah untuk setiap satuan rumah susun yang bersangkutan (Pasal 9 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun). Terhadap HM Sarusun yang telah dibukukan dapat diterbitkan SHM Sarusun. Bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan sertifikat hak

milik atas satuan rumah susun diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989.

Dengan demikian sebagai bukti kepemilikan sarusun adalah SHM Sarusun, yang terdiri atas : 1) Salinan Buku Tanah dan Surat Atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan. Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. 2) Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki. 3) Peta Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan.

SHM Sarusun pertama kali diterbitkan atas nama penyelenggara pembangunan rumah susun/pengembang. Apabila unit sarusun telah dijual oleh pengembang kepada perorangan/badan hukum dapat dilakukan pendaftaran peralihan dari pengembang ke atas nama perorangan/badan hukum sesuai ketentuan yang berlaku.¹²

Hal-hal yang perlu diperhatikan : 1) Apabila Hak Atas Tanah merupakan Hak Guna Bangunan sebagai tanah bersama berasal atau berdiri di atas Hak Pengelolaan, maka setiap SHM Sarusun di beri catatan : Hak Atas Tanah bersama (Hak Guna

Bangunan) berdiri diatas Hak Pengelolaan Nomor :...../(Desa/Kelurahan) a.n. (Pemerintah/BUMN/BUMD). 2) Apabila terhadap tanah bersamanya masih terpasang Hak Tanggungan maka seluruh SHM Sarusun harus juga tercatat Hak Tanggungannya. Penjualan sarusun harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya meliputi tempat letak rumah susun yang bersangkutan (Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Kemudian pemindahan hak tersebut merupakan perbuatan hukum yang sifatnya tunai, maka HM Sarusun yang bersangkutan berpindah kepada pihak pembeli pada saat selesai dibuat akta jual beli oleh PPAT. Selanjutnya dilakukan pendaftaran peralihan hak milik atas satuan rumah susun itu ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, berupa pencatatan dalam buku tanah dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susunnya.

SHM Sarusun juga dapat beralih karena pewarisan. Karena merupakan peristiwa hukum bukan merupakan perbuatan hukum maka pewarisan tidak perlu adanya akta PPAT, cukup dengan surat kematian, fatwa waris/surat pernyataan kewarisan yang dilengkapi dengan Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga seluruh ahli waris.

Dalam hal terjadi pembebanan atas rumah susun, maka SHM Sarusun dapat

¹² Direktorat Pendaftaran Hak tanah Dan Guna Ruang Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2009. *Panduan Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta.hlm. 12.

djadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Demikian pula untuk pencatatan Roya, HM Sarusun yang telah lunas terhadap pembebanan hak tanggungan dapat dan bahkan harus segera dilakukan pencatatan roya dengan melampirkan : a) Kartu Identitas pemegang HM Sarusun; b) Sertifikat Hak Tanggungan; c) Sertifikat HM Sarusun; d) Surat permohonan roya (penghapusan hutang) ; e) Surat Keterangan Lunas Hutang dari kreditur; f) Biaya pendaftaran sesuai PP No. 13 tahun 2010

HM sarusun juga dapat diperpanjang dengan melakukan permohonan perpanjangan hak atas tanah bersama dengan melampirkan : a) Identitas pemohon yang mewakili PPRS; b) Seluruh SHM Sarusun apabila memungkinkan; c) SPPT PBB tahun berjalan; d) AD/ART PPRS; e) Persetujuan kreditur apabila dalam pembebanan hak tanggungan; f) Biaya sesuai PP No. 13 tahun 2010.

Yang perlu menjadi perhatian bahwa Surat Keputusan perpanjangan diterbitkan untuk semua pemilik sesuai SHM Sarusun, dan perpanjangan tanah bersama dicatatkan juga pada Buku Tanah dan sertifikat tanahnya dan kemudian semua SHM

Sarusun harus didaftarkan kembali. Apabila Hak Atas Tanah Bersama berasal dari pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan maka diperlukan rekomendasi/persetujuan pemegang Hak Pengelolaan untuk penerbitan, perpanjangan/pembaruan hak atas tanah bersama, pembebanan, peralihan, pemisahan, penggabungan HM Sarusun sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam UU Rumah Susun disebutkan adanya sanksi administratif bagi setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tapi tidak memenuhi ketentuan pada : a) Pasal 16 ayat (2); b) Pasal 22 ayat (3); c) Pasal 25 ayat (1); d) Pasal 26 ayat (1); e) Pasal 30; f) Pasal 39 ayat (1); g) Pasal 40 ayat (1); h) Pasal 51 ayat (3); i) Pasal 52; j) Pasal 59 ayat (1); k) Pasal 61 ayat (1); l) Pasal 66; m) Pasal 74 ayat (1)

Adapun sanksi administratif yang dikenakan adalah : a) Peringatan tertulis; b) Pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha; c) Penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; d) Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun; e) Pengenaan denda administratif; f) Pencabutan IMB; g) Pencabutan sertifikat laik fungsi; h) Pencabutan Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau Sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun; i) Perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau k) Pencabutan izin usaha.

Selain sanksi administratif, juga terdapat sanksi pidana yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dari Pasal 109 sampai dengan Pasal 117. Sanksi pidana ini variatif dari sanksi denda paling banyak 20 (dua puluh) milyar rupiah sampai dengan sanksi penjara paling lama 5 (lima) tahun.

PENUTUP

Selama ini pembuatan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terkendala belum adanya peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 (sekarang Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011) tentang Rumah Susun, yakni belum adanya Peraturan Daerah Kota Banjarmasin yang menjadi dasar dalam Pemerintah Daerah mengesahkan pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya. Begitu pula halnya dengan akta pemisahan, akan tetapi pemerintah daerah belum punya dasar hukum untuk melakukan pengesahan karena tidak adanya Peraturan daerah tentang Rumah Susun. Setelah Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 8 Tahun 2010 terbit, pendaftaran HM Sarusun tetap masih belum dapat dilakukan. Hal ini karena masih terpisahnya kepemilikan dari Hak Guna Bangunan tersebut, sedangkan untuk

pendaftaran HM Sarusun disyaratkan adanya induk hak atas tanahnya.

Untuk dapat mendaftarkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun harus ada dulu sertifikat hak atas tanahnya baik berupa hak milik, hak guna bangunan maupun hak pakai dan hak pengelolaan. Khusus mengenai hak pengelolaan, harus diselesaikan dulu status hak atas tanah di atasnya yaitu hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan. Hal-hal yang harus dipenuhi adalah harus adanya akta pemisahan yang di dalamnya juga ada nilai perbandingan proporsionalnya. Akta ini harus mendapatkan pengesahan dari pemerintah daerah. Selain itu juga harus menyertakan ijin layak huni, gambar pertelaan, uraian pertelaan, SK pengesahan pertelaan dan Akta Pemisahan. Ijin Lokasi, site plan, Keterangan Rencana Kota. IMB, identitas pemohon, dan akta pendirian perusahaan/badan hukum.

Penerapan asas pemisahan horizontal dalam rangka hukum sekarang tidak seharusnya diterapkan secara mutlak terhadap setiap kasus yang dihadapi. Dalam hal ini kasus demi kasus perlu mendapat pertimbangan khusus, untuk menentukan apakah ketentuan hukum yang berlaku terhadap tanah berlaku pula pada bangunan di atasnya. Untuk itu disarankan kepada semua pihak yang terlibat dan berkepentingan baik PT. G.U., pemilik perumahan, pihak Bank maupun instansi yang terkait yaitu Pemerintah Kota dan Badan

Pertanahan Nasional baik tingkat kota dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, tingkat wilayah yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Selatan maupun tingkat nasional, yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk duduk bersama menyelesaikan kasus yang terjadi dengan melahirkan peraturan pelaksanaan yang khusus terhadap kasus ini dengan tetap memperhatikan semua pihak agar tidak ada yang merasa dirugikan. Peraturan pelaksana ini dapat berupa Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ataupun hanya berupa Surat Edaran, yang dapat menjadikan dasar semua pihak untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi.

Pada prinsipnya Pertelaan dan Akta pemisahan dibuat dan ditetapkan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun, namun demikian agar tidak menimbulkan permasalahan disarankan agar petugas Kantor Pertanahan memberikan arahan dalam pembuatannya.

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahman. 1979. *Ketentuan-ketentuan Pokok Tentang Masalah Agraria, Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi dan Pengairan (Seri Hukum Agraria III)*. Bandung : Alumni.

-----, 1991. *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, Jakarta : Citra Aditya Bakti.

Anonim. Sie Infokum – Ditama Binbangkum. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*

Ata Ujan, Andre. 1999. *Keadilan dan Demokrasi Telaah dan Filsafat Politik John Rawls. Seri Filsafat Atmajaya: 23*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.

Bernhard Limbong, 2012. *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Pustaka Margaretha

Emmy Mustafa, Marni. *Penawaran Pembayaran Tunai dan Konsinyasi di Pengadilan Untuk Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Sumatera Utara.

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2009. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Fitria. E.Y, Rahmani. 2009. “Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Tahap I-III dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo (Studi di kota Semarang)”. Tesis. Semarang: Program Studi

- Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.
- Fakhruddin, Adi 2008, *Pemberian Ganti Kerugian kepada Bekas Pemegang Hak Guna Bangunan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Tesis, Program Studi Ilmu Hukum, Banjarmasin : Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat.
- Harsono, Budi. 1995.*Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaanya*. Jilid I: Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Djambatan.
- Hartono, Sunarjati. 1978. *Beberapa Pemikiran Kearsah Pembaharuan Tanah*. Bandung: Alumni.
- Hatta, Mohammad. 2005. *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan (Hukum Tanah: Antara Teori dan Kenyataan Berkaitan Dengan Kesejahteraan dan Persatuan Bangsa)*, Yogyakarta : Media Abadi.
- Imamuddin, Urai. *Akibat hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum Yang dilakukan secara langsung melalui jual beli (studi kasus pembelian tanah hm oleh pemkab sambas untuk pembangunan gedung kantor pemerintah)*. 2010. Semarang : Perpustakaan Program studi magister kenotariatan Program pasca sarjana Universitas diponegoro.
- Ismail, Nurhasan. 2007. *Perkembangan Hukum Pertanahan, Pendekatan Ekonomi Politik*. Yogyakarta: Huma dan Magister Hukum UGM.
- Iskandar Syah, Mudakir. 2007. *Dasar-dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata.
- Januar Habibi, Tatit. 2007. *Pelaksanaan penetapan ganti rugi dan bentuk Pengawasan panitia pengadaan tanah pada Proyek pembangunan terminal bumiayu*. Tesis. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Khadduri, Majid.1999. *Teori Keadilan Dalam Persfektif Islam*. Surabaya: Risalah Gusti.
- Limbong, Bernhard. 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum)*. Jakarta : Pustaka Margaretha.
- Liang Gie, The. 1979. *Teori-teori Keadilan*. Yogyakarta: Penerbit Super