

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer dari masyarakat. Kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan dasar (*home needs*) bagi manusia setelah sandang dan pangan. Setiap individu akan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar daripada kebutuhan sekundernya begitu pula kebutuhan akan rumah. Setiap orang akan berusaha memenuhi kebutuhan rumah dalam setiap tingkatan kehidupan bermasyarakat. Seiring dengan bertambahnya penduduk, kebutuhan akan rumah juga semakin meningkat. Oleh karena itu, timbul perkembangan pada rekayasa pembangunan di bidang perumahan dan permukiman.

Saat ini, rumah tidak hanya dibangun dengan konsep rumah tapak atau jenis hunian yang dibangun menapak langsung di atas tanah. Rumah tapak acapkali disebut sebagai rumah tunggal atau *detached*. Ciri lain rumah tapak ialah hak kepemilikannya yang bersifat tunggal. Rumah tapak telah banyak ditinggalkan karena melonjaknya harga tanah yang tidak mampu dijangkau oleh masyarakat golongan menengah ke bawah. Solusi dari ketidakmampuan masyarakat memiliki rumah tapak ialah membangun rumah dengan konsep perumahan (*cluster*), rumah kopel, apartemen, indekos, atau rumah susun yang dalam pembangunan atau kepemilikannya terdapat bantuan dari pihak lain.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UU Nomor 20 Tahun 2011) mendefinisikan rumah susun sebagai:

“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.”

Berdasarkan fungsi pemanfaatannya dikenal 2 (dua) macam rumah susun yakni rumah susun hunian dan rumah susun bukan hunian. Hal tersebut diatur dalam penjelasan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 3 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Penjelasan tersebut turut menerangkan bahwa pembangunan rumah susun untuk kepentingan hunian harus mendukung berfungsinya pemukiman sehingga dapat memberikan kemudahan-kemudahan bagi kehidupan masyarakat. Rumah susun bukan hunian berkembang dalam kehidupan masyarakat yang diperuntukkan untuk tempat komersial seperti pusat perbelanjaan, pertokoan, perindustrian dan lain sebagainya. Namun, eksistensi

rumah susun bukan hunian dicabut oleh UU Nomor 20 Tahun 2011 sehingga tidak dapat berdiri sendiri. Pasal 50 UU Nomor 20 Tahun 2011 mengatur bahwa pemanfaatan rumah susun hanya dilaksanakan dengan fungsi hunian dan fungsi campuran. Fungsi campuran ialah campuran antara fungsi hunian dan fungsi bukan hunian.

Sebagai bentuk kepastian hukum, hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun harus didaftarkan. Tata cara dan penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997). Selain itu, PP Nomor 24 Tahun 1997 juga merupakan tulang punggung regulasi dalam mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu tertib pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia. Pelaksana pendaftaran tanah ialah Kepala Kantor Pertanahan kecuali menurut peraturan perundang-undangan dilimpahkan kepada Pejabat lain.

Secara kelembagaan, pelaksana tugas pemerintahan di bidang pertanahan ialah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sedangkan, penyelenggaraan tugas dan fungsi BPN di daerah dilakukan oleh Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota. Kantor Pertanahan Kota Makassar merupakan salah satu pelaksana administrasi pertanahan yang memiliki kewenangan untuk melaksanakan pengurusan menerbitkan sertifikat tanah sesuai dengan hak-hak atas tanah. Sertifikat tanah merupakan produk yang diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara. Oleh karena itu, diharapkan sikap kehati-hatian pejabat tata usaha negara dalam menerbitkan sertifikat tanah sehingga dapat meminimalisir sengketa pertanahan dan menciptakan masyarakat yang taat hukum serta tertib administrasi dalam bidang pertanahan.

Pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak atas tanah dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang disebutkan dalam Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha, hak pakai, hak guna bangunan, hak pengelolaan, hak milik, hak milik atas satuan rumah susun, dan lain-lain. Setelah dilakukan pendaftaran, akan diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Sebagai contoh ialah sertifikat hak milik dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHM Sarusun). Walaupun sama-sama didasarkan pada hak milik, sertifikat hak milik dan SHM Sarusun memiliki sistem pendaftaran dan karakteristik yang berbeda karena kepemilikan suatu rumah susun menggunakan konsep *strata title* dan memiliki jangka waktu.

Strata title atau hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kebendaan yang memberikan pemilikan perseorangan atas satuan rumah susun dan digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun, hak bersama atas benda-benda, dan hak bersama atas tanah. Kemudian, dalam proses pendaftaran hak milik atas rumah susun hunian dan rumah susun campuran (bukan hunian) juga memiliki perbedaan. Pendaftaran

SHM Sarusun telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Namun, Pemerintah mengeluarkan kebijakan melalui surat Pejabat Kepala Biro Hukum dan Kepegawaian Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) Republik Indonesia Nomor 750a/Hk.01.03/12/2014 perihal fungsi Rumah Susun Bukan Hunian. Surat tersebut menyatakan bahwa:

“Terhadap permohonan pertelaan satuan rumah susun dalam rangka sertifikasi SHM Sarusun untuk fungsi bukan hunian, setelah tanggal 10 November 2011 (ditandai dengan tanda penerbitan izin layak huni sebelum tanggal tersebut), tidak dapat dilayani penerbitan SHM Sarusun dengan fungsi bukan hunian.”

Regulasi kebijakan sebagai “peraturan” yang bukan merupakan peraturan perundang-undangan akan memiliki akibat tidak langsung yang mengikat secara hukum.¹ Kebijakan tersebut mempertegas bagi pemilik rumah susun bukan hunian yang selama ini belum mendaftarkan hak miliknya. Kemudian, subjek hukum yang telah membeli unit rumah susun bukan hunian secara sah seperti unit perkantoran, ritel dan *trade center* juga terancam tidak dapat memiliki SHM Sarusun. Namun, berdasarkan pra penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, Kantor Pertanahan Kota Makassar telah menerbitkan sejumlah 50 (lima puluh) Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan fungsi bukan hunian (*non-hunian*) pada September tahun 2012 dan pada tahun 2020.² Hal ini bertentangan dengan ketentuan dari Pasal 50 UU Nomor 20 Tahun 2011 yang menyebutkan bahwa pemanfaatan rumah susun hanya dilaksanakan dengan fungsi hunian dan fungsi campuran. Berdasarkan uraian di atas, menarik untuk dibahas isu hukum dengan judul: **Tinjauan Hukum Pelaksanaan Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Campuran di Kantor Pertanahan Kota Makassar.**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan prosedur penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun campuran di Kantor Pertanahan Kota Makassar?
2. Apa kendala dalam pelaksanaan prosedur penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun campuran di Kantor Pertanahan Kota Makassar?

¹ Arini Nur Annisa, *et al.*, “Government Supervision of The Rights Fulfillment of Housed Workers in The Transition Period”, Awang Long Law Review, Faculty of Law Hasanuddin University, Vol. 5 No. 1, November 2022, page: 262.

² Sumber Data dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan Kota Makassar, Tahun 2022.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pelaksanaan prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun campuran di Kantor Pertanahan Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan kendala dalam pelaksanaan prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun campuran di Kantor Pertanahan Kota Makassar.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoritis
 Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi keilmuan khususnya pada disiplin ilmu Hukum Administrasi Negara. Penelitian ini juga diharapkan sebagai sumber penelitian baru yang bisa dikembangkan lebih luas untuk penelitian selanjutnya yang terkait dengan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
2. Secara praktis
 Penelitian ini diharapkan mampu menambah pengetahuan bagi para pembaca maupun peneliti dan memberikan pemahaman bagi pemilik satuan rumah susun serta menjadi rekomendasi untuk pemerintah agar lebih selektif dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun campuran.

E. Keaslian Penelitian

Salsabila Putri Paramadani, Universitas Padjadjaran Bandung (2020) “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun Bukan Hunian (*non-hunian*) Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.” Penelitian ini mengkaji tentang akibat hukum yang akan ditimbulkan dengan tidak adanya aturan yang mengatur tentang pemanfaatan fungsi satuan rumah susun *non-hunian* dalam UU Nomor 20 Tahun 2011 serta perlindungan hukum terhadap konsumen (pembeli) rumah susun yang telah melunasi pembelian satuan rumah susun yang melakukan permohonan pendaftaran SHM Sarusun tetapi ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional.

Muhammad Shafiyuddin Wafi dan Siti Malikhatun B, Universitas Diponegoro (2021) “Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi di Star Apartemen Kota Semarang).” Penelitian ini mengkaji tentang cara memperoleh sertifikat hak milik atas satuan rumah susun pada Star Apartemen Kota Semarang serta bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak milik atas satuan rumah susun Star Apartemen Kota Semarang.

Penelitian ini memiliki perbedaan fokus permasalahan dengan beberapa penelitian di atas. Pertama, perbedaan dari segi objek. Penelitian ini akan

mengkaji rumah susun dengan fungsi campuran serta meninjau pelaksanaan prosedur penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (campuran) di Kantor Pertanahan Kota Makassar, yang kedua kendala dalam pelaksanaan prosedur penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (campuran) di Kantor Pertanahan Kota Makassar.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Hak Atas Tanah

Keberadaan tanah yang berperan besar dalam kehidupan manusia seringkali menimbulkan permasalahan. Karena itulah pengetahuan mengenai hak-hak atas tanah merupakan dasar untuk menyelesaikan berbagai permasalahan tanah, sangat penting untuk dipahami dengan baik.

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan kepada pemegang haknya untuk berbuat sesuatu atas tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk berbuat sesuatu yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.³ Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Istilah “menggunakan” mengandung arti bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (*non*-pertanian), sedangkan istilah “mengambil manfaat” mengandung arti bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya digunakan untuk kepentingan pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan.

Kewenangan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), yaitu menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁴

2. Terjadinya Hak Atas Tanah

Tanah dalam arti hukum memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah agar tidak menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.⁵

Dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dikatakan bahwa “bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, sebagai kekuasaan seluruh rakyat” yang

³ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm: 283.

⁴ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, hlm: 82.

⁵ Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm: 7.

berarti, Negara menguasai berbagai cabang produksi yang memiliki kepentingan luas, bumi dan air serta kekayaan alam yang ada. Hak menguasai dari Negara termaksud di dalam Pasal 2 Ayat (2) yang memberi wewenang kepada Negara untuk:

- a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum.

Hal ini dimaksudkan agar seluruh komponen tersebut dapat diolah dan digunakan untuk kepentingan masyarakat luas dan untuk memakmurkan rakyatnya.

“Hak” pada hakikatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu (benda/profesi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya (hubungan subjek dan objek). Jadi, apabila seseorang memperoleh suatu hak atas tanah, maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum, dan perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dapat dibedakan dalam:

- a) perolehan secara organisir, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi);
- b) perolehan secara derivative, yaitu perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual beli, tukar-menukar dan lain sebagainya.⁶

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum privat maupun publik. Wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi:

- a. Wewenang Umum
Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum yang lainnya.
- b. Wewenang Khusus
Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah memiliki kewenangan untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik dapat digunakan untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, Hak Guna Bangunan (HGB) untuk mendirikan bangunan,

⁶ *Ibid.*

Hak Guna Usaha (HGU) untuk kepentingan pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan.

3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Hak menguasai negara sebagaimana diterangkan dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA, menyebutkan:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yang menyebutkan:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama.”

Sedangkan dalam Ayat (2) dinyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi.”

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 di atas disebutkan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA, yaitu:

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha (HGU);
- 3) Hak Guna Bangunan (HGB);
- 4) Hak Pakai;
- 5) Hak Sewa;
- 6) Hak membuka tanah;
- 7) Hak memungut hasil hutan;
- 8) Hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53.⁷

⁷ Pasal 53 Ayat (1) UUPA: Hak-hak yang sifatnya sementara yang dimaksud dalam Pasal 16 Ayat (1) ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

Adapun beberapa hak-hak atas tanah yang dapat diperoleh sesuai dengan ketentuan Pasal 16 UUPA, diantaranya:

a. Hak Milik

Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat Pasal 6 UUPA. Istilah “terkuat” dan “terpenuh” yang dimaksud di sini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu kata “terkuat” dan “terpenuh” juga dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah yang lainnya atau dengan artian bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuh.⁸ Meskipun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan Pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 Ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, peternakan atau perikanan.

Sementara itu terdapat jangka waktu dari hak guna usaha dalam ketentuan Pasal 29 UUPA yang menyebutkan bahwa:

- 1) hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun;
- 2) untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun;
- 3) atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam Ayat (1) dan (2) Pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Berbeda dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dimiliki dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, peternakan dan perikanan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁹ Hak guna bangunan merupakan hak yang baru diciptakan dalam UUPA, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sejak jaman dahulu kala dikarenakan hak guna usaha dan hak guna bangunan pada awalnya tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat *modern* dewasa ini.

⁸ G. Kartasapoetra (dkk.), 1991, *Hukum Tanah: Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hlm: 7.

⁹ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm: 237.

B. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah memiliki arti penting serta manfaat dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat. Dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak-hak atas tanah kepada subyek hak juga diberikan wewenang agar memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya.

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Cadastre yang berarti “pendaftaran” dalam bahasa Belanda merupakan suatu istilah teknis *record* (rekaman) yang menunjukkan luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. *Cadastre* juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.¹⁰

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan pengertian pendaftaran tanah yaitu:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang ada membebaninya.”

Kegiatan di bidang fisik tanahnya atau teknis kadastral berupa kegiatan:

- a. Pengumpulan data fisik yang meliputi penetapan letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya dan pemberian tanda batas;
- b. Pengukuran dalam pembuatan peta dan surat ukur;
- c. Pemberian nomor urut tahunan dan tahun penerbitan pada surat ukur.

Sedangkan kegiatan di bidang yuridis yaitu mengenai hubungan hukum dengan tanahnya atau pihak ketiga dan satuan rumah susun, meliputi:

- a. Pengumpulan data yuridis berupa jenis haknya, pemegang hak serta keberadaan pihak ketiga yang membebaninya; dan
- b. Pencatatan data yuridis dalam buku tanah.
- c.

2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamental yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku juga pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas dan harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Berdasarkan ketentuan dari Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

¹⁰ Urip Santoso, 2011, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, hlm: 286.

- a. **Asas Sederhana**
Asas ini ditujukan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. **Asas Aman**
Asas ini ditujukan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. **Asas Terjangkau**
Asas ini berarti keterjangkauan bagi pihak-pihak yang membutuhkan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. **Asas Mutakhir**
Asas ini ditujukan untuk kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Oleh karena itu, diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan di lapangan.
- e. **Asas Terbuka**
Asas ini ditujukan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster* yang artinya bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian hak yang didaftarkan serta kepastian subyek dan obyek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pada dasarnya, tujuan dari pendaftaran tanah ialah untuk menjamin kepastian hukum. Hal ini kemudian ditegaskan lagi dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, serta beberapa tujuan pendaftaran tanah lainnya sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun mengenai kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi:

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Hal ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Terselenggaranya pendaftaran tanah ini akan memperoleh manfaat-manfaat yang baik bagi para pemegang hak, pemerintah maupun bagi calon pembeli atau kreditur. Menurut Urip Santoso, manfaat yang didapatkan bagi para masing-masing pihak adalah:

- a. Bagi pemegang hak
 - 1) memberikan rasa aman;
 - 2) dapat mengetahui data fisik dan data yuridisnya secara jelas;
 - 3) memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak;
 - 4) harga tanah menjadi lebih tinggi;
 - 5) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan;
 - 6) penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
- b. Bagi Pemerintah
 - 1) terwujudnya tertib administrasi pemerintahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan;
 - 2) dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan;
 - 3) mengurangi sengketa di bidang pertanahan, sebagai contoh adalah sengketa batas-batas tanah dan pendudukan tanah secara liar.
- c. Bagi calon pembeli atau kreditur

Dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

C. Tinjauan Umum Rumah Susun

Salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat didambakan melalui segala usaha atau upaya adalah pemukiman atau papan yang penyediaannya menjadi kewajiban negara di mana manusia tersebut tercatat sebagai warga negara dari sebuah entitas negara yang bersangkutan. Disadari bahwa banyak faktor yang mempengaruhi

kemampuan negara menyediakan perumahan/pemukiman bagi segenap warga negaranya. Skenario yang dirancang pemerintah terutama berkaitan dengan semakin mahal dan terbatasnya lahan pada lokasi yang infrastrukturnya telah terbangun adalah kebijakan pembangunan rumah susun. Adapun penjelasan mengenai rumah susun akan diuraikan lebih lanjut sebagai berikut.

Pengertian rumah susun diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UU Nomor 20 Tahun 2011) yang menyebutkan bahwa rumah susun adalah bangunan 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.

1. Jenis-Jenis Rumah Susun

Dalam Undang-Undang Rumah Susun mengenal beberapa jenis rumah susun, di antaranya adalah:

- a. Rumah Susun Umum
Jenis rumah susun ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah yang kemudian berkembang menjadi Rumah Susun Umum Milik (Rusunami) dan Rumah Susun Umum Sewa (Rusunawa).
- b. Rumah Susun Khusus
Jenis rumah susun ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- c. Rumah Susun Negara
Jenis rumah susun ini merupakan rumah susun yang dimiliki oleh negara dengan fungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan pegawai negeri.
- d. Rumah Susun Komersial
Jenis rumah susun ini diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan, atau yang sering disebut apartemen, flat atau kondominium dan sebagainya.

Berdasarkan penggunaannya, rumah susun dikelompokkan menjadi:

- a. Rumah susun hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal.
- b. Rumah susun bukan hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha atau kegiatan sosial.
- c. Rumah susun campuran, yaitu rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagiannya berfungsi sebagai tempat usaha.¹¹

¹¹ Imam Koeswahyono, Setiyono Wahyudi, Yuyut Setyorini, 2004, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, hlm: 13-14.

Adapun uraian yang lebih rinci terkait jenis rumah susun berdasarkan fungsi penggunaannya, yaitu:

- a. Rumah susun hunian, merupakan rumah susun yang digunakan untuk akomodasi atau tempat tinggal, seperti perumahan, *town house*, apartemen dan bangunan lainnya yang berfungsi untuk tempat tinggal.
- b. Rumah susun komersial, merupakan bangunan yang digunakan untuk kepentingan-kepentingan komersial, seperti perkantoran, pertokoan, restoran, pabrik, bank dan lain sebagainya.
- c. Rumah susun industri, merupakan bangunan yang digunakan untuk kepentingan industri, misalnya penyimpanan barang dalam jumlah besar atau tempat aktifitas pabrik dan industri lainnya.
- d. Rumah susun keramahtamahan, misalnya hotel, motel, hostel dan sebagainya.¹²

2. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun

Pada setiap pembangunan rumah susun terdapat berbagai persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain:

- a. Persyaratan Administratif, yaitu memiliki perizinan yang diperlukan sebagai suatu syarat untuk melakukan pembangunan dari rumah susun, meliputi:
 - 1) Satuan hak atas tanah;
 - 2) Izin mendirikan bangunan (IMB).
- b. Persyaratan Teknis, yaitu persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan dan lainnya yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang terdiri dari:
 - 1) Tata bangunan yang meliputi peruntukan dari lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan;
 - 2) Keadaan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan;
 - 3) Persyaratan Ekologis, yaitu persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun. Persyaratan ini mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

3. Izin Rencana Fungsi dan Pemanfaatan Rumah Susun

Adanya pelaku dari pembangunan suatu rumah susun diharuskan membangun sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya. Rencana atas fungsi dan pemanfaatan rumah susun dan lingkungannya tersebut harus mendapatkan izin dari Bupati atau Walikota. Khusus untuk DKI Jakarta dari izin Gubernur.

¹² Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm: 10.

Beberapa syarat yang dilampirkan dalam permohonan izin rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sesuai yang tercantum dalam Pasal 29 Undang-Undang Rumah Susun, yaitu:

- a. Sertipikat hak atas tanah;
- b. Surat keterangan rencana kabupaten/kota;
- c. Gambar rencana tapak;
- d. Gambar rencana arsitektur yang memuat denah, tampak dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas dari batas secara vertikal maupun horizontal;
- e. Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- f. Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
- g. Gambar rencana utilitas umum dan instalansi beserta kelengkapannya.

Rumah susun yang dibangun di atas tanah sewa, pelaku pembangunan harus turut melampirkan perjanjian tertulis pemanfaatan dan pendayagunaan tanah. Setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian dari pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan Sertipikat Laik Fungsi kepada Bupati atau walikota, khusus DKI Jakarta diajukan kepada Gubernur.

4. Dasar Hukum Pengaturan Rumah Susun

Beberapa peraturan yang berkaitan dengan rumah susun yang berlaku saat ini, antara lain sebagai berikut:

- a. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- b. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
- e. Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
- f. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;
- g. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik;
- h. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19/PRT/M/2019 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun;
- i. Di samping itu juga berlaku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) berkaitan dengan perjanjian yang dibuat.

D. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pemberian bukti hak berupa sertipikat yang sebelumnya didahului dengan pendaftaran tanah, terlebih ditujukan kepada subjek hak dengan maksud agar para subjek hak tersebut memperoleh kepastian tentang haknya itu. Hal tersebut merupakan suatu jaminan yang diberikan oleh undang-undang, maka dari itu sudah seharusnya setiap subjek hak atas tanah mendaftarkan tanahnya dengan tujuan agar dapat mengetahui secara jelas tentang keadaan, luas, letak dan batas-batas tanah yang bersangkutan.¹³

1. Pengertian Sertipikat

Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Ali Achmad Chomsah lebih lanjut menjelaskan pengertian sertipikat sebagai:

“Surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.”¹⁴

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam artiannya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.¹⁵ Sertipikat dinyatakan sebagai bukti yang kuat karena dalam sertipikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban di atas tanah dan peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu dan karena semua itu diisi oleh pejabat yang berwenang yakni Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, maka apa yang dibaca dalam sertipikat itu harus dianggap benar.¹⁶ Dengan demikian, dapat dipahami bahwa sertipikat adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah atau dengan kata lain dari

¹³ Muhammad Ilham Arisaputra, *et al.*, “Akuntabilitas Administrasi Pertanahan Dalam Penerbitan Sertifikat”, Mimbar Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, Vol. 29 No. 2, Juni 2017, hlm: 277.

¹⁴ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I: Pemberian Hak Atas Tanah Negara & Seri Hukum Pertanahan II: Sertifikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm: 122.

¹⁵ Klaudius Ilkam Hulu, “Kekuatan Alat Bukti Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak”, Jurnal Panah Keadilan, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Nias Selatan, Vol. 1 No. 1, Februari-Juli 2021, hlm: 27.

¹⁶ Effendi Perangin, 1986, *Praktek Pengurusan Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm: 1.

keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.¹⁷

Sertipikat berfungsi sebagai alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh Negara, lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasi tersebut.¹⁸ Pemilik yang menguasai tanah dengan itikad baik setelah melalui proses penggarapan secara fisik atau memperoleh hak melalui peralihan harus diberikan pengakuan hak berupa sertipikat tanah sebagai bentuk perlindungan hukum dari pemerintah, setelah melalui permohonan pendaftaran tanah.¹⁹ Ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah dalam penerbitan sertipikat pada hakikatnya dimaksudkan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, baik oleh manusia secara perseorangan maupun oleh suatu badan hukum;
- b. memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut;
- c. memberikan bukti autentik bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya.²⁰

Sederhananya, dengan adanya sertipikat akan memberikan kekuatan pembuktian bagi orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut, manakala suatu ketika terjadi sengketa perdata dipersidangkan Pengadilan Negeri. Dengan adanya sertipikat juga akan menambah kepercayaan masyarakat di dalam lalu lintas hukum, misalnya dalam proses jual beli, tukar-menukar dan lain sebagainya; di samping itu sertipikat juga akan menambah nilai jual suatu hak atas tanah.

Demikian pentingnya peranan sertipikat sehingga kekuatan pembuktiannya memberikan rasa aman bagi para pemegang/pemiliknya, begitupun pada ahli warisnya agar tidak mengalami kesulitan untuk mengurusnya di kemudian hari.

2. Hak dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun

Di dalam rumah susun pasti mempunyai keterkaitan dengan hak milik atas satuan rumah susun bukanlah suatu hak atas tanah, tetapi berkaitan dengan tanah. Pasal 46 Ayat 1 Undang-Undang Rumah Susun menyebutkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun merupakan hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang sifatnya perseorangan yang terpisah dengan Hak Bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama

¹⁷ Reko Dwi Saifutra, 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Thafa Media, Yogyakarta, 172-173.

¹⁸ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, hlm: 204.

¹⁹ Anshori Ilyas, *et al.*, "The Essence of Rights Protection Holders of Land Ownership Certificate", *IOSR Journal of Humanities and Social Science*, Faculty of Law Hasanuddin University, Vol. 25 No. 2, February 2020, page: 4-5.

²⁰ Benny Bosu, 1997, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, Mediatama Septakarya, Jakarta, hlm: 3.

Mencermati pengertian hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana tersebut di atas, ada beberapa hal yang harus diketahui mengenai pengertiannya, yaitu:

- a. Bagian bersama, adalah bagian dari rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
- b. Benda bersama, adalah benda yang bukan merupakan bagian dari rumah susun, melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
- c. Tanah bersama, merupakan sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).²¹

Selain satuan-satuan yang kepemilikan dan penggunaannya secara terpisah, ada bagian bersama dari bangunan tersebut serta benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya ditujukan untuk pemakaian bersama dan tidak dapat secara perseorangan.²²

3. Tanda Bukti Kepemilikan Satuan Rumah Susun

Rumah susun dapat dimiliki berdasarkan bukti kepemilikan. Bukti kepemilikan satuan rumah susun tersebut diuraikan sebagai berikut.

- a. Tanda Bukti Kepemilikan Sarusun di atas Tanah Hak Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Sertipikat ini diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan:
 - 1) Salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - 2) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
 - 3) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bagi yang bersangkutan,
- b. Tanda Bukti Kepemilikan Sarusun di atas Barang Milik Negara atau Daerah Berupa Tanah atau Tanah Wakaf dengan Cara Sewa Sertipikat kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG Sarusun) sebagai bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas barang milik negara atau daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa. SKBG Sarusun diterbitkan oleh instansi teknis

²¹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

²² Erwin Kallo, 2009, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, hlm: 2.

kabupaten atau kota yang bertanggung jawab di bidang bangunan gedung.

SKBG Sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan:

- 1) Salinan buku bangunan gedung;
- 2) Salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
- 3) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
- 4) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.