

PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA TERHADAP PERUMAHAN DI ATAS BANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN

Gurki Nando Sembiring, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: gurkinandosembiring@gmail.com
Cokorda Dalem Dahana, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: cok_dahana@unud.ac.id

ABSTRAK

Target pada pembahasan berikut, ialah agar memahami mengenai status kepemilikan secara peraturan dari hunian di atas mal dan mengetahui bagaimana pertanggung jawaban dari pengembang perumahan (developer) terhadap rumah "di atas mal". Penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif serta pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan secara peraturan dengan meneliti aspek-aspek peraturan yang ada. Penelitian ini memakai peraturan hukum, seperti peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum bahkan buku-buku, artikel, jurnal, dan hasil penelitian. Pembahasan ini menunjukkan bahwa status hukum dari hunian di atas mal serta pertanggung jawaban dari pengembang perumahan (developer) terhadap "rumah di atas mal" mengacu pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan menitikberatkan pada aspek kepastian hukum.

Kata Kunci: Status Kepemilikan, Pengembang perumahan, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

The target in the following discussion is to understand the legal ownership status of the residence above the mall and find out how the responsibility of the housing developer is for the houses "above the mall". The approach used is a regulatory approach by examining aspects of existing regulations. The research used is normative research and This research uses legal regulations, such as laws and all official documents that contain legal provisions, even books, articles, journals and research results. This discussion shows that the legal status of housing above the mall as well as the responsibility of the developer for the "house above the mall" refers to Law no. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, Law no. 28 of 2002 concerning Buildings, Law no. 20 of 2011 concerning Flats, Law No. 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas with an emphasis on the aspect of legal certainty.

Key Words: Ownership Status, Housing Developer, Legal Certainty.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Rumah berfungsi serbagai berteduh manusia sehingga bangunan rumah secara fisik adalah hal yang paling utama dalam kehidupan (primer). Untuk dapat layak ditinggali oleh manusia, maka pembangunan rumah harus dipertimbangkan dari berbagai aspek, salah satunya aspek lingkungan. Dalam konteks perumahan, pembangunan perumahan menurut pasal 32 angka 2 Undang -Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah

lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan. Secara sederhana bangunan rumah yaitu tempat tinggal yang memadai bagi setiap masyarakat untuk mendapatkan perlindungan dari berbagai aspek seperti kondisi alam, maka dari penjelasan tersebut bahwa bangunan rumah mempunyai manfaat kepada masyarakat.¹

Pada umumnya, rumah dibangun diatas sebidang tanah dengan status kepemilikan atau hak-hak tertentu. Lahan yaitu bagian terpenting dari membangun sebuah rumah. Lahan merupakan kawasan untuk berteduh setiap orang, kawasan untuk berpijak dan kawasan untuk berpulang.² Ketentuan tentang hak dari lahan ada dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau sering kita dengar menggunakan istilah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak dari lahan bisa diwewenangkan untuk seseorang yang memiliki lahan, organisasi tertentu, bahkan kepada lembaga hukum yang berwajib.³ Sesuai dengan penjelasan tersebut hak yang dapat diberikan oleh pihak yang memiliki lahan kepada orang lain yaitu hak guna bangunan, hak pakai, serta hak sewa guna bangunan.⁴ Namun kemajuan ekspansi di perkotaan menunjukkan bahwa eksploitasi ruang di perkotaan sudah tidak terkontrol pada bidang lahan saja tetapi termasuk juga bangunan di atas mal.⁵

Perkembangan serta peningkatan sumber daya manusia (SDM) di Revolusi Industri 5.0 telah membawa berbagai inovasi untuk memberikan pemuasan keperluan pada manusia, contohnya bangunan rumah. Rumah susun diatur di dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Secara sederhana arti dari rumah susun ialah bangunan yang kokoh yang memiliki beberapa bagian yang tertata secara rapi baik mendatar ataupun secara lurus yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal masyarakat dan berada di tanah yang sama.

Dewasa ini, dikenal hunian mewah yang dikenal dengan konsep perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan. Perumahan yang berada diatas pusat perbelanjaan ini merupakan suatu terobosan baru karena meletakkan konsep perumahan kota namun dibangun diatas atap seperti kawasan tempat tinggal elit Cosmo Park di area atap Mal Thamrin City, Jakarta Pusat. Perumahan Cosmo Park diklaim telah memiliki izin mendirikan bangunan (IMB) dari Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan DKI Jakarta dengan nomor surat 11492/IMB/2007 dan sertifikat laik fungsi (SLF) gedung untuk pertama kalinya di Tahun 2010. IMB yang dimiliki Perumahan Cosmo Park sebagai salah satu perumahan yang bersatu dengan mal. Dengan demikian maka perumahan tersebut dapat dipersamakan pengertiannya dengan definisi dari rumah susun yang diatur ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011. Hingga saat penulis menulis latar belakang ini, tidak adanya peraturan yang jelas yang dapat mengakomodir dan membentuk tentang konsep bangunan di atas bangunan

¹ Sri Susyanti Nur, "Kegiatan Bank Tanah Sebagai Bentuk Penyediaan Tanah Untuk Permukiman Rakyat", *Jurnal Analisa* Vol3, No.1, (2014): 30.

² Dju' u Eldius, "Tinjauan Yuridis Hak Atas Bangunan Di Ruang Bawah Tanah", *Jurnal Lex Administratum* Vol2, No.1, (2014): 65-75

³ Santoso, Urip, "Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan", *Jurnal ADIL: Jurnal Hukum* Vol2, No.3, (2011): 286-306

⁴ Sibuea, Harris Y.P, "Tinjauan Yuridis Atas Pemanfaatan Ruang di Bawah Tanah", *Jurnal Negara Hukum* Vol4, No.1, (2013): 17-34

⁵ Sakti, Trie, "Aspek Yuridis dan Implikasi Hak Guna Ruang Atas Dan Bawah Tanah", *Jurnal Pertanahan* Vol6, No.1, (2016): 41-58

pusat perbelanjaan, sehingga terjadi kekosongan norma yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum.

Hukum itu tidak boleh berhenti sehingga harus selalu mengikuti perkembangan. Perkembangan yang dimaksud adalah pembangunan di masyarakat. Maka diperoleh pertalian antara hukum dan pembangunan Untuk memahami hubungan keduanya kita harus mengikuti perkembangan zaman pada saat ini. Mochtar memberikan beberapa pemahaman yakni masalah hukum suatu sarana dalam mencapai perbaikan (pembangunan) setelah itu, perubahan hukum itu sendiri. Mengenai maksud dari yang perdana Mochtar menanggapinya secara pakar yang berbeda dari sebelumnya, "maksud dari persoalan yang perdana sebagai masyarakat umum kita harus beragumen mengenai persoalan – persoalan yang kita lihat atau kita rasakan untuk memajukan atau mengubah aturan sebagai suatu alat pembaharuan warga (*a tool of social engineering*)". Selain itu disini Mochtar memperjelas eksistensi kedudukan hukum itu sendiri, bahwa hukum itu tidak kaku (statis) menjadi wadah perkembangan (perubahan) rakyat tanpa menghilangkan dari fungsi hukum yang sebenarnya. Dengan itu Mochtar mengatakan menjadi pengetahuan hukum yang sederhana (konvensional). Fungsi dari aturan dalam pembangunan yaitu dengan memastikan sebab perkembangan terlaksana dengan baik dan mengikuti peraturan yang berlaku (tertib), hukum berfungsi memberikan bantuan pemahaman mengenai peraturan perundang-undangan dan, putusan pengadilan, bahkan perpaduan antara keduanya. tetapi penyusunan perundang-undangan ialah salah satu hal sangat praktis bahkan pesat daripada melalui cara perluasan hukum lain bagai yurisprudensi bahkan hukum kebiasaan. Dengan itu Mochtar membuat perundang-undangan menjadi bentuk nyata wujud aktual bahkan batu loncatan pokok sarana utama untuk melaksanakan pemulihan masyarakat (*social engineering*).⁶

Maka dari penjelasan di atas penulis berkeinginan mempelajari dan mengkaji mengenai permasalahan ini. Sebelum itu, perlu merujuk pada penelitian Qonita Nadya Haq dengan judul tinjauan yuridis perumahan diatas bangunan komersial yang pada intinya membahas mengenai sah atau tidaknya konsep perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan berdasarkan peraturan perundang-undangan serta mengenai bukti kepemilikannya.⁷ Kemudian, dari aspek keagrariaan perlu merujuk pada penelitian Musa Anthony Siregar dengan judul hukum agraria atas keberadaan bangunan pada ruang atas tanah yang pada intinya membahas mengenai perlindungan hukum terhadap adanya susunan kelayakan tempat gedung di atas lahan dalam aspek agraria.⁸ Dengan mempertimbangkan kedua penelitian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji mengenai status kepemilikan secara hukum dari hunian diatas mal dan tanggung jawab pengembang perumahan (*developer*) di atas bangunan pusat perbelanjaan.

1.2. Rumusan Masalah

- 1 Bagaimana status kepemilikan secara hukum dari perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan?

⁶ Kusumaatmadja", Mochtar, "*Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*", (Bandung, Bina Cipta, 2015), 3-4

⁷ Haq, Qonita Nadya, "*Tinjauan Yuridis Perumahan Di Atas Bangunan Gedung Komersial*", *Jurnal Novum* Vol8, No.1, (2021): 1-13

⁸ Siregar, Musa Anthony , "*Hukum Agraria Atas Keberadaan Bangunan Pada Ruang Atas Tanah*", *Jurna Nuansa Kenotariatan* Vol1, No.1, (2015): 11-23

- 2 Bagaimana tanggung jawab pengembang perumahan (*developer*) yang membangun perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, ialah demi memahami status kepemilikan secara hukum mengenai hunian di atas mal dan memahami bagaimana pertanggung jawaban pengembang perumahan (*developer*) terhadap rumah “di atas mal”. Maka penelitiannya dilaksanakan melalui mengamati peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga mengetahui kepastian hukum dari isu hukum yang diangkat. Dengan demikian pada jurnal penelitian ini ditekankan pada status kepemilikan secara hukum dan pertanggung jawaban dari pengembang terhadap perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan, sehingga bermuara pada regulasi yang akan dikeluarkan pemerintah sebagai hukum yang dicita-citakan (*ius constituendum*).

2. Metode Penelitian

Buku dengan judul “Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20” menegaskan bahwa metode penelitian harus menemukan solusi dan penjelasan yang mudah dipahami dan aturan penelitian yang diinginkan mengenai cara suatu penelitian wajib dilaksanakan agar memperoleh hasil akhir yang dapat dipertanggung jawabkan serta meyakinkan.⁹ Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif dengan meneliti aspek-aspek norma hukum dan mengilhami pendekatan yuridis normatif yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif.¹⁰ Metode penelitian normatif ini kemudian dikolaborasikan bersama metode penelitian empiris yang mengkaji fakta yang terjadi dimasyarakat dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹¹

Penelitian yang digunakan yaitu pendekatan secara peraturan dengan meneliti aspek-aspek peraturan yang ada. Penelitian ini memakai peraturan hukum, seperti peraturan perundang-undangan bahkan seluruh naskah formal yang mengandung ketentuan hukum bahkan buku-buku, artikel, jurnal, dan hasil penelitian. Selain itu, tulisan ini juga menggunakan bahasa yang mudah dipahami.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Status Kepemilikan Secara Hukum Dari Perumahan di Atas Bangunan Pusat Perbelanjaan

Status kepemilikan dapat diartikan sebagai keabsahan seseorang atau badan hukum dalam menguasai hak-hak kebendaan yang terjadi akibat perpindahan hak dan dapat dibuktikan melalui bukti kepemilikan baik itu karena proses jual-beli, pewarisan, sewa dan lain sebagainya. Konsep perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan merupakan konsep yang unik. Jika dilihat sekilas dari bentuk fisik “rumah” tersebut maka bentuknya sama dengan rumah pada umumnya. Namun jika

⁹ Hartono, C.F.G Sunaryati, “*Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20*”, (Bandung, Penerbit Alumni, 2014), 108

¹⁰ Benuf, Kornelius, “Metode Penelitian Hukum sebagai instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer”, *Jurnal Gema Keadilan* Vol7, No.1, (2020): 20-33

¹¹ Sonata, Depri Liber, “Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum”, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum* Vol8, No.1, (2014): 15-35

diamati kembali “rumah” tersebut bukan tegak di atas lahan, sebaliknya dibentuk di atas sebuah bangunan pusat perbelanjaan. Maka secara hukum status kepemilikan “rumah” di perumahan tersebut bisa saja berbeda dari status kepemilikan rumah konvensional.

Perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan dibangun dengan pengimplementasian ruang atas tanah sehingga hak yang paling layak diberikan atas tanah adalah Hak Guna Bangunan (HGB). Karena pembangunannya tidak secara langsung berada di atas tanah, maka perlu terlebih dahulu untuk mengetahui apakah hak kepemilikan atas unit dari perumahan tersebut dapat dimiliki secara terpisah atau tidak dan/atau melekat kepada tanah.

Hukum Agraria nasional mengenal asas pemisahan horizontal merupakan pembedaan dengan kekuasaan hak atas lahan dengan kekuasaan hak atas bangunan di atas tanah. Dengan demikian pemilik mendapatkan kepemilikan bangunan “rumah” sebagai bagian yang terpisah atas tanah dan bangunan gedung. Oleh karena itu pemilik masing-masing bangunan “rumah”, bangunan gedung, dan tanah sebagai subjek hukum bisa berbeda. Asas pemisahan horizontal ini juga membuat masing-masing objek hukum tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berbeda. Jadi, objek hukum yang ditentukan melalui asas pemisahan horizontal otomatis mengesampingkan asas perlekatan menurut ketentuan Pasal 500-571 KUHPerdota. Sehingga subjek hukum tersebut harus memiliki bukti kepemilikan unit “rumah” tersebut sebagai objek hukum.

Unit “rumah” di perumahan tersebut merupakan jenis rumah komersil yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan dengan tujuan mendapatkan keuntungan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Walaupun asas perlekatan tidak digunakan dalam penentuan objek hukum, namun suatu objek tidak memiliki nilai jual jika tidak memiliki akses terhadap sumber daya berupa fasilitas-fasilitas pendukung yang bersifat umum.¹² Dengan demikian, asas perlekatan harus tetap dilaksanakan meskipun tidak secara langsung terhadap sumber daya pendukung yang sifatnya dipakai secara bersama-sama. Hal ini dikarenakan penerapan asas pemisahan horizontal juga harus menyesuaikan kebutuhan masyarakat terhadap sumber daya pendukung yang melekat pada tanah bangunan.¹³ Kondisi tersebut sesuai dengan semestinya bahwa dapat diperjelas dari pengertian rumah susun itu, bahwa rumah susun ialah bangunan yang kokoh dimana memiliki beberapa bagian yang tertata secara rapi baik mendarat ataupun secara lurus yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal masyarakat dan berada di tanah yang sama.

Sedangkan arti dari “rumah” dalam Pasal 1 butir 7 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman kurang tepat untuk memberikan pengertian kata “rumah” untuk unit “rumah” terhadap perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan. Oleh karena itu, “rumah” yang ada di atas bangunan pusat perbelanjaan ini tidak dapat didefinisikan sebagai rumah secara hukum, melainkan dapat diartikan sebagai “rumah susun”.

¹² Roestamy dan Rahmawati, “Model Pengembangan Paradigma Masyarakat Bagi Kepemilikan Rumah yang Terpisah dari Tanah”, *Jurnal Mimbar Hukum* Vol30, No.2 (2018): 331-345

¹³ Dwiyatmi, Sri Harini, “Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding Beginsel*) Dan Asas Perlekatan (*Verticale Accessie*) Dalam Hukum Agraria Nasional”, *Jurnal Refleksi Hukum* Vol5, No.1, (2020): 126-144

Atas berlakunya Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun terhadap perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan, maka semakin memperjelas bahwa hak kepemilikan atas unit "rumah" tersebut berupa Hak Milik Satuan Rumah Susun yang ditunjukkan menggunakan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Berdasarkan peraturan bahwa SHMSRS merupakan tanda bukti kepemilikan atas bangunan di atas tanah hak milik, HGB, atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Dengan demikian SHMSRS merupakan tanda bukti hak sekunder yang diberikan kepada subjek hukum dari hak primer berupa Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh pengelola gedung bangunan tersebut. Karena HGB hanya dapat diberikan kepada bangunan induk (pengelola) yang menjadikan status kepemilikan rumah di atas mall sebagai bagian yang terpisah dari bangunan induk yang memiliki aturan tersendiri. Hal ini sesuai pada ketentuan Pasal 50 ayat 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur bahwa "Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan."

3.2. Tanggung Jawab Pengembang Perumahan (*Developer*) di Atas Bangunan Pusat Perbelanjaan

Pengembang Perumahan (*Developer*) bertanggung jawab terhadap perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan. Tanggung jawab tersebut harus secara kolektif berdasarkan pada asas-asas pengelolaan bangunan. Asas – asas yang dimaksud antara lain, yaitu: kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan, serta keamanan dan ketertiban.¹⁴ Maka dari itu seorang pengembang perumahan (*Developer*) agar tetap memperhatikan asas – asas yang berlaku supaya dapat memadai bersama Undang – Undang yang resmi pada masa sekarang.

Sebelum itu kita juga harus tahu apa aja hak dan kewajiban seorang *developer*. Hak yang dimiliki seorang *developer* ialah mendapatkan proteksi aturan dari konsumen yang kurang baik, menerima pembayaran setelah tercapainya titik temu kontrak dengan orang – orang yang terlibat, mendapatkan penyelesaian hukum apabila terjadi pertikaian. Selain itu ada juga beberapa kewajiban dari *developer* ialah menyampaikan berita dengan jujur, amanah, serta memberi penerangan tentang penggunaan, pemeliharaan, serta perbaikan sebuah bangunan, memperlakukan dan melayani konsumen dengan jujur dan sah, dan tidak melakukan pembedaan.

Sebuah bangunan rumah yang layak untuk ditempati selayaknya harus mencapai kepastian hukum dan kelayakan bangunan guna mencapai keselamatan dan kenyamanan suatu bangunan. Maksudnya, bangunan gedung tetap memperhatikan pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana yang diatur didalam Undang-Undang. Demikian juga halnya terhadap perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan. Pengembang (*Developer*) Perumahan di atas mal memiliki tanggung jawab supaya menjaga dan mengurus

¹⁴ Zahir, Malikus, "Tinjauan Yuridis Pembangunan Perumahan Di Atas Gedung Bertingkat (Studi Kasus Cosmo Park Townhouse Jakarta)", *Jurnal Notaire* Vol3, No.3, (2020): 349-380

bangunan gedung dengan bertahap serta melaksanakan pengamatan secara bertahap dengan atas kelayakan dari sebuah bangunan gedung.

Berdasarkan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur bahwa setiap pemilik dan/atau yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana. Untuk itu, ketentuan Pasal 45 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur sanksi administratif. Di dalam ketentuan Pasal tersebut sudah di sebutkan apa - apa saja sanksi yang di dapatkan. Seperti keterangan, pembatalan, pengentala, pemutusan kontrak, bahkan penghancuran bangunan.

Sementara itu ketentuan pidana dan denda bagi pemilik bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung diatur pada Pasal 46 undang-undang yang tercantum.

Selain itu, diatur juga sanksi administratif dan sanksi pidana terhadap penyelenggaraan rumah susun dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah.¹⁵

4. Kesimpulan

Perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan bukanlah rumah yang berdiri diatas tanah (*landed house*) melainkan merupakan penggunaan konsep penguasaan ruang atas tanah. Perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan dibangun dengan pengimplementasian ruang atas tanah sehingga hak yang paling layak diberikan atas tanah adalah Hak Guna Bangunan (HGB) karena pembangunannya tidak secara langsung berada diatas tanah, maka perlu terlebih dahulu untuk mengetahui apakah hak kepemilikan atas unit dari perumahan tersebut dapat dimiliki secara terpisah atau tidak dan/atau melekat kepada tanah. Setelah ditelusuri lebih lanjut ditemukan bahwa konsep perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan seperti pada aturan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Jika hak atas perumahan tersebut dihitung sebagai HMSRS maka, berlaku Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dengan memerhatikan asas pemisahan horizontal dan asas perlekatan. Status kepemilikan terhadap perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan dapat ditunjukkan melalui Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Selanjutnya, kepada Pengembang Perumahan (*Developer*) ataupun pengelola memiliki tanggung jawab memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah diatur. Hak dan kewajiban seorang *developer* ialah mendapatkan proteksi aturan dari konsumen yang kurang baik, menerima pembayaran setelah tercapainya titik temu kontrak dengan orang - orang yang terlibat, mendapatkan penyelesaian hukum apabila terjadi pertikaian. Selain itu ada juga beberapa kewajiban dari *developer* ialah menyampaikan berita dengan jujur, amanah, serta memberi penerangan tentang penggunaan, pemeliharaan, serta perbaikan sebuah bangunan, memperlakukan dan melayani konsumen dengan jujur dan sah, dan tidak melakukan pembedaan. Sehingga bagi yang tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang diwujudkan pada Undang-Undang yang tertera dikenai sanksi administratif bahkan sanksi pidana. Namun, dalam menyikapi fenomena inovasi dalam hal pembangunan ini perlu dilakukan tindakan konkrit terhadap payung hukum yang digunakan. Hal ini dikarenakan belum ada ketentuan khusus mengenai fenomena ini. Sehingga,

¹⁵ Masrofah, "Pemberian Hak Milik Satuan Rumah Susun Diatas Beberapa Hak Guna Bangunan Perorangan", "*Badamai Law Journal Vol1*", No.1, (2016): 101-119

dikhawatirkan akan terjadi norma kabur bahkan norma kosong sehingga menyebabkan salah tafsir dan berakibat pada masalah perizinan maupun pembangunan. Untuk itu diperlukan kepastian hukum, seperti membuat instrumen hukum baru yang dapat mengatur hal-hal spesifik mengenai fenomena tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Hartono, C.F.G Sunaryati, *"Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20"*, (Bandung, Penerbit Alumni, 2014).
- Kusumaatmadja, Mochtar, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, (Bandung, Bina Cipta, 2015).

Jurnal Ilmiah:

- Benuf, Kornelius, "Metode Penelitian Hukum sebagai instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer", *Jurnal Gema Keadilan* Vol7, No.1, (2020).
- Betty Rubianti, Yani Pujiwati, Mulyani Djakaria, "Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)", *Jurnal Sosiohumaniora* Vol17, No.2, (2015).
- Dju'u Eldius, "Tinjauan Yuridis Hak Atas Bangunan Di Ruang Bawah Tanah", *Jurnal Lex Administratum* Vol2, No.1, (2014).
- Dwiyatmi, Sri Harini, "Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding Beginsel*) Dan Asas Perlekatan (*Verticale Accessie*) Dalam Hukum Agraria Nasional", *Jurnal Refleksi Hukum* Vol5, No.1, (2020).
- Haq, Qonita Nadya, "Tinjauan Yuridis Perumahan Di Atas Bangunan Gedung Komersial", *Jurnal Novum* Vol8, No.1, (2021).
- Masrofah, "Pemberian Hak Milik Satuan Rumah Susun Diatas Beberapa Hak Guna Bangunan Perorangan", *Badamai Law Journal* Vol1, No.1, (2016).
- Roestamy dan Rahmawati, "Model Pengembangan Paradigma Masyarakat Bagi Kepemilikan Rumah yang Terpisah dari Tanah", *Jurnal Mimbar Hukum* Vol30, No.2 (2018).
- Sakti, Trie, "Aspek Yuridis dan Implikasi Hak Guna Ruang Atas Dan Bawah Tanah", *Jurnal Pertanahan* Vol6, No.1, (2016).
- Santoso, Urip, "Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan", *Jurnal ADIL: Jurnal Hukum* Vol2, No.3, (2011).
- Sibuea, Harris Y.P, "Tinjauan Yuridis Atas Pemanfaatan Ruang di Bawah Tanah", *Jurnal Negara Hukum* Vol4, No.1, (2013).
- Siregar, Musa Anthony, "Hukum Agraria Atas Keberadaan Bangunan Pada Ruang Atas Tanah", *Jurna Nuansa Kenotariatan* Vol1, No.1, (2015).
- Sonata, Depri Liber, "Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum", *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum* Vol8, No.1, (2014).
- Sri Susyanti Nur, "Kegiatan Bank Tanah Sebagai Bentuk Penyediaan Tanah Untuk Permukiman Rakyat", *Jurnal Analisa* Vol.3, No.1, (2014).

Zahir, Malikus, "Tinjauan Yuridis Pembangunan Perumahan Di Atas Gedung Bertingkat (Studi Kasus Cosmo Park Townhouse Jakarta)", *Jurnal Notaire* Vol13, No.3, (2020).

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Dasar NRI 1945

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman