

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH PADA SATUAN RUMAH SUSUN

Oleh:

Indah Erfira

I Made Walesha Putra

Bagian Hukum Pemerintahan

Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau. Pembangunan rumah susun dan konsumen yang akan membeli dan menempati untuk memperhatikan akan pentingnya status hak atas tanah tempat dibangunnya rumah susun tersebut sehingga tidak menimbulkan masalah dikemudian hari baik bagi investor rumah susun maupun terutama terhadap kepentingan konsumen pembeli rumah susun. Dari latar belakang tersebut, maka penulis akan menganalisa permasalahan sebagai berikut: Mengapa terjadinya perubahan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun? dan Bagaimanakah Pengaturan pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Milik dalam Rumah Susun setelah berlakunya Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun? Penulisan ini menggunakan metode normative. Kesimpulan yang diperoleh, pengaruh globalisasi, budaya, dan kehidupan masyarakat serta dinamika masyarakat menyebabkan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dilakukan perubahan menjadi Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pemberian Rumah Susun dapat dilakukan di atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Milik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Kata Kunci : Kepemilikan, Hak Atas Tanah, Tempat Tinggal, Rumah Susun.

ABSTRACT

Constitution of the Republic of Indonesia Year 1945, Section 28H (1) asserts, that every person has the right to live in prosperity both spiritually and materially, to reside, and to earn a good and healthy living environment. The state is responsible for ensuring the fulfillment of the right to shelter in the form of decent and affordable homes. The construction of flats, and the consumers who intend to purchase and inhabit the flats should pay attention to the importance of the status of the title of the

land where the flats are built, to anticipate the problems in the future, both for investors of the flats as well as the interests of consumers or the buyers of flats. From this background, the study will analyze the following issues: What are the reasons for the changes in the Act No. 16 Year of 1985 into Act No. 20 Year of 2011 on the Flats? How does the arrangement of Building use rights or the granting of usage rights over the property rights of Flats after the enactment of Act No. 20 Year of 2011 on the Flats?. This jurnal used normative method. The conclusion is the influence of globalization, culture, and public life as well as the dynamics of the society led to the Act No. 16 Year of 1985 performed the changes into law No. 20 Year of 2011 about Flats. Provision of Flats can be done on the Building use rights or usage rights over the land property rights based on Government Regulation No. 40 Year of 1996 about Business use rights, use rights, Buildings and Land usage rights.

Key Word : Ownership of, Land Rights, Housing, Flats.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Pembangunan rumah susun dan konsumen yang akan membeli dan menempati, untuk memperhatikan akan pentingnya status hak atas tanah tempat dibangunnya rumah susun tersebut, apakah telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan masalah dikemudian hari baik bagi investor rumah susun maupun terutama terhadap kepentingan konsumen pembeli rumah susun. Pembangunan rumah susun dimaksudkan untuk menyediakan hunian yang layak bagi orang dan badan hukum. Oleh karena itu, perumahan tersebut harus memenuhi syarat, baik dari kesehatan, kenyamanan dan keasrian dari rumah tersebut.¹

1.2. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki suatu tujuan umum yang hendak dicapai yaitu : Untuk mengetahui terjadinya perubahan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan untuk mengetahui Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Hak Milik dalam rumah susun setelah berlakunya Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

II. ISI MAKALAH

¹ Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, h. 245.

2.1. Metode Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis hukum normative. Metode penelitian hukum normative atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.² Dalam penulisan ini, pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan analisis konsep hukum. Serta meneliti bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2.2. Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Perubahan Undang-undang No. 16 Tahun 1985 menjadi Undang-undang No. 20 Tahun 2011

Landasan filosofis dan sosiologis kedua Undang-Undang itu yaitu Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 adalah sama-sama menekankan pada aspek-aspek perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia khususnya Warga Negara Indonesia dan mewujudkan kesejahteraan umum merupakan tanggung jawab Negara atau Pemerintah. Tetapi dalam perkembangannya, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susun. Pengaruh globalisasi, budaya, dan kehidupan masyarakat serta dinamika masyarakat menjadikan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tidak memadai lagi sebagai pedoman dalam pengaturan penyelenggaraan rumah susun. Dari landasan yuridis Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 sudah menekankan menggunakan Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945 yang telah diamandemen yakni pasal 20, pasal 21 dan pasal 28H ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memberikan kewenangan yang luas kepada Pemerintah di bidang penyelenggaraan rumah susun dan memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk melakukan penyelenggaraan rumah susun di daerah sesuai dengan kewenangannya. Kewenangan yang diberikan

²Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.13-14.

tersebut didukung oleh pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara maupun anggaran pendapatan dan belanja daerah. Hal mendasar yang diatur dalam Undang-Undang ini, antara lain, mengenai jaminan kepastian hukum kepemilikan dan penghunian atas sarusun bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), adanya badan yang menjamin penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus, pemanfaatan barang milik negara/daerah yang berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf, kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum, pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus, bantuan dan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), serta perlindungan konsumen.

2.2.2 Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik Dalam Rumah Susun Setelah Berlakunya Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, Rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Kedudukan Hak Milik yang kuat tampak dari kemampuan untuk menjadi induk dari hak atas tanah lain. Di atas tanah Hak Milik, oleh pemegang haknya dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Sewa untuk bangunan kepada orang lain.³ Subyek yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Yang termasuk dalam badan hukum adalah semua lembaga yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku diberi status sebagai badan hukum, misalnya adalah Perseroan Terbatas, Koperasi, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dan Yayasan. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik dilakukan dengan suatu perjanjian antara pemegang Hak Milik dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan yang

³ Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, PT Kompas Media Nusantara, h. 210.

dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT. Jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik diberikan paling lama 30 tahun. Pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik tersebut wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Jangka waktu pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik paling lama 25 tahun.

III. KESIMPULAN

1. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susun. Pengaruh globalisasi, budaya, dan kehidupan masyarakat serta dinamika masyarakat menyebabkan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dilakukan perubahan menjadi Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
2. Pemberian Rumah Susun dapat dilakukan di atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Milik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada.

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika.

Sumardjono, Maria S.W., 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, PT Kompas Media Nusantara.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah