

ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP SATUAN RUMAH SUSUN TERKAIT SEBAGAI HAK KEPEMILIKAN

¹Muhamad Rizki Sudrajat, ²Zulfahmi Hanifa, ³R. Yuniar Anisa Ilyanawati, ⁴Sudiman Sihotang

^{1,2,3,4}, Fakultas Hukum, Universitas Djuanda Bogor, Indonesia

[¹banriz.999@gmail.com](mailto:banriz.999@gmail.com), [²Zulfahmihanifah@gmail.com](mailto:Zulfahmihanifah@gmail.com),

[³yuniar.anisa.fh@unida.ac.id](mailto:yuniar.anisa.fh@unida.ac.id), [⁴sudiman.sihotang@unida.ac.id](mailto:sudiman.sihotang@unida.ac.id)

ABSTRAK

Rumah merupakan alternatif solusi hunian untuk perkotaan yang memiliki lahan terbatas. Namun, ada banyak masalah yang berkaitan dengan hak milik dan perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan hukum yang berkaitan dengan hak milik dan perumahan serta mencari solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum dengan kerangka hukum. Hasil kajian menunjukkan bahwa banyak permasalahan hukum yang berkaitan dengan hak milik atas bangunan gedung, seperti tidak adanya hak atas tanah, peran pengelola gedung dalam pengurusan dan pemeliharaan gedung, dan proses peralihan hak milik. . Solusi yang dapat ditempuh antara lain koordinasi antara pihak-pihak lain yang terlibat, penetapan sistem yang jelas dan tegas mengenai pekerjaan pengelola barang dan proses peralihan hak milik, serta pelaksanaan penyelesaiannya melalui jalur hukum yang sesuai.

Kata Kunci : Satuan Rumah Susun, Hak Kepemilikan, Pemenuhan Hunian, Permasalahan Hukum.

PENDAHULUAN

Satuan rumah susun (rusun) adalah bentuk hunian vertikal yang semakin populer di Indonesia. Rusun merupakan solusi alternatif bagi masyarakat yang ingin memiliki hunian tetapi tidak mampu membeli rumah atau apartemen di wilayah perkotaan yang semakin mahal. Namun, masih terdapat beberapa permasalahan terkait hak kepemilikan dalam rusun. Selain itu, rusun juga menjadi alternatif hunian yang cocok bagi masyarakat yang ingin tinggal dekat dengan pusat kota dan memiliki akses mudah ke berbagai fasilitas umum seperti sekolah, rumah sakit, dan tempat perbelanjaan. Namun, meskipun telah memberikan banyak manfaat bagi masyarakat, hak kepemilikan dalam rusun masih menjadi permasalahan yang kompleks dan membingungkan. Beberapa kendala yang sering dihadapi dalam hal hak kepemilikan di rusun antara lain perbedaan aturan dan kebijakan antara pemerintah dan pengembang, kurangnya pemahaman masyarakat tentang hak kepemilikan dalam rusun, serta ketidaktegasan hukum dalam penyelesaian sengketa. Dengan adanya penelitian ini bertujuan untuk lebih mengkaji aspek hukum terkait hak kepemilikan dalam rusun guna memberikan rekomendasi solusi bagi permasalahan tersebut.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dengan melakukan pengumpulan data melalui studi kepustakaan. Analisis dilakukan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

PEMBAHASAN

A. Hak atas rumah yang ditunjukkan dengan pemilikan

Pemilik rumah disebut penghuni, hak untuk memiliki rumah adalah hak untuk memiliki satu orang dan banyak orang, yang mencakup hak untuk berbagi bersama satu sama lain, yaitu sesuatu yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain. unit yang terhubung Memiliki harta adalah memiliki dua jenis kepemilikan, yaitu kepemilikan individu dan kepemilikan kolektif, berbeda dengan struktur hak milik dalam UUPA bagi orang perseorangan atau badan hukum yang bersifat perpindahan, tegas dan mutlak. Hak atas rumah dapat bersifat alami atau legal, sebagai pemilik tanah tempat rumah itu dibangun. Untuk memperoleh hak milik tersebut banyak syarat yang harus dipenuhi, baik dalam hal tanah, pembangunan, hak maupun sebagai tata cara untuk memperoleh hak atas rumah. Prosedur untuk mendapatkan kepemilikan meliputi:

1. Dapatkan lisensi di suatu tempat pengembang perumahan berbentuk masyarakat miskin (PT) harus mendapat izin gubernur yang meliputi keadaan tanah.
2. Hak atas tanah untuk pembangunan perumahan dapat diperoleh melalui peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh mereka yang memegang hak atas tanah.
3. Sertifikat kepemilikan tanah di mana rumah akan dibangun dikeluarkan oleh otoritas wilayah peserta, yang mengakui status tanah dengan bersangkutan Sertifikat tanah atas nama developer.
4. Deskripsi konfirmasi: Pengembang wajib menyiapkan dan menyerahkan deskripsi yang menunjukkan batas-batas setiap bangunan tempat tinggal, termasuk area umum, fitur dan kesamaan, serta perbandingan harga, ukuran dan detail. limit yang menjadi hak masing-masing pembeli. dari

bangunan tempat tinggal. Detail ini harus dijelaskan dalam bentuk rencana dan spesifikasi sebelum bangunan dilaksanakan. Rincian yang dibuat digunakan sebagai dasar untuk menentukan jumlah uang, izin membangun / hak rumah dan akad jual beli. Klaim pengembang disetujui oleh otoritas yang berwenang, yaitu pemerintah daerah tempat bangunan tersebut dibangun.

5. Pengajuan pembagian rumah: Pemohon harus memiliki pembagian rumah, milik bersama, bagian dan tanah bersama, yang disetujui oleh Bupati/Walikota. Kontak untuk Provinsi DKI Jakarta, disetujui oleh Gubernur.
6. Pendaftaran: Pendaftaran ini adalah pendaftaran hak milik bersama yang merupakan syarat untuk dikeluarkannya hak atas rumah. Dalam pendaftaran ini, hak atas tanah dan rumah dihapuskan dari banyak rumah yang termasuk dalam perjanjian partisi, ini adalah pemenuhan asas partisi. Ini diikuti dengan pendaftaran ke kantor pertanahan/masyarakat sipil yang membawa semua hal yang diperlukan di masa depan.
7. Pengalihan Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Guna Bangunan: Kantor Kabupaten/Kota diterbitkan melalui proses partisipatif yang meliputi letak tanah.

Dengan perjanjian jual beli real estat antara penjual dan pembeli, hak hukum tidak berpindah dari penjual ke pembeli. Kontrak jual beli barang antara penjual dan pembeli bukanlah kontrak jual beli barang. Rumah tinggal merupakan subjek akad, baik subjek akad jual beli penjual maupun akad jual beli penjual. Perjanjian ini juga mendefinisikan proses dan implementasi. Dalam perjanjian jual beli rumah keluarga tunggal yang menyebabkan pengalihan hak atas rumah keluarga tunggal pembeli, perjanjian jual beli rumah keluarga tunggal diproses. muncul di lembar tanah pengguna terdaftar. Ketika Anda membeli dan menjual rumah dengan membuat surat yang sah di Kantor Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hal ini disertai dengan bukti kepemilikan berupa garansi pabrik yang akan diberikan kepada pembeli. Hal ini tertulis dalam pasal 37 ayat (1) PP nomor 24 tahun 1997. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli) hanya dapat dilakukan jika ada surat PPAT. Dokumen PPAT merupakan persyaratan lengkap yang harus dipenuhi untuk mencatat peralihan hak milik atas tanah karena proses hukum (jual beli). Berbeda dengan mengeluarkan akad jual beli, hal ini dapat mengakibatkan pengalihan hak para pihak sebagai akad non hukum seperti akad jual beli. Meskipun akad jual beli bersifat mengikat namun tidak mengalihkan kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli. Sekalipun kontrak yang kuat untuk jual beli real estat dibuat di sekolah real estat yang dibuat dan ditandatangani oleh notaris, dokumen tersebut adalah situasi formal tertentu, sehingga kontrak Jual Beli real estat ditutup. sudut. dibuat dan ditandatangani oleh notaris bukan merupakan bukti penyerahan atau peralihan hak atas atap. Berdasarkan penjelasan di atas, jelaslah bahwa peralihan kepemilikan rumah kepada produsen dan pembeli hanya dilakukan dengan jual beli rumah. PPAT. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, hanya dokumen PPAT yaitu akta jual beli yang merupakan bukti sah pengalihan atau pengalihan harta.

B. Perlindungan hukum dan hak atas perumahan

Perkembangan baru dalam masyarakat saat ini adalah meningkatnya perhatian terhadap masalah keselamatan konsumen. Pada saat itu, pengembang dianggap¹berperan besar dalam pembangunan perumahan, komunitas, dan ekonomi. Namun, perlindungan konsumen mendapat perhatian akhir-akhir ini, dengan penekanan yang semakin meningkat pada perlindungan hak asasi manusia. Praktik

¹ Satjipto Raharjo, "Penyelenggaraan keadilan dalam masyarakat yang sedang berubah", *Jurnal Masalah Hukum*, hlm 13.

produsen yang buruk dan perlindungan konsumen yang lemah telah membuat konsumen berada pada posisi rendah dalam hubungan mereka dengan produsen, sementara konsumen pasar menemukan dirinya rentan terhadap hukum yang seharusnya mendapat manfaat dari perlindungan yang lebih besar dari sebelumnya. Pasal 3 huruf h UU No. 20 Tahun 2011 disebutkan bahwa tujuan perusahaan adalah untuk mendukung proses, pekerjaan, manajemen dan wewenang. Untuk menjamin keabsahan hukum pemilik, pemilik menerima surat kuasa berupa lisensi. Namun, pabrikan telah menunda untuk mengeluarkan pemberitahuan PHK. Ini adalah salah satu hak yang tidak dihormati oleh pembeli rumah. Masalah ini menyebabkan perselisihan pelanggan.

Pengertian perlindungan hukum adalah melindungi hak-hak pihak yang dirugikan dan perlindungan ini diberikan kepada rakyat negara agar mereka dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum. Maria Theresia Geme mendefinisikan perlindungan sebagai praktik yang dijalankan oleh negara. sesuatu dengan memberlakukan undang-undang hanya untuk pemenuhan hak seseorang atau sekelompok orang.²

Kesimpulan

Dalam hal perumahan, hak milik diatur dalam Pasal 3 UU No. 20 tahun 2011 tentang perumahan. Masalah yang berkaitan dengan hak milik dan perumahan dapat diselesaikan, seperti perbedaan definisi hak atas tanah, ketidakjelasan dalam pengelolaan tanah dan perumahan, dan masalah dalam pengalihan hak dan unit dapat diselesaikan dengan peraturan perundang-undangan dan organisasi yang jelas, dan koordinasi antar pemangku kepentingan lainnya. Rekomendasi yang

² Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso-2), *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2014), hlm. 434

dibuat dalam studi ini harus membantu memecahkan masalah yang berkaitan dengan hak milik dan perumahan.

Daftar Pustaka

- Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun/Strata/Rumah*, (Yogyakarta: Laksbang Grafi ka, 2014), hal. 1-2
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 9/PRT/M/2019 tentang Pengalihan Hak Atas Satuan Rumah Susun.
- Sarwono, A. (2019). Satuan Rumah Susun Sebagai Sarana Pemenuhan Hunian Bagi Masyarakat Kota. *Jurnal Tata Kota dan Daerah*, 11(1), 1-11.
- Satjipto Raharjo, "Penyelenggaraan keadilan dalam masyarakat yang sedang berubah", *Jurnal Masalah Hukum*, hlm 13.
- Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso-2), *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2014), hlm. 434