

HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN UNTUK PERTOKOAN YANG BERASAL DARI PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN

Rizky Ayu Nataria El Chidtian

LBH Surabaya

skr_ria@yahoo.com

Abstract

Apartments which stand on the land of Freehold Title and Building Rights Title or Right to Use Title on the state land have a clear legal position for the status of apartments. In another case, apartments which stand on the land status of Building Rights Title use above the Right of Management which is also based on the founding treaties Build Operate Transfer (BOT) has the potential dispute in the future if establishment of title to land above Right of Management over the BOT agreement ends. Legal consequences that occur when the BOT agreement and Building Rights Title use ends is the existence of apartment unit based on the legal context would be removed. Existences of apartment unit rely in inherent land Building Right Title (HGB) or Right to Use Title (HP). Building Right Title (HGB) or Right to Use Title (HP) have durations of use, and when that period expired, Title to Apartment Unit will also deleted. Legal protection for owners of Title to Apartment Unit is able to extend Right of Building use above Right of Management.

Keywords: *Title to Apartment Unit, Right of Management, Building Rights Title, and Build Operate Transfer (BOT).*

Abstrak

Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) yang pendiriannya didasarkan pula pada perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) memiliki potensi sengketa dikemudian hari apabila pendirian hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan dan perjanjian BGS tersebut berakhir. Akibat hukum yang terjadi apabila jangka waktu perjanjian BGS dan HGB berakhir adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk pertokoan di atas tanah Hak Pengelolaan secara hukum hapus. Tanah Hak Pengelolaan hanya dapat dibangun rumah susun apabila tanah tersebut dilekati dengan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP). HGB dan HP memiliki jangka waktu penggunaan dan apabila jangka waktu tersebut berakhir maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun juga akan hapus. Perlindungan hukum bagi pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah dapat dilakukan perpanjangan HGB di atas Hak Pengelolaan.

Kata kunci: *Hak Milik, Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, dan Bangun Guna Serah (BGS).*

Pendahuluan

Keterbatasan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dalam pembangunan di Indonesia, menekankan pada pihak pemerintah baik pemerintah pusat maupun daerah untuk mencari jalan alternatif guna melancarkan proses pembangunan yang berkesinambungan. Salah satu alternatif yang dapat digunakan yaitu melalui sistem Bangun Guna Serah (BGS). Pada sistem ini pihak pemerintah bekerjasama dengan pihak swasta untuk melakukan suatu pembangunan atau infrastruktur tanpa perlu pengeluaran biaya anggaran negara.

Barang milik negara ataupun daerah yang berupa tanah dapat dimanfaatkan dengan menggunakan sistem BGS sebagaimana ketentuan dalam Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang isinya sebagai berikut:

Bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa:

- a) Sewa
- b) Pinjam pakai
- c) Kerjasama pemanfaatan
- d) Bangun guna serah dan bangun serah guna

BGS atau biasa disebut sebagai *Build Operate and Transfer (BOT)* adalah perjanjian antara dua pihak, dimana pihak pertama menyerahkan penggunaan tanahnya untuk didirikan suatu bangunan di atasnya oleh pihak kedua, dan pihak kedua

berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu, dengan memberikan fee atau tanpa fee kepada pihak pertama, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pihak pertama setelah jangka waktu operasional berakhir.¹

Mendasar pada pengertian diatas, sistem BGS dapat dilaksanakan sejak adanya kesepakatan atau perjanjian di antara pemilik tanah dengan pihak yang akan membangun infrastruktur. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 dalam klausulanya menyatakan bahwa BGS dapat dilaksanakan dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Sistem ini memberikan keuntungan bagi pihak swasta yang melakukan perjanjian BGS dengan pemilik tanah untuk mengembangkan bisnisnya dalam kurun waktu 30 tahun.

Pada banyak fakta di lapangan, perjanjian yang dibuat antara pemilik tanah dengan pihak swasta melalui sistem BGS memberikan kewenangan kepada pihak tersebut selama jangka waktu tertentu dapat mengalihkan atau mengoperkan Hak yang diberikan kepadanya baik itu merupakan Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai untuk dipecah-pecah dan dialihkan kepada pihak ketiga Sebagai contoh salah satu kasus yang sempat menjadi pusat perhatian adalah kasus ITC Mangga Dua Jakarta, di mana Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota

¹ Urip Santoso "Kewenangan Pemerintahan Daerah Terhadap Hak Penguasaan Atas Tanah" dalam Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, Hal. 208

Jakarta melakukan perjanjian kerja sama dengan PT. Duta Pertiwi, Tbk yang status tanahnya berupa Hak Pengelolaan (HPL) pada tanggal 6 Juni 1984. Pemda Khusus Ibu Kota Jakarta tersebut memberikan hak kepada PT. Duta Pertiwi, Tbk dengan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah HPL selama 20 tahun, sehingga atas pemberian hak tersebut maka dikeluarkanlah sertifikat HGB atas nama PT. Duta Pertiwi, Tbk. Dalam perjanjian kerja sama itu pula, PT. Duta Pertiwi, Tbk diberikan kewenangan untuk memecah sertifikat tersebut dan mengalihkannya kepada pihak ketiga sehingga keluarlah sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Non Hunian. Pada sertifikat SHMRS dijelaskan bahwa sertifikat tersebut berdiri diatas tanah yang berstatus HGB murni. Permasalahan mulai timbul pada saat pemilik stand pertokoan ITC Mangga Dua Jakarta mengetahui bahwa status tanah bersama yang ditempati sebenarnya adalah HGB diatas HPL.² Hal ini menimbulkan masalah apabila status tanah beralih menjadi HPL maka secara otomatis SHMRS tersebut juga akan hapus, karena mendasarkan pula pada Pasal 17 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan.

² Kronologis kasus diambil dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Perkara: 941 K/Pdt/2010, memutuskan dalam perkara antara PT. Duta Pertiwi, Tbk melawan Lay Siau Sang (Lay Siau Kian).

Langkah yang dilakukan oleh para pemilik satuan rumah susun non hunian adalah dengan melakukan gugatan PMH (Perbuatan Melanggar Hukum).³ Gugatan PMH dilayangkan oleh empat orang pemilik stand, yaitu Tuan Johannes Ginting, Nyonya Fifi Tanang, Tuan Khoe Seng Seng, dan Nona E Tje NG kepada:

1. PT. Duta Pertiwi, Tbk;
2. Tuan Muktar Widjaja, selau Direktur Utama PT. Duta Pertiwi, Tbk;
3. Tuan Hasnawi Thamrin, SH, selaku Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non Hunian ITC Mangga Dua Lingkungan IA, IB, IIA, dan IIB;
4. Tuan Henry S. Tjandra, selaku sekretaris Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Non Hunian ITC Mangga Dua Lingkungan IA, IB, IIA, dan IIB;
5. Notaris Arikanti Natakusumah, SH
6. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara;
7. Gubernur DKI Jakarta Cq. Pemda DKI Jakarta Cq. Biro Perlengkapan Provinsi DKI Jakarta.

Mahkamah Agung (judex juris) dalam putusannya menyatakan menolak permohonan kasasi yang dilakukan oleh

³ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Perkara: 3270 K/Pdt/2010, putusan yang diajukan atas dasar Perbuatan Melanggar Hukum (PMH).

pemohon kasasi atau penggugat dalam konvensi atau tergugat dalam rekonsensi. Sedangkan dalam putusan *judex facti* sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonsensi:

- Menolak gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III dan IV untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonsensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi /Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sampai saat ini ditaksir sebesar Rp 2.712.000,00 (dua juta tujuh ratus dua belas ribu Rupiah).

Atas dasar itulah, maka terlihat jelas bahwa masih banyak ketidak pahaman masyarakat akan pengaturan hukum pertanahan di Indonesia. Hal sama dapat terjadi pula pada kasus-kasus serupa. Kasus dimana pemilik lahan selaku pemegang Hak Pengelolaan memberikan kewenangan kepada developer atau suatu perusahaan

berupa untuk selanjutnya memasarkan, memindahkan, atau mengalihkan, dan menerima hasil penjualan atas seluruh luas efektif komersial gedung kepada pedagang lama, atau mengalihkan dan menerima hasil penjualan atas seluruh luas efektif komersial gedung kepada pedagang lama atau baru. Pada sistem ini pemilik lahan memberikan persetujuannya untuk dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Dalam kesepakatannya pula pihak perusahaan atau developer diharuskan menyelesaikan proses pemecahansertifikat Hak Guna Bangunan untuk kemudian diterbitkan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun non Hunian di tiap masing-masing stan. Permasalahan yang kerap kali timbul yaitu apabila setelah jangka waktu perjanjian BGS berakhir, secara otomatis seluruh bangunan dan lahan akan beralih kembali kepada pemilik lahan. Konsekuensinya Hak Guna Bangunan yang melekat di atas Hak Pengelolaan juga akan hapus jika tidak diperpanjang dan tentunya diikuti pula dengan hapusnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun non Hunian, hal ini dikarenakan tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun non Hunian dapat berdiri di atas tanah bersama yang berstatus Hak Pengelolaan sebagaimana Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang telah dijelaskan di atas.

Perlu diketahui bahwa asas hubungan hukum antara orang dengan tanah di Indonesia menganut asas pemisahan horizontal yaitu asas dimana bangunan dan tanaman bukan merupakan satu kesatuan

dengan tanah. Konsekuensinya hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Apabila setelah jangka waktu BGS tersebut berakhir dan hak atas tanah kembali menjadi Hak Pengelolaan, maka kepemilikan bagian bangunan yang dahulunya digunakan sebagai stan pertokoan, dengan dikeluarkannya sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun non Hunian menjadi telaah yang perlu dikaji. Disamping itu, potensi sengketa yang mungkin akan terjadi antara pemilik stan dengan pihak developer maupun pemilikan memerlukan pengkajian yang lebih mendalam terhadap perjanjian BGS di atas tanah yang berstatus Hak Pengelolaan.

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut apakah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk pertokoan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dimiliki untuk selama-lamanya dan apakah pemilik satuan rumah susun dapat mengajukan perpanjangan jangka waktu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan.

Pemilikan Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan Atas Tanah Hak Pengelolaan

Perjanjian dalam konsep BGS telah diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia yaitu pada Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah, akan tetapi pengaturan ini hanya sebatas

pada Objek perjanjian yang berupa aset tanah negara atau daerah, sebagaimana pengertian BGS dalam Pasal 1 angka 12 adalah pemanfaatan barang milik negara/ daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Konsep BGS untuk Objek berupa aset non negara/ daerah, mengacu pada hukum perjanjian yaitu kesepakatan diantara para pihak untuk mengikatkan diri dengan aturan-aturan sesuai dengan konsep BGS yaitu Objek perjanjian berupa tanah milik salah satu pihak dalam perjanjian, yang selanjutnya didirikan bangunan dan/ atau sarana oleh pihak lainnya dan pihak tersebut kemudian mempergunakannya dalam jangka waktu yang telah disepakati. Kemudian apabila jangka waktu perjanjian telah berakhir, maka pihak tersebut berkewajiban untuk menyerahkan kembali tanah beserta bangunan dan/ atau sarana kepada pemilik tanah.

Rumah susun menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 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, teruntuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Berdasarkan definisi di atas, ada dua kepemilikan yang terkandung dalam rumah susun yaitu pertama adalah kepemilikan individual (perseorangan) dan terpisah, sebagaimana pengertian satuan rumah susun menurut R. Soeprapto adalah unit-unit ruang yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dan berdiri sebagai hunian serta dapat menuju ke jalan umum. Berdiri sendiri artinya tidak melalui ruang milik orang lain dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagai satu kesatuan.⁴ Kedua adalah kepemilikan bersama yaitu terdiri dari bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Untuk lebih lengkapnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

Tanah bersama adalah 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 (Pasal 1 angka 4 UU No. 20 Tahun 2011);

Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. (Pasal 1 angka 5 UU No. 20 Tahun 2011); Menurut Sumardji bagian bersama adalah bagian dari gedung apartemen

yang penggunaannya untuk kepentingan bersama.⁵

Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. (Pasal 1 angka 6 UU No. 20 Tahun 2011). Menurut Sumardji benda bersama adalah suatu bangunan yang tidak melekat pada gedung tetapi karena fungsinya digunakan bersama dalam kaitannya dengan penghunian apartemen.⁶

Rumah susun dalam regulasi yang terbaru (Undang-Undang No. 20 Tahun 2011) membagi 4 (empat) macam rumah susun yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Pada Pasal 17 nya pula menyatakan dengan tegas bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Negara;
- c. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan.

Akan tetapi pengaturan tersebut terdapat pengecualian bagi rumah susun umum dan/ atau rumah susun khusus yaitu pada Pasal 18 UU tersebut menyatakan bahwa Rumah susun umum dan rumah susun khusus hanya dapat dibangun dengan pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah atau

⁴ Urip Santoso, "Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah" dalam R. Soeprapto, "Tata Cara Pendaftaran Bangunan Bertingkat di Indonesia dan Negara-negara Lain UU No. 16 Tahun 1985", Jakarta 1986, hal. 108

⁵ Sumardji, *Jual Beli Hak Milik Atas Satuan Apartemen di Indonesia*, Majalah Yuridika FH UNAIR, Vol. 20, September-Oktober, hal. 387

⁶ Ibid

pendayagunaan tanah wakaf. Pembangunan barang milik negara/daerah berupa tanah harus dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan, sedangkan untuk tanah wakaf dapat dilakukan dengan cara sewa dan kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf, akan tetapi apabila peruntukannya tidak sesuai dengan ikrar wakaf, maka dapat dilakukan perubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau ijin tertulis dari Badan Wakaf Indonesia.

Terdapat 2 (dua) macam bukti kepemilikan atas satuan rumah susun yaitu sertifikat Hak Milik (SHM) atas satuan rumah susun dan Surat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun. SHM sarusun merupakan tanda bukti kepemilikan sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan, sedangkan SKBG sarusun merupakan tanda bukti kepemilikan sarusun di atas barang milik negara atau daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa. SHM sarusun diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, sedangkan SKBG sarusun diterbitkan oleh instansi teknis Kabupaten/ Kota yang bertugas dan bertanggungjawab di bidang pembangunan gedung. SHM sarusun dapat dibebani dengan jaminan utang berupa hak tanggungan, sedangkan SKBG sarusun dapat dibebani dengan jaminan utang berupa fidusia.

Peralihan kepemilikan SHM sarusun dapat melalui dua cara yaitu beralih dan dialihkan. Beralih yaitu berpindahnya hak

atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan, sedangkan dialihkan yaitu berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Sebelum SHM sarusun beralih kepada pihak lain, maka di sini akan dibahas terlebih dahulu cara perolehan penerbitan SHM sarusun untuk pertama kali.

Cara perolehan SHM sarusun dilakukan dengan cara pemisahan dan pemecahan pertelaan (per-unit atas rumah susun). Setelah rumah susun tersebut dibangun berdasarkan ijin dari pemerintah kota dengan terlebih dahulu memenuhi tiga macam persyaratan yaitu memperoleh surat keterangan rencana kota atau syarat zoning, memiliki Amdal/ UKL/UPL sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sedangkan persyaratan lainnya diatur dengan peraturan kepala daerah, investor mengajukan pengesahan ke pemerintah kota atau pejabat yang ditunjuk untuk dilakukan pemisahan dan pemecahan pertelan (per-unit atas rumah susun) dengan disertai dokumen berupa copy sertifikat hak atas tanah yang dilegalisasi, copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dilegalisasi, dan pertelan bangunan rumah susun yang berisi gambar bangunan dan dilengkapi dengan pertelaan (bagian-bagian dari rumah susun). Atas dasar pengesahan tersebutlah, Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kota mengeluarkan SHM-sarusun.

Apabila SHM sarusun telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka dapat dilakukan peralihan baik dengan cara beralih maupun dialihkan. Apabila SHM sarusun dilakukan dengan cara dialihkan dan salah satunya adalah dengan cara jual beli, maka selanjutnya dapat dilakukan Jual-Beli satuan rumah susun (AJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara investor yang memiliki hak atas tanah dengan calon pembeli. Atas dasar AJB tersebut maka SHM-sarusun dapat dibalik nama.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 memungkinkan jual-beli dilakukan sebelum rumah susun tersebut dibangun, akan tetapi jual-beli tersebut hanya dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris bukan dengan akta jual beli (AJB), dengan persyaratan adanya kepastian atas:

1. Status kepemilikan tanah
2. Kepemilikan IMB
3. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum
4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)
5. Hal yang diperjanjikan

Prosedur peralihan SHM sarusun harus terlebih dahulu memperhatikan syarat materiil dan formil agar peralihan tersebut sah. Untuk peralihan SHM sarusun dengan

cara jual-beli, maka harus memperhatikan syarat keabsahan suatu perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 BW yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu (objek), dan suatu sebab yang halal (kausa yang diperbolehkan), akan tetapi khusus objek berupa tanah maka harus pula memperhatikan syarat-syarat tentang pertanahan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Syarat materiil di sini, harus memperhatikan syarat sahnya subjek hukum yang dapat menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sehingga dianggap sebagai cakap melakukan perbuatan hukum. Subjek Hak Milik Atas satuan Rumah Susun adalah subjek yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, sedangkan objek dalam hal ini adalah satuan rumah susun.

Syarat formil menurut Sumardji adalah syarat yang diadakan dalam rangka pendaftaran peralihan atau pemindahan haknya yang pada ujungnya untuk mendapatkan setipikat sebagai alat bukti hak.⁷ Syarat formil adalah syarat yang terkait dengan prosedural peralihan hak milik atas sarusun, sedangkan syarat materiil adalah delik yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi. Syarat formil meliputi pula proses peralihan dan pendaftaran hak atas tanah baik dilakukan pertama kali maupun dilakukan dalam rangka pemeliharaan data.

Hak milik atas sarusun merupakan salah satu objek pendaftaran tanah sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor

⁷ Sumardji, *Op Cit*, hal. 391

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu objek pendaftaran tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah negara.

Sebelum melalui proses pemeliharaan data pendaftaran tanah, pertama kali yang harus dilakukan adalah adanya proses peralihannya apakah karena beralih melalui pewarisan atautkah dialihkan melalui proses jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau lelang. Untuk proses pemeliharaan pendaftaran tanah melalui pewarisan, maka pembuktian perolehan haknya berdasarkan surat kematian dan surat penetapan ahli waris atau berdasarkan pada putusan pengadilan. Sedangkan untuk pembuktian perolehan hak berdasarkan jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Berdasarkan pembutian hak tersebut, maka selanjutnya dapat didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk mengubah data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

Menjawab isu hukum pertama penulisan ini terkait Hak Milik sarusun diatas tanah yang berstatus Hak Pengelolaan apakah dapat dimiliki selamanya atautkah tidak,

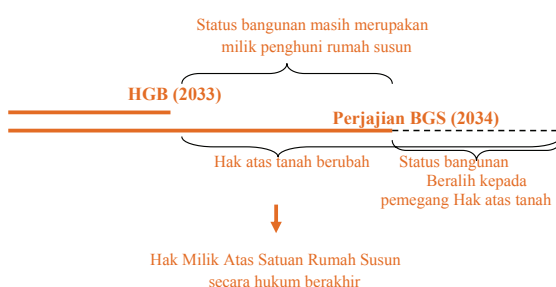
maka berdasarkan pemaparan sebelumnya, dapat diperoleh kesimpulan bahwa tidak ada rumah susun yang dapat berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan. Sebagaimana penjelasan di atas, bahwa rumah susun hanya dapat berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

Apabila rumah susun tetap didirikan di atas tanah hak pengelolaan, maka terlebih dahulu harus diajukan permohonan hak atas tanah di atas tanah hak pengelolaan. Hak atas tanah yang dapat dilekati dengan hak pengelolaan adalah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Akan tetapi kedua hak atas tanah ini memiliki kelemahan yaitu hak tersebut bukan merupakan hak mutlak yang dapat dimiliki selama-lamanya sebagaimana hak milik. Kedua hak tersebut memiliki jangka waktu sebagaimana aturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Hal ini memberikan konsekuensi yaitu apabila jangka waktu tersebut telah berakhir dan tidak diperpanjang, maka secara hukum hak atas tanah tersebut kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan dan secara hukum pula hak milik atas satuan rumah susun yang melekat di atas tanah bersama berupa HGB atau Hak Pakai juga akan berakhir.

Status Hak Milik Atas Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan selain mendasar pada hak atas tanahnya, tidak terlepas pula dari perjanjian antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pemegang HGB. Rumah susun yang didirikan diawali dengan perjanjian BGS,

harus dicermati terlebih dahulu dari jangka waktu yang telah disepakati. Ada dua kemungkinan yang terjadi yaitu HGB berakhir terlebih dahulu dari pada perjanjian BGS atau sebaliknya.

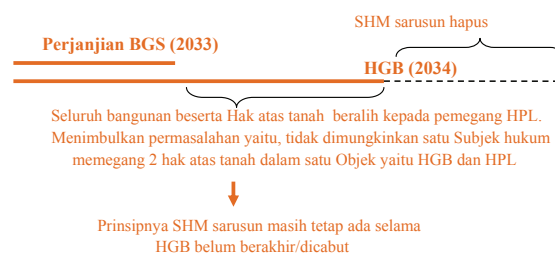
Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, HGB yang berakhir menyebabkan status tanah kembali ke status asalnya, yaitu apabila HGB tersebut berdiri di atas tanah Hak Milik maka apabila HGB berakhir tanah tersebut kembali berstatus tanah Hak Milik, sama halnya apabila HGB tersebut berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan maka apabila HGB tersebut berakhir, tanah tersebut kembali statusnya menjadi tanah Hak Pengelolaan. Sehingga apabila hak atas tanah bersama rumah susun berakhir dan kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan, maka kedudukan SHM sarusun secara hukum juga akan berakhir, akan tetapi berakhirnya ini tidak menyebabkan status bangunannya beralih kepada pemegang Hak Pengelolaan. Hal ini dikarenakan sebelum berakhirnya perjanjian BGS, bangunan masih merupakan milik para penghuni rumah susun hingga jangka waktu perjanjian BGS berakhir. Jika digambarkan, sebagai berikut:



Pada posisi ini, ada kesempatan bagi para penghuni sarusun atau perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun untuk dapat

memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut.

Apabila perjanjian BGS berakhir terlebih dahulu dari pada Hak Guna Bangunan, maka bangunan beserta fasilitas termasuk pula sertipikat hak atas tanah bersama yaitu HGB setelah jangka waktu perjanjian berakhir beralih kepada pemegang Hak Pengelolaan. Pada posisi ini HGB yang masa berlakunya belum berakhir diserahkan kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan akan menimbulkan permasalahan baru yaitu Apakah bisa satu Subjek hukum memiliki 2 (dua)sertifikat hak atas tanah yaitu HGB dan Hak Pengelolaan. Apabila ditarik dari hukum pertanahan nasional, salah satu tujuan lahirnya UUPA adalah untuk menciptakan kepastian hukum terhadap hukum pertanahan, termasuk pula proses pendaftaran hak atas tanah. Apabila dalam satu Objek tanah terdapat dua hak atas tanah dengan Subjek sama, maka akan timbul ketidak pastian hukum. Di samping itu pada posisi ini pula, tidak ada kesempatan bagi pemilik sarusun atau perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun untuk memperpanjang HGB. Apabila digambarkan sebagai berikut:



Dikarenakan akan timbul banyaknya permasalahan terkait hal ini, maka menurut penulis, jangka waktu HGB dengan perjanjian BGS seharusnya sama atau

setidaknya tidak menggunakan model yang kedua yaitu perjanjian BGS lebih dahulu berakhir dari pada masa HGBnya.

Perpanjangan Jangka Waktu Hak Guna Bangunan

Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, bahwa yang dapat melakukan permohonan memperpanjang atau memperbarui Hak Guna Bangunan adalah pemegang Hak Guna Bangunan. Sejalan dengan pendapat Supriadi⁸ apabila hak guna bangunan berakhir, maka hak guna bangunan atas tanah negara atas permintaan pemegang haknya dapat diperpanjang dan diperbarui. Pengertian ini memfokuskan pada pemegang Hak Guna Bangunan yang dapat memperpanjang haknya. Salah satu bukti seseorang atau badan hukum sebagai pemegang Hak Guna Bangunan adalah nama yang tercantum dalam sertifikat Hak Guna Bangunan.

Pada satuan rumah susun, diketahui bahwa Hak Guna Bangunan adalah atas nama developer atau investor yang membangun rumah susun, sedangkan penghuni rumah susun bukan merupakan nama yang tercantum dalam sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut. Hal ini yang menjadi permasalahan adalah terkait dengan kewenangan memperpanjang berada pada pemegang Hak Guna Bangunan atautkah pada pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Untuk menjawab permasalahan ini maka harus dilihat terlebih dahulu dari tujuan awal terbentuknya rumah susun.

Tujuan dibentuknya rumah susun sebagaimana amanat dalam undang-undang adalah untuk memberikan kepastian hukum salah satunya terhadap kepemilikan rumah susun. Hal ini menunjukkan bahwa kedepannya kewenangan perpanjangan HGB tersebut akan beralih pada pemilik satuan rumah susun, salah satu caranya adalah dengan mengubah kepemilikan Hak Guna Bangunan dalam sertifikat atas nama pemilik satuan rumah susun atau atas nama perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

Amanat tersebut sebenarnya telah dipertegas dalam konsep rumah susun sebagaimana pengertian rumah susun pada Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 yang pada intinya menyebutkan bahwa rumah susun tersebut adalah bangunan gedung bertingkat yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dalam arti, apabila developer menjual satuan rumah susun kepada pihak ketiga, maka yang diperjual belikan bukan hanya bangunannya saja akan tetapi termasuk pula bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Di samping itu dapat dilihat pula pada prosedur proses penerbitan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang telah dijelaskan pada Bab II. Proses penerbitan SHM Sarusun pertama kali harus dilakukan pemisahan dan pemecahan pertelan rumah susun dengan akta pemisahan. Akta tersebutlah yang membagi sarusun dalam pertelannya (perunit atas satuan rumah susun) termasuk pula tanah bersama berupa HGB milik developer atau investor, sehingga apabila pihak ketiga membeli satuan rumah susun

⁸ Supriadi, *Op Cit*, hal. 116

dengan bukti kepemilikan SHM sarusun, maka yang dibeli juga termasuk tanah bersama berupa HGB.

Berdasarkan pemaparan tersebut di atas, maka dapat diperoleh suatu pemahaman bahwa developer atau investor dengan sadar telah menjual sebagian atau seluruh Hak Guna Bangunannya yang merupakan tanah bersama kepada tiap-tiap penghuni atau pemilik rumah susun. Apabila disimpulkan, walaupun sertifikat masih atas nama developer atau investor dan belum dibalik nama atas nama pemilik satuan rumah susun atau perhimpunannya, secara yuridis sebenarnya developer atau investor telah menyerahkan tanah bersama tersebut kepada tiap-tiap pemilik satuan rumah susun, sehingga developer atau investor tidak lagi memiliki kewenangan terhadap hak atas tanah tersebut.

Penegasan amanat tersebut sebenarnya telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 sebagai pelaksana UU Rumah Susun, yaitu pada Pasal 52 ayat (1) yang menyatakan bahwa “sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana maksud pasal 38⁹ haknya

⁹ Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988: (1) Hak atas tanah dari suatu lingkungan di mana rumah susun akan dibangun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan; (2) Dalam hal rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas suatu lingkungan di mana tanah yang dikuasai tersebut berstatus hak pengelolaan, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan baik sebagian maupun keseluruhannya untuk menentukan batas tanah bersama; (3) Pemberian status hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilaksanakan sebelum satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan dijual.

berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Pasal tersebut memberi penegasan bahwa pemilik sarusun melalui perhimpunan penghuni memiliki kewenangan untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan. Menjadi permasalahan adalah apakah peraturan pemerintah tersebut masih berlaku mengingat aturan undang-undang rumah susun Nomor 16 Tahun 1985 sudah tidak berlaku.

Walaupun dalam Peraturan Pemerintah tersebut terdapat beberapa klausula yang tidak lagi relevan diterapkan dikarenakan adanya UU Rumah Susun terbaru, akan tetapi selama peraturan pemerintah tersebut belum ada pengganti atau pembaruan dan belum pula dicabut, maka Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 masih berlaku selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya yaitu: Undang-Undang Dasar 1945, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, dan Undang-undang atau Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU).¹⁰

Guna mempermudah proses perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan, maka Undang-undang Rumah Susun mengamanatkan untuk segera membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun (PPPSRS). Perhimpunan inilah yang nanti mewakili keseluruhan penghuni rumah susun untuk melakukan tindakan kedalam maupun keluar termasuk

pula tindakan untuk memperpanjang tanah bersama Hak Guna Bangunan. Untuk lebih jelasnya akan dijelaskan tentang kewenangan perhimpunan pemilik dan penghuni sarumah susun.

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni sarusun adalah badan hukum berdasarkan UU Rumah Susun. Pemilik rumah susun berdasarkan undang-undang tersebut mewajibkan untuk segera membentuk PPPSRS. Anggota PPPSRS beranggotakan pemilik atau penghuni sarusun sebagaimana pengertian PPPSRS dalam Pasal 1 angka 21 UU Rumah Susun. Dengan amanat yang diberikan undang-undang yaitu sebagai “Badan Hukum”, maka PPPSRS memiliki kewenangan dalam melakukan tindakan hukum sebagaimana subjek hukum.

Keberadaan perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun mutlak diperlukan dalam hal mengatur kepentingan bersama para penghuni. Arie Sukanti Hutagalung¹¹ menyatakan bahwa Perhimpunan penghuni yang diberi kedudukan sebagai badan hukum, mutlak diperlukan untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama para penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan, penghunian, dan pengelolaan rumah susun yang mereka huni bersama. Satuan rumah susun yang merupakan milik individual dikelola sendiri oleh pemiliknya. Tetapi apa yang merupakan hak bersama, harus dikelola secara bersama, karena menyangkut kepentingan orang banyak. Sedangkan Boedi Harsono menyatakan

untuk terselenggaranya ketertiban dan keselarasan dalam penghunian rumah susun serta penggunaan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan milik bersama, Undang-undang rumah susun mewajibkan para penghuni membentuk perhimpunan penghuni yang diberi kedudukan oleh undang-undang tersebut sebagai badan hukum.¹²

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 hanya mengatur PPPSRS dalam 5 (lima) pasal, yaitu Pasal 74 hingga Pasal 78 selebihnya diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pada prinsipnya setelah PPPSRS terbentuk, developer atau investor sebagai pelaku pembangunan rumah susun menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS. Dalam hal ini jelas bahwa hak dan kewajiban PPPSRS hanya terkait dengan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Akan tetapi perlu dianalisis apakah PPPSRS berwenang dalam mewakili hak tiap-tiap pemilik satuan rumah susun.

Pengertian kewenangan menurut Kamus besar bahasa Indonesia adalah hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.¹³ Pada konsep ini, maka yang berwenang dalam memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan adalah pemilik satuan rumah susun yang perolehan haknya melalui jual beli dengan developer

¹¹ Imam Kuswahyono, “*Hukum Rumah Susun*” dalam Arie Sukanti Hutagalung, “*Sistem Kondominium di Indonesia: Implikasi dan Manfaatnya bagi Developer/Property Owner*”, Makalah Seminar, 18 Januari. Jakarta: Tanpa Penerbit, hal. 83

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1998, hal. 77.

¹³ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Cetakan Kedua, 1989, hal. 1010

atau investor. PPPSRS tidaklah berwenang mewakili segala tindakan yang dimiliki oleh penghuni rumah susun, kecuali apabila penghuni sarusun tersebut telah memberikan kuasa kepada PPPSRS untuk mewakili segala urusan yang menyangkut benda, bangunan, dan tanah bersama. Dipertegas pula dalam undang-undang rumah susun bahwa PPPSRS dapat terbentuk apabila seluruh pemilik dan penghuni sarusun telah memberikan kuasa sebagaimana Pasal 74 ayat 2 (dua) UU Rumah Susun yang menyatakan bahwa “PPPSRS beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.” Apabila salah satu penghuni tidak memberikan kuasanya kepada PPPSRS maka PPPSRS tidak memiliki kewenangan untuk mengelola benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama.

PPPSRS merupakan badan hukum. Hak dan kewajibannya tertuang dalam Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART). AD dan ART tersebut harus mengacu pada Undang-undang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988. Aturan tersebut mengikat kepada seluruh anggota PPPSRS. Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun guna kepentingan penghuni rumah susun, maka setiap anggota memiliki hak suara yang sama berdasarkan nilai perbandingan proposional (NPP).¹⁴

¹⁴ NPP berdasarkan Pasal 13 UU Nomor. 20 Tahun 2011 adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang atau diperbarui haknya selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut atau perpanjangannya. Adapun syarat Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang ataupun diperbarui yaitu:

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
3. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Selain syarat sebagaimana di atas, terdapat syarat mutlak yang harus dilakukan bagi pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik dan di atas tanah Hak Pengelolaan. Syarat memperpanjang jangka waktu atau memperbarui hak Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan adalah mendapat ijin atau persetujuan dari pemilik tanah Hak Pengelolaan, sedangkan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik tidak bisa diperpanjang tetapi hanya diperbarui dan syarat pembaruannya adalah adanya kesepakatan baru antara pemilik Hak Milik dengan pemegang Hak Guna Bangunan, untuk selanjutnya diberikan Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Apabila Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak

Milik tidak diperbarui, maka hapusnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik, sama halnya apabila Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tidak diperpanjang jangka waktu atau diperbarui haknya, maka hapusnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

Prosedur perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan adalah melakukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat yaitu dilakukan 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu hak tersebut berakhir atau jangka waktu pembaharuan tersebut berakhir. Pihak Kantor Pertanahan akan memberikan formulir kepada pemegang Hak Guna Bangunan untuk diisi kemudian diserahkan kembali kepada kantor pertanahan beserta surat pernyataan persetujuan perpanjangan dari pemegang Hak Pengelolaan untuk memperbarui Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik dan selanjutnya dicatat dalam buku tanah.

Persetujuan pernyataan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak oleh pemilik Hak Pengelolaan cukup dengan surat pernyataan persetujuan di bawah tangan atau dapat dilakukan dihadapan notaris.

Penutup

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk pertokoan atas tanah Hak Pengelolaan tidak dapat dimiliki selama-lamanya. Hal ini dikarenakan, Hak Milik Atas Satuan Rumah

Susun tidak mengatur mengenai jangka waktu penggunaan hak. Eksistensi atau keberadaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bergantung pada hak atas tanah yang melekat. Tanah Hak Pengelolaan hanya dapat dibangun rumah susun apabila tanah tersebut dilekati dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, akan tetapi kelemahan dari HGB dan HP adalah bahwa kedua hak tersebut memiliki jangka waktu yang apabila tidak diperpanjang atau diperbarui menyebabkan status haknya kembali kepada pemilik awal yaitu pemegang Hak Pengelolaan. Apabila hak atas tanah tersebut kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun hapus demi hukum, sebagaimana Undang-undang Rumah Susun bahwa tidak ada rumah susun yang dapat berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan.

Pemilik satuan rumah susun dapat mengajukan perpanjangan jangka waktu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dengan terlebih dahulu memperoleh ijin dari pemegang Hak Pengelolaan. Guna memperlancar proses perpanjangan, maka dibentuklah perhimpunan penghuni dan pemilik sarusun yang pembentukannya harus terlebih dahulu mendapatkan kuasa dari seluruh pemilik sarusun.

Daftar Bacaan

Buku

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

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Cetakan Ke-2, 1989.

Kuswahyono, Imam, *Hukum Rumah Susun, Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Malang: Banyumedia Publishing, Cetakan Pertama, 2004.

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Cetakan Keenam, 2010.

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

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah Nomor. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2005 tentang Rumah Susun

Artikel

Santoso, Urip, *Kewenangan Pemerintahan Daerah Terhadap Hak Penguasaan Atas Tanah*, *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 12, Nomor 1, Januari 2012.

Sumardji, *Jual Beli Hak Milik Atas Satuan Apartemen di Indonesia*, *Yuridika*, Vol. 20, September-Oktober.