



ACTA DIURNAL

Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 3, Nomor 2, Juni 2020

Artikel diterbitkan 29 Juni 2020

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN UNTUK PERTOKOAN DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN

Sausan Yodiniya, Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung,
email: sausanyodiniaaaa@gmail.com

Yani Pujiwati, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: y.pujiwati@unpad.ac.id

Betty Rubiati, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: betty.rubiati@unpad.ac.id

ABSTRAK

Pemilik Satuan Rumah Susun seringkali dirugikan karena tidak diberitahu mengenai status tanah rumah susun yang mereka miliki yaitu Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan melalui Perjanjian Bangun Guna Serah (*BOT*). Seperti permasalahan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dialami oleh pemilik satuan rumah susun untuk pertokoan ITC Mangga Dua yaitu tanah rumah susun yang mereka miliki berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pemda DKI Jakarta yang disertai dengan Perjanjian Bangun Guna Serah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kepastian hukum hak milik satuan rumah susun serta mengetahui tindakan hukum yang dapat dilakukan pemilik satuan rumah susun untuk meminta ganti kerugian kepada pengembang rumah susun. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan Yuridis-Normatif, yang meneliti data sekunder dengan melakukan studi kepustakaan. Tahap penelitian dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan wawancara untuk memperoleh data primer, yang dipergunakan untuk mendukung data sekunder. Diperoleh hasil bahwa kepastian hukum berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yaitu pada saat melakukan pemasaran calon pemilik satuan rumah susun harus memiliki kepastian atas tanah rumah susun yang akan di bangun. Tindakan Hukum pemilik satuan rumah susun yang merasa haknya dilanggar dapat membuktikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Pengembang Rumah Susun dan menyelesaikan sengketa di dalam atau di luar pengadilan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Kata kunci: bangun guna serah; hak guna bangunan; hak pengelolaan; rumah susun.

ABSTRACT

Owners of Strata Title of Flats are often at a disadvantage because they are not notified of the status of the land of the Strata Title of Flats they own, namely the Right to Build Above Right to manage through Build Operate and Transfer Agreement (BOT). Such as the problem of ownership rights over the Strata Title of Flats experienced by the owner of the Strata Title of Flats for ITC Mangga Dua Shopping Complex, namely the land of the flats they have standing on the land of Right to Build over the Right to manage in the Regional Government of DKI Jakarta accompanied by Build Operate and Transfer Agreement. The purpose of this study is to determine the legal certainty of ownership of Strata Title of Flats as well as find out legal actions that can be done by owners of Strata Title of Flats to ask for compensation by Strata Title of Flats developers. This study uses a juridical-normative approach, which examines secondary data by conducting a literature study. The research phase was carried out through library research and field research. Data collection techniques used are interview and study document to obtain primary data, which is used to obtain secondary data. This research is descriptive-analytical with data analyzed qualitatively. Through this research, legal certainty can be obtained based on Law No. 20 of 2011 concerning Strata Title of Flats that is , when conducting marketing prospective apartment owners must have legal certainty that the land of flats to be built. As well as Legal Actions from owners of flats whose rights

have been violated, can prove Unlawful Acts carried out by the Strata Title of Flats Developer and resolve disputes in or outside the court in accordance with Law Number 20 Year 2011 Regarding Strata Title of Flats.

Keywords: *build operate and transfer agreement; right to build; right to manage; strata title.*

PENDAHULUAN

Tanah yang dibangun atas dasar perjanjian Bangun Guna Serah berupa Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dapat berupa bangunan rumah susun. Rumah susun dibangun sebagai upaya pemerintah guna memenuhi kebutuhan masyarakat. Selain itu hal tersebut dapat dijadikan sebagai salah satu jalan pemecahan masalah pengadaan tanah yang sulit didapat di wilayah kota besar, terutama di Ibu Kota Jakarta.

Di Indonesia, kasus rumah susun yang tanahnya berstatus Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan berdasarkan Perjanjian Bangun Guna Serah (*BOT*) terjadi pada rumah susun untuk pertokoan ITC Mangga Dua. ITC Mangga Dua berdiri di atas tanah aset Pemerintah Provinsi Daerah Ibu Kota Jakarta dengan status Hak Pengelolaan yang tercatat atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Ibu Kota Jakarta.

Pada Juni 1984 Pemerintah DKI Jakarta melakukan perjanjian kerja sama dalam bentuk *BOT* dengan PT Duta Pertiwi Tbk yang status tanahnya berupa Hak Pengelolaan. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tersebut memberikan hak kepada PT Duta Pertiwi Tbk dengan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dengan jangka waktu 20 tahun, sehingga atas pemberian hak tersebut maka dikeluarkanlah sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Duta Pertiwi Tbk. Dalam perjanjian kerja sama itu pula, PT Duta Pertiwi Tbk diberikan kewenangan oleh BPN untuk memecah sertifikat tersebut dan mengalihkannya kepada pihak ketiga sehingga keluarlah sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Non Hunian.¹

Permasalahan timbul ketika pemegang unit sertifikat hak milik atas satuan rumah susun ingin memperpanjang Hak Guna Bangunan atas tanah bersama 2 tahun sebelum masa Hak Guna Bangunan habis yaitu pada Tahun 2008. Pada saat mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), BPN menindak lanjuti permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut dengan menerbitkan Surat Keterangan Status Tanah. Kemudian BPN melakukan Risalah Pemeriksaan Tanah sampai dengan bulan Juni 2006. Pada bulan Juli 2006, BPN baru mengetahui bahwa status tanah ITC Mangga Dua adalah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan ditemukannya dokumen surat perjanjian Bangun Guna Serah

¹ Hasil wawancara Penulis dengan Bapak Arif, Staff Tarigan and Farid Law Firm, tanggal 18 November 2019.

antara Gubernur DKI Jakarta pada waktu itu dengan direktur Utama PT Duta Pertiwi Tbk yang perjanjiannya *BOT* nya habis serentak dengan habisnya masa Hak Guna Bangunan.²

Dengan adanya perubahan status tanah menjadi Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan mengakibatkan adanya biaya tambahan berupa biaya Rekomendasi kepada pemegang Hak Pengelolaan yakni Pemerintah Provinsi DKI Jakarta guna memperoleh Rekomendasi untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan yang harus di tanggung oleh para penghuni kios ITC Mangga Dua.³

Langkah yang diambil oleh beberapa pemilik satuan rumah susun ITC Mangga Dua adalah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada PT. Duta Pertiwi karena tidak transparan dalam hal kepastian status tanah rumah susun pada saat melakukan pemasaran.

Adapun yang menjadi masalah dalam penelitian ini bagaimanakah kepastian hukum terkait Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan yang berasal dari Perjanjian Bangun Guna Serah (*BOT*) berupa tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan bagaimanakah Tindakan Hukum pemilik satuan rumah susun untuk pertokoan atas Perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan Pengembang Rumah Susun ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penulisan yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis fakta-fakta yang ada secara sistematis, factual dan akurat dengan memperhatikan data-data, peraturan-peraturan yang berlaku dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.⁴ Analisa data dalam penelitian ini dilaksanakan dengan metode normatif kualitatif. Normatif dimaksudkan atas titik tolak dari peraturan-peraturan hukum yang ada sebagai norma hukum positif.⁵

² Hasil wawancara Penulis dengan Bapak Suwardi, Pemilik Satuan Rumah Susun ITC Mangga Dua, tanggal 12 Agustus 2019.

³ Putusan Nomor 314/PDT.G/2011/PN.PN.JKT.PST.

⁴ Maria Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta: 1989, hlm.6.

⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2007, hlm. 10.

PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Terkait Hak Milik atas Satuan Rumah Susun untuk Pertokoan yang Berasal dari Perjanjian Bangun Guna Serah (*BOT*) Berupa Tanah yang Berstatus Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan

Aspek penting yang harus diperhatikan dalam pembangunan satuan rumah susun adalah aspek tanah yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan aspek satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UU RUMAH SUSUN).

Pelanggaran yang acap kali terjadi dalam jual beli rumah susun adalah⁶:

1. Serah terima unit apartemen/rusun tidak disertai kelengkapan dokumen seperti: tata tertib hunian, salinan IMB, Sertifikat Laik Fungsi (SLF), pertelaan, sertifikat hak milik satuan rumah susun (sarusun) atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung; dan akta jual beli;
2. Status tanah tidak disampaikan pada para pemilik/penghuni, belum ada kejelasan status tanah bersama;
3. Penetapan iuran pengelolaan lingkungan (IPL), pengelolaan dana, dan pemberian sanksi kepada pemilik oleh pengembang, tidak transparan dalam pengelolaan rusun
4. Campur tangan pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS, penunjukan pengurus dan pengawas PPPSRS, dan penunjukan pengelola;
5. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sarusun tidak dilakukan di hadapan notaris dan PPJB telah lunas dibayar namun pengembang belum mau membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT;
6. Tidak transparan dalam penetapan besaran dana endapan (*sinking fund*) dan penggunaannya; dan
7. Administrasi keuangan tidak transparan dan tidak pernah diaudit oleh auditor independen

Pasal 35 UUPA menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan atas permintaan pemegang hak dapat diperpanjang dengan 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat diperoleh dari tanah negara ataupun tanah (hak) milik orang lain. Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau hak milik orang lain, sedangkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (PP No.40 Tahun

⁶ Fokus Kontan, *Dua Regulasi Baru Perlindungan bagi pemilik satuan rumah susun atau apartment* <https://fokus.kontan.co.id/news/dua-regulasi-baru-perlindungan-bagi-pemilik-rumah-susun-atau-apartemen?page=all>, diakses Minggu 3 Maret 2019.

1996) menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah yang berasal dari tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.⁷

Pada penelitian ini, untuk mengkaji mengenai kepastian terkait Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan ITC Mangga Dua yang berasal dari Perjanjian Bangun Guna Serah (*BOT*) berupa tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan PT Duta Pertiwi Tbk di atas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta harus melihat pada bukti-bukti yang dimiliki oleh Pemilik satuan rumah susun serta perjanjian Bangun Guna Serah antara PT Duta Pertiwi Tbk dengan Pemda DKI Jakarta.

Pemilik Satuan Rumah Susun ITC Mangga Dua membeli kios mereka dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sah di hadapan Notaris. PT Duta Pertiwi Tbk sebagai Pengembang Rumah Susun ITC Mangga Dua, melakukan berbagai cara dalam memasarkan rumah susun non hunian untuk pertokoan ITC Mangga Dua tersebut dengan cara-cara yang maksimal sehingga para calon pembeli tertarik untuk membeli kios ITC Mangga Dua.⁸

PT Duta Pertiwi Tbk dalam tuduhan pemilik satuan rumah susun sejak awal melakukan pemasaran tidak memberi tahu mengenai status ITC Mangga Dua yang Hak Guna Bangunannya berdiri di atas Hak Pengelolaan. Menurut Pasal 42 UU RUMAH SUSUN, mengenai Pemasaran disebutkan bahwa:

- “ (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
- a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak”

Kemudian dalam Pasal 43 diatur

⁷ Yusuf Saepul Zamil, “Perlindungan Hukum Pembeli Apartement atau Rumah Susun di atas Tanah Hak Pengelolaan”, *Jurnal Arena Hukum* Universitas Brawijaya Volume 10 No. 3, Malang: 2017, hlm. 447.

⁸ Hasil wawancara Penulis dengan Bapak Suwardi, Pemilik Satuan Rumah Susun ITC Mangga Dua, tanggal 12 Agustus 2019.

- “(1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
- a. status kepemilikan tanah;
 - b. kepemilikan IMB;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.”

Ketidaktahuan para pemilik Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut seharusnya tidak terjadi, mengingat PT. Duta Pertiwi seharusnya memberitahukan informasi lengkap mengenai properti yang hendak dijualnya kepada para calon pembeli. Hal ini sebagaimana diatur dalam UU RUMAH SUSUN yang telah di sebutkan di atas.

Para pemilik satuan rumah susun ITC Mangga Dua yang tanah bersamanya berupa Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan memiliki resiko tersendiri yaitu adanya kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pemilik satuan rumah susun tersebut dalam hal hendak melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan.

Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan akan memerlukan persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana diatur dalam Pasal 26 Ayat (2) PP No.40 Tahun 1996 yaitu:

“Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.”⁹

Dasar dari pemberian Hak Guna Bangunan adalah perjanjian penggunaan tanah dalam hal ini adalah perjanjian Bangun Guna Serah atau *Build Operate Transfer (BOT)* yang dibuat antara Pemegang Hak Pengelolaan Pemda DKI Jakarta dengan Mitra Bangun Guna Serah PT. Duta Pertiwi, Tbk.

Saat ini, belum terdapat peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas dan spesifik tentang *BOT* dapat di perpanjang atau tidak. Berdasarkan hal tersebut tidak terdapat kepastian bagi para pemilik Hak Milik Satuan Rumah Susun, apakah Pemegang Hak Pengelolaan akan menyetujui perpanjangan perjanjian *BOT* yang juga merupakan persetujuan atas perpanjangan Hak Guna Bangunan yang merupakan tanah bersama dari suatu rumah susun. Dalam hal Pemegang Hak Pengelolaan tidak menyetujui perpanjangan perjanjian *BOT* , maka para pemilik Hak Milik Satuan

⁹ Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Rumah Susun akan kehilangan hak atas tanah bersamanya yang juga menyebabkan hapusnya Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Erwin Kalo berpendapat bahwa jika sertifikat Hak Guna Bangunan tanah bersama (induk) berakhir maka Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun akan diganti karena akan merujuk pada sertipikat Hak Guna Bangunan induknya dan status hak atas satuan rumah susun tidak gugur, hanya masalah prosedural, demi kepentingan administrasi semata. Dalam hal mengenai risiko perlunya persetujuan atas perpanjangan Hak Guna Bangunan bahwa tidak perlu khawatir tentang persetujuan karena hal tersebut hanya bersifat kontrol, agar penggunaan tanah sesuai dengan rencana pengembangan tata ruang. Lagipula jika sudah dibangun apartment, bagaimana bisa *land use*-nya berubah. Apalagi sudah terdapat ratusan pemilik satuan rumah susun, tidak mungkin pemerintah begitu saja merubah rencana tata ruang kotanya tanpa mempertimbangkan hak tersebut.¹⁰

Pada hakikatnya, Negara memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Salah satunya yaitu dengan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Jaminan tersebut dapat diperoleh dengan melakukan pendaftaran tanah. Dengan mendaftarkan tanah, maka seseorang memperoleh sertipikat hak atas tanah yang di daftarkan sebagaimana yang di atur dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu¹¹:

“Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Apabila pemegang hak atas tanah memiliki sertipikat, maka sudah sepatutnya dan kewajiban bagi negara untuk memberikan perlindungan hukum yang layak bagi pemegang hak yang bersangkutan. Dengan jaminan kepastian hukum dalam bentuk pemberian sertipikat tanda bukti tersebut, maka akan dapat memberikan perlindungan hukum kepada setiap pemegang hak atas tanah.¹²

¹⁰Erwin Kalo, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*. Cet2. Minerva Athena Pressindo, Jakarta: 2009, hlm. 23.

¹¹Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹²Irawan Soerodjo, Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Cet: 2, LaksBang Mediatama, Yogyakarta: 2014, hlm. 70.

Namun demikian, dengan tidak mengurangi pentingnya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, berdasarkan Pasal 35 ayat (1) PP Nomor. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Pengelolaan memiliki wewenang untuk membatalkan hak atas tanah yang dikuasai oleh pemegang Hak Guna Bangunan dengan alasan tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian Bangun Guna Serah.¹³

Berlakunya suatu perjanjian yang dibuat oleh pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Pengelolaan di atas terhadap penerima pengalihan Hak Guna Bangunan disebabkan karena pada dasarnya dalam pasal 1338 KUHPerdara perjanjian mempunyai kekuatan yang mengikat kepada para pihak yang membuatnya. Suatu daya ikat perjanjian yang dibuat para pihaknya menunjukkan bahwa hak yang timbul adalah hak perorangan dan bersifat relatif. Pada situasi ini kekuatan mengikat suatu perjanjian dapat diperluas sehingga dapat menjangkau pihak-pihak lain yang tidak terikat pada perjanjian atau suatu kontrak tersebut.

Oleh karena itu perkembangan hukum perjanjian telah terjadi penguatan hak perorangan yang bersifat relatif, yakni suatu perjanjian yang pada dasarnya hanya mengikat para pihak, namun dalam keadaan serta kondisi tertentu, hak perorangan relatif tersebut menunjukan figur yang kuat, karena bisa mengikat pihak lain. Kondisi demikian disebut dengan penguatan hak perorangan. Demikian pula dengan perjanjian penyerahan penggunaan bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga, tidak hanya mengikat pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga, namun juga mempunyai daya kerja atau daya berlaku terhadap pihak lain yang akan memperoleh hak baru dari investor tersebut.¹⁴

Dikaitkan dengan kasus pada penelitian ini, untuk mengetahui kepastian hukum terkait Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dimiliki oleh para pemilik satuan rumah susun untuk pertokoan ITC Mangga Dua, pemilik satuan rumah susun berkewajiban untuk bersama-sama mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan. Dalam mengajukan permohonan perpanjangan hak, maupun untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum lainnya pemilik satuan rumah susun harus terlebih dahulu meminta persetujuan tertulis kepada pemegang Hak Pengelolaan.

Dalam meminta persetujuan tersebut, ataupun setiap akan melakukan perbuatan hukum terhadap satuan rumah susun, pemilik satuan rumah susun diwajibkan membayar uang rekomendasi kepada pemegang Hak Pengelolaan. Apabila pemilik satuan rumah susun tidak segera melakukan perpanjangan hak atas tanah bersama dan tidak memenuhi kewajiban membayar uang pemasukan, maka tanah bersama akan kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan.

¹³ *Ibid*, hlm. 75.

¹⁴ *Ibid*.

Persetujuan atau rekomendasi oleh Pemegang Hak Pengelolaan merupakan refleksi nyata dari pelaksanaan sebagian wewenang Hak Menguasai dari Negara yang diberikan berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat(1) Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1965, yaitu wewenang untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

UU Nomor 20 Tahun 2011 tidak mengatur secara tegas mengenai perlunya persetujuan atas pengalihan Hak Milik Satuan Rumah Susun yang tanah bersamanya merupakan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dari Pemegang Hak Pengelolaan, pengaturan mengenai hal tersebut dapat dilihat pada PP Nomor 40 Tahun 1996 yang mengatur bahwa peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Perlu diingat pula bahwa pemilik Hak Milik Satuan Rumah Susun juga memiliki bagian atas tanah bersamanya yang dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional, dan dengan demikian peraturan dalam PP No. 40 Tahun 1996 yang relevan bagi satuan rumah susun berlaku pula bagi para pemilik Hak Milik Satuan Rumah Susun. Hak dari pemegang Hak Pengelolaan untuk memberikan persetujuan atau rekomendasi tersebut timbul karena adanya wewenang dari pemegang Hak Pengelolaan yang tidak hilang meskipun terdapat hak atas tanah yang telah diberikan di atas Hak Pengelolaan di maksud. Penggunaan tanah oleh Pengembang ataupun para pemilik Hak Milik Satuan Rumah Susun tetap berada di bawah pengawasan Pemegang Hak Pengelolaan.

Dibutuhkannya persetujuan atau rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan kemudian menjadi salah satu risiko dan dampak yang dimiliki oleh pemilik Satuan Rumah Susun karena adanya ketidakpastian mengenai diberikan atau tidaknya persetujuan atau rekomendasi dimaksud oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para pemilik Hak Milik Satuan Rumah Susun untuk pertokoan ITC Mangga Dua yang telah membeli satuan unit rumah susun tanpa mengetahui bahwa rumah susun tersebut dibangun di atas Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas Hak Pengelolaan sudah sepatutnya dilindungi.

Perlindungan yang dapat diberikan kepada para pemilik Hak Milik Satuan Rumah Susun untuk Pertokoan ITC Mangga Dua adalah dengan tetap dapat meminta ganti kerugian kepada PT Duta Pertiwi Tbk untuk membayar biaya rekomendasi kepada Pemda DKI Jakarta selaku pemegang Hak Pengelolaan.

Perjanjian *BOT* merupakan salah satu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang mana kontraktor harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut juga kontraktor harus menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek, sebagai gantinya kontraktor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat

ekonominya sebagai ganti atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk selama waktu tertentu.¹⁵ Terdapat unsur jangka waktu dalam perjanjian *BOT*, oleh karena itu apabila jangka waktu telah habis penyerahan kembali bangunan gedung yang tanahnya merupakan Hak Pengelolaan Milik Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai yang tertuang dalam bentuk berita acara.

Perjanjian *BOT* antara Pemerintah Daerah DKI Jakarta dengan PT Duta Pertiwi Tbk disebutkan bahwa kepada pihak ketiga diberikan Hak Guna Bangunan selama 20 tahun di atas Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah DKI Jakarta terhitung sejak dikeluarkannya keputusan tentang Hak Guna Bangunan tersebut serta jangka waktu Bangun Guna Serah selama 20 tahun.

Dalam perjanjian ini juga diketahui memuat klausul mengenai kemungkinan perpanjangan Hak Guna Bangunan serta Hak Opsi perpanjangan perjanjian *BOT* Menurut PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 26 ayat (2) disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

PP Nomor 40 Tahun 1996 membuka kemungkinan untuk perpanjangan atau pembaharuan hak, namun tetap dengan syarat harus ada persetujuan dari pihak kesatu. Bila pihak kesatu setuju maka perpanjangan atau pembaharuan akan dikabulkan oleh Kantor Pertanahan atau merujuk pada perjanjian Bangun Guna Serah yang dibuat oleh pemegang Hak Pengelolaan Pemda DKI Jakarta dengan PT Duta Pertiwi Tbk selaku pihak kedua. Bila dalam perjanjian terdapat klausul perpanjangan atau pembaharuan hak maka pihak ketiga dapat memperpanjang atau memperbaharui haknya.

Oleh karena itu pada saat jangka waktu Hak Guna Bangunan serta perjanjian *BOT* telah habis, PT Duta Pertiwi Tbk bersama sama dengan pemilik satuan rumah susun ITC Mangga Dua harus meminta persetujuan/rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan serta perpanjangan perjanjian Bangun Guna Serah kepada pemilik tanah Hak Pengelolaan yaitu Pemda DKI Jakarta untuk mendapatkan kepastian hukum dalam kepemilikan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Tindakan Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun untuk Pertokoan aAtas Perbuatan Melawan Hukum yang di Lakukan Pengembang Rumah Susun

Sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui beberapa cara diantaranya melalui Pengadilan Umum yaitu penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang merdeka yang tertuang dalam Undang- Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.¹⁶

¹⁵Budi Susanto, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT*, Genta Press, Yogyakarta: 2008, hlm. 8.

¹⁶Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta: 2004, hlm. 225.

Pengadilan umum merupakan salah satu cara pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi masyarakat yang ingin mencari keadilan pada umum sesuai Pasal 2 UU Nomor 2 Tahun 1986. Sesuai Pasal 3 UU Nomor 2 Tahun 1986, kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum dijalankan oleh Pengadilan Negeri di tingkat pertama yang berkedudukan di kota atau kabupaten, Pengadilan Tinggi di tingkat banding yang berkedudukan di provinsi, dan Mahkamah Agung di tingkat Kasasi.¹⁷

Selain melalui jalur pengadilan, penyelesaian sengketa pertanahan pun bisa diselesaikan di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau dalam bahasa Inggris biasa disebut dengan *Alternative Disputes Resolution (ADR)*.¹⁸

Jenis penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu Konsultasi, Musyawarah atau Negosiasi, Konsiliasi, Mediasi, Penilaian Ahli, dan Arbitrase.¹⁹

Pihak pemilik satuan rumah susun telah melakukan tindakan hukum yaitu dengan melakukan mediasi. Mediasi merupakan salah satu pengendalian konflik dalam permasalahan pertanahan yang dilakukan dengan cara membuat konsensus atau kesepakatan di antara dua pihak yang saling berkonflik dengan mencari pihak ketiga yang berkedudukan netral sebagai mediator dalam penyelesaian konflik. Pengendalian ini merupakan salah satu jenis pengendalian yang sering digunakan oleh masyarakat.²⁰

Mengenai penyelesaian konflik melalui mediasi, kedua belah pihak sepakat mencari masukan atau nasehat dari pihak ketiga. Penyelesaian konflik melalui bentuk ini dilakukan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yang berkonflik bahwa masalah mereka akan diselesaikan melalui seseorang atau beberapa penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Mediator disini harus bersifat netral dan independen dengan artian bahwa tidak dapat diintervensi oleh pihak lainnya. Dalam kaitannya dengan penyelesaian konflik melalui mediasi, sesuai dengan pemaparan Gunawan Wijaya dalam bukunya yang menyatakan bahwa mediator tidak memiliki kewenangan memaksa, berkewajiban mempertemukan para pihak yang berkonflik guna mencari masukan mengenai pokok permasalahan yang dipermasalahkan.²¹

Sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi memiliki ciri-ciri yaitu waktu yang singkat, terstruktur, berorientasi pada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan persan serta para pihak secara aktif. Pilihan penyelesaian sengketa melalui mediasi mempunyai

¹⁷Sentosa Sembiring, *Himpunan Lengkap Peraturan Perundang- Undangan Tentang Badan Peradilan Dan Penegakan Hukum*, Nuansa Aulia, Bandung: 2006, hlm.32

¹⁸Priyatna Adurrasyid, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa* Fikahati Aneska, Jakarta: 2002, hlm. 11

¹⁹Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta: 2012, hlm. 335

²⁰*Ibid*, hlm. 339

²¹Gunawan Wijaya, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2001, hlm. 95

kelebihan dari sisi biaya, waktu, dan pikiran jika dibandingkan dengan berperkara di muka pengadilan, disamping itu kurangnya kepercayaan masyarakat kepada kemandirian lembaga peradilan merupakan pilihan terakhir bagi penyelesaian suatu sengketa.²²

Mediasi telah dilakukan antara Pemilik Satuan Rumah Susun dengan PT. Duta Pertiwi dengan bantuan mediator tetapi tidak terdapat titik temu dalam mediasi yang dilakukan kedua belah pihak.

Dalam UU RUMAH SUSUN juga diatur mengenai penyelesaian sengketa yaitu Pasal 105 :

- “(1) Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- (3) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.”

Pemilik satuan rumah susun ITC Mangga Dua mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan meminta Majelis Hakim menghukum PT Duta Pertiwi Tbk untuk membayar semua biaya perpanjangan/biaya rekomendasi kepada pemegang Hak Pengelolaan dan menghukum PT Duta Pertiwi Tbk untuk memberikan salinan sertifikat induk, Pertelaan dan uraian beserta lampirannya termasuk Perjanjian Kerjasama antara PT.Duta Pertiwi Tbk kepada pemilik satuan rumah susun.²³

Berdasarkan ketentuan Pasal 30 UU RUMAH SUSUN maka sangatlah penting diberikannya pertelaan untuk memisahkan batas-batas mana yang merupakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk dipergunakan sesuai dengan peruntukannya serta dapat menunjukkan dengan jelas mana yang menjadi milik pribadi. Dalam hal ini PT Duta Pertiwi Tbk tidak memenuhi kewajiban untuk memberikan kepastian akan status tanah yang mereka pasarkan pada calon pembeli rumah susun.

Terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT Duta Pertiwi Tbk sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seseorang, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian

²² Bernhard Limbong, *Op.Cit*, hlm. 343

²³ Putusan No.314/PDT.G/2011/JKT.PST.

tersebut, selain itu pasal 1365 KUH Perdata ini sangat penting artinya karena melalui pasal ini, hukum yang tidak tertulis diperhatikan Undang-Undang.²⁴

Perbuatan Melawan Hukum telah mengalami perluasan arti. Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas tersebut, yaitu²⁵:

1. Melanggar hak subjektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, Yurisprudensi memberi hak subjektif sebagai berikut:
 - a. Hak-hak peorangan seperti kebebasan,kehormatan, nama baik;
 - b. Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.

Suatu pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini di isyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum

2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban Hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis
3. Bertentangan dengan Kaedah Kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum.

Dalam kasus ini perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Duta Pertiwi Tbk merupakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan kewajiban hukum PT. Duta Pertiwi Tbk sebagai pengembang dan penjual kios rumah susun ITC Mangga Dua, yang mewajibkan untuk memberikan informasi yang sebenarnya mengenai status tanah dari objek sengketa berupa Rumah Susun untuk pertokoan ITC Mangga Dua, sebelum objek jual beli tersebut dijual kepada para pemilik satuan rumah susun, yang dalam perluasan arti perbuatan melawan hukum, kewajiban hukum tersebut diartikan dalam arti adalah perbuatan telah melakukan ketidak transparanan.

Beberapa kemungkinan tuntutan yang diberikan oleh Pasal 1365 KHUPerdata, karena perbuatan melawan hukum, antara lain:

- a. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang
- b. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula
- c. Pernyataan bahwa perbuatan yang di lakukan adalah bersifat melawan hukum
- d. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan

²⁴Mariam Darus Badruzaman, KUH Perdata Buku III, HUKum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni, Bandung: 2006, hlm. 146.

²⁵Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonsesia, Jakarta: 2004, hlm. 39

- e. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum
- f. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.²⁶

Selain meminta ganti kerugian atau untuk menuntut pengembalian pada keadaan semula, penderita berwenang mengajukan tuntutan lain, misalnya mengajukan gugatan dan menuntut agar pengadilan menyatakan bahwa perbuatan yang dipersalahkan kepada si pelaku adalah perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini penderita juga dapat mengajukan tuntutan agar Pengadilan Negeri menjatuhkan putusan *declaratoir* tanpa menuntut pembayaran ganti kerugian. Selain itu dapat juga menuntut agar Pengadilan Negeri menjatuhkan putusan melarang pelaku melakukan perbuatan melawan hukum tersebut di kemudian hari. Tuntutan-tuntutan tersebut dapat diajukan secara kumulatif, artinya dapat beberapa ketentuan sekaligus dengan ketentuan bahwa suatu pembayar ganti kerugian tidak dapat berupa dua jenis ganti kerugian sekaligus, misalnya pengembalian pada keadaan semula dengan ganti kerugian berupa sejumlah uang.²⁷

Apabila beberapa tindakan hukum tersebut hakim menolak gugatan pemilik satuan rumah susun untuk seluruhnya maka tindakan hukum yang dapat dilaksanakan dalam penyelesaian sengketa tersebut yaitu melakukan upaya hukum banding melalui Pengadilan Tinggi.

PENUTUP

Pemilik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun memiliki kepastian hukum karena berdasarkan Pasal 42 dan 43 UU RUMAH SUSUN, pada saat melakukan pemasaran calon pemilik satuan rumah susun harus memiliki kepastian atas status tanah rumah susun yang akan di bangun apakah beridiri di atas Hak Pengelolaan atau tidak. Namun pada kenyataannya pengembang tidak transparan dalam hal status tanah rumah susun. Oleh karena itu untuk mendapatkan kepastian hukum terkait Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pemilik satuan rumah susun dapat meminta perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan serta *BOT* kepada pemegang Hak Pengelolaan. Tindakan Hukum yang dapat dilakukan pemilik satuan rumah susun yang sudah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah dengan membuktikan apakah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan pengembang rumah susun telah sesuai dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut 1365 KUHPerdara. Selanjutnya jika sesuai Pemilik Satuan Rumah Susun dapat menuntut pertanggungjawaban atas kerugian yang di alami. Apabila gugatan ditolak seluruhnya maka tindakan hukum yang dapat dilaksanakan dalam penyelesaian sengketa tersebut yaitu melakukan upaya hukum banding melalui Pengadilan Tinggi. Disarankan bahwa Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan BPN hendaknya menjelaskan dan

²⁶ *Ibid*, hlm.85

²⁷ Chriesma Adhithia Hesthy, Analisa Kasus Tentang PMH Atas Dasar Keadaan Yang Mengiringi Terjadinya Pembuatan Perjanjian Yaitu Penyalahgunaan Keadaan Ditinjau dari Hukum Perdata Barat di Indonesia, Depok, FH UI, 2009, hlm. 34.

menginformasikan secara lengkap status tanah rumah susun yang ingin dibangun kepada calon pembeli rumah susun. Pengembang atau Pengelola Rumah Susun yang tidak menginformasikan secara lengkap dan transparan status tanah tempat dibangunnya rumah susun kepada calon pembeli Hak Milik Satuan Rumah Susun hendaknya diberikan sanksi yang tegas.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2007.
- Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta: 2012.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta: 2003.
- Budi Susanto, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT*, Genta Press, Jakarta: 2008.
- Erwin Kallo, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*. Cet2, Minerva Athena Pressindo, Jakarta: 2009.
- Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Gramedia, Jakarta: 2004.
- Gunawan Wijaya, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2001.
- Irawan Soerodjo, Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Cet:2, LaksBang Mediatama, Yogyakarta: 2014.
- Maria Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta: 1989.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III, HUKUM Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung: 2006.
- Priyatna Adurrasyid, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta: 2002.
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta: 2004.
- Sentosa Sembiring, *Himpunan Lengkap Peraturan Perundang- Undangan Tentang Badan Peradilan Dan Penegakan Hukum*, Nuansa Aulia, Bandung: 2006.
- Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta: 2009.

Jurnal

- Yusuf Saepul Zamil, "Perlindungan Hukum Pembeli Apartement atau Rumah Susun di atas Tanah Hak Pengelolaan", *Jurnal Arena Hukum* Universitas Brawijaya Volume 10 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang: 2017.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sumber Lainnya

Chriesma Adhithia Hesthy, *Analisa Kasus Tentang PMH Atas Dasar Keadaan Yang Mengiringi Terjadinya Pembuatan Perjanjian Yaitu Penyalahgunaan Keadaan Ditinjau dari Hukum Perdata Barat di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok: 2009.

Fokus Kontan, *Dua Regulasi Baru Perlindungan bagi pemilik satuan rumah susun atau apartment* <https://fokus.kontan.co.id/news/dua-regulasi-baru-perlindungan-bagi-pemilik-rumah-susun-atau-apartemen?page=all>, diakses Minggu 3 Maret 2019.

Hasil wawancara Penulis dengan Bapak Arif, Staff Tarigan and Farid Law Firm, tanggal 18 November 2019.

Hasil wawancara Penulis dengan Bapak Suwardi, Pemilik Satuan Rumah Susun ITC Mangga Dua, tanggal 12 Agustus 2019.

Putusan No. 314/PDT.G/2011/PN.JKT.PST.