



ACTA DIURNAL

Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 4, Nomor 1, Desember 2020

Artikel diterbitkan 29 Desember 2020, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v4i1.326>

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

---

## PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH SUSUN BUKAN HUNIAN (*NON-HUNIAN*) DITINJAU BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN

Salsabila Putri Paramadani, Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung,  
email: paramadanisalsabil@gmail.com

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

Agus Suwandono, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: agus.suwandono@unpad.ac.id

### ABSTRAK

Rumah susun bukan hunian (*non-hunian*) merupakan bangunan gedung yang diperuntukkan untuk tempat komersial, yang biasanya dijadikan tempat perbelanjaan, tempat usaha/pertokoan/kios, perkantoran, perindustrian dan lain sebagainya. Namun pada praktiknya pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian yang telah dibeli oleh konsumen sangat sulit dilakukan, hal ini dikarenakan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak memberikan pengaturan secara spesifik mengenai pemanfaatan rumah susun bukan hunian. Keterbatasan mengenai regulasi yang membuat Badan Pertanahan Nasional sering kali menolak dan tidak bersedia untuk mengeluarkan sertifikat hak milik satuan rumah susun atas rumah susun bukan hunian. Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Analisa data dilakukan dengan menggunakan metode normatif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa objek pendaftaran tanah meliputi hak milik atas satuan rumah susun dan pendaftaran sertifikat hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian dilakukan dikarenakan masih ada peraturan perundangan-undangan mengakomodir serta memberikan kepastian hukum atas hak milik konsumen yang akan mendaftarkan hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

**Kata kunci:** hak milik; kepastian hukum; rumah susun bukan hunian.

### ABSTRACT

*Non-residential flats are buildings intended for commercial premises including shopping places, business places/shops/stalls, offices, industries and others. However, in practice, right of ownership registration over non-residential flat units that have been purchased by consumers (buyers) is very difficult to do. The reason is because legal certainty can be obtained based on Law Number 20 of 2011 concerning Strata Title of Flats does not provide specific regulations regarding the use of non-residential flats. Such limitation in regulation often forces the National Land Agency Office to refuse issuing freehold title to non-residential flat units. The approach method used by the researcher in conducting this research was normative juridical approach. Data analysis was performed using qualitative normative method. The research results revealed that the land registration object includes right of ownership to non-residential flat units and freehold title to non-residential flat units can be done due to existing laws and regulations to accommodate and provide legal certainty for property buyers (consumers) who will register right of ownership to non-residential flat units to the National Land Agency.*

**Keywords:** legal certainty; non-residential flats; right of ownership.

## PENDAHULUAN

Rumah susun dipercaya dapat mengatasi permasalahan kurangnya ketersediaan lahan pemukiman. Rumah susun sendiri dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal manusia. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UU No. 20/2011), menyebutkan bahwa rumah susun 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, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif untuk menjawab permasalahan kebutuhan hunian terutama di daerah perkotaan dengan jumlah penduduk yang tinggi, karena rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah. Tingginya aktivitas masyarakat dan jumlah penduduk yang padat pada area perkotaan membutuhkan lahan pemukiman, akan tetapi karena semakin hari lahan permukiman semakin terbatas menyebabkan sulitnya memperoleh lahan permukiman, serta berakibat kepada tingginya harga jual terhadap lahan untuk pemukiman atau perumahan.

Menyadari terbatasnya lahan di daerah strategis seperti pada daerah perkotaan membuat pelaku usaha di bidang perumahan mulai beralih dari perumahan ke satuan rumah susun, atau sering disebut oleh masyarakat Indonesia dengan istilah satuan rumah susun (sarusun), apartemen, kondominium, kondominium hotel (kondotel), dan flat.

Apartemen adalah rumah susun yang dibangun oleh perusahaan pemerintah (BUMN) atau swasta yang diperjual-belikan kepada masyarakat dengan harga terjangkau untuk kalangan menengah. Kondominium hotel (Kondotel) merupakan rumah susun yang mewah dan dimiliki masyarakat kalangan atas. Rumah susun, apartemen, kondominium maupun kondotel, sebenarnya semua itu memiliki alas hak yang sama, yaitu sertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun yang biasa disebut dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut SHM Sarusun).<sup>1</sup>

Apartemen merupakan jenis properti yang berkembang pesat saat ini, dan akan berkembang lebih pesat lagi di masa yang akan datang. Apartemen merupakan usaha properti yang baru dibandingkan dengan usaha properti pada umumnya dan banyak dibangun oleh pengusaha properti swasta yang orientasinya pada *profit* atau laba. Apartemen banyak diminati masyarakat seiring dengan terbatasnya lahan, semakin mahalnya rumah, serta tingkat kemacetan di kota besar di Indonesia, dimana banyak masyarakat yang memiliki rutinitas pekerjaan dan mobilitas yang sangat

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta: 2011, hlm. 27.

padat. Kepemilikan apartemen umumnya terjadi karena adanya transaksi jual beli antara pembeli (selanjutnya disebut konsumen) dengan penjual atau pengembang.

UU No.20/2011 memberikan penjelasan bahwa rumah susun menurut pengertian yuridis, merupakan bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan kepemilikan bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Regulasi terbaru rumah susun membagi 4 (empat) macam rumah susun, yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.

Kepastian hukum dan bukti atas kepemilikan satuan rumah susun ditunjukkan dengan adanya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) kepada setiap pemiliknya. Berdasarkan Pasal 47 ayat (1) UU No. 20/2011 menyatakan, sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan diterbitkan SHM Sarusun.

Pembangunan rumah susun dapat menimbulkan keresahan bagi konsumen karena tidak dicantumkannya pemanfaatan rumah susun *non-hunian* atau bukan hunian dalam undang-undang yang baru yakni UU No. 20/2011. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan, karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat memproses pendaftaran permohonan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dengan fungsi bukan hunian (*non-hunian*) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24/1997).

Permasalahan hukum yang diangkat pada penelitian ini adalah mengenai ketidakjelasan terkait dengan pengaturan rumah susun bukan hunian yang ada pada peraturan perundang-undangan, yang dimana dalam Ketentuan Penutup pada Pasal 118 huruf a UU No. 20/2011 dijelaskan bahwa:

“Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dicabut dan dinyatakan tidak berlaku”.

Masalah yang timbul dari adanya frasa “dicabut dan dinyatakan tidak berlaku”, ialah dimana yang semula Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU No. 16/1985) beserta aturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut PP No. 4/1988) menyatakan bahwa pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian dan/atau bukan hunian, akan tetapi dalam dalam Pasal 50 UU No. 20/2011 menyatakan bahwa fungsi pemanfaatan rumah susun hanya untuk hunian dan campuran. Hal tersebut merupakan ketidakjelasan aturan, dimana undang-undang yang lama dinyatakan dicabut dan tidak berlaku sedangkan di UU No. 20/2011 tidak mengakomodir ketentuan tersebut, peraturan pelaksanaannya pun sudah tidak relevan dengan undang-undang rumah susun yang baru. Hal ini menimbulkan permasalahan bagi konsumen rumah susun bukan hunian yang telah

membayar lunas rumah susun dan ingin melakukan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Sejak pengundungannya, salah satu hal kontroversial terkait undang-undang rumah susun adalah pengaturan tentang fungsi rumah susun, yaitu untuk hunian atau campuran. Kedua kata ini dibahas dan juga dihiraukan. Terkait hal tersebut muncul karena undang-undang baru tidak mengizinkan pembangunan rumah susun *non*-hunian yang berdiri sendiri. Jika berbentuk campuran, hunian dan *non*-hunian dalam satu hamparan, hal tersebut diperbolehkan. Di sisi lain, meski undang-undang telah jelas terhadap hal ini, pengembang tetap melaksanakan pembangunan dan penjualan terhadap rumah susun yang tidak berbentuk hunian seperti pusat perdagangan (*trade center*) atau perkantoran.

Tindakan pengembang (*developer*) yang terus membangun rumah susun bukan hunian, yaitu toko atau pusat perbelanjaan tentu menimbulkan keresahan bagi konsumen yang kemudian hari akan membeli produk rumah susun bukan hunian tersebut. Hal ini dikarenakan konsumen terancam tidak akan mendapatkan SHM Sarusun sebagai bukti kepemilikan dari unit rumah susun bukan hunian yang dibeli oleh konsumen.

Akibat tidak adanya kepastian dari pengembang (*developer*) kepada konsumen untuk mendapatkan SHM Sarusun setelah mereka membeli rumah susun bukan hunian. Konsumen seharusnya lebih selektif dalam membeli unit rumah susun bukan hunian yang dibangun oleh pengembang (*developer*), jika tidak konsumen akan kesulitan dalam mengurus pengajuan pendaftaran SHM Sarusun ke Kantor BPN setempat dikarenakan regulasi yang tidak mengakomodir hak-hak dari konsumen.

Hukum perlindungan konsumen di Indonesia telah mengatur hal-hal yang menjadi hak dari konsumen, apabila dirugikan oleh pelaku usaha (pengembang/*developer*). Akan tetapi hak ini tidak didapatkan secara otomatis apabila konsumen rumah susun bukan hunian merasa dirugikan akibat tindakan pengembang (*developer*), hal ini dikarenakan konsumen harus melalui prosedur pengaduan atau pelaporan kepada badan-badan yang berwenang, misalnya mengajukan sengketa ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau mengajukan pelaporan/pengaduan ke Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) untuk mendapatkan akses penyelesaian permasalahan antara konsumen atau pelaku usaha dalam hal ini pengembang (*developer*).

Adapun yang menjadi masalah dalam penelitian ini bagaimanakah akibat hukum yang akan ditimbulkan dengan tidak adanya aturan yang mengatur tentang pemanfaatan fungsi rumah susun bukan hunian (*non*-hunian) dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan bagaimanakah perlindungan hukum terhadap konsumen (pembeli) rumah susun setelah melunasi

pembelian rumah susun bukan hunian yang ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan permohonan pendaftaran Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun?

## **METODE PENELITIAN**

Metode pendekatan yang digunakan Penulis dalam melakukan penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan penelitian hukum yang dilakukan secara teoritis, dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dan mengadakan penelusuran yang berpedoman terhadap dan buku-buku atau literatur-literatur hukum, serta peraturan-peraturan tertulis yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.<sup>2</sup> Metode pendekatan secara yuridis normatif dimaksudkan untuk menganalisis secara mendalam tentang peraturan-peraturan hukum positif yang bersangkutan. Metode penelitian hukum ini merupakan suatu metode dengan cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian.<sup>3</sup> Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan *library research* atau penelitian yang menitikberatkan pada kepustakaan terkait perlindungan hukum pendaftaran hak milik bagi konsumen rumah susun bukan hunian (*non-hunian*).

## **PEMBAHASAN**

### **Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bukan Hunian (*Non-Hunian*)**

Rumah Susun sebagaimana diatur oleh UU No.20/2011 merupakan suatu kepemilikan baru dalam hukum kebendaan di Indonesia. Sebelum berlakunya undang-undang ini, sebenarnya sistem kepemilikan atas bangunan bertingkat sudah dikenal di Indonesia, namun sistem kepemilikan atas gedung bertingkat tersebut adalah berupa sistem kepemilikan tunggal dimana pemilik seluruh gedung dan pemegang hak atas tanahnya merupakan pihak yang sama. Jika ada pihak lain yang ingin menggunakan bagian dari gedung tersebut, maka ia harus melakukan hubungan sewa-menyewa dengan si pemilik gedung.

Dengan berlakunya UU No. 20/2011, penghuni dan pengguna bagian gedung tersebut menjadi dimungkinkan untuk memiliki sebagian dari gedung tersebut, dan juga sebagian atas tanah tempat gedung tersebut berdiri secara proporsional. Pengaturan yang demikian menurut UU No. 20/2011 adalah sesuai dengan asas pemisahan horizontal, yaitu setiap benda yang menurut wujud dan

---

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta: 2001, hlm. 13-14.

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2004, hlm. 57.

ujuannya dapat digunakan sebagai satu kesatuan yang mandiri, dapat menjadi objek kepemilikan secara pribadi.<sup>4</sup>

Pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, namun demikian pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan gedung bertingkat lainnya yang keperluannya bukan hunian. Mengingat bahwa dalam kenyataannya ada kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian yang mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat sehari-hari, yang biasa disebut dengan rumah susun bukan hunian (*non-hunian*).

Ditinjau dari peruntukkannya, rumah susun bukan hunian (*non-hunian*) merupakan suatu tempat komersial yang dibutuhkan sebagai tempat perbelanjaan, tempat usaha/pertokoan/kios, perkantoran serta perindustrian. Ketentuan atau peraturan rumah susun hunian berlaku juga bagi rumah susun bukan hunian, sehingga hak dan kewajiban pemilik rumah susun hunian dan bukan hunian/komersial adalah sama.<sup>5</sup>

Pada praktiknya, rumah susun bukan hunian juga merupakan suatu wadah dalam masyarakat sebagai tempat untuk perbelanjaan atau kegiatan jual beli. Rumah susun bukan hunian dibangun dalam skala luas dan besar serta dilengkapi dengan segala fasilitasnya, yang sebatas hanya sebagai tempat usaha dan tidak diperuntukkan untuk tempat tinggal atau hunian.<sup>6</sup> Contoh rumah susun bukan hunian untuk usaha adalah pusat perbelanjaan atau mall, yang merupakan gedung bertingkat yang terbagi-bagi dalam fungsinya sebagai tempat usaha yang berada di pusat perbelanjaan atau mall. Pusat perbelanjaan atau mall inilah yang merupakan rumah susun bukan hunian yang dibangun oleh pengembang (*developer*) dalam skala luas dan besar serta dilengkapi dengan segala fasilitasnya, rumah susun ini hanya sebagai tempat usaha dan tidak diperuntukkan untuk tempat tinggal atau hunian.<sup>7</sup>

Rumah susun bukan hunian merupakan rumah susun yang difungsikan selain sebagai tempat hunian, yaitu digunakan sebagai tempat usaha maupun kegiatan sosial lainnya. Bahwa akan adanya kebutuhan rumah susun yang bukan untuk hunian atau tempat tinggal yang bertujuan untuk mendukung fungsi pemukiman dalam menunjang kehidupan masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian, dan lain sebagainya.

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta: 2008, hlm. 356.

<sup>5</sup> Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang: 2004, hlm. 13-14.

<sup>6</sup> Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, LaksBang Grafika, Surabaya: 2015, hlm. 66.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 67.

Hak yang lahir dari satuan rumah susun disebut Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah Hak Milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, terdapat hak bersama yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun ditandai dengan adanya penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) sesuai yang tercantum pada ketentuan Pasal 47 ayat (1) UU No. 20/2011. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) untuk pertama kali diterbitkan atas nama penyelenggara pembangunan rumah susun atau pengembang. Apabila unit satuan rumah susun telah dijual oleh pengembang kepada perseorangan atau badan hukum, baru dapat dilakukan pendaftaran peralihan dari pengembang kepada atas nama perseorangan atau badan hukum tersebut sesuai kepemilikan atas satuan rumah susun dan ketentuan yang berlaku.

Rumah susun mempunyai bukti atas kepemilikan satuan rumah susun, hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas status kepemilikan rumah susun. Bukti atas kepemilikan rumah susun ditunjukkan dengan adanya Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan, diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) kepada setiap pemiliknya, hal ini berdasarkan ketentuan yang tercantum pada Pasal 47 ayat (1) UU No. 20/2011.

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun merupakan salah satu dari objek pendaftaran tanah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997), yang menyatakan bahwa,

“Obyek 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”.

Berdasarkan fungsi pemanfaatannya, rumah susun dibagi atas 3 (tiga) jenis yakni rumah susun hunian; rumah susun bukan hunian; dan/atau rumah susun campuran. Khusus untuk pengaturan rumah susun bukan hunian tercantum pada penjelasan Pasal 24 ayat (1) UU No. 16/1985 yang menyatakan bahwa:

“Undang-undang ini mengatur rumah susun terutama untuk tempat hunian. Mengingat bahwa dalam kenyataannya ada kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian yang mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat, antara lain misalnya untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian, maka untuk dapat menampung kebutuhan tersebut ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini dinyatakan berlaku juga terhadap rumah susun bagi keperluan lain dengan penyesuaian seperlunya”.

Selanjutnya dalam peraturan pelaksana, rumah susun bukan hunian diatur dalam Pasal 7 PP No. 4/1988 yang menyatakan bahwa:

“Rumah susun yang digunakan untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau secara terpadu, sebagai kesatuan sistem pembangunan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5”.

Setelah dikeluarkannya UU No. 20/2011 pengaturan mengenai rumah susun bukan hunian tidak terakomodir, hal ini dapat dilihat dari fungsi pemanfaatan rumah susun hanya menjadi 2 (dua), yaitu rumah susun dengan fungsi hunian dan rumah susun campuran, sebagaimana diatur dalam Pasal 50 UU No. 20/2011 yang menyatakan bahwa:

“Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. Hunian; atau
- b. Campuran”.

Hal tersebut tentunya menimbulkan permasalahan bagi konsumen yang membeli rumah susun bukan hunian, dimana UU No. 20/2011 tidak lagi mencantumkan pemanfaatan rumah susun dengan fungsi bukan hunian, berkaitan dengan hal ini, bagaimana kepastian hukum dalam pengajuan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian sebagai bukti kepemilikan kepada konsumen dan bentuk perlindungan hukum. Perlindungan hukum kepada konsumen diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UU No. 8/1999) pada intinya menyatakan:

- a. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- b. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- c. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

Permasalahan yang penulis analisa disini adalah terkait dengan perlindungan hukum pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian, yaitu diterbitkannya SHM Sarusun. Sertifikat merupakan alat bukti suatu hak kepemilikan atas suatu bidang tanah, termasuk satuan rumah susun. Bagaimana ketika proses pendaftaran tidak dapat dilakukan ataupun sertifikat tidak

dapat diterbitkan, karena tidak adanya penyebutan atau pencantuman mengenai ketentuan rumah susun bukan hunian di dalam suatu peraturan perundang-undangan, tentu hal ini dapat menjadi permasalahan, karena tidak adanya kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas satuan rumah susun sekaligus menimbulkan ketidakjelasan dalam pendaftaran hak beserta penerbitan sertifikat pada rumah susun bukan hunian.

Pemanfaatan fungsi rumah susun bukan hunian yang tidak lagi diatur dalam UU No. 20/2011 menyebabkan munculnya beberapa pertanyaan, bagaimana kelanjutan prosedur pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian jika tidak lagi diatur mengenai pemanfaatan rumah susun sebagai fungsi bukan hunian, dan bagaimana arah pengaturan mengenai prosedur pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian setelah dihapusnya ketentuan mengenai pemanfaatan fungsi rumah susun bukan hunian pada UU No. 20/2011, sedangkan sebelumnya dalam UU No. 16/1985 telah diatur mengenai pemanfaatan fungsi rumah susun bukan hunian.

Analisa penulis terhadap permasalahan tersebut, bahwa Kantor Badan Pertanahan setempat tidak akan mengeluarkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian, dikarenakan tidak ada pengaturan yang mengakomodir dilakukannya sertifikasi terhadap hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian. Analisa penulis didukung melalui keterangan Wakil Biro Hukum Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta Irwan Isdaryanto, menyatakan bahwa penerbitan sertifikat pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) terbit atas nama penyelenggara pembangunan rumah susun (*developer*), dan harus sudah terbit sebelum satuan rumah susun dijual.<sup>8</sup>

Dalam praktik pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian tidak dapat dilakukan dan diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat, dikarenakan ketidakjelasan ketentuan rumah susun dengan fungsi bukan hunian sudah tidak diatur dalam UU No. 20/2011 dan tindakan dari pengembang (*developer*) yang tidak melakukan pengurusan pemecahan terhadap sertifikat induk atas nama penyelenggara pembangunan (*developer*) menjadi sertifikat atas nama pribadi masing-masing konsumen yang telah membeli dan menempati rumah susun bukan hunian tersebut.

Bahwa seharusnya upaya yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan pengajuan permohonan pendaftaran SHM Sarusun diselesaikan secara administratif, dikarenakan Pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian dapat diakomodir dengan peraturan perundang-undangan lain, yakni dengan PP No. 4/1988, PP No. 24/1997, dan UU No. 8/1999. Pengembang (*developer*) harus bertanggung jawab terhadap pengurusan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian, sesuai Pasal 7 huruf (g) UU No. 8/1999. Pada intinya menyatakan, bahwa pelaku

---

<sup>8</sup> Hasil wawancara Penulis dengan Bapak Irwan Isdaryanto, S.H., Wakil Biro Hukum Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta, di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, pada tanggal 05 November 2020.

usaha wajib memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian. Disisi lain Kantor Badan Pertanahan Nasional tidak memiliki alasan menolak untuk memproses berkas pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun, dikarenakan peraturan perundang-undangan secara jelas memberikan perlindungan dan kepastian hukum untuk setiap orang (subjek hukum) yang akan melakukan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian.

### **Perlindungan Hukum Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bukan Hunian (*Non-Hunian*)**

Sebelum membahas lebih jauh mengenai pendaftaran rumah susun bukan hunian, penulis akan menjelaskan mengenai objek pendaftaran hak milik. Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan objek pendaftaran tanah telah diatur dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24/1997) yang menyatakan bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Peraturan Pemerintah tersebut pada dasarnya sudah memberikan petunjuk untuk dilakukannya pendaftaran tanah terhadap hak milik atas satuan rumah susun, namun yang menjadi permasalahan adalah hak milik atas rumah susun seperti apa yang dapat didaftarkan. Apakah rumah susun menurut fungsi pemanfaatannya atau rumah susun secara umum dapat didaftarkan, hal ini perlu diperjelas baik secara peraturan perundang-undangan dan mekanisme *procedural*, agar dapat memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang telah membeli dan membayar lunas rumah susun bukan hunian dan hendak melakukan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian (*non-hunian*).

Badan Pertanahan Nasional setempat dalam praktiknya menolak dan tidak bersedia untuk memproses berkas objek pendaftaran tanah, yakni hak milik atas satuan rumah susun, hal ini dikarenakan tidak adanya aturan yang secara spesifik yang mengatur pemanfaatan fungsional rumah susun bukan hunian pada UU No. 20/2011. Alasan Badan Pertanahan Nasional tersebut jelas tidak memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada konsumen yang sudah membeli rumah susun bukan hunian yang sejatinya dipergunakan, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain sebagainya.

Penulis telah mengkaji mengenai ketentuan rumah susun bukan hunian dalam UU No. 20/2011 dan penulis menemukan fakta bahwa pengertian mengenai rumah susun bukan hunian hanya diatur secara implisit dalam penjelasan Pasal 50 huruf (b) UU No. 20/2011, yang menyatakan bahwa rumah susun dengan fungsi campuran adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian. Hal ini memperjelas seharusnya pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian dapat dilakukan sesuai dengan prosedur rumah susun dengan fungsi campuran dan Badan Pertanahan Nasional setempat dapat memproses pengajuan pendaftaran SHM Sarusun.

Pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian (*non-hunian*) dapat dilakukan sesuai dengan prosedur rumah susun dengan fungsi campuran. Namun, bagaimana jika pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun yang diajukan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional tetap ditolak karena tidak ada peraturan perundangan-undangan yang mengaturnya, maka secara jelas aturan prosedur pendaftaran kepemilikan rumah susun bukan hunian diakomodir dalam Pasal 1 angka (20) PP No. 24/1997, yang menyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum pendaftaran atas hak milik satuan rumah susun bukan hunian yang diatur dalam Pasal 3 huruf (b) No. 24/1997, yang menyatakan bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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.

Peraturan Pemerintah No. 24/1997 secara jelas memberikan kepastian hukum mengenai sertifikasi terhadap hak milik satuan rumah susun bukan hunian dilakukan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Kemudian agar kepastian dan perlindungan atas kepemilikan satuan rumah susun bukan hunian dapat terlaksana, maka hak milik atas satuan rumah susun harus ditandai dengan adanya penerbitan SHM Sarusun hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) UU No. 20/2011, yang menyatakan bahwa sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.

SHM Sarusun untuk pertama kali diterbitkan atas nama penyelenggara pembangunan rumah susun atau pengembang, apabila unit satuan rumah susun telah dijual oleh pengembang kepada perseorangan atau badan hukum, baru dapat dilakukan pendaftaran peralihan dari pengembang kepada atas nama perseorangan atau badan hukum tersebut sesuai kepemilikan atas satuan rumah susun dan ketentuan yang berlaku.

Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun merupakan pendaftaran untuk pertama kali yang meliputi pengumpulan, pembukuan haknya, dan penerbitan sertifikat, dalam hal ini termasuk dalam wewenang dan prakarsa Badan Pertanahan Nasional (BPN). Wakil Bidang Hukum Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Sigit Sukamto, menuturkan bahwa dapat diketahui tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran hak atas rumah susun, ialah mewajibkan penyelenggara pembangunan untuk mempersiapkan dan menyelesaikan pertelaan, menetapkan batas-batas kepemilikan atas pertelaan dan apa yang menjadi kepemilikan perseorangan dan kepemilikan bersama, hal ini sesuai dengan Pasal 39 ayat (1) PP No. 4/1988 yang menyatakan bahwa penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal dengan penyesuaian sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.

Pemisahan rumah susun dalam bentuk pertelaan merupakan dasar dalam penyelenggaraan pendaftaran hak atas satuan rumah susun, yang dimana memuat tentang:<sup>9</sup>

- a. Batas-batas satuan rumah susun yang penggunaannya dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
- b. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak dari masing-masing pemilik satuan rumah susun; dan
- c. Batas dan uraian atas tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap pemilik satuan rumah susun.

Tujuan dari adanya pembuatan pertelaan ini ialah untuk memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah, yang nantinya akan menjadi hak milik atas satuan rumah susun, hal ini sesuai dengan Pasal 39 ayat (2) PP No. 4/1988 yang menyatakan bahwa pertelaan yaitu, satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi hak milik atas satuan rumah susun, mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Pertelaan ini merupakan syarat pelengkap dalam pembuatan akta pemisahan hak atas satuan rumah susun yang sesuai dan meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, sebagaimana tercantum pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 (untuk selanjutnya disebut PKBPN No. 2/1989). Kewajiban pembuatan akta pemisahan hak dilakukan oleh pengembang (*developer*) hal ini sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) PKBPN No. 2/1989

---

<sup>9</sup> Hasil wawancara Penulis dengan Wakil Bidang Hukum dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, pada tanggal 05 November 2020.

yang menyatakan bahwa akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun.

Kemudian setelah pembuatan akta pemisahan yang dilakukan oleh pengembang (*developer*), maka akta pemisahan tersebut diserahkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk selanjutnya diserahkan kepada bidang survei, pengukuran dan pemetaan yang ada untuk dilakukan teknis survei atas pengukuran dan pemetaan pada bidang tanah dan ruang, serta pengukuran batas wilayah pada satuan rumah susun. Kemudian dilakukan rapat koordinasi terhadap bahan-bahan akta pemisahan dan pertelaan tersebut, selanjutnya akan dibuatkan Berita Acara disertai draft verbal, yaitu rancangan surat keputusan pengesahan yang telah dikoordinasikan dengan para pihak dalam rapat koordinasi, yang dimana dari masing-masing pihak melakukan pengesahan pada Berita Acara Penelitian dan Net Konsep Surat Keputusan tersebut.

Pada tahap akhir Surat Keputusan Pengesahan dan Berita Acara Penelitian beserta Akta Pemisahan selanjutnya akan diserahkan dan diajukan kepada Sekretariat Daerah Kabupaten atau Kota untuk diperiksa, ditandatangani oleh Bupati atau Walikota (Gambar dan Uraian Pertelaan dengan Nilai Perbandingan Proporsional). Sehingga dengan ditandatanganinya akta pemisahan tersebut, maka akta tersebut sudah dinyatakan sah dengan pertimbangan sebagaimana telah dipenuhinya persyaratan berfungsinya pemilikan secara terpisah atas satuan-satuan rumah susun.

Selanjutnya setelah akta pemisahan disahkan dan ditandatangani oleh Bupati atau Walikota, maka Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional akan menyerahkan hasilnya kepada penyelenggara pembangunan rumah susun (pengembang), yang mana nantinya akta pemisahan beserta berkas-berkas lampiran pendaftaran tanah akan digunakan sebagai dasar dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).

Dalam hal diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun), maka sertifikat hak atas tanah bersama harus disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah, hal ini sesuai dengan pada Pasal 8 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 (untuk selanjutnya disebut PKBPN No. 4/1989) yang menyatakan bahwa rumah Susun yang bersangkutan telah dipisahkan atas satuan-satuan rumah susun yang telah diterbitkan sertifikatnya, maka sertifikat hak atas tanah bersamanya harus disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah.

Selanjutnya dalam buku tanah maupun sertifikat hak atas tanah dan diberi catatan mengenai pemisahan serta penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun), hal ini sesuai dengan Pasal 8 ayat (2) PKBPN No. 4/1989. Maka seharusnya pendaftaran SHM Sarusun dapat diselesaikan secara administratif, hal ini dikarenakan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian dapat diakomodir dengan peraturan perundang-undangan, yakni dengan PP No. 4/1988, PP No. 24/1997, dan UU No. 8/1999. Disisi lain Kantor Badan Pertanahan Nasional tidak

memiliki alasan menolak untuk memproses berkas pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun, dikarenakan peraturan perundang-undangan secara jelas memberikan perlindungan dan kepastian hukum untuk setiap orang (subjek hukum) yang akan melakukan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian.

Permasalahan yang dihadapi pembeli (konsumen) dalam transaksi properti, khususnya rumah susun bukan hunian terutama menyangkut mutu bangunan, pelayanan, bentuk transaksi serta jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan. Dalam transaksi satuan rumah susun yang dilaksanakan dengan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB), transaksi yang dilakukan oleh konsumen dan pelaku usaha cenderung bersifat tidak seimbang. Konsumen terpaksa menandatangani perjanjian yang sebelumnya telah disiapkan oleh pelaku usaha (*developer*), akibatnya kasus pembelian satuan rumah susun bukan hunian umumnya menempatkan pembeli (konsumen) di pihak yang lemah.

Perlindungan hukum bagi konsumen menurut UU No. 8/1999 adalah untuk mengatur perilaku pelaku usaha dengan tujuan agar pembeli (konsumen) dapat terlindung secara hukum. Hal ini berarti bahwa upaya untuk melindungi kepentingan dan hak konsumen yang dilakukan melalui perangkat hukum diharapkan mampu menciptakan norma hukum perlindungan konsumen. Ada 5 (lima) asas perlindungan konsumen yaitu:

- a. Asas manfaat;
- b. Asas keadilan;
- c. Asas keseimbangan;
- d. Asas keamanan dan keselamatan konsumen; dan
- e. Asas kepastian hukum.

Dalam pengurusan Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun seharusnya menjadi tanggung jawab dari pengembang (*developer*), hal ini dikarenakan para pembeli (konsumen) rumah susun bukan hunian telah membayar lunas dari pengembang dan memiliki hak untuk mendapatkan legalitas berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Pertanggungjawaban yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) harus dilakukan dalam bentuk pengurusan Akta Jual Beli sampai dengan Pembuatan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, hal ini menjadi kewajiban pelaku usaha (*developer*) dan sebagai bentuk perlindungan kepada konsumen sesuai dalam Pasal 4 huruf (g) UU No. 8/1999 yang mengatakan bahwa konsumen memiliki hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

Setiap konsumen berhak untuk dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif oleh pelaku usaha. Namun pada kenyataannya, yang terjadi bahwa dalam hal ini pengembang (*developer*) sering melanggar ketentuan dalam pasal ini, karena para konsumen merasa tidak dilayani secara benar dan jujur oleh pihak pengembang. Konsumen merasa pihak pengembang tidak benar dalam

melakukan perjanjian jual-beli, dikarenakan dalam perjanjian jual-beli pihak pengembang (*developer*) menyatakan bahwa apabila konsumen sudah melunasi pembayaran rumah susun bukan hunian sesuai yang ditentukan, maka pihak pengembang akan memberikan sertifikat hak milik satuan rumah susun. Namun, pada kenyataannya pihak pengembang sering kali tidak memberikan sertifikat hak milik rumah susun dengan berbagai alasan sedang dalam pengurusan di Kantor BPN setempat.

Tindakan pengembang (*developer*) yang tidak memberikan hak dari konsumen, tidak serta merta menghilangkan tanggung jawab pengembang (*developer*) yang timbul karena adanya hubungan antara pelaku usaha dengan pembeli (konsumen). Hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen merupakan suatu hubungan dalam rangka keterkaitan antara satu dengan yang lain. Pelaku usaha melakukan kontak dengan konsumen berdasarkan adanya tujuan tertentu yang sudah direncanakan termasuk tujuan ekonomis, yaitu untuk mencari keuntungan sebanyak-banyaknya dengan peningkatan produktifitas dan efisien. Disisi lain konsumen mempunyai hubungan dengan produsen didasarkan adanya tuntutan pemenuhan kebutuhan hidup.<sup>10</sup>

Penulis berpendapat mengenai hubungan hukum yang terjadi antara pengembang (*developer*) dengan konsumen rumah susun bukan hunian adalah hubungan hukum jual beli. Jual-beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>11</sup>

Maka sesuai pengertian jual-beli di atas, maka dapat dilihat bahwa pihak yang bertindak sebagai penjual dalam hubungan hukum yang terjadi antara pihak pengembang (*developer*) bertindak sebagai penjual dan para konsumen rumah susun bukan hunian bertindak sebagai pembeli. Kemudian dalam hubungan jual beli antara pihak pengembang (*developer*) dengan para konsumen rumah susun bukan hunian, yang menjadi objek dari perjanjian jual beli tersebut adalah unit rumah susun bukan hunian beserta sertifikat hak milik satuan rumah susun (SHMSRS).

Dalam hal terjadi pelanggaran terhadap hak-hak konsumen oleh pengembang (*developer*), maka para konsumen dapat mengadukannya kepada lembaga yang berwenang, sesuai dengan Pasal 45 ayat (1) UU No. 8/1999, Konsumen dapat meminta bantuan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) terlebih dahulu untuk meminta bantuan hukum atau dapat langsung menyelesaikan masalahnya ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Selain itu, Konsumen juga dapat melaporkan atau mengadukan permasalahan pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku

---

<sup>10</sup>M. Ali Mansyur, *Penegakan Hukum tentang Tanggung Gugat Produsen dalam Perwujudan Perlindungan Konsumen*. Genta Press, Yogyakarta: 2007, hlm. 55.

<sup>11</sup>Subekti. *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti, Bandung: 1995, hlm. 1.

usaha (*developer*) ke Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) Kementerian Perdagangan Republik Indonesia.

## **PENUTUP**

Pendaftaran hak atas satuan rumah susun merupakan salah satu cara untuk memperoleh tanda bukti hak kepemilikan atas satuan rumah susun berupa sertifikat. Pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun ditegaskan dalam Pasal 47 ayat (1) UU No. 20/2011 dengan adanya penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun). SHM Sarusun diterbitkan pada tiap-tiap satuan rumah susun berdasarkan pemanfaatan fungsinya. Pemanfaatan rumah susun terbagi menjadi 3 (tiga) fungsi, untuk hunian, bukan hunian, dan campuran. Pemanfaatan rumah susun bukan hunian ini setelah diberlakukannya UU No. 20/2011 yang menggantikan UU No. 16/1985 sudah tidak lagi tercantum atau tidak diatur di dalam UU No. 20/2011, yang dimana hal tersebut menimbulkan ketidakjelasan aturan, yang dimana PP No. 4/1988 masih berlaku dan tercantum adanya pemanfaatan fungsi rumah susun bukan hunian. Hal ini mengakibatkan Kantor Badan Pertanahan setempat tidak berani dan bersedia mengeluarkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian, dikarenakan tidak ada pengaturan yang mengakomodir dilakukannya sertifikasi terhadap hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian (*non-hunian*).

Pendaftaran hak atas satuan rumah susun bukan hunian secara administratif dapat dilakukan hal ini dikarenakan peraturan perundang-undangan yakni dengan PP No. 4/1988, PP No. 24/1997, dan UU No. 8/1999. Dimana peraturan perundang-undangan tersebut secara jelas memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada para konsumen rumah susun bukan hunian (*non-hunian*) untuk melakukan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun bukan hunian (SHM Sarusun).

Dalam hal terjadi pelanggaran terhadap hak-hak konsumen oleh pengembang (*developer*), maka para konsumen dapat mengadukannya kepada lembaga yang berwenang, sesuai dengan Pasal 45 ayat (1) UU No. 8/1999, Konsumen dapat meminta bantuan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) terlebih dahulu untuk meminta bantuan hukum atau dapat langsung menyelesaikan masalahnya ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Selain itu, Konsumen juga dapat melaporkan atau mengadukan permasalahan pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) ke Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) Kementerian Perdagangan Republik Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2004.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta: 2011.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta: 2008.
- Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang: 2004.
- M. Ali Mansyur, *Penegakan Hukum tentang Tanggung Gugat Produsen dalam Perwujudan Perlindungan Konsumen*, Genta Press, Yogyakarta: 2007.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta: 2001.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti Bandung: 1995.
- Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, LaksBang Grafika Surabaya: 2015.

### Jurnal

- I Wayan Kartika Jaya Utama, "Hak Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun di Atas Tanah Hak Guna Bangunan yang Berdiri di Atas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa", *Jurnal Kertha Wicaksana Universitas Warmadewa* Volume 12 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Denpasar: 2018.
- Ayu Fitria Febriani, "Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia", *Jurnal Lentera Hukum Universitas Jember* Volume 6 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jawa Timur: 2019.

### Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

### **Sumber Lain**

Hasil wawancara Penulis dengan Bapak Sigit Sukamto, S.H., M.H, Wakil Bidang Hukum Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, pada tanggal 05 November 2020.

Hasil wawancara Penulis dengan Bapak Irwan Isdaryanto, S.H., Wakil Biro Hukum Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta, di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, pada tanggal 05 November 2020.