

**TINJAUAN YURIDIS ATAS KEPEMILIKAN
RUMAH SUSUN MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 20 TAHUN 2011¹
Oleh: Stifer Bungangu²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana status kepemilikan rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan bagaimana upaya penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan status kepemilikan rumah susun. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Kepemilikan Rumah Susun merupakan kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dari hak bersama, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Kepemilikan rumah susun dapat diperoleh melalui jual-beli yang dibuktikan dengan PPJB ataupun AJB, juga melalui Sewa-Beli (jual beli dengan angsuran). Penguasaan Rumah Susun dapat dimiliki dengan cara dimiliki, disewa, pinjam-pakai, serta sewa beli semua tergantung jenis dan manfaatnya. Kepemilikan Rumah Susun dapat dibuktikan melalui sertifikat hak milik rumah susun dan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun. 2. Upaya penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan rumah susun dapat dilakukan di luar pengadilan (Musyawarah, Mediasi, dan Arbitrase) serta melalui pengadilan (Perdata, Tata Usaha dan pidana). Jika upaya diluar pengadilan mengalami jalan buntu, maka dapat diupayakan melalui pengadilan. Upaya Hukum Perdata yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, upaya Hukum Tata Usaha yaitu mulai dari upaya administratif melalui instansi yang bersangkutan, namun bila hal itu tidak ada jalan keluar, maka dapat dilakukan gugatan ke PTUN, sedangkan Upaya Hukum Pidana, dapat mengajukan laporan atau pengaduan kepada pihak kepolisian atau penyidik.

Kata kunci: Kepemilikan, rumah susun

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Berlian Manoppo, SH, MH., Hendrik Pondaag, SH, MH.,

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101113

Ketentuan mengenai rumah susun selama ini diatur dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, tetapi dalam perkembangannya, undang-undang tersebut sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susun. Di samping itu, pengaruh globalisasi, budaya, dan kehidupan masyarakat serta dinamika masyarakat menjadikan undang-undang tersebut tidak memadai lagi sebagai pedoman dalam pengaturan penyelenggaraan rumah susun, sehingga dibentuklah revisi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang disesuaikan dengan perkembangan zaman

Undang-Undang ini menciptakan dasar hukum yang tegas berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun dengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Dalam undang-undang ini penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Pengaturan dalam undang-undang ini juga menunjukkan keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun.

Rumah susun diharapkan mampu memberikan kehidupan yang lebih baik bagi masyarakat di berbagai sektor kehidupan. Dengan adanya peraturan yang dibuat oleh pemerintah tersebut, maka masyarakat tidak dapat melanggar aturan pemerintah yang telah

sudah ditetapkan. Masyarakat juga diharapkan dapat berperan aktif dalam pengelolaan pembangunan rumah atau badan usaha. Peran serta masyarakat setempat sangat berpengaruh sekali terhadap laju perkembangan daerah dan juga tertatanya bangunan-bangunan di daerah perkotaan daerah ruang lingkup tempat tinggalnya masyarakat.

Berkaitan dengan kepastian hak kepemilikan rumah susun, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 1 menegaskan bahwa, Penyelenggaraan Rumah Susun adalah Kegiatan Perencanaan, pembangunan, Penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan dan bertanggung jawab. Mengenai jaminan kepastian hukum kepemilikan dan penghunian atas rumah susun bagi Masyarakat Berkebutuhan Rendah adanya badan yang menjamin penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus; pemanfaatan barang milik negara/daerah yang berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf; kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum; pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus; bantuan dan kemudahan bagi Masyarakat Berkebutuhan Rendah; serta perlindungan konsumen.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut di atas, maka penulis tertarik dan terdorong untuk menulis skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Mengenai Status Kepemilikan Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun".

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana Status Kepemilikan Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun?
2. Bagaimana Upaya Penyelesaian Sengketa Yang Berkaitan Dengan Status Kepemilikan Rumah Susun?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan metode penelitian yuridis normatif, maka

pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan prosedur identifikasi dan inventarisasi bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder serta bahan hukum tertier secara kritis melalui proses klasifikasi secara logis sistematis sesuai dengan permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini.

PEMBAHASAN

A. Status Kepemilikan Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Berdasarkan tata hukum Indonesia sekarang yang mendasarkan pada azas pemisahan horizontal (pemisahan mendatar) memungkinkan bahwa unit rumah susun itu dapat dimiliki secara individual dan terpisah dari bagian gedung yang lain. Dapat merupakan hak milik yang berdiri sendiri, sehingga dapat dijual, diwariskan, ditukar, dihibahkan dan dibebani hak hipotik. Unit rumah susun demikian menurut tata hukum kita sekarang adalah termasuk dalam pengertian benda yang dapat menjadi objek hak milik.³

Syarat-syarat administrasi yang harus dipenuhi dalam rangka pembangunan rumah susun secara jelas diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun Presiden Republik Indonesia Pasal 30 yang menyatakan bahwa

- 1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya.
- 2) Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. fatwa peruntukan tanah;
 - c. rencana tapak;
 - d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuah rumah susun;
 - e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;

³ Sri Soedewi Masjuchun Sofyan, *Hukum Bangunan*, Liberty, Yogyakarta 1982, halaman 109.

- f. gambar rencana menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- g. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Sertipikat Hak atas tanah dapat berupa Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Guna Bangunan, Sertipikat Hak Pengelolaan, dan lain-lain. Sertipikat ini merupakan suatu syarat untuk mengajukan permohonan untuk ijin mendirikan bangunan dalam bentuk IMB yang merupakan perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum. Kewajiban setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan. IMB akan melegalkan suatu bangunan yang direncanakan sesuai dengan Tata Ruang yang telah ditentukan. Selain itu, adanya IMB menunjukkan bahwa rencana konstruksi bangunan tersebut juga dapat dipertanggungjawabkan dengan maksud untuk kepentingan bersama. Keterangan Rencana Kabupaten atau kota yaitu berupa Peta Situasi Terukur (PST), Keterangan Rencana Kota (K RK), Rencana Tata Letak Bangunan, Pematokan, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), serta melengkapi dan menandatangani berkas lainnya yang berkaitan dengan permohonan ijin tersebut. Gambar rencana bangunan merupakan gambar bangunan yang dibuat oleh konsultan perencana yang terdiri dari gambar arsitektur, hasil penyelidikan tanah, dan perencanaan struktur, serta hasil gambar desain instalasi dan mekanikal serta elektrikal. Gambar rencana arsitektur sekurang-kurangnya memuat rencana tampak bangunan, denah bangunan, tampak bangunan, jalur evakuasi bencana, aksesibilitas bagi penyandang disabilitas. Perencanaan struktur bangunan gedung terdiri dari perhitungan struktur dan gambar rencana struktur. Perhitungan struktur dan gambar rencana struktur dipersyaratkan bagi kegiatan mendirikan bangunan. Gambar desain instalasi

dan mekanikal serta elektrikal. Gambar rencana dan perhitungan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung terdiri dari : gambar rencana dan perhitungan arus listrik kuat dan lemah, plumbing dan sanitasi, tata udara dan bangunan, transportasi dan bangunan.

Selanjutnya Pasal 31 menjelaskan pula bahwa “penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun; bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya, setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.”⁴

Berbicara mengenai kepastian hukum kepemilikan hak atas satuan rumah susun terlebih dahulu harus melihat status kepemilikan hak atas tanah, apakah di bangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan, ini menjadi unsur penting yang perlu diketahui oleh seseorang yang hendak melakukan transaksi yang berkaitan dengan Rumah Susun. Pada Undang-Undang Rumah Susun tidak dijelaskan mengenai pembangunan rumah susun di atas tanah hak lain yang disebutkan Pasal 17 tersebut. Penafsirannya bahwa setiap subjek hukum dapat membangun rumah susun di atas tanah yang empunya (Hak milik), hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, serta dapat juga berupa hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

Sangat penting bagi calon penghuni rusun untuk mengetahui alas hak atas tanah yang didirikan Rumah susun itu berstatus hak apa. Kalau tanah tersebut berstatus Hak Milik, maka harus memiliki bukti kepemilikan yaitu Sertipikat Hak Milik, kalau tanah tersebut berstatus Hak Guna Bangunan, maka harus memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan dan jika berstatus Hak Pengelolaan, maka harus memiliki Sertipikat Hak Pengelolaan. Hal ini sangat penting karena berdasarkan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Sertifikat merupakan surat

⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun Presiden Republik Indonesia Pasal 30-31

tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”⁵

Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki rumah susun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya baik melalui sewa maupun hak milik. Pada sarusun umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah yang hanya dapat dimiliki oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) dan hanya dapat mengalihkan kepada pihak lain dalam hal pewarisan, perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, dari yang berwenang dan hanya dilakukan kepada badan pelaksana.⁶

Menurut Pasal 45 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menegaskan bahwa:

- 1) Penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- 2) Penguasaan sarusun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.
- 3) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli.
- 4) Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- 5) Penguasaan sarusun dengan cara sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 6) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus didaftarkan pada PPPSR. (7) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai atau sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam peraturan pemerintah.

- 7) Tata cara pelaksanaan pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁷

Penjelasan terhadap Pasal 45 ayat 1 berkaitan dengan kepemilikan rumah susun umum yang biasanya di selenggarakan oleh pemerintah di bawah kendali BUMN yang pada dasarnya dapat dimiliki dan disewakan yaitu dengan cara melakukan transaksi dengan cara jual beli atau sewa menyewa di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris. Hal ini dibuktikan dengan Surat perjanjian jual beli (AJB ataupun PPJB) dan Surat perjanjian Sewa Menyewa. Seseorang yang memiliki Sarusun diiktikan dengan Setipikan Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya pada ayat 2 rumah susun khusus hanya dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai atau sewa yang pada dasarnya hanya dapat digunakan untuk sementara waktu, sesuai kebutuhan. Pada ayat 3 dapat dijelaskan bahwa rumah susun negara hanya dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai atau sewa hal ini bersifat sementara waktu tapi juga dapat dilakukan dengan cara sewa beli yang sekarang ini dinamakan beli dengan angsuran artinya rumah susun jenis ini dapat dimiliki. Selanjutnya rumah susun komersial dapat dimiliki dan disewa sesuai dengan kebutuhan konsumen.

B. Upaya Penyelesaian Sengketa Yang Berkaitan Dengan Status Kepemilikan Rumah Susun

Mekanisme penyelesaian sengketa kepemilikan rumah susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Mengajukan Gugatan ke Peradilan Umum (Perdata).

Hukum acara perdata merupakan bagian dari hukum publik mempunyai makna penting, dan oleh karena itu mengandung arti, bahwa dalam mempertahankan dan melaksanakan hukum perdata materil tersebut adalah merupakan persoalan tata tertib hukum acara menyangkut kepentingan umum.⁸Oleh karena

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1)

⁶ Muraini Suriansyah, *Hukum Rumah Susun*, Laksbag Grafika, Palangkaraya, 2015, hal 52

⁷ Pasal 45 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

⁸ Soeparmono, *Hukum Acara Perdata Dan Yurisprudensi*, Mandar Maju Semarang, 2000, halaman 7

itu hukum acara perdata dalam penerapannya untuk melaksanakan hukum perdata materil.

Dalam hukum acara perdata dikenal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Gugatan PMH), yaitu gugatan ganti rugi karena adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Pasal 1365 KUHPerdata telah mengakomodasi ketentuan tersebut: bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikannya. Dan dalam hubungan kontraktual, apabila kontrak tersebut tidak dilaksanakan maka atau tidak melaksanakan prestasi, maka seseorang yang merasa dirugikan berhak untuk menuntut. Tidak melaksanakan prestasi atau wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor.⁹ Konsekuensi dari wanprestasi yaitu seseorang debitor dituntut untuk melaksanakan lagi prestasi, atau membatalkan perjanjian (batal demi hukum dan dimintakan pembatalan).

2. Upaya Hukum Secara Administrasi

Selain permasalahan yang terjadi dalam lingkup hukum keperdataan, juga dapat muncul sengketa yang timbul oleh karena masalah administrasi. Biasanya masalah administrasi muncul dikarenakan cacat proses atau dokumen administrasinya. Hal ini berkaitan erat dengan masalah perdata dan dapat dikatakan merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum.

Kepemilikan Rumah Susun dibuktikan dengan semua dokumen-dokumen resmi dan dokumen penunjang yang legal. Sehingga apabila seorang pemilik rumah susun harus memiliki bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.¹⁰ Serta dokumen-dokumen lainnya seperti yang telah ditegaskan dalam Pasal 40 ayat (3) yaitu salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki, pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan. Selain itu Sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa,¹¹ serta dokumen-dokumen lainnya berupa salinan buku bangunan gedung, salinan surat perjanjian sewa atas tanah; c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

Dokumen dokumen tersebut harus diperhatikan dengan baik. Apabila dokumen-dokumen tersebut diatas tidak ada atau cacat oleh karena kesalahan atau kelalaian penyelenggara Rumah Susun maka hal tersebut merupakan alasan mendasar untuk membuat pengaduan yang bersifat administratif kepada pemerintah, agar terhadap penyelenggara dapat dikenakan sanksi seperti yang tertuang dalam Pasal 108 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Sanksi administratif dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
- c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
- e. pengenaan denda administratif;
- f. pencabutan IMB;
- g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
- h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
- i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
- j. pencabutan izin usaha.¹²

⁹ Titik Triwulan Tutik, *op cit*, halaman 226

¹⁰ Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 Ayat (11)

¹¹ Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 Ayat (12)

¹² Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 108

Sanksi tersebut dapat dilaksanakan apabila terbukti penyelenggara rumah susun terbukti lalai atau sengaja melakukan maladministrasi. Hal ini berkaitan erat dengan proses hukum perdata antara penyelenggara dan pemilik Satuan Rumah Susun juga Pihak ketiga yang memiliki kepentingan yang terkait dengan tanah dan bangunan.

3. Mengajukan Laporan ke Penyidik kepolisian (Upaya Pidana).

Delik dalam bidang rumah susun biasanya merupakan delik aduan, dimana ada aduan maka penyidik akan melakukan penyidikan. Seseorang yang merasa dirugikan berhak mengajukan laporan ke kepolisian atau penyidik, untuk kiranya dapat diperiksa atau disidik mengenai permasalahan ini. Untuk itu proses pertama adalah melakukan penyidikan, dan dilakukan oleh penyidik bahkan juga penyidik pembantu/pegawai negeri sipil. Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana Pasal 1 Ayat (2), menjelaskan bahwa "Penyidikan yaitu serangkaian tindakan penyelidikan dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang ini untuk serta mengumpulkan bukti membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangka."¹³

4. Mediasi dan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan

a. Mediasi

Tujuan diaturnya penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah untuk melindungi hak keperdataan para pihak yang bersengketa dengan cepat dan efisien. Hal mana mengingat penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi cenderung membutuhkan waktu lama dan biaya yang relatif tidak sedikit. Hal ini disebabkan proses penyelesaian sengketa lambat, biaya beracara di pengadilan mahal, pengadilan dianggap kurang responsif dalam penyelesaian perkara, sehingga putusan sering tidak mampu menyelesaikan masalah dan penumpukan perkara ditingkat Mahkamah Agung yang tidak terselesaikan. Dalam Perma No. 1 Tahun 2008, pengertian mediasi disebutkan pasal 1 butir 7, yaitu:

¹³ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana Pasal 1 Ayat (2)

"Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator".¹⁴

Berdasarkan uraian tersebut, mediasi merupakan suatu proses yang ditunjukan untuk memungkinkan para pihak yang bersengketa mendiskusikan perbedaan-perbedaan mereka dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Tugas utama dari pihak yang netral tersebut (mediator) adalah menolong para pihak memahami pandangan pihak lain sehubungan dengan masalah yang disengketakan. Selanjutnya mediator membantu mereka melakukan penilaian yang objektif dari seluruh situasi untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak, guna mengakhiri sengketa yang terjadi. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa dasar hukum yang mengatur pengintegrasian mediasi kedalam sistem peradilan pada dasarnya bertitik tolak pada ketentuan pasal 130 HIR maupun pasal 154 R.Bg.

Mahkamah Agung menerbitkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Mahkamah Agung Republik Indonesia (selanjutnya disingkat Perma 2/2003), yang menetapkan, bahwa pada hari sidang pertama yang dihadiri kedua belah pihak, hakim mewajibkan para pihak yang berperkara agar lebih dahulu menempuh mediasi. Pelaksanaan mediasi dapat dilakukan dengan cara dan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 8 menjelaskan bahwa "Dalam waktu paling lama tujuh hari kerja setelah pemilihan atau penunjukan mediator, para pihak wajib menyerahkan fotokopi dokumen yang memuat duduk perkara, fotokopi surat-surat yang diperlukan, dan hal-hal yang terkait dengan sengketa kepada mediator dan para pihak."¹⁵

Selanjutnya Pasal 9 menegaskan bahwa:

- 1) Mediator wajib menentukan jadwal pertemuan untuk penyelesaian proses mediasi.
- 2) Dalam proses mediasi para pihak dapat didampingi oleh kuasa hukumnya.

¹⁴ Perma No. 1 Tahun 2008, pengertian mediasi disebutkan pasal 1 butir 7

¹⁵ Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- 3) Apabila dianggap perlu, mediator dapat melakukan kaukus.
- 4) Mediator wajib mendorong para pihak untuk menelusuri dan menggali kepentingan mereka dan mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik bagi para pihak.
- 5) Dengan hasil akhir tercapainya kesepakatan atau ketidaksepakatan, proses mediasi berlangsung paling lama dua puluh dua hari kerja sejak pemilihan atau penetapan penunjukan mediator.

Pasal 10 Ayat (1) Atas persetujuan para pihak atau kuasa hukum, mediator dapat mengundang seorang atau lebih ahli dalam bidang tertentu untuk memberikan penjelasan atau pertimbangan yang dapat membantu para pihak dalam penyelesaian perbedaan. Ayat (2) Semua biaya jasa seorang ahli atau lebih ditanggung oleh para pihak berdasarkan kesepakatan.

Pasal 11 Ayat (1) Jika mediasi menghasilkan kesepakatan, para pihak dengan bantuan mediator wajib merumuskan secara tertulis kesepakatan yang dicapai dan ditandatangani oleh para pihak. Ayat (2) Kesepakatan wajib memuat klausula pencabutan perkara atau pernyataan perkara telah selesai. Ayat (3) Sebelum para pihak menandatangani kesepakatan, mediator wajib memeriksa materi kesepakatan untuk menghindari adanya kesepakatan yang bertentangan dengan hukum. Ayat (4) Para pihak wajib menghadap kembali pada hakim pada hari sidang yang telah ditentukan untuk memberitahukan telah dicapainya kesepakatan. Ayat (5) Hakim dapat mengukuhkan kesepakatan sebagai suatu akta perdamaian.

Pasal 12 Ayat (1) jika dalam waktu seperti yang ditetapkan dalam Pasal 9 ayat (5) mediasi tidak menghasilkan kesepakatan, mediator wajib menyatakan secara tertulis bahwa proses mediasi telah gagal dan memberitahukan kegagalan kepada hakim. Ayat (2) Segera setelah diterima pemberitahuan itu, hakim melanjutkan pemeriksaan perkara sesuai ketentuan Hukum Acara yang berlaku.

Pasal 13 Ayat (1) Jika para pihak gagal mencapai kesepakatan, pernyataan dan pengakuan para pihak dalam proses mediasi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses persidangan perkara yang bersangkutan atau

perkara lainnya. Ayat (2) Fotokopi dokumen dan notulen atau catatan mediator wajib dimusnahkan. Ayat (3) Mediator tidak dapat diminta menjadi saksi dalam proses persidangan perkara yang bersangkutan.

Pasal 14 Ayat (1) Proses mediasi pada dasarnya tidak bersifat terbuka untuk umum, kecuali para pihak menghendaki lain. Ayat (2) Proses mediasi untuk sengketa publik terbuka untuk umum.¹⁶

b. Arbitrase (Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan).

Menurut Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 1999 tentang "Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa" (selanjutnya disebut "UU Arbitrase"), terdapat berbagai pilihan penyelesaian di luar pengadilan yakni Arbitrase dan juga Alternatif Penyelesaian Sengketa yang terdiri atas: Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, atau penilaian ahli. Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tersebut adalah penyelesaian berjenjang dimana dalam hal Alternatif Penyelesaian Sengketa tidak dapat menyelesaikan atau memutuskan, maka para pihak akan menempuh cara Arbitrase baik melalui lembaga arbitrase atau arbitrase *ad-hoc*. Tetapi ketika para pihak telah memperjanjikan jalan penyelesaian melalui arbitrase, maka tertutup kesempatan untuk memilih jalan penyelesaian melalui pengadilan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang berbunyi:

"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase".¹⁷

Menurut Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Arbitrase, dinyatakan bahwa "Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri."¹⁸

¹⁶ Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Mahkamah Agung Republik Indonesia Pasal 9-Pasal 14

¹⁷ Menurut Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 3

¹⁸ Menurut Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 6

Sesuai dengan ketentuan Pasal 29 UU No. 30 Tahun 1999, para pihak yang bersengketa mempunyai hak dan kesempatan yang sama dalam mengemukakan pendapatnya masing-masing dan bila perlu para pihak diwakili oleh kuasanya dengan surat khusus, maka oleh ketua majelis kedua belah pihak dipersilahkan menjelaskan pendirian masing-masing serta mengajukan bukti-bukti yang oleh mereka dianggap perlu untuk menguatkan pendiriannya tersebut. Apabila dianggap perlu, ketua, baik atas permintaan para pihak maupun atas prakarsa majelis arbitrase sendiri, dapat memanggil saksi atau ahli untuk didengar keterangannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Ayat (3) UU No. 30 Tahun 1999.

Apabila majelis menganggap pemeriksaan telah cukup, ketua akan menutup pemeriksaan itu dengan menetapkan suatu hari sidang untuk mengucapkan putusan yang akan diambil oleh majelis. Majelis akan mengambil putusannya dalam waktu satu bulan setelah ditutupnya pemeriksaan. Untuk itu semua bentuk upaya penyelesaian atas penguasaan tanah tanpa hak tersebut di atas, upaya perdata yang sering digunakan untuk menyelesaikan permasalahan ini.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kepemilikan Rumah Susun merupakan kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dari hak bersama, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Kepemilikan rumah susun dapat diperoleh melalui jual-beli yang dibuktikan dengan PPJB ataupun AJB, juga melalui Sewa-Beli (jual beli dengan angsuran). Penguasaan Rumah Susun dapat dimiliki dengan cara dimiliki, disewa, pinjam-pakai, serta sewa beli semua tergantung jenis dan manfaatnya. Kepemilikan Rumah Susun dapat dibuktikan melalui sertipikat hak milik rumah susun dan sertipikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun.
2. Upaya penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan rumah susun dapat dilakukan di luar pengadilan (Musyawarah, Mediasi, dan Arbitrase) serta melalui pengadilan (Perdata, Tata Usaha dan pidana). Jika upaya diluar pengadilan

mengalami jalan buntu, maka dapat diupayakan melalui pengadilan. Upaya Hukum Perdata yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, upaya Hukum Tata Usaha yaitu mulai dari upaya administratif melalui instansi yang bersangkutan, namun bila hal itu tidak ada jalan keluar, maka dapat dilakukan gugatan ke PTUN, sedangkan Upaya Hukum Pidana, dapat mengajukan laporan atau pengaduan kepada pihak kepolisian atau penyidik.

B. Saran

Kepastian hukum, Proses Penyelenggaraan, serta Pemasaran rumah susun harus menjadi perhatian yang serius bagi pemerintah oleh karena hal tersebut merupakan dasar kepemilikan rumah susun, dan menjamin keamanan, kenyamanan, terutama untuk kesejahteraan rakyat. Serta bagi para penyelenggara nakal yang merugikan kreditur atau pembeli/pemilik Rumah Susun, kiranya dapat ditindak lanjuti setegas-tegasnya sesuai peraturan yang berlaku. Bagi para kreditur kiranya harus pintr-pintar dalam bertransaksi terutama mengenai legalitas kepemilikan rumah susun agar bermanfaat dan tidak dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Cyntia P. Dewantoro, *Transaksi Properti*, PT. Prima Info Sarana, Jakarta, 2008
- Dinda Keumala dan Setiyono, *Tanah Dan Bangunan*, Raih Asa Sukses, Jakarta 2009
- Hartanto Andy, *Hukum Pertanahan*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015
- Kasman Siburian, *Karya Ilmiah "Tinjauan Yuridis Terhadap Status Keberadaan Rumah Susun Berdasarkan UU.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun"*, Universitas HKBP Nommensen Fakultas Hukum Medan 2013
- Murhaini Suriansyah, *Hukum Rumah Susun*, Laksbag Grafika, Palangkaraya, 2015
- Soeparmono, *Hukum Acara Perdata Dan Yurisprudensi*, Mandar Maju Semarang, 2000
- Sri Soedewi Masjchun Sofyan, *Hukum Bangunan*, Liberty, Yogyakarta 1982

Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2006

Tim Pengajar, *Bahan Ajar Hukum Acara Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado.

Tim Penulis Lex&Co, *Hukum Real Estat Bagian 1 Hukum Pertanahan, Perumahan, dan Rumah Susun*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2017

Sumber-sumber Lain :

Undang-undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011
Tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988
tentang Rumah Susun

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang
Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia
Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah
Susun Presiden Republik Indonesia

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang
Hukum Acara Pidana

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun
2003 tentang Prosedur Mediasi di
Pengadilan Mahkamah Agung Republik
Indonesia

Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 1999
tentang Arbitrase dan Alternatif
Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999
Jaminan Fidusia.