

**“KEPASTIAN HUKUM TANAH BERSAMA DALAM PENGELOLAAN
DAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN DI PERKOTAAN”**

Oleh:

Indariya Purnamasari

indariyapurnamasari@gmail.com

Anin Naim

aninnaim591@gmail.com

Ahmad Yasir Irsyahma

ahmadyasirirsyahma09112004@gmail.com

Anabel Sandjana

nabelsandjana@gmail.com

M Yamani

Fakultas Hukum, Universitas Bengkulu

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis konsep tanah bersama dalam pembangunan rumah susun di Indonesia sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun. Permasalahan yang diangkat meliputi ketidakjelasan definisi hak atas tanah bersama, mekanisme pengalihan hak melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta dampaknya terhadap kepastian hukum bagi penghuni. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, analisis dokumen hukum, dan studi literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun konsep tanah bersama memberikan dasar hukum untuk mendukung efisiensi penggunaan lahan dalam pembangunan rumah susun, pengaturannya masih memerlukan penyempurnaan. Terdapat ambiguitas dalam implementasi hak sewa atas tanah bersama yang memengaruhi kepastian hukum bagi penghuni dan pengembang. Selain itu, proses administrasi yang melibatkan PPJB sebagai dasar kepemilikan sementara sering kali tidak dipahami oleh masyarakat, sehingga menimbulkan potensi sengketa. Penelitian ini merekomendasikan pemerintah untuk menyusun peraturan pelaksana yang lebih detail mengenai tanah bersama, termasuk definisi dan mekanisme pengalihan hak, serta mendorong penyederhanaan proses administrasi oleh Kantor Pertanahan. Sosialisasi yang lebih luas kepada masyarakat mengenai hak dan kewajiban dalam kepemilikan satuan rumah susun juga diperlukan untuk meningkatkan kesadaran hukum dan mengurangi risiko sengketa. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap

pengembangan kerangka hukum yang lebih jelas dan komprehensif dalam mendukung pengelolaan rumah susun di Indonesia.

Kata Kunci: Hukum, Rumah Susun, Pertanahan

ABSTRACT

This study aims to analyze the concept of shared land in the construction of flats in Indonesia in accordance with Law Number 20 of 2011 concerning Flats and Government Regulation Number 13 of 2021 concerning the Implementation of Flats. The issues raised include the unclear definition of shared land rights, the mechanism for transferring rights through the Sale and Purchase Agreement (PPJB), and its impact on legal certainty for residents. This study uses a normative legal method with a statutory regulatory approach, legal document analysis, and literature studies. The results of the study show that although the concept of shared land provides a legal basis to support efficient land use in the construction of flats, its regulations still need improvement. There is ambiguity in the implementation of lease rights on shared land that affects legal certainty for residents and developers. In addition, the administrative process involving PPJB as the basis for temporary ownership is often not understood by the public, thus giving rise to potential disputes. This study recommends that the government draft more detailed implementing regulations regarding shared land, including the definition and mechanism for the transfer of rights, and encourage simplification of the administrative process by the Land Office. Wider socialization to the community regarding the rights and obligations in ownership of apartment units is also needed to increase legal awareness and reduce the risk of disputes. This research is expected to contribute to the development of a clearer and more comprehensive legal framework in supporting the management of apartments in Indonesia.

Keywords: Law, Apartments, Land

I. Pendahuluan

Kepemilikan hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang diakui sebagai hak asasi warga negara. Dalam konteks ini, pemerintah memiliki kewajiban untuk menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat, terutama di wilayah perkotaan yang terus berkembang. Salah satu solusi yang telah diimplementasikan untuk mengatasi keterbatasan lahan di perkotaan adalah pembangunan rumah susun atau apartemen. Rumah susun dianggap mampu menjawab kebutuhan akan hunian di tengah semakin terbatasnya lahan kosong. Namun, muncul berbagai persoalan dalam pengelolaan rumah

susun, terutama terkait dengan pengaturan tanah bersama yang menjadi bagian integral dari kepemilikan rumah susun tersebut.¹

Fenomena utama yang menjadi perhatian dalam pengelolaan rumah susun adalah kurangnya pengaturan yang jelas mengenai tanah bersama. Tanah bersama merupakan komponen penting dalam kepemilikan rumah susun, karena mencakup fasilitas dan area yang digunakan secara kolektif oleh para pemilik unit. Dalam praktiknya, batas-batas, syarat, dan posisi tanah bersama ini sering kali tidak dijelaskan secara rinci dalam peraturan yang ada. Hal ini menimbulkan kebingungan, baik di kalangan pengembang, pengelola, maupun pemilik rumah susun.

Dampak dari ketidakjelasan ini sangat signifikan. Tanah bersama yang tidak diatur dengan baik dapat memicu konflik di antara para penghuni rumah susun, baik dalam penggunaan maupun pengelolaannya. Selain itu, ketidakpastian hukum ini juga berpotensi merugikan calon pembeli unit rumah susun yang tidak mendapatkan informasi memadai mengenai hak-hak mereka terhadap tanah bersama. Pada skala yang lebih luas, hal ini dapat memengaruhi kepercayaan masyarakat terhadap pengembang dan pemerintah dalam penyediaan hunian yang layak dan aman.²

Urgensi penelitian ini terletak pada kebutuhan mendesak untuk memberikan kepastian hukum terhadap tanah bersama dalam kepemilikan rumah susun. Dengan semakin banyaknya pembangunan rumah susun, terutama di kota-kota besar, pengaturan yang jelas dan rinci mengenai tanah bersama menjadi kebutuhan yang tidak bisa diabaikan. Kepastian hukum ini tidak hanya penting untuk melindungi hak-hak penghuni rumah susun, tetapi juga untuk menciptakan sistem pengelolaan rumah susun yang adil, transparan, dan berkelanjutan.

¹ Andika Wijaya, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2017, hal. 42

² Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun : Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Cet. 1, (Malang : Bayu Media Publishing, 2004), hlm. 1.

Dalam perspektif hukum, permasalahan ini menunjukkan adanya kekosongan norma yang perlu segera diisi. Peraturan yang ada saat ini belum secara spesifik mengatur aspek-aspek teknis terkait tanah bersama, seperti batasan lahan, hak penggunaan, dan pengelolaan fasilitas bersama. Kekosongan norma ini tidak hanya menciptakan ketidakpastian hukum, tetapi juga berpotensi melanggar hak-hak subjektif para pemilik rumah susun. Oleh karena itu, perlu ada kajian mendalam mengenai posisi tanah bersama dalam sistem pengelolaan rumah susun di Indonesia.³

Isu lain yang tidak kalah penting adalah perlindungan hukum bagi calon pembeli rumah susun. Dalam proses pembelian unit, calon pembeli sering kali dihadapkan pada perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) yang belum mencakup informasi rinci mengenai tanah bersama. Hal ini membuka peluang terjadinya penyalahgunaan oleh pihak-pihak tertentu, termasuk pengembang, yang dapat merugikan konsumen. Penelitian ini berusaha untuk menjawab kebutuhan akan transparansi dan perlindungan hukum bagi para pembeli rumah susun, khususnya terkait tanah bersama.

Selain itu, penelitian ini juga relevan untuk meningkatkan tata kelola rumah susun di Indonesia. Pengelolaan rumah susun yang efektif membutuhkan pengaturan yang jelas mengenai tanah bersama, karena tanah ini menjadi dasar bagi keberlangsungan operasional rumah susun. Tanpa pengaturan yang memadai, pengelolaan rumah susun dapat menjadi tidak efisien, yang pada akhirnya akan merugikan para penghuni. Oleh karena itu, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata bagi perbaikan sistem pengelolaan rumah susun di Indonesia.⁴

Lebih jauh lagi, penelitian ini memiliki nilai strategis dalam mendukung pembangunan perkotaan yang berkelanjutan. Dalam era urbanisasi yang semakin pesat, rumah susun menjadi salah satu pilihan utama dalam penyediaan hunian di kota-kota besar. Namun, keberhasilan rumah

³ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal.60

⁴ Arie S. Hutagalung, *Condominium Dan Permasalahannya*, Ed. 1, Cet. 1, (Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998), hlm. 9

susun sebagai solusi hunian tidak hanya ditentukan oleh aspek fisiknya, tetapi juga oleh aspek hukum dan pengelolaannya. Dengan demikian, penelitian ini juga menjadi bagian dari upaya untuk mendukung terciptanya lingkungan hunian yang lebih baik di masa depan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif-juridis untuk mengkaji permasalahan tanah bersama dalam rumah susun. Pendekatan ini dipilih karena mampu memberikan analisis yang mendalam terhadap peraturan perundang-undangan yang ada, sekaligus menawarkan konsep-konsep baru yang dapat digunakan untuk mengisi kekosongan norma. Dengan pendekatan ini, diharapkan penelitian ini tidak hanya dapat memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai masalah yang ada, tetapi juga solusi yang konkret dan aplikatif.

Melalui penelitian ini, diharapkan akan lahir rekomendasi kebijakan yang dapat menjadi acuan bagi pemerintah, pengembang, dan pemilik rumah susun dalam mengelola tanah bersama. Rekomendasi ini diharapkan dapat menjadi dasar bagi perbaikan regulasi terkait tanah bersama, sehingga dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memberikan manfaat secara akademis, tetapi juga secara praktis dalam mendukung pembangunan hunian yang lebih baik di Indonesia.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yang bertumpu pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku serta analisis terhadap konsep-konsep hukum yang relevan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah berbagai regulasi yang mengatur tentang tanah bersama dan rumah susun, termasuk Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta peraturan pelaksanaannya. Pendekatan konseptual bertujuan untuk memahami

pengertian dan ruang lingkup tanah bersama dalam konteks pengelolaan rumah susun. Penelitian ini memanfaatkan sumber data sekunder, seperti literatur hukum, jurnal ilmiah, dan dokumen resmi, untuk mengidentifikasi masalah-masalah hukum yang muncul dari pengaturan tanah bersama dalam rumah susun.⁵

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menekankan pada interpretasi terhadap teks-teks hukum dan konsep hukum yang ditemukan. Penelitian ini juga mempertimbangkan perspektif hukum progresif untuk mengeksplorasi solusi terhadap ketidakpastian hukum yang dihadapi oleh pemilik unit rumah susun. Selain itu, penelusuran terhadap yurisprudensi dan pendapat ahli hukum digunakan untuk memperkuat argumen dan menemukan landasan hukum yang lebih kokoh. Hasil dari analisis ini diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum yang lebih jelas dan memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi pemilik rumah susun, khususnya dalam hal pengelolaan tanah bersama.

III. PEMBAHASAN

Penyediaan tanah dan bangunan untuk memenuhi kebutuhan perumahan adalah salah satu kewajiban negara yang bertujuan melindungi hak asasi manusia. Dalam konteks ini, negara berperan sebagai fasilitator yang memastikan bahwa setiap warga negara memiliki akses terhadap hunian yang layak. Hal ini sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar 1945 serta Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Kebutuhan akan perumahan juga dipandang sebagai bagian dari hak dasar untuk hidup dan berkembang, yang menjadikannya prioritas utama dalam kebijakan pembangunan nasional. Oleh karena itu, negara melalui berbagai perangkat hukumnya, termasuk Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011

⁵ Mukti Fajar dkk, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, h. 181.

tentang Rumah Susun, mengatur tata kelola penyediaan hunian vertikal sebagai solusi atas keterbatasan lahan perkotaan.⁶

Rumah susun hadir sebagai alternatif hunian yang tidak hanya menjawab kebutuhan akan tempat tinggal, tetapi juga memberikan jaminan lingkungan, sarana, prasarana, serta kepastian hukum bagi penghuninya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UU Rumah Susun, asas penyelenggaraan rumah susun mencakup keadilan, pemerataan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan. Prinsip ini menegaskan pentingnya pengelolaan rumah susun yang sesuai dengan kaidah hukum pertanahan dan kepentingan masyarakat. Dalam praktiknya, rumah susun juga menjadi upaya strategis untuk memaksimalkan penggunaan lahan di perkotaan, sehingga kebutuhan akan hunian dapat terpenuhi tanpa mengorbankan ruang terbuka hijau atau kepadatan penduduk yang berlebihan.⁷

Secara hukum pertanahan, pembangunan rumah susun dapat dilakukan di atas tanah dengan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, dan hak pengelolaan. Penggunaan jenis hak ini dipilih karena sesuai dengan karakteristik dan tujuan pembangunan rumah susun yang membutuhkan efisiensi dan kepastian hukum. Selain itu, tanah wakaf dan barang milik negara juga dapat digunakan dalam pembangunan rumah susun, dengan catatan bahwa penggunaannya harus sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Hal ini mencerminkan fleksibilitas regulasi untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat, termasuk mereka yang berasal dari kelompok berpenghasilan rendah.⁸

Namun, salah satu tantangan besar dalam penyelenggaraan rumah susun adalah pengaturan mengenai tanah bersama. Menurut Pasal 1 angka 4 UU Rumah Susun, tanah bersama adalah bidang tanah hak atau tanah sewa

⁶ Purbandari, "Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre-Project Selling", Jurnal Fakultas Hukum MPU Tantular, Vol 2 No 3 2020, hlm. 1.

⁷ Tan Kamello, Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan, (Bandung: Alumni, 2006), hlm 4

⁸ Ibid, Arie Hutagalung, Kondominium di Indonesia, Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta, 2007, hal. 84

yang digunakan secara bersama-sama sebagai dasar rumah susun. Pengaturan ini meskipun telah diatur dalam undang-undang, belum secara spesifik memberikan kejelasan mengenai batasan, persyaratan, atau posisi tanah bersama dalam kerangka hukum pertanahan. Ketidakjelasan ini berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemilik unit rumah susun, terutama dalam hal pengelolaan dan pemanfaatan tanah tersebut.

Dalam implementasinya, pengaturan tanah bersama sering kali menimbulkan multitafsir. Salah satu contohnya adalah penggunaan tanah sewa sebagai dasar pembangunan rumah susun. Konsep tanah sewa memiliki banyak varian, termasuk sistem Bangun, Guna, Serah, yang sering digunakan dalam proyek pembangunan. Namun, UU Rumah Susun tidak secara eksplisit mengatur apakah sistem ini dapat diterapkan dalam pembangunan rumah susun, sehingga membuka peluang interpretasi yang berbeda-beda di kalangan praktisi hukum dan pengembang.

Undang-Undang Cipta Kerja melalui Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun mencoba memberikan arahan yang lebih jelas, terutama dalam mendukung investasi di sektor perumahan. Namun, substansi mengenai tanah bersama masih belum mendapatkan perhatian khusus. Hal ini menunjukkan adanya celah regulasi yang perlu segera diperbaiki untuk menciptakan kepastian hukum yang lebih baik, baik bagi pengembang maupun penghuni rumah susun.

Pengaturan tanah bersama dalam rumah susun tidak dapat dipisahkan dari konsep bagian bersama dan benda bersama. Ketiga elemen ini merupakan satu kesatuan yang dijamin melalui Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMRS). Namun, ketiadaan pengaturan yang lebih rinci mengenai tanah bersama dapat menimbulkan konflik antara pemilik unit rumah susun dan pengelola. Konflik ini sering kali berkaitan dengan hak akses,

pemanfaatan fasilitas, dan kewajiban pemeliharaan, yang pada akhirnya merugikan penghuni rumah susun itu sendiri.⁹

Ketiadaan pengaturan spesifik tentang tanah bersama juga berdampak pada motivasi pengembang untuk berinvestasi di sektor rumah susun. Tanah bersama yang tidak diatur dengan jelas dapat menjadi sumber permasalahan hukum di masa depan, terutama ketika terjadi sengketa antara pemilik, penghuni, dan pengelola. Oleh karena itu, diperlukan regulasi yang lebih komprehensif untuk memastikan bahwa tanah bersama dikelola secara adil, efisien, dan transparan.

Selain itu, peran pemerintah daerah dalam pengelolaan rumah susun juga sangat penting. Pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk memberikan izin mendirikan bangunan, mengawasi pelaksanaan pembangunan, serta menetapkan kebijakan terkait pengelolaan tanah bersama. Namun, kurangnya koordinasi antara pemerintah daerah dan pemerintah pusat sering kali menjadi hambatan dalam implementasi kebijakan ini, sehingga berdampak pada efektivitas pengelolaan rumah susun secara keseluruhan.

Sebagai bagian dari upaya untuk meningkatkan kepastian hukum, perlu dilakukan revisi terhadap UU Rumah Susun maupun peraturan turunannya. Revisi ini harus mencakup definisi yang lebih jelas tentang tanah bersama, termasuk jenis hak yang dapat digunakan, mekanisme pengelolaan, serta tanggung jawab masing-masing pihak yang terlibat. Dengan demikian, konflik yang berkaitan dengan tanah bersama dapat diminimalkan, dan kepastian hukum bagi semua pihak dapat terjamin.

Di sisi lain, masyarakat sebagai penghuni rumah susun juga perlu diberikan pemahaman yang lebih baik mengenai hak dan kewajiban mereka terkait tanah bersama. Edukasi ini dapat dilakukan melalui sosialisasi, pelatihan, atau kampanye informasi yang melibatkan pemerintah,

⁹ J. Andy Hartanto, "Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Indonesia dan Peralihannya", Disertasi Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Doktor Ilmu Hukum, (Surabaya: Universitas Airlangga, 2019), Tidak Dipublikasikan, hlm. 15

pengembang, dan organisasi masyarakat sipil. Dengan pemahaman yang lebih baik, penghuni rumah susun dapat lebih aktif berpartisipasi dalam pengelolaan tanah bersama, sehingga menciptakan lingkungan hunian yang lebih harmonis dan berkelanjutan.¹⁰

Dalam jangka panjang, keberadaan tanah bersama yang dikelola dengan baik dapat menjadi salah satu faktor pendukung keberhasilan program pembangunan rumah susun di Indonesia. Tanah bersama yang diatur dengan jelas tidak hanya memberikan manfaat bagi penghuni, tetapi juga bagi pengembang yang ingin berinvestasi di sektor ini. Oleh karena itu, pengaturan tanah bersama harus menjadi prioritas dalam agenda reformasi hukum perumahan di Indonesia.¹¹

Penting untuk diingat bahwa penyelenggaraan rumah susun bukan hanya soal penyediaan hunian, tetapi juga tentang menciptakan komunitas yang inklusif dan berdaya. Tanah bersama, sebagai salah satu elemen kunci dalam rumah susun, harus dikelola dengan prinsip keadilan, transparansi, dan akuntabilitas. Dengan cara ini, tujuan utama dari pembangunan rumah susun, yaitu menyediakan hunian layak bagi semua lapisan masyarakat, dapat tercapai secara optimal.

Maka dari itu, pengaturan tanah bersama dalam rumah susun adalah isu yang kompleks dan membutuhkan perhatian serius dari semua pihak. Dengan regulasi yang lebih baik, koordinasi yang lebih efektif, dan partisipasi aktif dari masyarakat, tanah bersama dapat menjadi aset yang bernilai bagi penghuni rumah susun sekaligus mendukung keberlanjutan pembangunan perkotaan di Indonesia.

Tanah memiliki peran sentral dalam kehidupan manusia, tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai elemen mendasar yang menunjang berbagai aspek kehidupan. Sebagai kebutuhan kodrati, hak atas tanah dan

¹⁰ M. Rizal Arif, Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dalam Kerangka Hukum Benda, Nuansa Aulia, Bandung, 2009, hal. 65

¹¹ Urip Santoso (selanjutnya disebut Urip Santoso-1), Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.92

tempat tinggal telah dijamin oleh UUD 1945, yang mengamanatkan bahwa setiap orang berhak mendapatkan hunian yang layak. Kewajiban negara untuk menyediakan tempat tinggal bagi warganya menjadi landasan moral dan hukum untuk memastikan masyarakat, terutama yang kurang mampu, dapat memiliki akses terhadap tanah dan rumah sebagai bagian dari hak dasar mereka.¹²

Dalam konteks Indonesia, hubungan antara tanah dan manusia tidak hanya bersifat fisik tetapi juga filosofis, sebagaimana diatur dalam hukum agraria. Hubungan ini dianggap abadi karena tanah merupakan elemen kehidupan yang tidak dapat dipisahkan dari manusia. Namun, realitas menunjukkan bahwa kepadatan penduduk di daerah tertentu menyebabkan ketimpangan antara ketersediaan tanah dan kebutuhan masyarakat. Hal ini terutama terasa di wilayah perkotaan, di mana tanah menjadi barang langka dan mahal. Akibatnya, solusi seperti pembangunan rumah susun menjadi penting untuk mengatasi keterbatasan lahan.¹³

Rumah susun dianggap sebagai alternatif strategis dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal, khususnya bagi masyarakat dengan keterbatasan ekonomi. Selain menawarkan hunian yang layak, rumah susun juga mendukung efisiensi tata ruang. Dalam pengelolaannya, rumah susun tidak hanya menyediakan unit hunian tetapi juga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang diatur secara hukum. Dengan demikian, rumah susun menjadi wujud nyata dari efisiensi pemanfaatan lahan di tengah keterbatasan ruang perkotaan.

Namun, pengaturan tentang tanah bersama dalam pembangunan rumah susun sering kali menimbulkan permasalahan hukum. Pasal 17 Undang-Undang Rumah Susun mengatur bahwa hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, dan hak pengelolaan dapat menjadi

¹² Ibid, Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, (Malang: Bayumedia, 2004), hlm. 24

¹³ Saputra, Athalia. "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan." *Arena Hukum* 13, no. 1 (April 2020): 117–134.

dasar pembangunan rumah susun. Akan tetapi, konsep tanah bersama yang termuat dalam Pasal 1 angka 4 UU Rumah Susun dan Pasal 1 angka 8 PP Penyelenggaraan Rumah Susun belum memberikan kejelasan yang memadai. Frasa seperti "tanah hak" dan "tanah sewa" sering kali tidak dijelaskan secara rinci, sehingga menimbulkan potensi sengketa.

Dalam praktiknya, pembangunan rumah susun di atas tanah dengan status sewa menimbulkan tantangan tersendiri. Pasal 21 UU Rumah Susun menyebutkan bahwa penggunaan tanah negara untuk pembangunan rumah susun harus didahului dengan perjanjian antara pemerintah dan pihak pengembang. Namun, perjanjian tersebut sering kali tidak mencakup kepastian hak-hak pemilik rumah susun di masa depan. Hal ini mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi penghuni rumah susun yang membeli unit di atas tanah dengan status sewa.

Selain itu, konsep tanah bersama juga terkait erat dengan proses pengalihan hak atas satuan rumah susun. Dalam banyak kasus, pemilik rumah susun memperoleh hak atas tanah bersama melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun, PPJB yang dibuat oleh notaris sering kali dianggap final oleh masyarakat, padahal masih diperlukan proses balik nama dan akta jual beli untuk memperkuat kepemilikan. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan pemahaman hukum di kalangan masyarakat terkait hak atas tanah bersama.¹⁴

Permasalahan lain yang muncul adalah proses pembangunan rumah susun yang sering kali belum selesai meskipun pembeli sudah melunasi biaya pembelian. Dalam situasi ini, pengembang sering kali menyerahkan tanggung jawab pembangunan kepada pihak ketiga, seperti jasa konstruksi. Akibatnya, pembeli sering kali harus menunggu hingga proses pembangunan selesai sebelum hak atas tanah bersama dapat disahkan.

¹⁴ Rubiati, Betty. "Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing di Indonesia Dikaitkan dengan Prinsip Nasionalitas." *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria* 1, no. 1 (October 2021). Published September 15, 2021. <https://doi.org/10.23920/litra.v1i1.642>.

Dari perspektif hukum, pengaturan tentang tanah bersama seharusnya lebih spesifik untuk memberikan kepastian hukum kepada semua pihak. Pengertian tanah bersama yang terlalu luas dalam UU Rumah Susun dan PP Penyelenggaraan Rumah Susun perlu diperjelas dengan menetapkan syarat-syarat yang tegas terkait hak milik, hak guna bangunan, atau hak sewa yang digunakan dalam pembangunan rumah susun. Hal ini penting untuk menghindari interpretasi yang berbeda-beda dalam pelaksanaannya. Peran Kantor Pertanahan dalam memberikan legalitas atas hak tanah juga harus ditingkatkan. Kantor Pertanahan seharusnya tidak hanya berperan dalam administrasi tetapi juga memberikan pendampingan kepada pengembang dan calon pembeli rumah susun. Dengan demikian, proses pengurusan hak atas tanah dapat dilakukan dengan lebih transparan dan efisien, sehingga mengurangi potensi sengketa di kemudian hari.

Dalam konteks pembangunan rumah susun, penting untuk memastikan bahwa unit hunian yang dijual bebas dari masalah hukum. Proses administrasi yang rumit dan kurangnya informasi sering kali menjadi hambatan bagi masyarakat untuk mendapatkan hak atas tanah bersama. Oleh karena itu, peran pemerintah dalam menyederhanakan prosedur administrasi sangat penting untuk mendorong keberhasilan program rumah susun. Di sisi lain, pembangunan rumah susun juga harus memperhatikan aspek lingkungan dan sosial. Tanah bersama yang menjadi bagian dari rumah susun seharusnya dikelola secara berkelanjutan untuk mendukung kualitas hidup penghuni. Dalam hal ini, pengembang dan pemerintah harus bekerja sama untuk memastikan bahwa rumah susun tidak hanya menjadi solusi hunian tetapi juga mendukung keberlanjutan lingkungan. Keberadaan rumah susun di Indonesia mencerminkan upaya pemerintah untuk menjawab tantangan ketersediaan hunian di tengah keterbatasan lahan. Namun, tanpa pengaturan yang jelas tentang tanah bersama, tujuan pembangunan rumah susun sebagai solusi hunian yang efisien dan layak sulit tercapai. Oleh karena itu, diperlukan revisi

terhadap peraturan yang ada untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak masyarakat.¹⁵

IV. PENUTUP

Tanah merupakan elemen vital dalam kehidupan manusia yang diatur secara tegas dalam hukum Indonesia, termasuk dalam konteks rumah susun sebagai solusi atas keterbatasan lahan di daerah perkotaan. Konsep tanah bersama dalam UU Rumah Susun dan PP Penyelenggaraan Rumah Susun dirancang untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat dengan tetap memperhatikan aspek legalitas, efisiensi, dan keberlanjutan lingkungan. Namun, ketidakjelasan pengaturan terkait tanah bersama, seperti frasa hak sewa dan proses pengikatan jual beli melalui PPJB, masih menyisakan potensi sengketa hukum dan hambatan administratif. Oleh karena itu, diperlukan penyempurnaan regulasi agar rumah susun benar-benar menjadi alternatif hunian yang layak, terjangkau, dan memiliki kepastian hukum.

Pemerintah perlu menyusun peraturan turunan yang lebih rinci mengenai konsep tanah bersama, termasuk pengaturan hak sewa dan mekanisme pengalihan hak melalui PPJB. Selain itu, Kantor Pertanahan dan pelaku pembangunan rumah susun harus meningkatkan koordinasi dalam memberikan legalitas dan mempermudah proses administrasi agar pembeli mendapatkan kepastian hukum dan kemudahan akses. Sosialisasi yang intensif kepada masyarakat mengenai hak dan kewajiban dalam kepemilikan satuan rumah susun juga diperlukan untuk mencegah kesalahpahaman yang dapat menimbulkan masalah hukum di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Andika Wijaya, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2017.

¹⁵ Gaol, Selamat Lumban. "Tinjauan Hukum Pemilikan Apartemen (Satuan Rumah Susun) oleh Orang Asing/Warga Negara Asing di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara – Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma* 9, no. 1 (September 2018).

- Arie Hutagalung, *Kondominium di Indonesia*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta, 2007.
- Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Ed. 1, Cet. 1, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1998.
- Athalia Saputra, "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan," *Arena Hukum* 13, no. 1 (April 2020): 117–134.
- Betty Rubiati, "Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing di Indonesia Dikaitkan dengan Prinsip Nasionalitas," *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria* 1, no. 1 (October 2021), <https://doi.org/10.23920/litra.v1i1.642>.
- Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Cet. 1, Bayu Media Publishing, Malang, 2004.
- J. Andy Hartanto, "Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Indonesia dan Peralihannya," *Disertasi Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Doktor Ilmu Hukum*, Universitas Airlangga, Surabaya, 2019.
- M. Rizal Arif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung, 2009.
- Mukti Fajar dkk, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006.
- Purbandari, "Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Pemasaran Properti dengan Sistem Pre-Project Selling," *Jurnal Fakultas Hukum MPU Tantular*, Vol. 2 No. 3, 2020.
- Selamat Lumban Gaol, "Tinjauan Hukum Pemilikan Apartemen (Satuan Rumah Susun) oleh Orang Asing/Warga Negara Asing di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara – Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma* 9, no. 1 (September 2018).
- Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, Alumni, Bandung, 2006.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.