

MAKNA TANAH BERSAMA DALAM PENGATURAN RUMAH SUSUN DITINJAU DARI HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA

Kuntri Selvilia Lidya Sari, Heru Kuswanto

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

*Corresponding Author:
Email: lidyasari60@gmail.com

Abstract.

Ownership of a place to live is a basic right of citizens where the Government is obliged to provide it. One form of housing availability is the existence of flats as a solution to the increasingly limited spatial planning, especially in urban areas. In the norms for managing flats, there is a definition of shared land as one of the requirements for an apartment unit. The meaning of shared land is not sufficiently regulated regarding boundaries, conditions and position so that it can potentially violate the subjective rights of prospective buyers and legal uncertainty in the management of flats. The formulation of the problem in this paper is the legal certainty of shared land in the arrangement of flats and arrangement of joint land in the ownership of flats. This writing uses a normative juridical method with a statutory approach and a concept approach. The results of the research in this writing are that the position of shared land in the norms of apartment management does not provide legal certainty because there are no clear boundaries regarding land parcels with rights or leased land and joint land arrangements in apartment ownership preceded by the existence of a PPJB during the process of building flats and joint land included in the said PPJB before the deed of separation.

Keywords: shared land, flats, certainty

PENDAHULUAN

Penyediaan tanah dan bangunan merupakan kewajiban negara kepada masyarakatnya dalam konteks pemenuhan hak asasi manusia. Sebagaimana telah diatur dalam amanat Undang-Undang Dasar 1945 dan juga Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1945 tentang Hak Asasi Manusia, pemenuhan mengenai kebutuhan perumahan merupakan hak untuk hidup dan berkembang. Oleh karenanya dalam pengelolaan dan pengadaan pembangunan perumahan, peran Negara sangat penting untuk memenuhi hak dasar setiaparganya.¹

Bentuk implementasi sebagai pemenuhan kebutuhan akan perumahan secara sederhana dan komprehensif diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Selanjutnya disebut UU Rumah Susun). Dalam amanat UU tersebut menyatakan bahwa secara mendasar bahwa hak yang

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

diberikan kepada warga negara tidak hanya hak untuk tinggal, tetapi hak untuk jaminan lingkungan, sarana, prasarana sampai dengan kepastian hukum mengenai bidang bangunan yang ditempati masyarakat. Sebagaimana disebutkan juga dalam amanat UUD 1945, setiap orang berhak atas jaminan perlindungan dan kepastian hukum.

Bahwa sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 2 UU Rumah Susun, asas yang melandasi penyelenggaraan rumah susun wajib memenuhi keadilan, pemerataan, keamanan, ketertiban dan keteraturan.² Memang dalam pelaksanaannya, keberadaan rumah susun sebagai bentuk terobosan di kala ketersediaan tanah di perkotaan semakin sempit, oleh karenanya diatur sedemikian rupa bentuk hunian yang dapat mengakomodasi kebutuhan warga namun tidak terbatas akan kebutuhan komersil dalam penyelenggaraan rumah susun. Namun yang perlu dipahami bahwa penyelenggaraan rumah susun wajib untuk mematuhi kaidah hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.

Keberadaan rumah susun di Indonesia dimaksudkan lebih kepada kelayakan hunian untuk masyarakat umum, peningkatan perekonomian, efektifitas pemanfaatan ruang yang secara spesifik semua tujuan tersebut hanya untuk wilayah perkotaan yang secara kondisi kebutuhan bangunan dengan tanah sangat timpang. Oleh karenanya dalam penyelenggaraan rumah susun, begitu banyak regulasi yang hadir di dalamnya sampai dengan keterlibatan Pemerintah Daerah dalam pengelolaan rumah susun.³

Secara konsep pertanahan, bangunan rumah susun dapat dibangun diatas hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan.⁴ Dapat dipahami bahwa dalam kedudukan rumah susun, alas hak atas tanah tidak semua dapat digunakan sebagaimana dalam hak-hak yang terdapat dalam UUPA. Mengapa demikian karena sifat hak lain selain hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan memiliki karakteristik yang sesuai dengan tujuan pembangunan rumah susun itu sendiri yakni efisiensi dan kepastian hukum. Selain hak atas tanah sebagai alas hak yang dapat dibangun rumah susun, juga terdapat tanah wakaf serta pemanfaatan barang milik negara untuk dikembangkan sebagai satu kesatuan penyelenggaraan rumah susun.⁵

Berlakunya pengaturan mengenai rumah susun menimbulkan istilah baru yang semula dan sebelumnya dalam konteks hukum pertanahan belum diatur secara tegas. Pengaturan tersebut adalah adanya frasa pengertian tanah bersama. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 UU Rumah Susun, memberikan pengertian bahwa bidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas

² Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

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

⁴ Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

⁵ Pasal 18 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya berdasarkan persyaratan izin mendirikan bangunan.⁶

Bahwa secara konseptual tanah bersama dalam pengaturan rumah susun tersebut dapat diartikan sebagai tanah hak yang meliputi hak milik, hak guna bangunan maupun hak lainnya serta hak sewa yang mana akan difungsikan sebagai hak bersama untuk pembangunan rumah susun dan terdapat batas-batas tertentu. Tidak ditegaskan dalam pengertian mana tanah hak yang dapat diartikan tanah bersama dan bagaimana bentuknya apabila tanah sewa. Kedua hal ini meskipun terdapat pengaturan mengenai jenis alas hak dalam pembangunan rumah susun sebagaimana diatur dalam Pasal 17 UU Rumah Susun, secara implisit belum dijelaskan lebih lanjut dalam UU Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya.

Sebagaimana diketahui bahwa pengaturan rumah susun dalam konteks hukum positif di Indonesia belum terlalu efektif dikarenakan banyaknya segi pengaturan dalam substansi UU Rumah Susun tersebut. Mulai dari aspek pembangunan, perencanaan, peran serta Pemerintah dalam melakukan pembinaan, pemilik, penghuni, pengelola sampai dengan adanya badan hukum tentang perhimpunan pemilik dan pengelola.

Makna yang tersirat dalam frasa tanah bersama menyebutkan bidang tanah hak atau tanah sewa sebagai dasar alas hak dalam pembangunan rumah susun yang menjadi satu kesatuan tak terpisahkan dalam bangunan. Menyoal mengenai adanya kemungkinan opsi hak lain selain hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan menjadi pertanyaan apakah dapat dipakai sebagai tanah bersama dalam pembangunan rumah susun. Permasalahan kedua mengenai frasa tanah sewa apakah dapat menjadi dasar hak untuk pembangunan rumah susun mengingat pengaturan sewa sangat beragam sehingga berpotensi menimbulkan multitafsir. Sebagai contoh apabila terdapat opsi Bangun, Guna Serah dalam pembangunan apakah dapat diartikan menjadi kebolehan dalam pembangunan rumah susun.⁷

Sebenarnya dalam pengaturan Undang-Undang Cipta Kerja, telah diatur mengenai peraturan turunan rumah susun melalui Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Selanjutnya disebut PP Penyelenggaraan Rumah Susun), dimana dalam pengaturan PP tersebut lebih condong kepada arah investasi yang lebih mamadai dalam hal pembangunan rumah susun. Hal substansial yang tetap dipertahankan adalah adanya fungsi dan peran Pemerintah dalam penyelenggaraan rumah susun sampai dengan adanya pemberian sanksi.

⁶ Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

⁷ Arie Hutagalung, *Kondominium di Indonesia*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta, 2007, hal. 84

Tidak diaturnya mengenai makna secara lebih lanjut tanah bersama sebagaimana dalam UU Rumah Susun dan juga PP Penyelenggaraan Rumah Susun dapat berpotensi mengganggu motivasi dan tujuan diselenggarakannya rumah susun di Indonesia, selain untuk meningkatkan iklim investasi, adanya rumah susun juga dapat untuk membantu ketersediaan hunian bagi mereka yang berpenghasilan rendah dengan berbagai fasilitas-fasilitas kemudahannya namun tidak terbatas pada pengadaan tanah. Dalam hal

Keberadaan tanah bersama dalam pengaturan rumah susun bersamaan dengan bagian bersama dan benda bersama dalam satuan rumah susun. Ketiganya merupakan satu paket yang didapatkan oleh pemilik satuan rumah susun melalui sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (selanjutnya disebut SHMRS). Potensi lain yang ditimbulkan apabila tidak diaturnya secara spesifik mengenai tanah bersama dan secara umum mengenai bagian bersama dan benda bersama dapat menimbulkan bertambahnya konflik pertanahan dan para pemilik tidak mendapatkan kepastian hukum. Terlebih dalam hal tanah bersama tersebut juga belum diatur secara spesifik melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara melakukan pengkajian perundang-undangan yang berlaku dan diterapkan terhadap suatu permasalahan hukum tertentu dan pendekatan kasus. Nama penelitian adalah penelitian hukum karena dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau sekunder saja. Kemudian objek dari penelitian ini adalah penelitian pada taraf harmonisasi hukum, untuk meneliti sampai sejauh mana hukum positif tertulis yang ada sinkronkan atau serasi satu sama lain.

Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian berfungsi untuk pemisah antara Analisa dengan dasar teori dan asas yang digunakan untuk menjawab permasalahan peneliti. Dalam pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian perundang-undangan dan pendekatan konsep.

Jenis dan Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sumber pencarian daripada penelitian hukum. Penulis dapat mencari sumber penelitian dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Teknik Penelusuran Bahan Hukum

Teknik penelusuran bahan hukum dalam penulisan ini dilakukan dengan studi kepustakaan terhadap bahan hukum baik itu bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Teknik penelusuran bahan hukum dilakukan dengan membaca, memahami, menelaah maupun mendengarkan kedua bahan hukum tersebut baik berupa media elektronik serta sarana internet.

Teknik Analisa Bahan Hukum

Di dalam penelitian hukum, pengolahan atau teknik analisis bahan hukum berupa kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum yang sudah ditentukan. Dalam hal pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara melakukan seleksi bahan hukum primer maupun sekunder, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis, dan dilakukan secara logis, yang berarti bahwa ada hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum yang satu dengan bahan hukum yang lainnya untuk mendapatkan suatu gambaran umum terhadap hasil penelitian.⁸

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Kedudukan Tanah Bersama dalam Pengaturan Rumah Susun

Tanah merupakan elemen penting dalam kehidupan sehari-hari, begitu pentingnya tanah sebagai kebutuhan dasar sehingga keperluan dan kebutuhan akan tanah sebagai hak kodrati diatur dan diamanatkan dalam UUD 1945. Setiap orang berhak untuk mendapatkan hunian, tempat tinggal dan lingkungan yang layak sebagai hak untuk melanjutkan kehidupan, tak jarang hak ini dipakai untuk mereka yang dalam kemampuan ekonomi terbatas agar mendapatkan tempat tinggal. Meski demikian keadaan tersebut sangat dibenarkan mengingat Negara sendiri mempunyai kewajiban untuk menyediakan tempat tinggal.

Selain hak untuk mendapatkan tempat tinggal, perlu diingat bahwa dalam konsep hukum pertanahan di Indonesia, hubungan antara tanah dengan manusia bersifat abadi. Oleh karenanya antara keduanya tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya. Indonesia sebagai Negara dengan jumlah penduduk yang tergolong padat dalam wilayah tertentu, akan sangat kesulitan bagi mereka yang terbatas akan kemampuan ekonomi untuk membeli tanah sebagai ruang untuk hidup mereka. Mengingat sentralisasi kepadatan penduduk di wilayah tertentu mengakibatkan jumlah ketersediaan tanah dengan kebutuhan manusia sangat timpang. Oleh sebab itu hadirnya satuan rumah susun diharapkan dapat

⁸ Mukti Fajar dkk, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, h. 181.

memberikan kepastian terhadap pemenuhan hak dasar masyarakat khususnya wilayah perkotaan untuk mendapatkan hunian.⁹

Rumah susun sebagai harapan bagi masyarakat akan ketersediaan tanah dan ruang mendapatkan sambutan positif. Hal ini dikarenakan semangat untuk meningkatkan investasi, membangun kalayakan hunian sampai dengan efektifitas tata ruang dalam konsep pertanahan. Oleh karenanya kita semua harus mendukung terobosan dan kebijakan melalui pengaturan rumah susun yang semakin baik di kemudian hari.

Bahwa dalam pengaturan rumah susun wajib terdapat alas hak dalam mendirikan bangunan diatasnya. Dalam ketentuan Pasal 17 UU Rumah Susun, hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan dapat difungsikan sebagai alas hak dalam pembangunan rumah susun. Tetapi terdapat pengertian mengenai tanah bersama sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 4 UU Rumah Susun *juncto* Pasal 1 angka 8 PP Penyelenggaraan Rumah Susun.

Terdapat frasa tanah hak dan sewa yang terdapat dalam pengertiannya, belum diatur secara jelas di dalam UU Rumah Susun dan PP Penyelenggaraan Rumah Susun yang terbaru. Meskipun belum diatur sedemikian rupa memiliki fungsi untuk memberikan batasan-batasan atas satuan rumah susun antara satu pemilik dengan pemilik yang lain. Tetapi batasan tersebut belum secara rinci menjelaskan hubungannya dengan tanah hak atau sewa sebagaimana pengertian Pasal angka 4 UU Rumah Susun *juncto* Pasal 1 angka 8 PP Penyelenggaraan Rumah Susun.

Dapat saja diartikan bahwa alas hak pembangunan rumah susun dibolehkan untuk semua jenis hak dan hak yang masih berstatus sewa sekalipun terdapat aturan implisit mengenai batasan pembangunan rumah susun diatas hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan. Tetapi perlu sedikit pendekatan secara historis bahwa tanah bersama secara substansial diatur dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Disebutkan bahwa penyelenggara pembangunan wajib untuk memisahkan rumah susun terhadap benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas mengenai gambar, uraian dan batasnya.

Ditinjau dari segi lahirnya tanah bersama, dalam UU Rumah Susun maupun PP Penyelenggaraan Rumah Susun tidak diatur kapan pemilik memiliki tanah bersama serta bagaimana tanah bersama tersebut dapat lahir. Meskipun terdapat pembangunan rumah susun diatas hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan, tidak menghapuskan makna

⁹ M. Rizal Arif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung, 2009, hal. 65

sebagaimana pengertian di tanah bersama dalam Pasal 1 angka 4 UU Rumah Susun *juncto* Pasal 1 angka 8 PP Penyelenggaraan Rumah Susun.

Konteks sewa sebagaimana dalam pengertian tanah bersama dapat pula diartikan mengenai hak pakai atas tanah negara untuk dibangun rumah susun. Mekanisme demikian tentu memiliki resiko dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi. Salah satunya bahwa sebelum pembangunan rumah susun dimulai, menurut ketentuan Pasal 21 ayat (1) UU Rumah Susun menyebutkan bahwa pemanfaatan tanah negara tersebut harus dilakukan dengan perjanjian oleh pejabat berwenang.¹⁰ Tetapi dalam hal ketentuan muatan perjanjian disebutkan bahwa para pihak dalam perjanjian adalah pihak penyewa dan pemilik tanah. Jika pemilik tanah adalah Negara, maka siapa pihak penyewa yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 21 ayat (2) UU Rumah Susun. Tentu hal ini apabila dikaitkan dengan frasa dan makna tanah bersama belum menimbulkan korelasi yang logis sehingga dalam penerapan hukumnya, baik untuk Negara, pejabat yang berwenang sebagaimana dalam Pasal 21 ayat (1) serta calon pemilik dan/atau pembeli rumah susun memiliki banyak potensi permasalahan.

Oleh karenanya frasa dan pengertian tanah bersama dalam ketentuan Pasal 1 angka 4 UU Rumah Susun *juncto* Pasal 1 angka 8 PP Penyelenggaraan Rumah Susun belum dapat memberikan kepastian hukum dengan dasar bahwa apabila pembangunan dengan tanah hak yang mana, apakah sesuai dengan ketentuan Pasal 17 UU Rumah Susun ataukah dapat disimpangi ketentuannya, kemudian jika hak sewa merujuk pada ketentuan 21 ayat (1) UU Rumah Susun, maka harus ditegaskan dalam hal pembangunan secara faktual satuan rumah susun tersebut belum terjual, dalam pengertiannya apakah dapat disewakan kepada pihak lain sebagaimana dalam Pasal 21 ayat (2) UU Rumah Susun dan jika diperbolehkan bagaimana mekanisme dan landasan hukumnya.

Pengaturan Tanah Bersama dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun

Sebagaimana telah dijelaskan dalam konsiderans UU Rumah Susun maupun PP Penyelenggaraan Rumah Susun, pembangunan dan peruntukan rumah susun wajib memperhatikan aspek lingkungan, efisiensi dan kelayakan hunian. Karena dalam tujuan pembangunan rumah susun dilatarbelakangi oleh adanya motivasi investasi dan pengelolaan tata ruang lebih efektif.

Peningkatan efektifitas pemanfaatan ruang dan tanah dalam pengaturan rumah susun seyogyanya tidak hanya melibatkan Pemerintah Daerah sebagai pembina, tetapi lebih dari itu peran Kantor Pertanahan sebagai pemberi legalitas mengenai hak atas peruntukan pembangunan rumah susun. Tidak diharapkan bahwa pengurusan dan tata cara permohonan pengajuan hak terlalu rumit sehingga menyusahkan calon pembeli. Pada umumnya pembeli ingin bahwa

¹⁰ Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

objek yang dibelinya tersebut bebas sengketa dan mudah dalam proses administrasi. Apabila hal tersebut dipenuhi maka pembangunan rumah susun akan sesuai dengan harapan menuju ketersediaan hunian layak.

Kepemilikan rumah susun dalam pembangunan rumah susun terlebih dahulu harus ada pemisahan. Artinya bahwa pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.¹¹ Tetapi dalam ketentuan lebih lanjut hanya pengaturan mengenai benda bersama yang diatur berkaitan dengan batas dan uraian satuan rumah susun.

Tanah bersama dalam kepemilikan satuan rumah susun dapat diartikan bahwa telah terjadi pengikatan perjanjian jual beli sebelum pembangunan satuan rumah susun selesai. Artinya bahwa hak atas tanah bersama dalam rumah susun dapat timbul hanya melalui pengikatan perjanjian jual beli (selanjutnya disebut PPJB). Dalam konteks hukum perikatan, peralihan hak atas kebendaan tak bergerak dibuktikan dengan balik nama, dalam konteks PPJB yang dibuat oleh Notaris dan bukan PPAT, berpotensi melanggar hak subyektif orang lain karena PPJB mewakili untuk dan atas nama jual-beli. Banyak masyarakat yang kurang memahami akan kedudukan dan fungsi PPJB sehingga apabila terdapat masyarakat yang sudah membuat PPJB terkadang sebagian masyarakat menganggap hal tersebut sudah selesai jual belinya. Tetapi secara faktual masih terdapat proses lain untuk menuju ke akta jual beli.

Kaitan antara kedudukan tanah bersama sebagai kepemilikan satuan rumah susun melalui PPJB, menjadi persoalan ketika pembeli sudah melunasi biaya pembelian unit satuan rumah susun, ternyata dalam praktek proses pembangunan masih berjalan dengan memerlukan beberapa prosedur dan benturan regulasi yang ada. Dapat dikatakan bahwa proses penyelesaian pembangunan tersebut mutlak bukan kewenangan dan tanggung jawab pelaku pembangunan karena dapat saja pelaku pembangunan menyerahkan proses pembangunan melalui jasa konstruksi.

Banyaknya proses untuk diartikan sebagai pemilik satuan rumah susun yang di dalamnya termaknai tanah bersama dalam pengaturan norma rumah susun belum sepenuhnya efektif. Hal ini didasarkan atas beberapa analisis diantaranya makna tanah bersama terlalu luas dengan menyebutkan sebidang tanah hak atau tanah sewa dimana kedua hal tersebut dapat diartikan secara luas apabila tidak dibatasi dengan pengertian serta syarat dalam peraturan lebih lanjut, kurangnya partisipatif Kantor Pertanahan dalam pengelolaan dan peruntukan tanah dan proses pembelian unit satuan rumah melalui PPJB ketika proses pembangunan rumah susun masih berlangsung.

¹¹ Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat diberikan penulis terhadap penelitian ini adalah :

1. Kepastian hukum kedudukan tanah bersama dalam pengaturan rumah susun kurang memberikan batasan pengertian mengenai jenis tanah hak atau tanah sewa yang bagaimana untuk dapat dibangun menjadi rumah susun. Selain itu tanah bersama yang diiringi dengan benda bersama dan bagian bersama ternyata tidak diatur kapan pemilik memiliki tanah bersama serta bagaimana tanah bersama tersebut dapat lahir. Meskipun terdapat pembangunan rumah susun diatas hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan, tidak menghapuskan makna sebagaimana pengertian di tanah bersama dalam Pasal 1 angka 4 UU Rumah Susun *juncto* Pasal 1 angka 8 PP Penyelenggaraan Rumah Susun.
2. Pengaturan mengenai tanah bersama dalam kepemilikan rumah susun yaitu menjadi satu kesatuan dari pembelian satuan rumah susun yang didahului oleh adanya pengikatan perjanjian jual beli oleh Notaris sebelum dan saat proses pembangunan rumah susun. Ketentuan demikian tidak dapat menjamin apakah tanah bersama tersebut sesuai dengan batas, luas serta spesifikasi dan belum terjadi adanya peralihan hak jual beli atas satuan rumah susun.

SARAN

Saran yang dapat diberikan oleh penulis terhadap penelitian ini yaitu :

1. Seharusnya dalam pengaturan mengenai rumah susun yang meliputi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah memberikan batasan pengertian secara universal dan seragam antara tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama dalam satu kesatuan kepemilikan satuan rumah susun.
2. Perlu ditegaskan dan diberikan pengaturan tambahan mengenai peralihan hak semasa perjanjian pendahuluan agar memastikan batas, luas dan spesifikasi mengenai kedudukan tanah bersama dapat selaras dengan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

DAFTAR PUSTAKA

- M. Rizal Arif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung, 2009
- Arie Hutagalung, *Kondominium di Indonesia*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta, 2007
- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Andika Wijaya, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2017
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun