

ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK RUMAH HUNIAN YANG DIBANGUN DI ATAS GEDUNG DENGAN FUNGSI USAHA

Rehulina Dwitanty Sitepu^{*1}, Zaidar², Maria Kaban³, Jelly Leviza⁴

^{1,2,3,4} Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara Jl. Universitas No. 19, Padang Bulan, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara

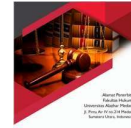
Email: rehulinadwitanty@gmail.com

Artikel Info	Abstrak
<p>Artikel Historis : Terima 15 Juni 2024 Terima dan di revisi 20 Juni 2024 Disetujui: 22 Juni 2024</p> <p>Kata Kunci : Rumah Hunian, Gedung Fungsi Usaha, Cosmo Park, Undang-Undang Rumah Susun</p>	<p>Cosmo Park, sebuah perumahan di atas gedung pusat perbelanjaan Thamrin City, menimbulkan pertanyaan tentang kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik rumah hunian. Meskipun berdiri di atas gedung fungsi usaha, setiap unit diberikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, menimbulkan ketidaksesuaian dengan tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun yang menekankan kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap pengaturan hukum, konsep kepemilikan, dan perlindungan hukum bagi pemilik rumah di Cosmo Park. Metode yuridis normative digunakan dalam penelitian ini dengan pengumpulan data dari penelitian kepustakaan dan wawancara. Analisis dilakukan secara kualitatif. Pengaturan hukum pembangunan dan kepemilikan rumah hunian di atas gedung diatur oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Perlindungan hukum terhadap pemilik rumah hunian di atas gedung fungsi usaha dilakukan melalui upaya hukum di pengadilan. Dengan demikian, penelitian ini menyoroti kebutuhan akan klarifikasi hukum terkait rumah hunian yang dibangun di atas gedung dengan fungsi usaha seperti Cosmo Park, untuk memastikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik rumah.</p>
<p>Keywords: Residential Houses, Commercial Buildings, Cosmo Park, Apartment Ownership Law.</p>	<p><i>Cosmo Park, a housing development above the Thamrin City shopping center, raises questions about legal certainty and protection for homeowners. Despite being located atop a commercial building, each unit is granted Ownership Rights over Apartment Units, creating a mismatch with the objectives of Apartment Ownership that emphasize legal certainty. This study aims to uncover the legal regulations, ownership concepts, and legal protection for homeowners in Cosmo Park. The research methodology used is normative juridical with data collection from literature review and interviews. The analysis is conducted qualitatively. The legal regulations regarding the construction and ownership of residential houses above buildings are governed by Law Number 28 of 2002 concerning Buildings and Law Number 20 of 2011 concerning Apartment Ownership. Legal protection for homeowners in residential units above commercial buildings is pursued through legal efforts in court. Thus, this study highlights the need for legal clarification regarding residential units above commercial buildings like Cosmo Park, to ensure legal certainty and protection for homeowners.</i></p>

PENDAHULUAN

Ketersediaan tanah yang dapat dijadikan lahan pembangunan merupakan salah satu permasalahan utama dalam melaksanakan

penyediaan pemukiman atau rumah bagi masyarakat. Kian hari ketersediaan lahan semakin menipis – baik dari segi kualitas maupun kuantitas – sedangkan kebutuhan



terhadap pembangunan semakin meningkat, apalagi, di daerah perkotaan. [1] Tingkat pendapatan, pengetahuan, dan pendidikan yang masih rendah di sebagian besar penduduk Indonesia berdampak pada kurangnya pemahaman dan kesadaran akan standar teknis dan kesehatan rumah serta lingkungan. Meskipun permintaan akan rumah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi, tanggung jawab pemenuhan kebutuhan akan hunian pada dasarnya ada pada masyarakat itu sendiri.[2]

Penjualan properti berupa rumah susun atau apartemen telah mendominasi pasar properti di kota-kota besar di Indonesia. Pertumbuhan industri properti ini didorong oleh beberapa faktor utama, termasuk pertumbuhan populasi, keterbatasan lahan, permintaan tinggi akan hunian, kenaikan harga rumah tapak, dan kebutuhan akan solusi terhadap masalah lalu lintas di kota-kota besar. Selain menjadi alternatif untuk masalah-masalah tersebut, rumah susun atau apartemen juga dianggap sebagai investasi yang menjanjikan, terutama dalam hal pendapatan dari sewa. Kriteria seperti lokasi, kualitas konstruksi, dan fasilitas yang ditawarkan menjadi penentu utama dalam menilai potensi keberhasilan investasi di apartemen.

Salah satu terobosan dalam pembangunan perumahan ditemukan pada perumahan Cosmo Park Townhouse yang dibangun di lantai 10 pusat perbelanjaan Thamrin City, Jakarta Pusat. Perumahan ini dibangun dikelola oleh PT. Jakarta Reality, sebuah anak perusahaan dari PT. Agung Podomoro Group dan PT. Jakarta Propertindo [3].



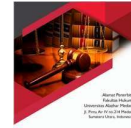
Gambar 1. Cosmo Park di Atas Thamrin City(Sumber : Metro Tempo.co)

Perumahan Cosmo Park (sebagaimana pada Gambar 1) harus mematuhi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (“UU Rumah Susun”) dalam spesifikasi bangunannya. Namun, karakteristiknya yang menyerupai rumah tapak dengan akses yang dapat dijangkau oleh orang lain, seperti penggunaan carport yang terhubung dengan bagian bersama, menciptakan inkonsistensi dengan definisi rumah susun dalam undang-undang tersebut. Menurut Pasal 1 angka (1) UU Rumah Susun, “Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang memiliki 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” .

Isu hukum dalam penelitian ini menyoroti perbedaan karakteristik antara Cosmo Park Townhouse dan rumah susun konvensional. Meskipun berlokasi di atas gedung komersial seperti pusat perbelanjaan, setiap unit di Cosmo Park diberikan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), yang bertentangan dengan prinsip utama penyelenggaraan rumah susun yang menekankan pentingnya kepastian hukum dalam penyediaan, kepemilikan, dan pengelolaan rumah susun, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf h UU Rumah Susun. Karakteristik unit-unit hunian di atas bangunan komersial juga tidak sejalan dengan tujuan penyelenggaraan perumahan dan pemukiman, yang menekankan perlunya dukungan untuk penataan wilayah dan distribusi penduduk yang merata, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, penting untuk memahami aspek kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik rumah di Cosmo Park Townhouse tersebut.

METODE PENELITIAN

Dalam konteks penulisan karya ilmiah,



khususnya dalam penelitian bidang hukum, pemilihan metode penelitian menjadi hal yang esensial. Penelitian ini mengadopsi pendekatan hukum normatif, yang memeriksa berbagai sumber literatur hukum guna mengidentifikasi prinsip-prinsip, aturan, dan doktrin yang relevan dengan isu yang sedang dibahas. Pendekatan deskriptif digunakan untuk menguraikan data dengan cermat mengenai subjek yang dipelajari, dengan tujuan untuk memperkuat teori-teori yang sudah ada atau bahkan mengusulkan teori-teori baru. Pendekatan yang diambil dalam penelitian ini melibatkan analisis mendalam terhadap perundang-undangan, konseptualisasi, serta kasus-kasus yang relevan. Data yang diambil meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui telaah literatur, seperti regulasi hukum, buku-buku, jurnal, dan sumber-sumber lainnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN ANALISIS HUKUM ATAS IZIN PEMBANGUNAN UNTUK RUMAH HUNIAN YANG DIDIRIKAN DI ATAS GEDUNG DENGAN FUNGSI USAHA

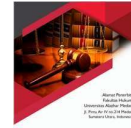
Perumahan adalah kumpulan rumah dengan fasilitas lengkap. Permukiman adalah bagian dari lingkungan dengan beberapa rumah dan fasilitas umum. Kawasan permukiman, di luar lingkungan, adalah tempat tinggal yang mendukung kegiatan sehari-hari. Rumah sering dipahami sebagai struktur fisik atau tempat tinggal. [4] Langkah-langkah pemerintah untuk mengatasi krisis perumahan, terutama di perkotaan yang padat penduduk, merupakan implementasi dari prinsip dalam Konstitusi 1945 yang menyatakan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan” .[5] Hal ini penting mengingat terbatasnya lahan di Indonesia dan meningkatnya permintaan akan hunian yang terjangkau bagi masyarakat.[6]

Pilihan penyelesaian yang dapat diambil untuk menyelesaikan permasalahan tersebut adalah melalui pembangunan rumah susun yang sengaja dirancang untuk meningkatkan

ketersediaan tempat tinggal yang membutuhkan lebih sedikit lahan, terutama untuk masyarakat yang berada di tingkat penghasilan menengah ke bawah.[7] Pemerintah provinsi perlu meyakinkan masyarakat akan manfaat lebih besar yang diperoleh dari tinggal di rumah susun atau apartemen daripada di permukiman horizontal. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Permen PUPR 19 tahun 2018 [8], “Sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya” . Dengan demikian maka persyaratan (baik teknis maupun administratif) harus dipenuhi dalam membangun rumah susun sebagaimana penetapan oleh pemerintah, termasuk desain ruang, struktur bangunan, jenis material, standar kepadatan, tata letak bangunan, serta proses perizinan dan penerbitan sertifikat tanah.

Pasal 1 angka 3 UU Rumah Susun menjelaskan bahwa “satu rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum” . Ketersediaan unit-unit rumah susun bergantung pada kepemilikan hak atas tanah bersama yang terdaftar dalam sertifikat hak milik. Para pemilik sertifikat harus memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh UUPA sebagai pemilik sah atas tanah tersebut.[9]

SHMSRS, (dan setiap bagiannya sebagaimana diatur dalam Pasal 47 UU Rumah Susun yang mengatur “SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas: a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”), memberikan kepastian hukum sesuai Pasal 19 UUPA. Kepastian hukum ini adalah prinsip yang menjamin hak dan kewajiban secara hukum kepada masyarakat. Tanpanya, individu akan bingung tentang tindakan yang sesuai atau melanggar hukum. Penormaan yang jelas dalam undang-undang,



khususnya tentang kepemilikan tanah, penting untuk mencapai kepastian hukum. Melalui sistem pendaftaran tanah yang terstruktur, kepastian hukum dapat dijamin, memberikan jaminan bagi pemegang hak dan panduan yang jelas bagi pemerintah.

Ada tiga kategori rumah susun berdasarkan fungsinya: rumah susun sebagai tempat tinggal, rumah susun non-tinggal, dan rumah susun campuran. Diskusi tentang rumah susun tidak terlepas dari perbincangan mengenai status hukum tanah tempat rumah tersebut berdiri. Begitu pula dengan hunian vertikal atau apartemen, dimana konstruksi hukum mengenai kepemilikan tanah harus mematuhi peraturan yang berlaku. Meskipun hak milik atas sarusun tidak secara langsung terkait dengan tanah, namun tetap berhubungan dengan status dan hak atas tanah tersebut.[10]

Pasal 6 ayat (3) UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyatakan bahwa “perubahan fungsi bangunan gedung harus disetujui dan diregistrasi ulang oleh Pemerintah Daerah”. Ini memungkinkan adaptasi fungsi bangunan sesuai dengan tata ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Proses ini memerlukan izin baru dan memastikan bangunan memenuhi persyaratan untuk fungsi baru yang diadopsi.

Sistem kepemilikan rumah susun terpisah dari rumah lainnya, dengan hak kepemilikan atas setiap unit rumah susun dimiliki secara individu atau badan hukum, tetapi tetap terikat dengan kepemilikan bersama. Meskipun dianggap sebagai satu kesatuan, pemilik harus memahami konstruksi hukum yang mengatur bagian-bagian yang mereka huni dalam rumah susun. Pasal 48 ayat (1) UU Rumah Susun menjelaskan bahwa “Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun”.

Pasal 25 UU Rumah Susun menetapkan kewajiban bagi pelaku pembangunan untuk memisahkan antara unit-unit rumah susun, area bersama, barang bersama, dan tanah bersama. Tanah bersama adalah area yang digunakan untuk bangunan rumah susun berdasarkan hak

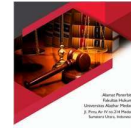
bersama. Pasal 17 UU Rumah Susun menyatakan bahwa “Rumah susun dapat dibangun di atas tanah: a. hak milik; b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan”.

Fungsi bangunan gedung harus sesuai dengan ketentuan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota. Perubahan fungsi memerlukan persetujuan ulang dari Pemerintah Daerah. Bangunan bisa memiliki lebih dari satu fungsi, misalnya sebagai tempat tinggal dan tempat usaha, seperti rumah-toko, rumah-kantor, apartemen-mal, dan hotel-mal, atau gabungan berbagai fungsi usaha seperti kantor-toko dan hotel-mal.[11]

Kawasan perumahan Cosmo Park dibangun di atas bangunan pusat perbelanjaan Thamrin City, yang awalnya memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk digunakan sebagai pusat perdagangan dan perkantoran. Pada tahun 2007, IMB tersebut diubah menjadi spesifikasi bangunan rumah susun, demikian diungkapkan oleh Beny Agus Chandra, Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Provinsi DKI Jakarta.[12]

Di atas bangunan pusat perbelanjaan Thamrin City, terdapat dua jenis rumah susun: hunian dan non-hunian, dengan total 76 unit di Cosmo Park. Lantai kedua di Cosmo Park diidentifikasi sebagai lantai 10 A, dan masing-masing lantai 10 dan 10 A memiliki sertifikat sendiri. Sertifikat dapat diberikan untuk setiap tapak lantai yang bukan merupakan bagian bersama atau fasilitas bersama. Setiap unit tidak dimiliki oleh individu secara terpisah, karena konsepnya adalah rumah susun dan setiap unit terhubung dengan akses keluar dan masuk ke dalam gedung. Total unit dalam pertelaan Thamrin City mencapai 11.000 unit.[13]

Pemilik gedung di Indonesia sering juga menjadi pemegang hak atas tanah dalam praktik gedung bertingkat.[14] Namun, pembangunan rumah hunian di atas gedung dengan fungsi usaha belum diatur secara jelas dalam hukum Indonesia, sehingga penting bagi pelaku pembangunan untuk meninjau kembali proses



pembangunan. Hal ini untuk memastikan bahwa konsumen atau pemilik satuan unit perumahan memperoleh hak yang sesuai dengan keadaan sebenarnya.

KONSEP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS RUMAH HUNIAN YANG DIBAGUN DI ATAS TANAH DENGAN FUNGSI USAHA

a. Izin Pembangunan Rumah Hunian yang Dibangun di Atas Gedung Dengan Fungsi Usaha

Pembangunan rumah susun memang lebih kompleks daripada rumah biasa. Dalam UU Rumah Susun, hak milik merujuk pada hak atas unit rumah susun yang terpisah dari bagian bersama, tanah bersama, dan fasilitas bersama. Hak ini diperoleh melalui pembelian satuan unit rumah susun. Persyaratan teknis rumah susun meliputi berbagai aspek seperti bangunan, prasarana, dan fasilitas lingkungan, termasuk tata letak bangunan, persyaratan lokasi, kepadatan bangunan, serta ketahanan struktural bangunan.[15]

Persyaratan teknis untuk pembangunan rumah susun mencakup berbagai aspek, termasuk tata bangunan, peruntukan lokasi, kepadatan bangunan, dan desain arsitektur. Selain itu, terdapat persyaratan ketahanan bangunan yang mencakup aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan aksesibilitas. Ini termasuk kemampuan bangunan untuk menanggung beban, mengurangi risiko kebakaran, serta memenuhi standar sanitasi, pencahayaan, dan ventilasi. Selain itu, kebutuhan akan kenyamanan ruang, aksesibilitas, dan fasilitas dalam bangunan juga diperhitungkan dalam pembangunan rumah susun.

Persyaratan administratif merupakan serangkaian izin yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan. Terdapat dua persyaratan utama yang harus dipenuhi oleh pelaku pembangunan, yaitu memiliki status hak atas tanah dan memperoleh izin mendirikan bangunan. Pembangunan juga harus sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya. Rencana tersebut harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari bupati atau

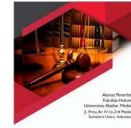
walikota, sedangkan di DKI Jakarta, persetujuan dari gubernur diperlukan. Permohonan izin ini harus disertai dengan berbagai dokumen pendukung dan kemudian diajukan untuk pengesahan kepada pemerintah daerah.[16]

Jika izin mendirikan bangunan untuk rumah susun belum diperoleh, maka penjualan unit sarusun tidak dapat dipastikan. Persyaratan untuk mendapatkan izin tersebut termasuk pengajuan gambar rencana arsitektur yang menampilkan batasan vertikal dan horizontal dari setiap unit rumah susun serta bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Ini penting untuk melindungi kepentingan pembeli dan memastikan bahwa yang dijual adalah objek yang jelas. Izin mendirikan bangunan dan sertifikat laik fungsi juga perlu diperhatikan. Izin tersebut menegaskan kelegalan bangunan dan sertifikat laik fungsi menunjukkan kelaikan fungsional bangunan sebelum digunakan. Pasal 37 UU Rumah Susun menyatakan bahwa “Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan”.

b. Pengelolaan Rumah Hunian yang Dibangun Di Atas Gedung Dengan Fungsi Usaha

Menurut Pasal 59 UU Rumah Susun, “(1) Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun, (2) Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 ditetapkan paling lama satu tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik, (3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat bekerja sama dengan pengelola, dan (4) Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun”.

Tugas dan wewenang pengelolaan oleh perhimpunan penghuni meliputi penggunaan, pemeliharaan, dan perbaikan bangunan, bagian bersama, serta tanah bersama. Perhimpunan penghuni seringkali merupakan perpanjangan



tangan dari developer untuk tetap terlibat dalam pengurusan rumah susun. Menurut Prof. Boedi Harsono, UU Rumah Susun memungkinkan pemilik untuk memiliki bagian-bagian gedung secara individu melalui SHMSRS, sementara bagian lain dan tanahnya menjadi kepemilikan bersama yang tidak terpisah dari pemilik sarusun. Keterkaitan yang erat antara pemilik dan penghuni dengan perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun membuat mereka memiliki keterlibatan yang sama dalam pengelolaan rumah susun. Keputusan pengelolaan harus melalui musyawarah dan setiap tindakan harus dipertanggungjawabkan kepada seluruh penghuni rumah susun.[17]

Penghuni dan perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun memiliki hubungan mutualisme yang saling terkait. Penghuni diharapkan mematuhi aturan yang telah ditetapkan oleh perhimpunan, sementara perhimpunan bertanggungjawab untuk memberikan perlindungan dan memastikan penghuni memanfaatkan rumah susun sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga. Untuk menjadi anggota perhimpunan, seseorang harus secara aktif menghuni atau menempati sarusun. Oleh karena itu, keanggotaan didasarkan pada realitas penghunian yang sesungguhnya. Perhimpunan memiliki tanggung jawab untuk membina penghuni menuju hidup bersama yang harmonis dan melakukan pengelolaan rumah susun dengan baik. Dalam hal ini, perhimpunan berhak mendapatkan biaya pengelolaan dari para penghuni sebagai imbalan atas usaha yang dilakukan untuk kepentingan bersama.

c. Konsep kepemilikan Hak Atas Tanah Pada Rumah Hunian yang Dibangun di Atas Tanah Dengan Fungsi Usaha

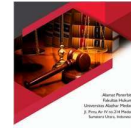
Atas berlakunya UU Rumah Susun terhadap perumahan di atas bangunan pusat perbelanjaan, maka semakin memperjelas bahwa hak kepunyaan atas unit “rumah” tersebut berupa SHMSRS. Berdasarkan peraturan yang berlaku, SHMSRS berfungsi sebagai bukti kepemilikan atas bangunan yang berdiri di atas tanah dengan status hak milik, Hak Guna Bangunan (HGB), hak pakai atas

tanah negara, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah dengan status hak pengelolaan. Dengan demikian, SHMSRS menjadi bukti hak sekunder yang diberikan kepada pemegang hak primer, yaitu HGB yang dimiliki oleh pengelola gedung bangunan tersebut. Hal ini karena HGB hanya dapat diberikan kepada bangunan utama (pengelola) yang menjadikan unit rumah di atas pusat perbelanjaan sebagai entitas yang terpisah dari bangunan utama dengan peraturan yang berlaku sendiri. Hal ini disesuaikan dengan ketentuan Pasal 50 ayat 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur bahwa “Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan”.

d. Tanda Bukti Kepemilikan Atas Bangunan Rumah Hunian yang Dibangun di Atas Gedung Dengan Fungsi Usaha

Legalitas kepemilikan tanah atau properti adalah hal yang krusial dan perlu untuk diverifikasi. Banyak kasus di mana status tanah atau properti masih terbatas pada sertifikat HGB. Para pemegang hak atas tanah tentu menginginkan status kepemilikan yang jelas. Dalam konteks rumah susun, jika masa berlaku HGB habis, perpanjangan harus dilakukan. Menurut Pasal 17 huruf c UU Rumah Susun, “rumah susun dapat dibangun di atas tanah yang bernaung di bawah hak guna bangunan atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan”.

Status kepemilikan rumah di atas pusat perbelanjaan umumnya adalah hak milik atas sarusun. Ini merupakan status yang paling umum dan secara hukum setara dengan unit apartemen sesuai dengan UU Rumah Susun. Hak milik atas sarusun mencakup keseluruhan unit secara individual, terpisah dari bagian bersama, tetapi juga termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan proporsi yang ditetapkan. Menurut pengamat hukum properti, Eddy Leks, jika rumah di atas gedung yang berfungsi sebagai pusat perbelanjaan atau apartemen dimiliki dalam bentuk hak milik atas sarusun, maka secara hukum statusnya setara dengan unit



apartemen atau rumah susun sesuai dengan undang-undang yang berlaku.[18]

Setiap unit di Cosmo Park dilengkapi dengan dua sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang membuatnya menjadi objek jaminan kebendaan yang lebih luas terkait dengan aktivitas perbankan. Saat ini, rumah susun menjadi salah satu objek yang berkembang menjadi jaminan kebendaan. Pembangunan rumah susun merespons perkembangan khususnya di perkotaan, di mana permintaan akan perumahan tinggi tetapi lahan terbatas untuk pembangunan rumah secara tradisional. Oleh karena itu, pembangunan rumah susun atau apartemen dengan konsep kepemilikan sarusun, di mana setiap unit digunakan secara terpisah sebagai tempat tinggal dan memiliki akses ke jalan umum, menjadi solusi yang diadopsi.

Tanda bukti kepemilikan atas sarusun yang terdapat di Cosmo Park memiliki dua sertifikat hak milik atas sarusun per unit. Meskipun hal ini tidak melanggar aturan perundang-undangan yang berlaku, namun belum ada ketentuan yang secara khusus mengatur mengenai kepemilikan dua sertifikat dalam satu unit rumah susun. Oleh karena itu, diperlukan adanya peraturan yang mengatur tentang kepemilikan dua sertifikat tersebut guna memberikan kepastian hukum bagi pemilik sarusun, terutama untuk kasus seperti Cosmo Park ini. Dengan adanya peraturan yang jelas, diharapkan akan tercipta kejelasan mengenai hak dan kewajiban pemilik, serta penyelesaian atas potensi sengketa yang mungkin timbul terkait kepemilikan dua sertifikat tersebut.

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK RUMAH HUNIAN YANG DIBANGUN DI ATAS GEDUNG DENGAN FUNGSI USAHA

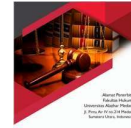
a. Pengelolaan Rumah Hunian yang Dibangun di Atas Gedung Fungsi Usaha

Pengelolaan rumah susun beserta lingkungannya dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang dibentuk, kemudian diberikan amanah dan tanggung jawab untuk melakukan pengelolaan. Pasal 1

ayat (21) UU Rumah Susun menyatakan bahwa “Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun”. Berdasarkan definisi tersebut, PPPSRS memiliki bentuk badan hukum yang struktur organisasinya, hak dan kewajibannya diatur dalam ADART. Hal ini memungkinkan PPPSRS untuk bertindak atas nama perhimpunan dan menggunakan amanah yang dimilikinya untuk memastikan ketertiban dan ketentraman dalam lingkungan rumah susun, baik dalam hubungan internal maupun eksternal.[19]

Hubungan timbal balik atau mutualisme antara penghuni dengan PPPSRS merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan. Penghuni memiliki kewajiban untuk mematuhi setiap aturan yang ditetapkan oleh PPPSRS, namun sebaliknya, mereka juga memiliki hak untuk memanfaatkan fasilitas rumah susun dan mendapatkan perlindungan sesuai dengan yang telah disepakati di dalam ADART PPPSRS. Untuk menjadi anggota perhimpunan penghuni, seseorang harus secara aktif tinggal atau menempati sarusun, baik dengan dasar kepemilikan atau hubungan hukum lainnya. Dengan demikian, keanggotaan dalam perhimpunan penghuni didasarkan pada kenyataan penghunian dari rumah susun yang bersangkutan. Perhimpunan ini juga memiliki tanggungjawab untuk memberikan pembinaan kepada para penghuni dalam mencapai kesadaran hidup bersama yang harmonis, sejalan, dan seimbang serta menjalankan pengelolaan rumah susun yang efektif. Sebagai imbalannya, PPPSRS berhak menerima biaya pengelolaan untuk usaha yang dilakukan PPPSRS tersebut, dimana biaya tersebut juga diperoleh dari kontribusi para penghuni rumah susun. Dengan demikian, hubungan antara penghuni dan PPPSRS memperlihatkan saling ketergantungan yang seimbang dalam menjaga dan mengelola lingkungan rumah susun.

Pasal 56 ayat (1) UU Rumah Susun menjelaskan bahwa “Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”. Pengelolaan ini dilakukan



badan hukum yang terdaftar dan memiliki izin usaha dari bupati/walikota, kecuali untuk rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara. Pengelola memiliki kewenangan untuk menarik biaya pengelolaan dari pemilik dan penghuni sesuai dengan proporsi yang dihitung berdasarkan kebutuhan biaya operasional, pemeliharaan, dan perawatan. Selain itu, pengelola juga dapat menjalin kerja sama dengan individu atau badan hukum lainnya untuk meningkatkan kualitas layanan dan fasilitas yang disediakan. Rancangan Cipta Kerja mengalihkan wewenang penerbitan izin dari pemerintah daerah ke pemerintah pusat, yang bisa mengakibatkan pengawasan terhadap badan pengelola rumah susun menjadi lebih sulit.[20]

b. **Tanggung Jawab Pelaku Pembangunan (Developer) Terhadap Rumah Hunian yang Dibangun di Atas Gedung dengan Fungsi Usaha**

Tanggung jawab pelaku pembangunan rumah susun timbul karena adanya hubungan yang eksplisit antara produsen dengan konsumen, di mana masing-masing pihak memiliki tanggung jawab yang jelas. Hubungan ini terjadi dalam konteks keterkaitan antara pelaku pembangunan rumah susun dengan konsumen atau pemilik rumah susun, yang didasarkan pada latar belakang dan tujuan yang berbeda-beda. Pelaku pembangunan rumah susun menjalin hubungan dengan konsumen dengan tujuan tertentu yang sudah direncanakan, termasuk tujuan ekonomis seperti peningkatan produktivitas dan efisiensi untuk mencari keuntungan maksimal. Di sisi lain, konsumen mempunyai hubungan dengan produsen berdasarkan kebutuhan hidup yang harus dipenuhi.[21]

Pertanggung jawaban dari pihak pelaku pembangunan rumah susun hanya sebatas dari ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sampai pelunasan Akta Jual Beli. Konsumen atau calon pemilik sarusun yang mengalami kerugian akibat kelalaian ataupun *force majeure* dapat meminta pertanggung jawaban dari pelaku pembangunan. Pelaku pembangunan hanya bertanggung jawab melalui besar biaya asuransi yang dapat

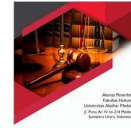
diklaim seperti pada pasal *Force Majeure* Perjanjian Pengikatan Jual Beli.[22]

Pelaku pembangunan tidak hanya bertanggung jawab apabila terjadi *force majeure* hanya sebatas didalam perjanjian pengikatan jual beli, tetapi pada Pasal 68 ayat (1) UU Rumah Susun dijelaskan juga bahwa “Pelaku pembangunan bertanggung jawab terhadap pelaksanaan peningkatan kualitas, penyediaan tempat hunian sementara yang layak dengan memperhatikan faktor jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan” . Pelaku pembangunan rumah susun juga wajib menyediakan sarana parkir kendaraan bermotor roda 4 (empat), kendaraan bermotor roda 2 (dua) atau kendaraan tidak bermotor, pelaku pembangunan rumah susun diwajibkan menyediakan jalan akses bagi kendaraan roda 4 (empat) untuk melayani situasi darurat, seperti ambulans, mobil jenazah dan mobil pemadam kebakaran. Bentuk dari satuan unit yang seperti rumah tapak ini, perlindungannya diperlakukan sama dengan kepemilikan rumah susun atau apartemen pada umumnya.

Terakhir, secara normatif hak dan kewajiban pelaku pembangunan rumah susun atau pelaku usaha diatur dalam Pasal 6 dan pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

c. **Risiko Pemilik Hunian yang Dibangun di Atas Gedung Dengan Fungsi Usaha**

Risiko dan ketidakpastian dapat digambarkan oleh probabilitas.[23] Rumah susun merupakan bangunan bertingkat yang terdiri dari beberapa unit secara vertikal dan terstruktur secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal. Setiap unitnya dapat dihuni dan dimiliki secara terpisah, dengan batas-batas yang jelas dan ukuran luasnya terdefinisi dengan baik.[24] Beberapa tahun terakhir, banyak masyarakat yang beralih untuk membeli sarusun karena beragam fasilitas yang ditawarkan. Hal ini mendorong para pelaku pembangunan rumah susun untuk bersaing dalam penjualan dengan menawarkan berbagai fasilitas, pilihan harga, dan metode pembayaran yang beragam.



Sudarmi Yuliani, *Chief Customer Service* dari The Jakarta Residence, menjelaskan bahwa konsep perumahan yang dibangun di atas gedung fungsi usaha mulanya muncul karena meningkatnya kepadatan hunian di Jakarta. Tujuan utama dari perumahan ini adalah untuk memberikan akses yang mudah bagi penghuninya. Dalam konteks kepadatan hunian di Jakarta, hunian *superblock* seperti ini memberikan akses yang mudah ke berbagai tempat seperti kantor, pusat perbelanjaan, dan transportasi publik. Konsep tersebut muncul sebagai respons terhadap kondisi Jakarta yang padat. Perumahan yang memiliki 76 unit rumah dengan luas bangunan sekitar 100 meter persegi untuk dua unit ini telah berdiri sejak tahun 2007, namun baru mulai terisi pada tahun 2009. [25]

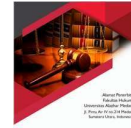
Risiko yang dihadapi oleh pembeli atau konsumen dalam transaksi properti, khususnya rumah susun, tidak hanya terbatas pada mutu bangunan dan pelayanan, tetapi juga mencakup bentuk transaksi serta jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan. Dalam transaksi sarusun yang dilakukan melalui perjanjian pengikatan jual beli, hubungan antara pembeli dengan pelaku usaha sering kali tidak seimbang. Pembeli sering kali terpaksa menandatangani perjanjian yang telah disiapkan sebelumnya oleh pelaku usaha, sehingga kasus pembelian sarusun seringkali membuat pembeli berada dalam posisi yang lemah. Kallo menyatakan bahwa UU Rumah Susun belum memiliki landasan yang jelas karena mencampurkan konsep kondominium dan strata title dalam kepemilikan rumah susun. Kedua konsep ini memiliki perbedaan mendasar dalam konstruksi yuridis. Kondominium berkaitan dengan kepemilikan bersama termasuk tanah, sementara strata title menyangkut kepemilikan bersama yang tidak termasuk tanah. [26]

Risiko pemilik rumah susun juga terdapat pada habisnya jangka waktu HGB, hal ini dikarenakan sertifikat kepemilikan atas sarusun didapat melalui proses pemecahan atas HGB. Faktor-faktor dihapuskannya HGB termasuk berakhirnya jangka waktu yang telah ditetapkan dalam keputusan pemberian atau

perpanjangan, pembatalan oleh pejabat yang berwenang, pelepasan sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir, pencabutan HGB, tanah yang diabaikan atau rusak, dan pemegang HGB tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HGB. Rumah hunian yang dibangun di atas gedung fungsi usaha dapat dibangun dan didirikan jika memenuhi syarat-syarat dan unsur-unsur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, termasuk UU tentang bangunan gedung, perumahan dan kawasan pemukiman, UU Rumah Susun, serta peraturan daerah yang berlaku. Oleh karena itu, merubah fungsi bangunan dari fungsi usaha menjadi bangunan rumah susun campuran dapat dibenarkan jika konstruksi hukumnya sesuai dengan penjelasan sebelumnya. Hal ini dapat diterima selama memenuhi persyaratan, baik dari segi administratif maupun teknis, sesuai dengan fungsi yang baru, dan diproses kembali untuk mendapatkan izin baru dari pemerintah.

Pasal 37 PP Nomor 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa, “(1) Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun; dan (2) Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik” . [27] Kepemilikan atas SHMSRS dengan alas hak guna bangunan menimbulkan risiko habisnya jangka waktu atas HGB tersebut. Pasal 35 UU Pokok Agraria menyatakan bahwa, “(1) Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun; (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun; dan (3) Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain” .

Risiko yang dihadapi pemilik rumah susun dalam transaksi properti juga terkait dengan



kualitas bangunan, pelayanan, bentuk transaksi dan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan. Risiko yang memungkinkan terjadi yang memperlihatkan kegagalan rumah susun sebagai hunian, seperti menimbulkan berbagai masalah misalnya anak kecil yang terjatuh dari lantai atas akibat tidak ada pengamanan pada koridor atau unit hunian, kerusakan pompa air yang menyebabkan penghuni harus membeli air, penggunaan listrik yang tidak terkendali yang dapat mengakibatkan kebakaran atau kerusakan instalasi dan sebagainya.

d. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Hunian yang Dibangun di Atas Gedung Dengan Fungsi Usaha

1. Pemilik Rumah Susun Dapat Melakukan Upaya Hukum Melalui Peradilan Hukum Yang Ada Di Indonesia

Dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum, tidak terdapat keputusan spesifik yang mengatur bentuk ganti rugi seperti biaya, kerugian, atau bunga, sebagaimana terdapat dalam gugatan Wanprestasi. Namun, kerugian dalam konteks Perbuatan Melawan Hukum dapat mencakup kerugian materil yang mencakup kerugian yang nyata dan keuntungan yang hilang di masa depan, yang disebut kerugian immateril. Pasal 1371 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan”. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1372 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi “Dalam menilai satu sama lain, hakim harus memperhatikan kasar atau tidaknya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan keadaan”.

Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun diatur dalam UU Rumah Susun, yang pertama-tama mengharuskan penyelesaian melalui musyawarah untuk mufakat. Jika musyawarah tidak berhasil, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan peradilan umum. Gugatan bisa dilakukan oleh individu, badan hukum,

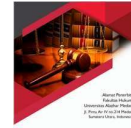
pemerintah, atau instansi terkait. Selain itu, sengketa juga dapat diselesaikan di luar pengadilan melalui alternatif penyelesaian sengketa yang disepakati oleh para pihak. Namun, penting untuk diketahui bahwa penyelesaian di luar pengadilan tidak menghapus tanggung jawab pidana jika terdapat unsure tindak pidana dalam sengketa rumah susun.

2. Aturan Hukum Untuk Memberikan Perlindungan Bagi Seluruh Pemilik Rumah Susun

Peraturan tentang transaksi jual beli Rumah Susun sebelum pembangunan dapat dilakukan di hadapan Notaris melalui perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian ini harus memenuhi persyaratan kepastian status kepemilikan tanah, izin mendirikan bangunan, dan ketersediaan prasarana. Salah satu syarat penting untuk pengesahan dokumen lain yang diperlukan untuk penerbitan SHM sarusun adalah pertelaan. Pertelaan, yang disahkan oleh pemerintah daerah, menunjukkan batas yang jelas dari setiap sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama. Kewajiban pembeli untuk membayar harga pembelian sesuai perjanjian, dan pembayaran dilakukan saat penyerahan barang dilaksanakan. Penjual memiliki hak untuk menuntut pembatalan perjanjian jika pembeli tidak melakukan pembayaran, dan sebaliknya.[28]

SHM atas sarusun memiliki warna sampul merah muda yang membedakannya dari SHM biasa yang berwarna hijau. Jenis sertifikat ini dapat digadaikan di bank. Jika pelaku pembangunan memiliki status hak guna bangunan murni dan tanahnya diminta kembali oleh negara, negara akan membayar 80% dari harga tanah saat itu kepada pemilik unit dengan proporsional berdasarkan luas unit yang dimiliki. Penyelesaian proses pengurusan pertelaan, akta pemisahan, dan penerbitan sertifikat tidak pasti karena kebijakan setiap daerah berbeda dan jumlah unit rumah susun yang besar.[29]

Hubungan antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli rumah susun merupakan perikatan yang memberatkan, di



mana terdapat hubungan timbal balik dan lahirnya hak serta kewajiban para pihak. Wanprestasi dalam konteks ini diatur oleh Pasal 1243 dan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1243 menyatakan bahwa “penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”. Pada Pasal 1238 dijelaskan bahwa “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Kontrak baku dalam perjanjian jual beli rumah susun Cosmo Park menimbulkan risiko klausula eksonerasi,[30] yang merupakan pembebasan atau pembatasan tanggung jawab tertentu yang akan menjadi kewajiban pihak yang bersangkutan. Namun, prinsip perlindungan hukum bagi pembeli diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1320 mengatur syarat sahnya perjanjian, sementara Pasal 1365 menyatakan bahwa “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Selain itu, Pasal 1338 menetapkan bahwa “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

KESIMPULAN

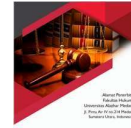
Pengaturan hukum pembangunan rumah hunian di atas gedung fungsi usaha dimulai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang juga mengatur rumah susun. Pemilik bangunan gedung, menurut undang-undang, adalah yang sah memiliki bangunan. Konsep perumahan di

atas gedung dengan fungsi usaha bukanlah landed house, melainkan menggunakan ruang atas tanah dengan HGB. UU Rumah Susun dan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengatur perumahan di atas gedung, yang memerlukan klarifikasi hak kepemilikan atas unit dan hubungannya dengan tanah.

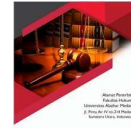
Konsep kepemilikan atas rumah hunian di atas gedung dengan fungsi usaha adalah hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS). Pembangunan rumah hunian tersebut wajib memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam undang-undang, termasuk persyaratan bangunan gedung dan rumah susun. Perubahan fungsi bangunan dari fungsi usaha menjadi rumah susun dapat dibenarkan jika memenuhi persyaratan hukum dan mendapatkan izin dari pemerintah. Namun, karena konsep pembangunan ini belum diatur secara khusus dalam perundang-undangan, perlu dilakukan kajian ulang untuk memahami hak yang seharusnya diperoleh oleh konsumen atau pemilik unit perumahan. Jika dianggap sebagai HMSRS, berlaku UU Rumah Susun. Status kepemilikan dapat ditunjukkan melalui Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Dalam kasus Cosmo Park, inovasi dilakukan dengan menerbitkan dua sertifikat untuk satu unit rumah hunian town house, namun hal ini belum diatur secara khusus dalam hukum. Untuk mengatasi ketidakpastian hukum, diperlukan instrumen hukum baru yang mengatur fenomena ini secara spesifik.

Perlindungan hukum bagi pemilik rumah hunian di atas gedung fungsi usaha dilakukan melalui upaya hukum di pengadilan Indonesia. Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun diatur dalam UU Rumah Susun, yang mengutamakan musyawarah untuk mufakat sebagai langkah pertama. Jika musyawarah gagal, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan umum. Gugatan dapat diajukan oleh individu, badan hukum, pemerintah, atau instansi terkait. Alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan juga dapat dipilih para pihak yang bersengketa.

DAFTAR PUSTAKA



1. Ali, Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Cet. 1, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), h. 175.
2. Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), h. 2.
3. Lani Diana Wijaya, *Perumahan di Atas Thamrin City, Pengembang: Manfaatkan Lahan*, <https://metro.tempo.co/read/1218805/perumahan-di-atas-thamrin-city-pengembang-manfaatkan-lahan>, diakses pada tanggal 10 Juli 2021, pukul 00:31 WIB.
4. Aminudin, *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*, (Semarang: Kanisius, 2007), h.12.
5. Pasal 28 H ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945
6. Andi Hamzah. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: Rineka Cipta), 1990, h. 27.
7. Chadijah Dalimunte, *Politik Hukum Agraria Nasional Terhadap Hak-Hak Atas Tanah*, Yayasan Pencerahan Mandailing, Medan, 2008, h.176.
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan Gedung Dan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung Melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik
9. Ada empat metode untuk memperoleh tanah untuk pembangunan rumah susun: permohonan hak baru, jual beli tanah, pembebasan tanah dengan permohonan hak baru, dan pencabutan hak dengan permohonan hak baru. (sebagaimana dijelaskan dalam Masrofah, "Pemberian Hak Milik Satuan Rumah Susun diatas Beberapa Hak Guna Bangunan Perorangan", *Badamai Law Journal*, Vol. 1, April 2016, h. 113.
10. Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007, h. 348.
11. *Undang-Undang tentang Bangunan Gedung, UU No. 28 Tahun 2002*, LN 2002 Nomor 134, TLN 4247, Penjelasan Pasal 5 Ayat (7).
12. Sabik Aji Taufan, *Viral Perumahan Mewah di Atas Gedung Thamrin City, Begini Faktanya*, <https://www.jawapos.com/jabodetabek/26/06/2019/viral-perumahan-mewah-di-atas-gedung-thamrin-city-begini-faktanya/>, diakses pada tanggal 10 Juli 2021, pukul 00:40 WIB.
13. Hasil Wawancara dengan Bapak Bapak Ruhidayadi, S.H., staf bagian hukum pihak developer dari PT. Jakarta Realty, pada tanggal 18 Februari 2022 pukul 10:52 WIB.
14. Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 198.
15. *Undang-Undang tentang Rumah Susun, UU No. 20 Tahun 2011*, LN 2011 Nomor 108, TLN 5252, Pasal 35.
16. *Undang-Undang tentang Rumah Susun, UU No. 20 Tahun 2011*, LN 2011 Nomor 108, TLN 5252, Pasal 29 ayat 1.
17. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), h. 272.
18. Hilda B Alexander, *Sebelum Beli Rumah di Atas Mall, Cek Dulu Status Hukumnya*, <https://properti.kompas.com/read/2019/10/07/160331121/sebelum-beli-rumah-di-atas-mall-cek-dulu-status-hukumnya?page=all>, diakses pada tanggal 17 Oktober 2022, pukul 17.03 WIB.
19. Arie S. Hutagalung, *Kondominium : Permasalahannya*, Edisi Revisi, Cet. 1, Jakarta : Badan Penerbit Universitas Indonesia., h. 84.
20. Febri Meutia, "Dampak Ketentuan Omnibus Law (Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja) Terhadap Ketentuan Rumah Susun (The Impact of The Omnibus Law On The Flats)", *Jurnal Legal Reasoning*, Vol. 3, No. 1, Desember 2020, h. 45.
21. M. Ali Mansyur, *Penegakan Hukum Tentang Tanggung Gugat Produsen dalam*



- Perwujudan Perlindungan Konsumen*, (Yogyakarta: Genta Press, 2007), h. 55.
22. Hasil Wawancara dengan Bapak Ruhidayadi, S.H., staf bagian hukum pihak developer dari PT. Jakarta Realty, pada tanggal 18 Februari 2022 pukul 10:52 WIB.
 23. Dwi Sudarmawan, “Perlukan Manajemen Risiko Individu??”, <https://djpb.kemenkeu.go.id/kppn/solok/id/data-publikasi/artikel/2885-perlukah-manajemen-risiko-individu.html>, diakses pada tanggal 24 Oktober 2022, pukul 16.38 WIB.
 24. Herman Hermit, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), h. 5.
 25. Ika Defianti, “Perumahan Mewah di Atas Mall Thamrin City Telah Miliki Izin”, <https://www.merdeka.com/jakarta/perumahan-mewah-di-atas-mall-thamrin-city-telah-miliki-izin.html>, diakses pada tanggal 24 Oktober 2022 pukul 18.32 WIB.
 26. Aulia Rahmawati, “Hukum Apartemen dalam Prakteknya di Indonesia”, *Justitia Et Pax*, Vol. 34, No. 1 Tahun 2018, h. 25
 27. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, PP No. 18 Tahun 2021*, LN 2021 Nomor 28, TLN 6630, Pasal 1 ayat (1).
 28. Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (PT RajaGrafindo Persada: Jakarta, 2007), h. 133.
 29. Prospeku, “Jenis-Jenis Hak Kepemilikan Apartemen di Indonesia”, <https://prospeku.com/artikel/jenis-jenis-hak-kepemilikan-apartemen-di-indonesia--2298>, diakses pada tanggal 24 Oktober 2022 pukul 18.32 WIB.
 30. J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, (PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 1995), h. 120.