

KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN
BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
DALAM KAITANNYA DENGAN GANTI RUGI REVITALISASI RUMAH SUSUN
DI KOTA PALEMBANG

Oleh:

Emma Diana Yuniastuti

ABSTRACT : Those flats located in the center of the Ilir Barat Kompleks Kelurahan 24 Ilir. Flats of 24 Ilir are divided into blocks (buildings) of flats behind Palembang Indah Mall Blok 1 -29, Blok 30-20 in front of Ramayana and Blok 43-54 in front of Pasar 26 Ilir. After nearly 30 years, the flats area in Ilir Barat now become crowded with the proper position right in the city of Palembang therefore the government launched the Revitalization Program (rejuvenation) of Flats, especially in area Ilir Barat. Revitalization aims to reorganize and regulate the flats area of Ilir Barat, so that the beauty of the city is maintained and the community is benefited with modern and clean housing facility. The owner of the flats unit at this time due to the lack of legal protection because of not having the proof of ownership of rights in the form of Flats Unit Ownership Certificate as a condition of obtaining proof of ownership as stipulated in the provisions of Law Number 20 of 2011 on the Flats. There are still flat owners who have documentary evidence in the form of Sale and Purchase Agreement, the Agreement made informally. Certificate of Property Rights on Unit Flats Unit (SHMSRS) as a solid evidentiary tool, is a product of series of licensing process on the system of flats, which is provided in order to ensure legal certainty and legal rights for the ownership of flats unit. But, associated to the Sale and Purchase Agreement which is owned by the owner of the flats unit, that the ownership is based on the Sale and Purchase Agreement still has the strength of evidence over the ownership of the flats unit, this is due to the Sale and Purchase Agreement although as a preliminary agreement but is authentic. After the Revitalization is implemented, the owner of the flats unit will receive compensation, in the form of reimbursement of the lease during the process of construction of flats, and may obtain the house that has been revitalized according to the type they have. This is done by lottery, means the owner will get a house with the same type but in different location.

Keywords: Flats, Revitalization, Sale and Purchase Agreement, Compensation

A. Pendahuluan

Rumah susun di Kota Palembang dibangun karena adanya peristiwa besar, terjadinya kebakaran hebat yang menghancurkan 4 perkampungan sekaligus di kawasan 24 Ilir, 23 Ilir, 22 Ilir dan 26 Ilir pada tahun 1981. Dengan kebijakan pemerintah kota Palembang akhirnya membangun rumah susun yang sekarang ditempati warga masyarakat

yang merupakan korban dari kebakaran itu. Rumah Susun yang berada di Kota Palembang lokasinya persis berada di tengah kota Palembang di kawasan Ilir Barat Kompleks Kelurahan 24 Ilir, juga dikenal sebagai Kompleks Rumah Susun terluas di Tanah Air. Kawasan Rusun 24 Ilir terbagi dalam banyak blok (gedung) rumah susun yakni di belakang Palembang Indah Mall Blok 1– 29, Blok 30 – 20 di depan Ramayana dan Blok 43 – 54 di depan Pasar 26 Ilir.¹

Setelah hampir 30 tahun berjalan kawasan rumah susun di Ilir Barat kini semakin padat dengan posisinya tepat di kota Palembang maka dari itu Pemerintah Kota Palembang mencanangkan program Revitalisasi (peremajaan) Rumah Susun terutama di kawasan Ilir Barat itu. Revitalisasi bertujuan untuk menata ulang dan menertibkan kawasan rumah susun Ilir Barat yang berada di tengah kota, agar keindahan kota tetap terjaga dan masyarakat pun mendapat keuntungan mendapatkan fasilitas perumahan yang modern dan bersih.

Pengertian Revitalisasi itu sendiri adalah proses, cara perbuatan menghidupkan atau menggiatkan kembali.² Revitalisasi lebih dikenal dengan meremajakan kembali, artinya disini bahwa menata ulang kembali, membuat sesuatu itu lebih tertib dan lebih indah.

Revitalisasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Palembang terhadap Rumah Susun yang berada di Ilir Barat. Hal ini karena kondisi Bangunan Rumah Susun yang semakin kumuh dan tidak layak huni ,

¹ Sumatera Exspress, 2015 ,27 April . *Sikap warga Setelah Kepastian Revitalisasi Rusun Jadi Sentraland*. Kutipan internet tgl 27 Nov 2015. Jam 23.15 wib.

² Departemen Pendidikan Nasional ,2014. Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Jakarta;PT.Gramedia Pustaka Agama.

apalagi Hak Guna Bangunan yang di peroleh untuk Rumah Susun itu sudah berakhir pada tahun 2013, oleh karena itu maka Pemerintah Kota Palembang bersama Pihak Perum Perumnas melakukan kesepakatan untuk menandatangani Momerandum of Understanding (MoU) pada tanggal 22 April 2015³. Program Revitalisasi ini disosialisasikan kepada warga Rumah Susun dilakukan oleh Pihak Perum Perumnas selaku Pengembang Proyek Revitalisasi (Peremajaan) Rumah Susun berdasarkan SK Direksi Nomor : DIRUT/0904/KPTS/10/2015 tanggal 22 Mei 2015.

Pemilik satuan rumah susun pada saat ini kurang memiliki perlindungan hukum dikarenakan belum memiliki alat bukti atas kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai syarat untuk memperoleh bukti kepemilikan sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Masih ada pemilik rumah susun yang hanya memiliki bukti dokumen berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surat Sewa Pakai, serta Perjanjian yang dibuat dibawah tangan.

Berdasarkan teori lahirnya perjanjian, maka jual beli termasuk perjanjian yang bersifat konsensual atau mengenal Asas Konsensualisme (Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata), dimana perjanjian lahir saat kedua belah pihak sepakat mengenai barang dan harga, walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan (Pasal 1458 KUHPerdata). Unsur esensial dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah barang dan harga. Harga haruslah diartikan sebagai sejumlah uang yang

³Sumatera Express , edisi Minggu 26 April 2015, "*Palembang akan Bangun Rumah Susun 20 Lantai*".hal.3

digunakan (diakui) sebagai alat pembayaran yang sah sebab apabila tidak demikian, maka tidak ada perjanjian jual beli melainkan yang ada adalah perjanjian tukar menukar. Dari uraian di atas, Perjanjian Pengikatan Jual Beli” di butuhkan untuk mengatasi keadaan yang menghambat dalam proses transaksi jual beli rumah/ tanah/ bangunan sehingga jual beli tersebut dapat tetap terlaksana sambil memenuhi semua persyaratan yang dibutuhkan untuk melaksanakan perjanjian jual beli tersebut.

Para pemilik rumah susun harus menunjukkan bukti kepemilikan atas Satuan Rumah Susun berupa Sertifikat atas Satuan Rumah Susun. Namun pada kenyataannya terdapat adanya kesulitan dalam pembuktian terhadap kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut. Berdasarkan uraian tersebut di atas, permasalahan yang akan dianalisis dalam penelitian ini secara terperinci, dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap kepemilikan Rumah Susun di Kota Palembang, yang akan di Revitalisasi di kaitkan dengan ganti rugi ?
2. Bagaimana bentuk dan pelaksanaan ganti rugi bagi pemilik Satuan Rumah Susun sehubungan dengan Revitalisasi Rumah Susun di Kota Palembang ?

B. Kerangka Teori

1. Teori Hak Milik

Teori ini dikembangkan oleh Pemikiran John Locke tentang hak milik John Locke mengembangkan mengenai hak-hak asasi manusia. Pemerintah menurut Locke, didasarkan pada suatu kontrak sosial antara

penguasa dengan mereka yang dikuasainya. Rakyat wajib tunduk hanya apabila pemerintah itu menjamin dan melindungi hak-hak asasi mereka, yang secara moral lebih penting dan mengatasi tuntutan-tuntutan dan kepentingan-kepentingan pemerintah tersebut. Pemerintah itu sah apabila pemerintah tersebut secara sistematis melindungi dan memajukan pemanfaatan hak-hak asasi manusia oleh rakyatnya.⁴ Dalam penelitian ini teori hak milik digunakan sebagai dasar analisis, kekuatan kepemilikan rumah susun berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dalam kaitannya dengan revitalisasi rumah susun di kota Palembang.

2. Teori Peralihan Hak

Teori Peralihan Hak. Ada 2 bentuk peralihan Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun yaitu :⁵

1. Beralih

Pengertian beralih menunjuk pada pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan pemiliknya meninggal dunia atau berpindahnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena suatu pewarisan. Dengan meninggalnya pemilik satuan rumah susun, maka Hak Milik Atas Rumah Susun secara Yuridis berpindah kepada ahli warisnya. Dengan meninggal dunianya pemilik satuan rumah susun, maka secara yuridis hak milik atas satuan rumah susun berpindah kepada ahli warisnya.

⁴ Albertho Pelangi Mango, " *Negara sebagai Penjamin HAM Perspektif John Locke* ".2012. (mangoalbertho.blogspot.co.id/2012/04/negara-sebagai.penjamin-HAM-perspektif-html.dikutip tanggal 25 November 2015.pukul.23.25.wib

⁵ Urip Santoso, *Op Cit*, hal 98

2. Pemindahan Hak (dialihkan)

Pengertian pemindahan hak (dialihkan) menunjukkan pada berpindahnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut mendapatkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Adapun perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, dan lelang. Pemilik satuan rumah susun yang baru berkewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas satuan rumah susun tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

3. Teori Perlindungan Hukum.

Dikaitkan dengan kepemilikan atas rumah susun tersebut dimana kepemilikan atas rumah susun tersebut berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan bahkan masih berupa surat pelepasan hak dan Surat Sewa Pakai serta Perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Teori perlindungan hukum digunakan sebagai dasar analisa, perlindungan hukum terhadap kepemilikan warga rumah susun atas rumah susun berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang dimiliki tersebut. Dengan adanya teori perlindungan hukum ini, akan memberi jaminan kepada warga rumah susun bahwa hak-hak mereka di lindungi oleh negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku

C. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan merupakan tipe penelitian normatif, atau penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif menganalisis suatu keberlakuan hukum, yang dilakukan dengan meneliti bahan-bahan hukum, seperti penelitian terhadap asas-asas hukum, hukum positif, aturan hukum, dan kaedah-kaedah hukum.⁶

2. Pendekatan Penelitian

- 1). Pendekatan Perundang – Undangan (*Statute Approach*)
- 2). Pendekatan Sejarah (*Historycal Approach*)
- 3). Pendekatan Kasus (*Case Approach*)
- 4). Pendekatan Analitis

Digunakan untuk mengetahui dan memahami istilah –istilah dan konsep – konsep yang terkandung dalam peraturan yang mengatur mengenai kepemilikan atas satuan rumah susun yang berdasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Sehingga dengan pendekatan analitis ini dapat mencegah penafsiran (interpretasi) dalam menjawab permasalahan hukum.

3. Bahan Hukum Penelitian

Bahan hukum penelitian meliputi sebagai berikut :

- a). Bahan Hukum Primer.

⁶Soerjono Soekanto. 1984. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia. Hlm.9-10.

Bahan hukum primer⁷ adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, bersumber dan/ atau yang dikeluarkan oleh lembaga resmi, meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian, terutama :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun diganti dengan Undang – Undang No.20.Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Peraturan Pelaksanaan dari UU Lama dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang baru.
- c. UU No.28 Tahun 2009 Tentang Pajak Retribusi Daerah.
- d. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman Dengan Hunian Berimbang.
- e. Perda Kota Palembang No.15 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palembang Tahun 2012 – 2032

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, jurnal ilmiah, hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya, dokumen pribadi⁸ atau pendapat dari kalangan pakar hukum sepanjang relevan dengan pokok bahasan penelitian, serta bahan-bahan yang diperoleh dari internet.

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. Hlm. 34.

⁸ Roni Hanitijo Soemitro. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia. Hlm. 24.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum yang bersifat normatif dilakukan dengan cara penelusuran, pengumpulan, dan studi dokumen, baik secara konvensional maupun menggunakan teknologi informasi (internet).⁹

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Bahan hukum penelitian kemudian diolah sebagaimana dijelaskan Van Hoecke yang dikutip dari Bernard Arif Sidharta,¹⁰ yaitu dengan menstrukturkan, mendeskripsikannya dan mensistematisasikan bahan-bahan hukum. Dengan teknik pengolahan tersebut diharapkan akan diperoleh pemahaman yang tepat mengenai Kekuatan pembuktian atas kepemilikan rumah susun yang dibuat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan diharapkan dapat menemukan solusi terhadap warga rumah susun agar hak kepemilikan atas rumah susun tetap menjadi prioritas dalam upaya revitalisasi yang akan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kota Palembang.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Pengambilan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode berpikir deduktif (metode berpikir dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus), yang diinteraksikan dengan metode berpikir induktif (metode berpikir dari hal-hal yang bersifat khusus ke hal-hal yang bersifat umum). Penggunaan teori-teori dan penafsiran hasil analisis bahan

⁹ Pedoman Penulisan Tesis. 2014. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Hlm. 95.

¹⁰ Bernard Arif Sidharta. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung : CV Mandar Maju. Hlm. 39.

hukum bersifat normatif-preskriptif¹¹ Sebagai dasar untuk menarik kesimpulan sebagai jawaban permasalahan yang di teliti tentang kekuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap upaya mendapatkan kompensasi penggantian rumah susun yang akan di revitalisasi oleh Pemerintah Daerah Kota Palembang.

D. Temuan dan Analisa

1. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Kepemilikan Satuan Rumah Susun di Kota Palembang dikaitkan dengan Ganti Rugi

a) Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Seperti yang di katakan dalam penjelasan ditinjau umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli, menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah bersifat pendahuluan artinya, bahwa biasanya didalam perjanjian tersebut membuat janji – janji dari para pihak yang mengandung ketentuan–ketentuan manakala syarat–syarat untuk jual beli di hadapan Notaris.¹² Ada kemungkinan bahwa calon penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli. Guna mengatasi hal tersebut, maka pembeli diberi kuasa untuk dapat melakukan jual belinya sendiri, mewakili calon penjual dan mewakili diri sendiri selaku calon pembeli dihadapan pejabat berwenang. Selain kuasa

¹¹ Pendapat M. Van Hoecke dalam Bernard Arief Sidharta. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum.*, Op.Cit. Hlm. 154-155.

¹² Isnje Agustina Mahardika, 2014. *Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Penentuan dan Penghitungan BPHTB*. Tesis. Tidak Diterbitkan. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. hal.23

itu biasanya calon penjual memberikan pula kuasa memberikan pula wewenangnya kepada calon pembeli untuk dapat mewakili secara umum mewakili hak –hak pengurusan (*daden van beheer*) atas hak tersebut selama belum dilakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang. Hal tersebut diperlukan mengingat adanya kemungkinan calon penjual tidak berada ditempat untuk melakukan tindakan hukum yang masih merupakan kewajibannya tersebut.¹³ Sebagaimana diketahui berlangsungnya jual – beli pada umumnya yang perlu diperhatikan harus ada kehendak dan kesepakatan dari kedua belah pihak. Dalam tesis ini membahas tentang kesepakatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak antara pembeli dan penjual satuan rumah susun.

Dalam hal ini bahwa pembeli pertama pada satuan rumah susun itu telah sepakat untuk menjual satuan rumah susunnya kepada pembeli , adanya kesepakatan ini dimaksudkan bahwa kedua belah pihak telah sepakat mengenai harga dan barangnya dilakukan secara terang dan tunai, ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Mengenai syarat sahnya perjanjian yang pertama bahwa telah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli dari satuan rumah susun tersebut. Akan tetapi transaksi jual –beli yang terjadi diantara penjual dan pembeli menghadapi hambatan didalam realisasi transaksinya. Penjual dan Pembeli sudah sepakat dan setuju untuk melakukan penjualan dan pembelian. Ada hal –hal yang masih belum lengkap dalam rangka memenuhi syarat-syarat

¹³ *Ibid.* hlm.271

penjualan tersebut dalam kasus ini adalah belum dibayarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Untuk itu diadakan suatu perjanjian yang dapat mengikat kedua belah pihak, dimana penjual dan pembeli berjanji dan mengikat diri untuk melakukan jual beli, sampai terpenuhinya segala sesuatu yang menyangkut jual beli tersebut.¹⁴ Baik dari segi kelengkapan surat-surat tanahnya maupun pembayaran tanahnya maupun pembayarannya. Perjanjian seperti ini disebut “ perjanjian pengikatan jual beli” dimana akta ini akta notaris bukan akta PPAT.

Karena syarat-syarat bagi terpenuhinya suatu jual beli tanah belum sepenuhnya dapat dipenuhi baik oleh penjual maupun pembeli. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dicantumkan alasan-alasan mengapa dibuat suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dan bukan Akta Jual Beli, menginggat salah satu pihak belum dapat memenuhi syarat-syaratnya sedangkan keduanya telah setuju untuk melakukan transaksi Jual Beli.¹⁵ Selain itu juga dicantumkan harga jual yang telah disepakati, cara pembayarannya dan hal lain yang terkait. Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut juga dicantumkan kuasa – kuasa yang diberikan kepada Pembeli. Kuasa ini gunanya adalah untuk memberikan kemudahan kepada Pembeli apabila akan melakukan pengurusan Balik Nama Sertifikat tanah yang bersangkutan pada saatnya nanti.¹⁶

¹⁴ Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun*. LaksBang Grafika, Bandung 2015. hal.85

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ *Ibid*

Jadi penjual memberikan kuasa kepada Pembeli walaupun tanpa dihadiri atau diurus langsung oleh Penjual untuk melakukan segala sesuatunya yang menyangkut proses pengurusan maupun hal lainnya dalam kaitannya dengan Balik Nama Sertifikat Tanah atau Bangunan tersebut ke atas nama Pembeli. Penjual tidak perlu direpotkan untuk mengurus kepentingan Pembeli nantinya.¹⁷

Berdasarkan uraian diatas sehubungan revitalisasi terhadap Rumah susun di kota Palembang. Berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimiliki oleh pemilik satuan rumah susun di Komplek Ilir Barat tersebut, bahwa kepemilikan yang didasari dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tetap mempunyai kekuatan pembuktian atas kepemilikan satuan rumah susun tersebut.

Oleh karena Rumah Susun di bangun di atas Hak Pengelolaan milik Pemerintah Kota Palembang dimana hak yang digunakan adalah Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan itu telah berakhir sejak tahun 2013. Sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan itu maka kepemilikan atas satuan rumah susun dapat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Akan tetapi setelah tahun 2013 maka kepemilikan rumah susun berupa akta Pengoperan Hak.¹⁸

Selama revitalisasi tersebut, para penghuni akan mendapatkan uang sewa tempat tinggal sementara selama proses pembangunan. Revitalisasi sendiri dilakukan bertahap bahwa ganti kerugian akan dilaksanakan pada pemilik satuan rumah susun.

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ Wawancara dengan Staff Notaris Zukipli Sitompol.S.H. (Ibu Tati dan Ibu Yuni).Jln .Radial Komp.Rusun Blok. Palembang. Pukul.14.10 – 15.00 .wib.

Sampai pada akhirnya setelah Pihak Perum Perumnas melakukan tanda tangan MoU dengan Pemerintah Kota Palembang pada tanggal 22 April 2015 dan melakukan sosialisasi dengan warga rusun Ilir Barat, akhirnya rencana revitalisasi Pembangunan rusun itu segera dapat dilaksanakan. Isi MoU itu adalah akan dibentuk tim gabungan untuk merencanakan dan menghasilkan rencana peremajaan rusun ini kepada semua penghuninya. Mereka akan mendapatkan rusun yang baru tanpa tambahan biaya lagi.

2. Bentuk dan Pelaksanaan Ganti Rugi Bagi Pemilik Satuan

Rumah Susun Sehubungan Revitalisasi di Kota Palembang.

- Bentuk Pelaksanaan Ganti Rugi bagi Pemilik Satuan Rumah Susun

Revitalisasi yang akan segera dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Palembang dan Perum. Perumnas tinggal menunggu Surat Keputusan dari Kantor Perum. Perumnas Pusat. Sehingga apabila Surat Keputusan itu sudah diterbitkan maka rencana revitalisasi tersebut segera dilaksanakan. Dari keterangan yang di dapat dari Manager Proyek Pelaksanaan Revitalisasi Rumah Susun, jumlah satuan rumah susun di Proyek yang akan di revitalisasi (remajakan) total sebanyak 3.584 unit satuan rumah susun. Selanjutnya Manager Proyek Revitalisasi Sarusun menerangkan kepada penulis bahwa sekitar 70% para pemilik satuan rumah susun sudah melengkapi persyaratan yang telah disepakati para pihak sebagai dasar ganti rugi bila proyek ini dilaksanakan.

Pemilik dari satuan rumah susun sudah menerima form yang diberikan oleh Ketua Rukun Tetangga masing-masing, mereka telah memberikan dokumen kelengkapan ke pada Pihak Perum Perumnas selaku Pengembang. Dokumen yang dilengkapi itu berupa: ¹⁹

- 1) Foto copy Identitas Pemilik Satuan Rumah Susun
- 2) Foto copy Sertifikat Satuan Rumah Susun/ copy akta Pengikatan Jual Beli dari Pemilik Satuan Rumah Susun yang dibuat secara Notaril
- 3) Mengisi Form Kesepakatan Antara Pemilk Satuan Rumah Susun dan Pihak Perum Perumnas selaku Pengbang Proyek sebanyak 2 (dua rangkap) dibuat diatas materai dan masing-masing pihak memegang Form yang di sepakati tersebut.
- 4) Surat Peryataan sebagai Pemilik dari satuan rumah susun yang dtandatangani oleh Ketua Rukun Tetangga, Ketua Rukun Warga dan Lurah setempat yang dibuat 2(dua) rangkap.
- 5) Memberikan Nomor Telepon yang bisa dihubungi kepada Pihak Perum. Perumnas agar bila Proyek tersebut dilaksanakan, maka pihak pengembang akan menghubungi pemilik sarusun itu untuk proses pembayaran uang ganti sewa.

Dengan bukti kelengkapan tersebut pihak Perum Perumnas menyatakan bahwa proses ganti rugi akan dapat di lakukan. Tapi sekarang kendala yang dihadapi adalah karena masih banyak dari Pemilik Satuan Rumah Susun tersebut yang bukti kepemilkannya di bawah tangan, untuk itu maka diberi kesempatan pada para pemilik sarusun untuk mengurus semua

¹⁹ Wawancara dengan Bapak. Leo Manurung. Manager Proyek Peremajaan Rumah Susun kota Palembang. Pada tanggal 14 Maret 2016 .Pukul. 15.00 wib-16.00 wib.

kelengkapan agar bisa menjadi alas hak sebagai bukti kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut.²⁰ Dari total keseluruhan rumah susun tersebut sebanyak 1.260 unit adalah milik Pemerintah Daerah dengan rincian, yaitu :²¹

1. Tipe 18 terdiri dari 965 unit
2. Tipe 36 terdiri dari 208 unit
3. Tipe 54 terdiri dari 87 unit

Sehubungan dengan rumah susun yang merupakan aset daerah, maka kepemilikan atas satuan rumah susun yang merupakan aset daerah yang banyak dimiliki oleh pegawai negeri sipil tersebut harus dibuktikan oleh pemiliknya dengan bukti berupa surat bukti pelunasan pembayaran dari rumah susun tersebut dari Bank yang di tunjuk dalam perjanjian sewa beli satuan rumah susun tersebut,. Dalam hal ini di tunjuk Bank Sum-Sel Babel. Setelah adanya kelengkapan surat-surat dan tanda bukti tersebut barulah akan dikeluarkan Petikan Keputusan Gubernur yang menyatakan bahwa satuan rumah susun tersebut memang benar merupakan milik yang bersangkutan.

Ada 2 (dua) jalan untuk membantu upaya pembuktian terhadap Pemilik Satuan Rumah Susun yang kepemilikannya berdasarkan kepemilikan dibawah tangan , yaitu:²²

1. Menghadirkan Pihak Pertama

Dengan menghadirkan Pihak Pertama, maka dengan demikian dapat dinyatakan secara tegas bahwa memang benar telah terjadi jual-beli atas

²⁰ Surat Perjanjian antara Pemilik Satuan Rumah Susun dengan Perusahaan Perum.Perumnas Regional II.

²¹ Wawancara dengan Ibu Wahyu Laini.S.Sos.M.Si. Staf Pemda Propinsi Su,sel Bidang Aset Daerah .Pada tanggal 28 Maret 2016 .Pukul.09.00 wib-10.00 wib.

²² Wawancara dengan Notaris Agus Trisaka. Di Kantor Notaris .Pada tanggal 21 Februari 2016.Jam 11.00 wib

satuan rumah susun itu antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua.. Apabila Pihak Pertama telah meninggal dunia, maka dapat dihadirkan ahli waris dari Pihak Pertama, untuk menyatakan dengan tegas bahwa memang telah terjadi jual-beli tersebut.

2. Perjanjian dibawah tangan akan menjadi akta otentik apabila dibuat Perjanjian dihadapan Notaris dengan menghadirkan Pihak Pertama atau ahli warisnya dari Pihak Pertama.

Perjanjian di bawah tangan mempunyai ciri khas yaitu :

1. Bentuknya yang bebas
2. Pembuatannya tidak harus dihadapan pejabat yang berwenang jadi cukup di sahkan dengan legalisasi
3. Tetap mempunyai kekuatan pembuktian, selama tidak di sangkal oleh pembuatnya.
4. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi juga dengan saksi-saksi & bukti lainnya. Oleh karena itu, biasanya dalam perjanjian di bawah tangan, sebaiknya dimasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian.

Mengenai perjanjian dibawah tangan, salah satu asas yang dikenal dan dianut dalam hukum perjanjian di Indonesia ialah asas kebebasan berkontrak, asas ini dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Terkait dengan perjanjian dibawah tangan bahwa “ segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya.

Selanjutnya menurut keterangan dari Manager Proyek Revitalisasi Sarusun rencana Pembangunan itu akan dilaksanakan selama 2 (dua)

tahun dan dilakukan secara bertahap dari rencana tersebut Pihak Perum.Perumnas akan memberikan biaya uang pengganti sewa kepada Pemilik Satuan Rumah Susun sesuai dengan masing-masing tipe yang dimiliki yaitu:²³

- 1) Tipe 18 mendapat penggantian Rp.5.000.000,-/tahun
- 2) Tipe 36 mendapat penggantian Rp.7.500.000,-/tahun
- 3) Tipe 54 mendapat penggantian Rp.10.000.000,-/tahun

Dengan adanya biaya penggantian uang sewa tersebut Pihak Pengembang akan dapat melaksanakan proyek yang sudah direncanakan tersebut.Pihak Perum.Perumnas menerangkan bahwa dengan penggantian uang sewa tersebut pemilik rumah susun akan dapat mencari tempat sewa lain sebelum mendapatkan rumah yang baru yang akan di bangun kembali oleh Pihak Perum.Perumnas dengan kondisi yang layak huni dan lebih baik baik lingkungannya, sanitasinya dan fasilitasnya.Sampai selesai penelitian ini, menurut keterangan Manager Pembangunan Revitalisasi Rumah Susun tersebut belum dilaksanakan, dikarenakan masih menunggu Surat Keputusan dari Perum Perumnas Pusat sebagai dasar untuk pelaksanaan pembangunan revitalisasi rumah susun tersebut.

²³ Surat Perjanjian antara Pemilik Satuan Rumah Susun dengan Perusahaan Perum.Perumnas Regional II

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang dilakukan, maka ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun di nilai oleh Pemerintah Kota Palembang sebagai alas hak bagi Pembeli (Pemilik), sehingga pemilik tersebut mendapatkan ganti rugi dalam rangka revitalisasi Rumah Susun oleh Pemerintah Kota Palembang.
2. Bentuk Ganti Rugi kepada Pembeli (Pemilik) Satuan Rumah Susun di Kota Palembang yang terkena revitalisasi berupa:
 - a) Penggantian uang sewa bagi pemilik satuan rumah susun selama pembangunan dilaksanakan.
 - b) Penentuan pemberian penggantian Satuan Rumah Susun kepemilikan akan di undi kembali, jadi tidak berdasarkan pada lokasi atau nomor sebelumnya.
 - c) Hanya saja sampai penelitian ini selesai, (Mei 2016) pelaksanaan Revitalisasi Rumah Susun di Kota Palembang belum dilaksanakan karena masih menunggu terbitnya Surat Keputusan dari Kantor Perum.Perumnas Pusat tentang pelaksanaan revitalisasi.

2. Saran.

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, diajukan saran-saran sebagai berikut:

1. Perlu diatur secara jelas tentang Pajak – pajak yang menjadi kewajiban pemilik Satuan Rumah Susun yang sudah direvitalisasi (diremajakan) sehingga tidak terlalu memberatkan.
2. Perlu pengaturan yang jelas tentang prosedur peralihan kepada pemilik Satuan Rumah Susun setelah revitalisasi sehingga tidak memberatkan dari segi prosedur dan biaya.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Budiono, Harlien. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*: Bandung. Citra Aditya Bhakti
- Fuady, Munir. 2015, *Hukum Kontrak (Buku Kesatu)*, Bandung. Citra Aditya Bakti
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indone* Jilid I. Jakarta Djembatan
- Hutagalung, S. Arie, 1998. *Condominium dan Permasalahannya*: Jakarta Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Murhaini, Suriansyah, 2015, *Hukum Rumah Susun*. Bandung LaksBang Grafika
- Pamungkas, Rini, 2009. *101 Darf Surat Perjanjian (Kontrak)*. Jakarta: Trans Media Pustaka.
- Santoso, Urip. 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
-, 2014, *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Soekanto, Soerjono, 1984, *Metode Penelitian Hukum* Jakarta: Universitas Indonesia
- , Mamuji Sri, 2001, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, Roni Hanitijo, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Soekawati, Soenawar, dan Ali Chaidir, 2008. *Badan Hukum*. Bandung.
- Sidharta, Bernard, Arief, 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum* Bandung : CV. Mandar Maju
- Sutedi, Adrian, 2003, *Hukum Apartemen dan Rumah Susun*, Jakarta: Sinar
- Yahya, M. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung. Alumni.
- Pedoman Penulisan Tesis, 2014, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2014. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Pusat Jakarta; PT. Gramedia Pustaka Agama.

b. Tesis

- Agustina, Isnje Mahardika, 2014. *Akta Pengikatan Jual Beli sebagai Dasar Penentuan dan Penghitungan BPHTB*. Tesis. Tidak Diterbitkan. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- Fatimah, Winni, 2012. *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perhitungan dan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Implementasi UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Kota Palembang*. Tesis. Tidak Diterbitkan. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

c. Peraturan Perundang-Undangan

Undang – Undang No.20 Tahun 2011 Tentan Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015 Tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional

Perda Kota Palembang Nomor 15 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang dan Tata Wilayah (RT RW) Tahun 2012-2032

Keputusan Walikota Palembang Nomor 265/KPTS/BAPPEDA/Tahun 2015 Tentang Pembentukan Kelompok Kerja Peremajaan Rumah Susun Perumahan Nasional dan Pembangunan serta Pemasaran Rumah Susun Sederhana Milik di Lokasi Kelurahan 23 Ilir,24 Ilir dan 26 IlirPalembang

Keputusan Walikota Palembang (Nota Ksepahaman) Nomor 26/SPJ/Tahun 2011 Tentang Peremajaan Kawasan Rumah Susun Perumnas Melalui Rumah Susun Milik di Kelurahan 23 Ilir, 24 Ilir dan 26 Ilir Kecamatan Bukit Kecil Antara Pemerintah Kota Palembang dengan Perum Perumnas.

Keputusan Walikota Palembang Nomor 1/MOU/BAPPEDA/2015 dan Dirut/0722/27/IV/2015 Tentang Kerjasama Peremajaan Kawasan Rumah Susun Perumahan Masyarakat Melalui Rumah Susun Milik di Kelurahan 23 Ilir, 24 Ilir dan 26 Ilir Kecamatan Kecil antara Pemerintah Kota Palembang dengan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional.

d. Internet

[http://mangoalbertho.blogs-pot.co.id/2012/04/negara-sebagai-penjamin- HAM-perspektif](http://mangoalbertho.blogs-pot.co.id/2012/04/negara-sebagai-penjamin-HAM-perspektif). dikutip tanggal 25 November 2015 di Internet pukul 23.25.WIB

[https://lemabang.wordpress.com/2015/04/23/ rusun-jadi semi apartemen-20 lantai.](https://lemabang.wordpress.com/2015/04/23/rusun-jadi-semi-apartemen-20-lantai) , dikutip di tgl 27 Oktober 2015, pukul 22.45.WIB

<https://dispenda.go.id>. dikutip tanggal 28 Oktober 2015, pukul.22.30 WIB
[.m.rmolsumsel.com/new.php?id=3497](http://m.rmolsumsel.com/new.php?id=3497). dikutip di tanggal, 27 Oktober 2015, pukul 22.15 WIB.

[Hhttp://rubrikbahasa. Wordpress .com/2009/04/17/ ganti rugi- dan ganti Kerugian](http://rubrikbahasa.wordpress.com/2009/04/17/ganti-rugi-dan-ganti-kerugian) .dikutip tanggal 03 Maret 2016, pukul 20.30 WIB

e. Media Massa

Sumatera Express, Minggu , 26 April,2015,," Palembang Akan Bangun Rumah Susun 20 Lantai, hal III.

Sumatera Express, Jumat , 23 April ,2015, Dinamakan Perumnas Sentraland Palembang, Rusun jadi Apartemen Semi Permanen 20 Lantai".hal.IX

f. Hasil Transkripsi

- Transkripsi Hasil Wawancara dengan Staff Notaris Zukipli Sitompol.S.H. (Ibu Tati dan Ibu Yuni). Jln. Radial Komp.Rusun Blok. Palembang. Pukul.14.10 – 15.00 .wib.
- Transkripsi Hasil Wawancara dengan Bapak.Leo Manurung. Manager Proyek Peremajaan Rumah Susun kota Palembang. Pada tanggal 14 Maret 2016 Pukul.15.00 wib-16.00 wib.
- Transkripsi Hasil Wawancara dengan Ibu Wahyu Laini.S.Sos.M.Si. Staf Pemda Propinsi Sumsel Bidang Aset Daerah Pada tanggal 28 Maret 2016 Pukul.09.00 wib-10.00 wib.
- Transkripsi Hasil Wawancara dengan Notaris Agus Trisaka. Di Kantor Notaris Pada tanggal 21 Februari 2016.Jam 11.00 wib