

**PEMISAHAN HAK KEPEMILIKAN APARTEMEN PADA
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN DI UTTARA
THE ICON APARTMENT YOGYAKARTA**

Naskah Publikasi



Disusun Oleh:

Rafif Pramananda

20150610188

**Fakultas Hukum
Program Studi Ilmu Hukum
Rumpun Ilmu Hukum Perdata
2019**

NASKAH PUBLIKASI

**PEMISAHAN HAK KEPEMILIKAN APARTEMEN PADA
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN DI UTTARA
THE ICON APARTMENT YOGYAKARTA**

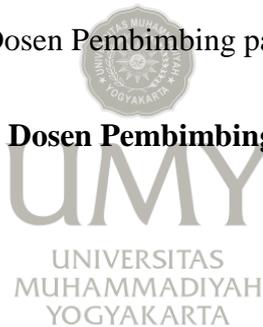
Diajukan Oleh:

Nama : Rafif Pramananda

NIM : 20150610188

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 3 Juli 2019

Dosen Pembimbing



Dewi Nurul Musjtari, S.H., M.Hum.

NIK. 19710107199603153027

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.

NIK. 19710409199702 153 028

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rafif Pramananda
NIM : 20150610188
Program Studi : Hukum
Rumpun Ilmu : Hukum Perdata
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Naskah Publikasi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Yogyakarta **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalti-Fee Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul **:PEMISAHAN KEPEMILIKAN APARTEMEN PADA PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN DI UTTARA THE ICON APARTMENT YOGYAKARTA**, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Yogyakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 18 Juli 2019

Yang Menyatakan

Rafif Pramananda

20150610188

**PEMISAHAN HAK KEPEMILIKAN APARTEMEN PADA
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN DI UTTARA
THE ICON APARTMENT YOGYAKARTA**

Rafif Pramananda dan Dewi Nurul Musjtari

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Jl. Brawijaya, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Yogyakarta

55183

rafifpramananda@gmail.com; dewinurulumusjtari@umy.ac.id

ABSTRACT

The ownership of apartment in Yogyakarta are start to interest by the community as a residence. In a practice, there are still having some obstacles exactly at the process of separation of ownership rights from the developer to the buyer. The purpose of this study is to find the separation of the ownership rights in the Apartment Sale and Purchase Contract at the Utara the Icon Apartment Yogyakarta. This study uses an empirical normative research that using secondary and primary data. Secondary data consists of primary and secondary legal material which obtained regulations, Apartment Sale and Purchase Contract, books and journals. Primary data contains from interview with the marketing of PT Bukit Alam Permata, buyer and the staff of Land Agency Sleman Regency (BPN). Result of this study are find that the process of separation of ownership rights based on Articles 26 Paragraph (1) -(5) the Law Number 20 of 2011 and Apartment Purchase and Sale Contract (APSC) between PT Bukit Alam Permata with the buyer. The process are attach pictures and the boundaries from the unit of apartment, after that, all of these things are made into the certificate that called "*pertelaan*". After "*pertelaan*" be done, all files that already sign by regent or mayor are transferred into the Land National Agency (BPN) to be issued a certificate of apartment ownership.

Keywords: Apartment, APSC, Separation of Apartment Ownership Right, Utara The Icon

ABSTRAK

Kepemilikan apartemen di Yogyakarta mulai diminati oleh masyarakat sebagai tempat tinggal namun dalam praktiknya masih ada kendala terkait dengan proses pemisahan hak kepemilikan dari developer kepada pembeli. Tujuan penelitian ini adalah untuk menemukan proses pemisahan hak kepemilikan apartemen pada pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen khususnya di Utara The Icon Yogyakarta. Penelitian ini menggunakan penelitian normatif empiris yang menggunakan data sekunder dan primer. Data sekunder meliputi bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh melalui Peraturan PerUndang-Undangan, Perjanjian Jual Beli Apartemen, buku dan jurnal. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan marketing dari PT Bumi Alam Permata, pembeli apartemen dan staf dibagian peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman. Hasil Penelitian ini menemukan bahwa proses pemisahan hak kepemilikan apartemen pada Perjanjian Jual Beli di Utara The Icon adalah didasarkan pada Pasal 26 Ayat (1)-(5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dan Perjanjian Jual Beli Apartemen dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara PT Bukit Alam Permata dengan pembeli. Adapun proses peralihan hak adalah dengan menyertakan bentuk gambar dan batas-batas dari unit apartemen yang dibeli selanjutnya dituangkan dalam akta pemisahan kepemilikan yang disahkan oleh Bupati dan Walikota yang dinamakan “pertelaan”. Setelah “pertelaan” dilakukan selanjutnya berkas “pertelaan” yang sudah disahkan Bupati dan Walikota diserahkan ke BPN untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS).

Kata kunci: Apartemen, PPJB, Pemisahan Hak Milik Rumah Susun, Utara The Icon

1. Pendahuluan

Kepemilikan apartemen di Yogyakarta mulai diminati oleh masyarakat sebagai tempat tinggal namun dalam praktiknya masih ada kendala terkait dengan proses pemisahan hak kepemilikan dari developer kepada pembeli. Apartemen, merupakan hal yang baru untuk masyarakat Yogyakarta. Perkembangan apartemen selama beberapa tahun belakangan ini berkembang dengan cukup pesat di beberapa kota besar di Indonesia, termasuk Yogyakarta. Maka dari itu

apartemen dapat pula dijadikan alternatif bagi masyarakat Indonesia sebagai hunian. Banyak dari masyarakat Indonesia yang beranggapan apartemen adalah sesuatu hal yang identik dengan kemewahan yang membuat masyarakat awam ini takut untuk mencoba memiliki ataupun membeli apartemen tersebut. Padahal pada kenyataannya, apartemen sejatinya tersedia dengan berbagai penawaran dari yang sederhana, menengah dan mewah.

Masyarakat yang ingin memiliki suatu rumah susun ataupun apartemen secara pribadi, dapat melakukan pembelian kepada developer dengan membuat perjanjian jual beli apartemen. Selain dengan perjanjian jual beli dapat dilakukan dengan perjanjian sewa menyewa jika masyarakat hanya ingin memiliki dan menggunakannya dalam jangka waktu yang pendek. Misal untuk bekerja atau berkuliah. Dalam prakteknya antara masyarakat yang ingin membeli dan menyewa apartemen lebih banyak yang melakukan perjanjian jual beli apartemen. Berdasarkan hasil pengamatan dan temuan pada masyarakat Yogyakarta, ditemukan bahwa pasokan apartemen tumbuh 39,83%, sedangkan pembelian tumbuh 34,76%. Total pasokan apartemen di Yogyakarta hingga akhir Maret lalu menjadi 7.688 unit.¹

Namun faktanya masih terjadi kendala dalam masalah peralihan hak. Inilah yang menjadi ketertarikan penulis untuk meneliti ini. Penelitian serupa juga ditulis oleh Dr. J. Andy Hartanto, S.H., M.H., Ir., M.MT dengan judul "Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun". Berdasarkan penelitian

¹ Tempo.co, "Pasar Apartemen di Yogyakarta Didominasi Investor Pendetang", diakses dari: <https://bisnis.tempo.co/read/787957/pasar-apartemen-di-yogyakarta-didominasi-investor-pendetang/full&view=ok>, pada tanggal, 7 Mei 2019, pukul 21.30

kepuustakaan dari artikel diatas, maka dapat dikategorikan bahwa penelitian yang dilakukan oleh peneliti dalam artikel ini adalah penelitian yang orisinil.

Berdasarkan uraian yang sudah di uraikan diatas maka perumusan masalah pada artikel ini adalah bagaimana cara melakukan pemisahan hak kepemilikan apartemen pada perjanjian jual beli di Utara The Icon Apartment Yogyakarta. Pentingnya penelitian ini adalah untuk untuk menemukan proses pemisahan hak kepemilikan apartemen pada pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen khususnya di Utara The Icon Apartment Yogyakarta. Pentingnya penelitian ini adalah untuk meningkatkan pengetahuan peneliti terutama pada ilmu hukum tepatnya hukum bagian keperdataan.

Terkait perjanjian jual beli apartement, setelah melakukan indent dan melakukan DP atau Down Payment sebagai pembayaran yang dilakukan di muka, maka kedua belah pihak (*developer* selaku penjual dan pembeli) melakukan apa yang disebut dengan pembuatan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang mana didalamnya berisi tentang hak-hak dan juga kewajiban para pihak yang melakukan perjanjian jual beli apartement tersebut.²

Sebelum menuju pembahasan yang lebih dalam untuk lanjut kepada perjanjian jual beli apartemen, maka akan sedikit mengulik tentang definisi perjanjian menurut Subekti, yang mana perjanjian adalah dimana seseorang berjanji pada orang yang lainya atau orang tersebut saling berjanji untuk melakukan suatu hal, dan dari hal tersebut timbulah satu hubungan antara dua

² Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implelmentasi*, Jakarta: Buku Kompas, hlm. 161

orang tersebut yang nantinya dinamakan dengan perikatan.³ Pada Pasal 1457 KUHPerdara, perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang atau hak milik dan pihak yang lainnya membayar harga yang telah dijanjikan.

Peraturan mengenai apartement di Indonesia sendiri adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mana Undang-Undang tersebut adalah untuk melengkapi dan memperbarui peraturan mengenai apartemen yang ada di Indonesia sebelumnya yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang mana telah dianggap tidak relevan lagi dengan perkembangan zaman. Mengenai pengaturan tentang pemasaran dan jual beli, dapat ditemukan pada Bagian Ketujuh Pasal 42 sampai Pasal 44 dalam Undang-Undang tentang Rumah Susun.

Didalam melakukan perjanjian jual beli apartemen, pastinya terdapat berbagai resiko yang memang kemungkinan terjadi seperti developer yang kabur sebelum apartemen jadi atau bahkan pembeli yang lalai dan tidak melakukan prestasinya yang baik. Beberapa contoh tersebut pastinya adalah hal yang sangat ditakutkan oleh calon pembeli dari apartemen ataupun developer dimanapun itu. Untuk mengurangi resiko tersebut, maka dieluarkanlah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/ 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Serta dibuatnya apa yang dinamakan dengan PPJB pada awal melakukan perjanjian jual beli apartemen.

³ Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermassa, hlm. 2

Jual beli rumah susun merupakan salah satu hal yang dapat dikatakan baru di Indonesia. Dalam skripsi ini, penulis akan memberikan gambaran bagaimana dan perjanjian jenis apakah yang digunakan dalam perjanjian jual beli apartemen, bagaimana pemisahan hak kepemilikan apartment serta pengaturan hak dan kewajibanya dalam perjanjian jual beli apartemen untuk melindungi kepentingan para pihak yang bersangkutan ini.

II. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah ,maka dapat didapat suatu rumusan masalah yaitu :Bagaimanakah cara melakukan pemisahan kepemilikan apartemen pada perjanjian jual beli apartemen di Utara The Icon Apartment Yogyakarta ?

III. Metode Penelitian

Dalam hal ini, penulis akan menggunakan penelitian normatif empiris, yang mana penelitian ini didasarkan pada analisis atas suatu fakta yang berada di lapangan terhadap peraturan-peraturan yang mengatur. Fakta ini didapat dengan strategi naratif yang mana penulis mendapatkan informasi dengan meminta narasumber untuk menceritakannya.⁴Yang mana jenis penelitian ini digunakan untuk memperoleh suatu kebenaran .

Metode penelitian yang dilakukan peneliti adalah normatif empiris yang menggunakan data sekunder dan primer. Data sekunder meliputi bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh melalui peraturan perundang-undangan

⁴ John W. Creswell. 2010. *Research Design (Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed)*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar. Hlm. 19-21

meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, dan Perbub Sleman Nomor 40 Tahun 2015 Tentang Pengesahan, Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun, perjanjian jual beli apartemen di Utara The Icon Apartment berupa PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), buku Hutagalung “Serba Aneka Tanah dalam Kegiatan Ekonomi” dan “Kondominium dan Permasalahannya” serta jurnal “Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun” yang ditulis oleh Dr. J. Andy Hartanto, S.H., M.H., Ir., M.MT. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan marketing dari PT Bumi Alam Permata, pembeli apartemen dan staf dibagian peralihan hak di Badan Pertanahan nasional Kabupaten Sleman.⁵

IV. Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Pengertian hak Kepemilikan

Sebelum merujuk tentang hak kepemilikan apartemen, haruslah dipahami apa itu hak milik. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) Pasal 20, hak milik adalah “Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

⁵ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. 2017, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Hlm. 153

Dapat dilihat terdapat kata “terkuat dan terpenuh” maka dari itu dapat disimpulkan bahwa hak milik yang dimiliki seseorang adalah hak yang mutlak dan juga tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun. Dengan demikian, hak milik memiliki ciri sebagai berikut :⁶

- a. Turun-temurun, yang dapat diartikan bahwa hak milik atas tanah yang dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang telah meninggal kepada pewarisnya;
- b. Terkuat, yang dapat diartikan bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hal-hak atas tanah yang lain seperti contohnya HGB dan HGU;
- c. Terpenuhi, yang dapat diartikan bawasanya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga dapat digunakan untuk mendirikan suatu bangunan;
- d. Dapat dialihkan yang artinya status hak milik atas tanah ini dapat dialihkan ke orang lain;
- e. Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan;
- f. Jangka waktu tidak terbatas, yang dapat diartikan bawasanya kepemilikan Hak Milik atas tanah ini tidak terbatas waktu.

⁶ Dr. J. Andy Hartanto, S.H., M.H., Ir., M.MT, “Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”, *Jurnal Rechtsens*, Vol. 2 Nomor 1, Juni 2013, hlm.6

Membahas mengenai subjek dari Hak Milik atas tanah, dapat merujuk kepada Pasal 21 ayat (1) dan Ayat (2) UUPA dimana yang dapat menyandang status hak milik atas tanah adalah sebagai berikut ⁷:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah.

Badan-badan yang ditunjuk oleh pemerintah menurut PP Nomor 38 Tahun 1963 adalah sebagai berikut :

- a. Bank yang didirikan oleh negara;
- b. Perkumpulan seperti koperasi pertanian yang didirikan oleh negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;
- c. Badan keagamaan yang ditunjuk oleh kementerian pertanian atau agrarian;
- d. Badan hukum sosial.

Jika melihat pada Pasal 21 Ayat (3) UUPA, dapat ditemukan bahwa:

“orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh Hak Milik, karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, dengan demikian pula warga Indonesia yang kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau kehilangan kewarganegaraannya itu hak milik tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain tetap membebaninya tetap berlangsung.”

⁷ Amarendra S, Aminah, R.Suharto, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Apartemen Utara The Icon Yogyakarta Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup”, *Diponegoro Law Review*, Volume 5, Nomor 2, (Tahun 2016), hlm. 23

Dari penjelasan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa seseorang yang kehilangan kewarganegaraanya wajib melepaskan hak milik atas tanahnya, dan warga negara asing tidak berhak memiliki tanah atas namanya. Lalu pengaturan yang secara khusus mengatur kepada WNI adalah terdapat pada Pasal 21 ayat (4) UUPA yang mana ditentukan sebagai berikut :

“selama seseorang disamping kewarganegaraan indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini”

Penjelasan ini dapat diambil simpulan bahwa dalam hal kepemilikan tanah, hanya dapat dimiliki oleh WNI tunggal saja dan badan hukum yang ditunjuk pemerintah melalui peraturan pemerintah.

B. Hak milik atas satuan rumah susun/ apartemen

Mengenai sistem kepemilikan suatu rumah susun, mungkin sebagian orang akan berpendapat bahwa rumah susun hanya dapat dimiliki sebagai HGB saja, tetapi pada kenyataanya tidak. Didalam apartemen/ rumah susun, juga dapat ditemukan tempat yang dapat dikatakan merupakan kepemilikan individu dan juga ada tempat yang memang dikatakan sebagai kepemilikan bersama karena sekali lagi, didalam apartemen ini terdapat puluhan hingga ratusan pemilik yang mendiami gedung tersebut secara bersamaan.

Mengenai pengaturan tentang Hak Milik apartemen, dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang sarusun Pasal 46 ayat (1) yang berbunyi :

- (1) “Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.
- (2) “Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP”.

Selanjutnya merujuk pada Pasal 47 ayat (1) yang berbunyi:

- (1) “Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.”
- (2) “SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.”
- (3) “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;
 - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.”

C. Pemisahan Hak Kepemilikan Satuan Rumah Susun

Dalam penelitian ini, penulis meneliti tentang pemisahan hak-hak kepemilikan satuan rumah susun, yang mana memang hal tersebut lumayan kompleks bagi orang yang awam tentang rumah susun. seperti yang sudah di jelaskan di bab sebelumnya secara umum. Pada Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berbunyi sebagai berikut: “Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”

1. Bagian Bersama dari Rumah Susun

Bagian bersama dari rumah susun adalah bagian dari rumah susun yang mana dalam hal ini dimiliki bersama-sama secara tidak terpisah untuk

pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi didalam rumah susun/ apartemen itu sendiri. Seperti yang sudah di sebutkan diatas, bahwa bagian rumah susun juga ada yang disebut dengan bagian bersama. Apabila menelisikdalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, maka yang dimaksud tentang bagian bersama adalah bagian dari pada rumah susun itu sendiri yang mana memang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian umum (bersama dengan penghuni lain atau pengelola) dalam kesatuan fungsi satuan rumah susun. bagian bersama itu adalah sebagai berikut :⁸

- a. Pondasi;
- b. Sloof;
- c. Kolom-kolom;
- d. Penunjang;
- e. Balok luar;
- f. Dinding struktur utama ;
- g. Atap;
- h. Lobby;
- i. Koridor;
- j. Selasar;
- k. Tangga;
- l. Pintu masuk dan juga pintu darurat;
- m. Jalan masuk dan jalan keluar kendaraan ;

⁸Arie S. Hutagalung, , 2007, Kondominium dan Permasalahanya, Cet-1 Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI., hlm. 16

- n. Jaringan listrik, gas dan telekomunikasi;
- o. Ruang untuk umum.

Untuk bagaian bersama yang telah disebutkan diatas, maka seluruh penghuni rumah susun memiliki hak untuk memanfaatkan karena memang hal-hal yang sudah disebutkan diatas merupakan bagian umum antar pemilik rumah susun dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam setiap rumah susun.⁹

2. Benda Bersama dalam Rumah Susun

Benda bersama ini adalah sesuatu benda yang memang digunakan untuk kepenitngan para pemilik rumah susun. Tentang benda bersama ini diatur dalam Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang mana dijelaskan bawasanya benda bersama ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rumah susun dan digunakan untuk pemakaian bersama agar dapat berfungsi semestinya rumah hunian. Benda-benda tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Jaringan air bersih;
- b. Jaringan gas;
- c. Jaringan listrik;
- d. Salurang pembuangan air hujan, limbah dan juga saluran pembuangan sampah;
- e. Tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon atau alat komunikasi lainnya;

⁹*Ibid*, hlm.17

- f. Alat transportasi antar lantai seperti lift dan eskalator;
- g. APAR;
- h. Alarm kebakaran;
- i. Generator listrik;
- j. Peralatan parkir;
- k. Penangkal petir;
- l. Fasilitas olahraga dan rekreasi atas tanah bersama.¹⁰

Beberapa hal yang disebutkan dalam pasal tersebut seperti bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama masing masing telah di jelaskan secara rinci dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.¹¹ Beberapa hal yang memang belum diatur secara rinci dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 adalah pemisahan hak milik, maka dari itu, hal tersebut diatur lebih rinci pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mana hal tersebut diatur dalam Pasal 26 ayat (1) sampai (5). Kemudian dari ayat-ayat tersebut, penulis mengambil suatu intisari untuk melakukan pemisahan hak kepemilikan rumah susun sebagai berikut :

- a. Pemisahan rumah susun harus disertai dengan bentuk gambar dan uraian tentang batas-batas dari unit pemilik;

¹⁰*Ibid*, hlm.18

¹¹Hutagalung, Arie. S, 2007, *Konominium dan Permasalahanya*, Cet-1 Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, hlm 19

- b. Gambar dan uraian yang dimaksud menjadi dasar untuk menentukan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional, SHM Sarusun (SHMRS) atau SKBG (Sertifikat Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun), dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli);
- c. Gambar dan uraian dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang ditanda tangani bupati atau walikota.¹²

Sebelum lebih dalam menuju kepada pokok permasalahan pada bab ini yaitu pemisahan kepemilikan rumah susun, yang harus diketahui terlebih dahulu tentang pedoman perikatan jual beli rumah susun terlebih dahulu. Pedoman yang dimaksud itu adalah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 tahun 1994 tentang pedoman perikatan jual beli sarusun.

Selain Kemempra Nomor 11 Tahun 1994 tersebut karena yang menjadi obyek penelitian penulis adalah Utara The Icon Apartment yang berlokasi di wilayah Kabupaten Sleman, maka untuk pengaturan tentang akta pemisahan kepemilikan sudah ada peraturan yang secara khusus mengatur tentang itu yaitu adalah Perbub Sleman Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pengesahan, Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun. Akta pemisahan sendiri adalah suatu tanda bukti yang mana hal tersebut merupakan suatu tanda bukti tentang pemisahan atas satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Maka dari itu, dengan pertelaan yang jelas disertai gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal maupun horizontal, yang mana hal tersebut

¹²*Ibid*, hlm. 680.

mempunyai suatu Nilai Perbandingan Proporsional yang berbeda-beda tergantung unit yang dimiliki oleh pemilik rumah susun yang bersangkutan.¹³

Membahas mengenai Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, setelah penulis melakukan wawancara terhadap salah satu pemilik unit di Utara The Icon Apartment, setelah pembayaran cicilan “*developer*” lunas, belum ada kelanjutan tentang kapan SHMRS ini dikeluarkan. Tetapi seyogyanya, apabila seluruh cicilan sudah di bayarkan lunas, maka seharusnya SHMRS harus segera di keluarkan. Maka dari itu, yang menjadi alas hak kepemilikan sementara Unit apartment di Utara The Icon sebelum keluarnya sertifikat hak milik (SHMRS) hanyalah PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).¹⁴

Setelah membahas mengenai SHMRS dengan Ibu Jamilah, maka penulis mewawancarai seorang di bidang marketing yang bernama Ibu Anggi. Beliau mengatakan tentang keterlambatan yang terjadi pada ibu Jamilah adalah suatu yang lumrah, karena tidak ada aturan baku yang mengatur tentang itu. Cepat atau lambat keluarnya sertifikat hak milik ini memang sepenuhnya diatur dan di urus oleh pihak *developer* yang mana *developer* akan mengurus tentang Akta pemisahan kepemilikan bersama SHMRS setelah seluruh Unit di Utara The Icon Apartment ini setidaknya sudah terjual 50% nya.¹⁵

Kepengurusan SHMRS di Utara The Icon ini sama seperti apa yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pada Pasal 26 ayat (1) sampai dengan ayat (4). Untuk SHMRS sendiri, nantinya *developer*

¹³*Ibid*, hlm. 676

¹⁴ Hasil Wawancara dengan DR. Jamilah Pemilik Unit 15-B15 Apartement Utara The Icon pada tanggal 7 Februari 2019 Pukul 10.00 WIB.

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Anggi, Divisi pemasaran Utara The Icon Apartment (PT. Bukit Alam Permata) pada 6 Maret 2019 pukul 11.00 WIB.

akan mengurusnya bersama dengan notaris yang ditunjuk untuk menangani hal tersebut yang tentunya ada di kota Yogyakarta. Untuk akta pemisahan kepemilikan, apabila persyaratan yang dijelaskan dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 sudah terpenuhi, maka pihak developer akan membuat akta pemisahan kepemilikan tersebut yang nantinya akan di tanda tangani bupati atau walikota. Setelah di tanda tangani dan di sahkan oleh bupati, maka selanjutnya akan di kirimkan kepada Badan Pertanaha Nasional Kabupaten Sleman untuk nantinya dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS)

Untuk perjanjian yang digunakan dalam melakukan perjanjian jual beli rumah susun, dapat dilihat kepada Peraturan Bupati Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pengesahan, Pertelaan dan akta pemisahan rumah susun tepatnya tentang apa yang diatur didalam Pasal 6 yang didalamnya adalah mengatur bawasanya proses perjanjian jual beli rumah susun atau apartement dan condominium adalah diatur dengan nota riil yang mana pada saat pembangunan rumah susun belum selesai. Tepatnya 20 % pengerjaan sudah di lakukan menurut apa yang sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

3. Langkah Membuat Akta Pemisahan Kepemilikan Sampai Terbitnya Sertifikat Hak Milik Apartemen

Langkah-langkah yang selanjutnya adalah untuk pembuatan akta pengikatan jual beli seperti apa yang dituangkan dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) , yang nantinya meningkat kepada Akta pemisahan Kepemilikan didalam akta pemisahan kepemilikan ini tertuang Gambar dan uraian yang

dimaksud menjadi dasar untuk menentukan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional), SHM Sarusun (SHMRS) atau SKBG (Sertifikat Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun), dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) (Pasal 26 Undang-Undang Apartemen).

Setelah beberapa hal tersebut terpenuhi maka akan di sahkan oleh notaris, setelah itu dilakukan maka akan di ajukan kepada Bupati Sleman untuk dilakukan yang dinamakan dengan *Pertelaan* yang nantinya akan di tanda tangani. Setelah di tanda tangani dan di sahkan oleh bupati Sleman, maka langkah selanjutnya adalah dibawa ke Badan Pertanahan Nasional untuk nantinya dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Apartemen (SHMRS).¹⁶

Pertelaan adalah suatu pemisahan suatu rincian batas yang jelas dan juga tegas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang nantinya diwujudkan dengan uraian tertulis dan juga gambar. Arti penting dari pertelaan ini adalah sebagai titik awal untuk proses pembentukan hak milik atas satuan rumah susun, dan juga pertelaan ini akan timbul disaat timbulnya suatu satuan rumah susun dan di pisahkan dengan pembuatan akta pemisahan hak kepemilikan.

Nilai Perbandingan Proporsional adalah suatu angka yang mana menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang mana hal tersebut sudah dibahas diatas dan juga dihitung berdasarkan luas dan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap nilai bangunan keseluruhan rumah

¹⁶ Pandam Nurwulan, "Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun Apartment di Daerah Istimewa Yogyakarta, Kaitanya dengan Peran Notris", *Jurnal Ius Quia Iustum* A 22 (Tahun 2015), hlm. 680

susun. Selain menentukan tentang besaran hak masing-masing pemilik satuan rumah susun, NPP juga digunakan sebagai penentuan besarnya imbalan kewajiban masing-masing sarusun dalam membiayai pengelolaan dan pengoprasian benda bersama.

Mengenai kapan sertifikat hak milik apartement ini di keluarkan, maka karena penelitian dilakukan di Utara The Icon Apartment, dapat mengacu kepada Pasal 11 PPJB yang sudah dibuat antara Pihak Pertama PT Bumi Alam Pertama dengan Pihak Kedua yaitu Ibu Jamilah selaku pemilik. Bahwa penandatanganan AJB terjadi dengan syarat pembayaran telah lunas dan juga SHMRS yang telah diterbitkan oleh BPN. Tetapi sampai sekarang SHMRS ini belum juga dikeluarkan dan pembayaran juga sudah lunas.

Menurut keterangan yang sudah di keluarkan dari pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang mana penulis melakukan penelitian di sana, peneliti bertemu dengan Bapak Ahmad Mulyana yang mana beliau adalah pejabat yang ada di BPN dibagian peralihan hak. Beliau menjelaskan bahwa untuk memproses penerbitan SHMRS (Sertifikat Hak Milik Rumah Susun), maka harus sudah dilakukan pertelaan oleh Bupati setempat. Pada kasus di Utara The Icon Apartemen, Bapak Ahmad Mulyana tidak dapat menjelaskan proses dari pada penyelesaian pembuatan SHMRS tepatnya pada Unit 15 – B 15 yang dimiliki Ibu Jamilah. Untuk memastikan hal tersebut, maka untuk melakukan pengecekan harus menggunakan surat tanda

bukti pendaftar.¹⁷ Surat bukti pendaftaran ke BPN tersebut di bawa oleh developer dan hingga saat ini tidak kunjung diberikan kejelasan tentang hal tersebut kepada pemilik-pemilik apartemen di Utara The Icon Apartemen. Dalam hal ini, developer terlihat menutup-nutupi dan tidak transparan dalam hal kepengurusan SHMRS ini.

V. Penutup

A. Kesimpulan

Pemisahan Kepemilikan apartemen dapat mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 26 ayat (1) sampai (5) yang mana didalamnya dijelaskan bahwa untuk melakukan pemisahan kepemilikan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun adalah dengan menyertakan bentuk gambar dan batas-batas dari unit apartemen yang nantinya dituangkan didalam akta pemisahan kepemilikan yang disahkan bupati atau walikota yang disebut dengan pertelaan. Setelah pertelaan dilakukan maka berkas pertelaan berupa akta pemisahan kepemilikan diserahkan kepada BPN untuk dilakukan penerbitan SHMRS.

B. Saran

Dalam akhir penelitian ini, penulis berpendapat bahwa dalam upaya perlindungan para pihak tentunya dalam PPJB ini terdapat kelemahan yang

¹⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Mulyana (Bagian Peralihan Hak) di BPN pada tanggal 26 Maret 2019 Pukul 11.00

sebenarnya bisa diperbaiki, yaitu dimana bentuk dari PPJB ini adalah akta bawah tangan yang mana hanya dibuat oleh pihak pertama (developer) seharusnya berbentuk nota riil agar dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik lagi.

Diakhir penelitian ini, penulis menyatakan bahwa didalam pemisahan kepemilikan, terdapat peran pemerintah dalam hal tersebut, dimana BPN bersama developer adalah pihak yang paling berperan dalam kepengurusan pemisahan kepemilikan apartemen. Penulis mensarankan agar dalam kepengurusan tersebut terdapat transparansi dari pihak developer maupun BPN agar pemilik apartemen tenang karena mendapat info yang valid untuk kapan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun mereka terbit, dan didalam Undang-Undang juga diselipkan beberapa pasal tentang kapan jangka waktu / *deadline* penerbitan SHMRS setelah pembayaran lunas, atau apabila perlu diberikan sanksi administrative bagi BPN maupun developer yang mangkir dari tugasnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Creeswell, John W. 2010. *Research Design (Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed)*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar.
- Fajar, Mukti ND dan Yulianto Achmad. 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hutagalung, Arie. S, 2002 *Serba Aneka Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, Cetakan ke-1, Depok: Badan Penerbit FH Universitas Indonesia.
- Hutagalung, Arie. S, 2007, *Kondominium dan Permasalahannya*, Cet-1 Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI.
- Sumardjono, Maria S.W, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas
- Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa

Jurnal :

- Amarendra S, Aminah, R.Suharto, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Apartemen Utara The Icon Yogyakarta Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup”, *Diponegoro Law Review*, Volume 5, Nomor 2, (Tahun 2016)
- Hartanto, J. Andy, Dr., S.H., M.H., Ir., M.MT, “Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”, *Jurnal Rechtsens*, Vol. 2 Nomor1 , Juni 2013
- Pandam Nurwulan, “Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun Apartment di Daerah Istimewa Yogyakarta, Kaitanya dengan Peran Notris”, *Jurnal Ius Quia Iustum* A 22 (Oktober 2015),

Peraturan PerUndang-Undangan:

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Peraturan Menteri Perumahan /Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perjanjian Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Perbub Sleman Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pengesahan, Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun

Internet :

Tempo.co, “Pasar Apartemen di Yogyakarta Didominasi Investor Pendetang”, diakses dari: <https://bisnis.tempo.co/read/787957/pasar-apartemen-di-yogyakarta-didominasi-investor-pendetang/full&view=ok>, pada tanggal, 7 Mei 2019, pukul 21.30

