

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Pemilihan Topik

Pesatnya perkembangan jumlah penduduk berimbas langsung pada peningkatan kebutuhan akan hunian. Rumah adalah kebutuhan mendasar manusia yang memiliki peran penting untuk dipenuhi. Rumah bukan hanya sekedar tempat tinggal, tetapi rumah juga menjadi wadah bagi manusia untuk membangun lingkungan kehidupan, menciptakan keteraturan sosial, dan menunjukkan identitas diri. Pemenuhan hak atas hunian bukan hanya isu individu, melainkan juga menjadi persoalan nasional yang berpengaruh pada seluruh wilayah, khususnya di Indonesia.¹ Menurut Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk Indonesia semakin bertambah setiap tahunnya. Pada pertengahan tahun 2024 jumlah penduduk Indonesia sudah berjumlah 281 lebih juta jiwa, yang berarti mengalami peningkatan dari tahun 2023 dengan jumlah sebanyak 278 lebih juta jiwa.² Saat ini fakta bahwa tempat tinggal atau yang sering disebut sebagai “papan” merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia atau kebutuhan primer selain sandang dan pangan. Setiap individu tentunya memerlukan tempat tinggal yang layak yang dapat dijadikan sebagai pelindung dari cuaca dan lingkungan, serta untuk dapat

¹ Eman Ramelan, *Problematikan Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: LaksBang Grafika, 2013), hal. 1

² Badan Pusat Statistik, “Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribu Jiwa), 2022-2024”.
<https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTk3NSMy/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun--ribu-jiwa-.html>, diakses pada 30 Agustus 2024, hal.1

menjalankan aktivitas sehari-hari dengan nyaman sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.³ Namun, seiring dengan terus meningkatnya permintaan akan hunian, harga rumah terus mengalami kenaikan yang signifikan. Hal tersebut dipengaruhi oleh harga tanah yang semakin mahal. Kondisi ini sering ditemukan di daerah-daerah dengan nilai ekonomis yang tinggi, seperti di pusat kota atau wilayah perkotaan yang padat penduduk dan memiliki infrastruktur yang lengkap.⁴

Tingginya harga tanah di daerah perkotaan ini menjadi penghalang bagi banyak orang untuk membeli rumah tapak (*landed house*), selain harganya yang mahal, keterbatasan lahan di daerah perkotaan juga menjadi tantangan tersendiri. Lahan yang terbatas membuat pengembangan perumahan berbentuk rumah tapak ini menjadi kurang efisien. Dalam konteks inilah, pilihan hunian vertikal seperti rumah susun, apartemen, atau kondominium menjadi alternatif yang lebih menarik bagi banyak orang. Hunian vertikal yang sudah lama dikenal dan diterapkan di berbagai tempat di Indonesia ini dapat menawarkan harga yang relatif lebih terjangkau dibandingkan dengan rumah tapak di lokasi yang sama.⁵ Pembangunan hunian vertikal ini tidak memerlukan lahan yang luas, namun mampu menampung lebih banyak individu atau keluarga dengan fasilitas yang memadai. Disamping hunian vertikal ini dapat mengurangi kebutuhan lahan, rumah susun juga

³ Subekti, *Hukum Bisnis & Administrasi Negara Jurnal Ilmiah Magister Ilmu Hukum*, (Fakultas Hukum Universitas DR. Soetomo Surabaya, 2015), hal 40

⁴ Urip Santoso, *Hak atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*, (Depok, Kencana, 2017, hal. 213

⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2010), hal. 198

memberikan manfaat seperti mendekatkan penghuni ke area tempat kerja, memperpendek jalur infrastruktur dan utilitas kota, serta menciptakan ruang terbuka kota yang lebih luas dan nyaman.⁶

Para pelaku pembangunan memanfaatkan kondisi ini dengan membangun rumah susun atau yang lebih dikenal dengan apartemen atau kondominium. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Rumah Susun didefinisikan sebagai berikut:

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang 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.”

Hunian jenis ini menawarkan berbagai keunggulan, seperti lokasi yang strategis di dekat pusat kegiatan ekonomi, akses yang lebih mudah ke fasilitas umum seperti pusat perbelanjaan, rumah sakit, dan sekolah, serta fasilitas internal yang lengkap seperti area olahraga, taman, dan keamanan 24 jam. Selain itu, apartemen atau kondominium juga menawarkan pilihan yang lebih fleksibel dalam hal ukuran dan tipe unit, memungkinkan konsumen untuk memilih hunian sesuai dengan kebutuhan dan anggaran mereka. Dengan demikian, rumah susun atau apartemen menjadi solusi yang praktis dan efisien untuk mengatasi keterbatasan lahan dan tingginya

⁶ Dr. J. Andy Hartanto, S.H., M.H., Ir., M.M.T., *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Surabaya: Jakad Publishing, 2018), hal. 6

harga properti di daerah perkotaan, serta memenuhi kebutuhan hunian yang semakin meningkat akibat pertumbuhan penduduk. Rumah susun memiliki banyak keunggulan, seperti harganya yang cenderung lebih terjangkau, dengan harga terjangkau sudah dapat rumah tinggal yang layak huni dengan legalitas hukum yang lengkap, lokasi strategis, dan fasilitas yang lengkap. Keunggulan rumah susun lainnya berkaitan dengan efektivitas dan optimalisasi pemanfaatan lahan serta sistem keamanan yang 24 jam juga menjadi keunggulan rumah susun.⁷ Disamping itu, pembangunan rumah susun juga merupakan salah satu solusi dari pemerintah sebagai upaya dalam mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan, khususnya di daerah perkotaan yang padat penduduk. Rumah susun dianggap sebagai pilihan tepat untuk menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat dengan memaksimalkan penggunaan lahan yang terbatas.

Dalam proses jual beli satuan rumah susun tentunya terdapat pengaturan serta tata kelola yang harus ditaati. Hal ini menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa seluruh proses transaksi berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku dan memberikan perlindungan yang memadai bagi konsumen. Undang-Undang Republik Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UURS) menjadi landasan hukum utama dalam penyelenggaraan dan pengelolaan rumah susun, termasuk dalam hal jual beli satuan rumah susun. Undang-undang ini mengatur berbagai aspek yang

⁷ Perkim.id, “Apa saja Keunggulan Rumah Susun?”.
<https://perkim.id/perumahan/apa-saja-keunggulan-rumah-susun/> diakses pada 2 September 2024, hal. 1

harus dipenuhi oleh para pelaku pembangunan atau pengembang, hak dan kewajiban pemilik satuan rumah susun, tata cara jual beli, hingga pengurusan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Implementasi peraturan tersebut harus tepat, agar terciptanya kepastian hukum dan mencegah adanya potensi sengketa antara pelaku pembangunan atau pengembang dengan konsumen. Berdasarkan Pasal 1 angka 3 UURS, Satuan Rumah Susun didefinisikan sebagai berikut:

“Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.”

Hak milik atas satuan rumah susun merujuk pada kepemilikan individu terhadap sebuah unit tertentu dalam bangunan bertingkat, seperti apartemen atau kondominium, serta kepemilikan bersama atas benda-benda, bagian-bagian, dan tanah yang menjadi satu kesatuan dengan unit tersebut. Kepemilikan bersama ini mencakup area-area seperti lorong, *lift*, tangga, taman, tempat parkir, dan fasilitas umum lainnya yang berada dalam kawasan rumah susun dan dimanfaatkan oleh semua pemilik unit. Menurut Eman Ramelan, hak milik atas satuan rumah susun hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, yang meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.⁸ Cara untuk memastikan adanya kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-

⁸ Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, (Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2014), hal. 1-2

hak pemilik, setiap hak milik atas tanah yang menjadi bagian dari satuan rumah susun wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Pendaftaran ini sangat penting karena berfungsi untuk memberikan jaminan hukum yang kuat kepada pemilik unit bahwa hak kepemilikan mereka diakui dan dilindungi oleh negara. Proses pendaftaran ini mencakup pengesahan semua dokumen legal yang membuktikan hak milik, seperti akta jual beli, dokumen peralihan hak, serta dokumen lain yang relevan. Setelah proses pendaftaran selesai dilakukan, pemilik satuan rumah susun akan mendapatkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS atau bisa juga disebut SHM Sarusun).⁹

SHM Sarusun merupakan bukti kepemilikan yang sah dan otentik yang diakui oleh hukum.¹⁰ Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah dalam kehidupan sehari-hari, misalnya dalam hal penjualan kembali, pembiayaan dengan jaminan, atau penjaminan hak kepemilikan.¹¹ Hal ini juga sangat penting dalam penyelesaian sengketa hukum di pengadilan. Jika ada perselisihan mengenai kepemilikan unit, sertifikat ini menjadi bukti kuat yang diakui secara hukum, yang bisa digunakan oleh pemilik untuk mempertahankan haknya di hadapan hukum. Selain itu, dengan adanya sertifikat ini, informasi tentang status kepemilikan tanah, identitas pemilik unit, dan objek kepemilikan atas satuan rumah susun

⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal. 55

¹⁰ Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, (Malang: Bayumedia, 2004), hlm. 24

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2014), hal. 434

dicatat secara jelas dan detail dalam dokumen resmi. Hal ini tidak hanya memudahkan administrasi dan manajemen dari sisi pelaku pembangunan dan pihak terkait, tetapi juga memberikan ketenangan dan keamanan bagi pemilik unit. Pemilik memiliki bukti legal yang kuat dan terverifikasi mengenai hak milik mereka, yang penting untuk menghindari atau menyelesaikan potensi konflik atau sengketa yang mungkin timbul di masa depan.

Berdasarkan UURS, pengertian pelaku pembangunan rumah susun adalah setiap individu dan/atau pemerintah yang melakukan kegiatan pembangunan perumahan dan pemukiman yang bertujuan menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat. Individu yang dimaksud adalah dapat berupa orang perseorangan atau badan hukum, seperti perusahaan pengembang atau *developer* yang bergerak di bidang properti. Dalam pelaksanaan pembangunan dan pengelolaan rumah susun, keberadaan divisi legal sangat penting untuk memastikan seluruh proses, terutama yang berkaitan dengan jual beli satuan rumah susun, telah memenuhi semua ketentuan hukum yang diatur dalam UURS.

Divisi legal pelaku pembangunan berperan penting dalam berbagai aspek, mulai dari perencanaan hingga pelaksanaan pembangunan dan transaksi jual beli. Tanggung jawab utama divisi ini meliputi pemeriksaan dan keabsahan dokumen-dokumen terkait, seperti sertifikat tanah, persetujuan bangunan gedung (PBG) surat perjanjian jual beli, dan dokumen legal lainnya. Divisi legal juga bertanggung jawab untuk

menyusun dan meninjau perjanjian jual beli satuan rumah susun, memastikan bahwa semua klausul yang termuat dalam perjanjian tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak merugikan kedua belah pihak, baik pengembang maupun pembeli.¹² Lalu, divisi legal juga berperan dalam memastikan bahwa proses kepemilikan satuan rumah susun telah berjalan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Divisi legal bertugas untuk melakukan registrasi kepemilikan di kantor pertanahan, mengurus penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun, serta menangani berbagai administrasi legal lainnya yang diperlukan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pembeli. Divisi ini juga memastikan bahwa semua pajak dan biaya terkait transaksi jual beli telah dibayar dan diselesaikan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Selanjutnya, divisi legal juga memiliki peran penting dalam menangani potensi sengketa hukum yang mungkin timbul selama atau setelah proses jual beli satuan rumah susun. Divisi legal harus siap untuk memberikan pendapat hukum, menyiapkan strategi penyelesaian sengketa baik melalui mediasi, negosiasi, atau litigasi jika diperlukan, serta bekerja sama dengan pihak eksternal seperti konsultan hukum atau pengacara untuk menyelesaikan masalah tersebut. Divisi legal harus selalu menjaga agar semua tindakan yang diambil oleh perusahaan tetap berada dalam kerangka hukum yang sah dan sesuai dengan etika profesional. Dengan demikian,

¹² A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*, (Bandung: Mandar Maju,1997) hal.103

peran divisi legal dalam perusahaan pengembang sangatlah krusial untuk menjamin bahwa seluruh aktivitas terkait pembangunan dan transaksi jual beli satuan rumah susun dilakukan dengan baik dan benar. Hal ini tidak hanya penting untuk melindungi kepentingan perusahaan sebagai pelaku pembangunan, tetapi juga untuk memberikan perlindungan hukum bagi konsumen, menciptakan kepercayaan publik, dan memastikan bahwa industri properti dapat berkembang secara berkelanjutan di bawah kerangka regulasi yang ada.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penulisan laporan magang ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana peran divisi legal dalam proses jual beli satuan rumah susun?
2. Apa saja tantangan yang dihadapi oleh divisi legal disertai dengan solusinya dalam proses jual beli satuan rumah susun?

1.3 Tujuan Magang

Tujuan penulis melaksanakan kegiatan magang di PT. Fajar Surya Perkasa bukan semata-mata hanya untuk memenuhi syarat kelulusan untuk studi Sarjana Hukum di Universitas Pelita Harapan serta memperoleh gelar Sarjana Hukum, tetapi tujuan lainnya adalah penulis harap dapat mengimplementasikan teori-teori serta ilmu-ilmu yang telah dipelajari selama masa studi di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan,

mempelajari peran divisi legal di perusahaan pelaku pembangunan serta alur proses jual beli rumah susun, dan penulis juga ingin mencari pengalaman sebagai landasan awal untuk nantinya masuk ke dunia kerja.

1.4 Manfaat Magang

1.4.1 Manfaat Teoritis

Diharapkan dari penulisan laporan magang ini adalah dapat menjadi tambahan pengetahuan serta pemahaman yang lebih mendalam tentang berbagai aspek hukum yang terkait dengan pembangunan serta proses jual beli satuan rumah susun, mencakup pemahaman mendalam tentang peraturan perundang-undangan terkait seperti salah satunya UURS. Kedua, berkesempatan untuk lebih mempelajari secara mendalam prinsip-prinsip hukum yang diterapkan dalam proses pembangunan dan transaksi jual beli properti, seperti penyusunan dan peninjauan kontrak, perjanjian kerjasama, serta dokumen-dokumen legal lainnya. Ketiga, mempelajari bagaimana melakukan analisis risiko hukum yang mungkin dihadapi oleh pelaku usaha pembangunan serta dapat pembelajaran mengenai proses penyelesaian sengketa dalam konteks jual beli satuan rumah susun.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penulisan laporan magang ini diharapkan dapat menjadi pembelajaran bagi para divisi legal pelaku pembangunan rumah atau kantor *developer* dalam melaksanakan proses jual beli satuan rumah susun yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penulisan

laporan magang ini diharapkan juga menjadi pembelajaran bagi para pihak yang berniat untuk membeli satuan rumah susun agar lebih memahami hak dan kewajiban dalam transaksi jual beli satuan rumah susun. Terakhir, diharapkan dari penulisan laporan magang ini dapat memberikan wawasan kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi, baik pelaku pembangunan maupun pembeli, mengenai pentingnya kepastian hukum dalam jual beli satuan rumah susun.

1.5 Waktu dan Lokasi Magang

Program Magang sebagai Tugas Akhir ini dilaksanakan pada PT. Fajar Surya Perkasa (FASSA) yang di mana penulis ditempatkan di Kantor Marketing Gallery Sky Terrace Lagoon Condo yang beralamatkan di Jl. Tanah Lot RT/RW. 007/017, Daan Mogot Baru, Kalideres, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Jakarta 11840, yang dilaksanakan selama 4 (empat) bulan, mulai dari tanggal 29 Juli 2024 sampai dengan 29 November 2024.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada penulisan laporan magang ini dibagi menjadi lima bab, yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Terdiri atas latar belakang pemilihan topik, rumusan masalah, tujuan magang, manfaat magang secara teoritis dan praktis, waktu dan lokasi magang, serta sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Bab ini menjelaskan mengenai 2 (dua) topik besar, yaitu aspek dalam jual beli satuan rumah susun dan perjanjian. Dalam topik aspek hukum dalam jual beli satuan rumah susun dijelaskan tentang pengertian rumah susun, pengertian satuan rumah susun, tanah bersama, benda bersama, bagian bersama, tujuan rumah susun, hak atas tanah yang di atasnya dibangun hak atas satuan rumah susun, jenis-jenis rumah susun dan penguasaannya serta kepemilikan rumah susun. Lalu, untuk topik perjanjian dijelaskan tentang pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, subjek dan objek perjanjian, asas-asas perjanjian, jenis-jenis perjanjian, berakhirnya suatu perjanjian, dan perjanjian jual beli satuan rumah susun.

BAB III : GAMBARAN UMUM INSTANSI TEMPAT MAGANG

Bab ini menguraikan gambaran secara umum mengenai instansi magang yang menjadi tempat penulis meneliti permasalahan yang dibahas, yaitu PT. Fajar Surya Perkasa. Dalam topik gambaran umum instansi dijelaskan tentang latar belakang perusahaan, divisi serta perannya dalam perusahaan, tahapan kepemilikan Rumah Susun Sky Terrace Lagoon Condo, dan tahapan jual beli sarusun antara FASSA dengan pembeli XXX dan AAA.

BAB IV : PEMBAHASAN

Bab ini membahas mengenai rumusan masalah dalam penelitian yaitu mengenai peran divisi legal dalam proses jual beli satuan rumah susun dan tantangan yang dihadapi oleh divisi legal disertai dengan solusinya dalam proses jual beli sarusun.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menguraikan kesimpulan dari hasil pembahasan serta berisi saran dari penulis.

