

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS
SATUAN RUMAH SUSUN YANG DIMILIKI DI ATAS TANAH
BERSENGKETA**

Fara Shabira Almega
Universitas Indonesia
Email: farashabiraa@gmail.com

Abstrak

Penghuni rumah susun/apartemen yang telah memperoleh sertipikat hak atas satuan rumah susun sebagai subjek hukum mempunyai hak-hak yang harus dipenuhi sebagai pembeli. Pada prakteknya, suatu perkara dapat terjadi di kemudian hari sehingga menyebabkan hak-hak penghuni rusun terlanggar dan dirugikan. Seperti halnya yang terjadi pada suatu tanah yang telah terbangun apartemen timbul sengketa karena tanah tersebut diperoleh dengan cara yang melanggar hukum oleh penjual yang kemudian melakukan jual beli kepada pihak Summarecon Group. Sebagai pihak ketiga, penghuni rusun yang telah memperoleh sertipikat hak atas tanah juga merupakan pihak yang dirugikan. Summarecon Group sebagai pelaku bisnis yang telah menjual unit-unit rusun juga harus bertanggungjawab kepada pihak-pihak yang membeli unit-unit rusun tersebut walaupun dalam hal ini juga dirugikan atas jual-beli fiktif yang dilakukan penjual sebelumnya yakni AS, HS, dan R. Penelitian ini bertujuan untuk menelisik perlindungan hukum pemegang hak atas satuan rumah susun atas tanah rumah susun yang bersengketa. Adapun metode yang digunakan adalah metode penelitian yuridis-normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan, dilakukan dengan meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder. Hasil penelitian yang diperoleh adalah penghuni rusun berhak menggugat pengembang/developer atas kerugian yang dialami karena terdapat hubungan keperdataan antara penghuni rusun itu dan pihak pengembang/developer. Perlindungan hukum dapat diperoleh dengan melakukan upaya hukum, seperti: 1) Penyelesaian melalui pengadilan antara penghuni rusun terhadap pengembang/developer; 2) Penyelesaian melalui pengadilan antara pengembang/developer dan penghuni rumah susun menghadapi AS, HS, dan R; 3) Penyelesaian sengketa konsumen secara non-litigasi melalui BPSK dengan mediasi, konsiliasi, dan arbitrase sebagaimana yang diatur UUPK.

Kata Kunci: Rumah Susun, Sertipikat Hak Atas Satuan Rumah Susun, Perlindungan Hukum, Upaya Hukum.

ABSTRACT

Residents of apartment who have obtained certificates of title to apartment unit are legal subjects who have legal rights that must be fulfilled as buyers. In practice, a case may occur that affect the rights of the apartment residents being violated and harmed. As the case with a land where apartments have been built, arise a dispute because the land was obtained in an unlawful way by the seller who then sell it to the Summarecon Group. Besides Summarecon Group, as third parties, apartment residents who have obtained a land title certificate are also a disadvantaged parties. This research aims to examine the legal protection of holders of rights to apartment units on disputed apartment land. The method used is a juridical-normative research method, namely library law research, carried out by examining library materials or secondary data. The research results obtained are that flat residents have the right to sue the developer/developer for the losses they experience because there is a civil relationship between the flat occupants and the developer/developer. Legal protection can be obtained by taking legal action, such as: 1) Settlement by file a lawsuit through the court between flat residents and the developer; 2) Settlement by file a lawsuit through the court between developers and apartment residents facing AS, HS, and R; 3) Non-litigation dispute resolution through BPSK with mediation, conciliation and arbitration as regulated by the UUPK.

Keywords: Apartment, Certificate of Rights to Apartment Unit, Legal Protection, Legal Remedies.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan manusia yang bernilai ekonomis. Setiap manusia menjalankan kehidupan di atas tanah baik itu menjadikannya tempat tinggal, ladang usaha, dan lainnya. Sebagai tanda kepemilikan untuk menciptakan sebuah kepastian hukum, maka diperlukan tanda bukti hak berupa Sertipikat Atas Tanah. Namun pada kenyataannya, tidak jarang terdapat tumpang tindih hak kepemilikan atas suatu objek tanah yang sama. Hal ini dapat terjadi karena adanya kesalahan penerbitan maupun cacat administrasi, kesalahan data fisik dan data yuridis, dan lainnya.

Seperti halnya permasalahan yang terjadi di Jakarta Utara, yakni sengketa Apartemen Sherwood. Unit-unit pada apartemen ini telah dihuni oleh masyarakat. Masyarakat disini tentu telah memperoleh sertipikat hak atas tanah, baik sebagai pemilik satuan rumah susun ataupun sebagai penyewa. Sebagai pemegang hak atas tanah, tentunya telah dilewati proses hukum seperti jual beli hingga akhirnya memperoleh suatu sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak. Istilah sertipikat ini umumnya dalam dunia properti juga disebut sebagai strata title dan istilah hukumnya adalah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ("SHMRS").

Permasalahan timbul ketika ahli waris atas tanah yang telah dibangun Apartemen tersebut menggugat pihak Summarecon Group selaku pengembang/developer. Menurut pihak ahli waris, tanah tersebut dijual dengan cara memalsukan dokumen-dokumen yang ada dibantu dengan Notaris, sehingga pada akhirnya dapat beralih kepada pihak Summarecon Group. Sebelum berpindah haknya kepada Summarecon Group, terdapat jual beli fiktif dimana AJB yang penandatanganannya di hadapan Notaris melibatkan Pewaris yang sudah meninggal dunia.

Pada saat perkara ini dibawa ke pengadilan, apartemen atau rusun ini telah dihuni dan dipastikan bahwa untuk menempati unit rumah susun telah terbit beberapa sertipikat strata title atas nama pemilik unit rusun. Bahkan, sampai sekarang unit-unit apartemen yang bersertipikat ini masih bebas diperjual-belikan di situs daring jual-beli properti dengan kelengkapan sertipikat. Apabila ditelisik kembali, pihak yang dirugikan tidak hanya Ahli Waris, tetapi juga pemilik Sertipikat yang sebenarnya tidak mengetahui ketika membeli bahwa unit rusun ternyata bersengketa di kemudian hari. Pada jurnal ini akan fokus membahas mengenai Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Satuan Rumah Susun yang Dimiliki di Atas Tanah Bersengketa.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian normatif atau yang disebut juga dengan penelitian doktrinal, artinya penelitian ini mengkaji sisi peraturan perundang-undangan. Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (statute approach) dan konseptual. Pendekatan ini digunakan karena pembahasan dalam penelitian ini akan mengacu pada Hukum dan konsep yang terkait dengan masalah.

Jurnal ini membahas mengenai Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Satuan Rumah Susun yang Dimiliki di Atas Tanah Bersengketa. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data sekunder adalah data utama yang diperoleh dari perpustakaan riset. Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari data-data yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"), Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ("UUPK"), Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1989 ("PK BPN"), dan beberapa buku atau literatur, tulisan dan dokumen ilmiah yang berkaitan dengan penelitian. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau studi pustaka. Studi dokumen dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder dengan cara menelaah dokumen atau bahan penelitian yang pada umumnya berbentuk tulisan. Oleh karena itu, alat yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah bahan tertulis berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku dan literatur hukum yang berkaitan dengan masalah yang sedang dipelajari. Analisis data dalam penelitian hukum ini adalah kualitatif. Menurut F. Sugeng Istanto, analisis data adalah suatu cara pengolahan data yang diperoleh untuk memperoleh kebenaran yang dicari

dalam penelitian yang bersangkutan. Kebenaran yang dicari dalam penelitian dapat berupa kebenaran kualitatif, yaitu kebenaran yang didukung oleh data yang kualitasnya sesuai dengan kebenaran tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hak Penghuni Rumah Susun Untuk Menggugat Developer Atas Sertipikat Hak Atas Satuan Rumah Susun yang Dimiliki di Atas Tanah Bersengketa

Hubungan yang menimbulkan hak dan kewajiban antar subjek hukum diartikan sebagai hubungan hukum. Hubungan hukum ini diatur baik pada peraturan tertulis maupun tidak tertulis. Pada pelaksanaan hukum materiil perdata, hubungan hukum dapat berlangsung baik dengan atau tanpa melibatkan pejabat atau instansi resmi. Tetapi, hubungan antar subjek hukum ini tidak selalu berjalan dengan lancar, bisa saja hukum materiil perdata itu dilanggar sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak yang bersangkutan. Adanya kerugian yang dialami pihak bersangkutan ini tentunya mengganggu keseimbangan kepentingan dalam kehidupan bermasyarakat. Pelanggaran hak terhadap seseorang yang menimbulkan kerugian ini menimbulkan terjadinya sengketa perdata. Maka dari itu, hukum materiil perdata yang dilanggar tersebut harus dipertahankan ataupun ditegakkan. Hal ini disebabkan setiap subjek hukum mempunyai kedudukan yang sama di mata hukum, sehingga apabila haknya dilanggar ia berhak untuk membelanya. Inisiatif untuk berperkara itu berasal dari pihak yang merasa dirugikan, oleh karena itu pihak tersebut mengajukan perkaranya ke Pengadilan dengan tujuan memperoleh pemulihan, ganti rugi, serta menghentikan perbuatan yang merugikan itu.

Kesepakatan jual beli yang seyogyanya merupakan suatu perjanjian yang harus memenuhi persyaratan sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata. Jual beli antara developer dan pembeli unit rusun ini tidak memenuhi syarat sah perjanjian tersebut. Hal tersebut terjadi karena terdapat pemalsuan identitas yang dilakukan oleh oknum pada jual beli sebelumnya antara Summarecon Group dan AS, HS, dan R selaku penjual yang terindikasi membuat kecurangan. Awal mula sengketa atas tanah ini adalah saat ketiga AJB ditandatangani di tahun 1981 oleh AH selaku penjual dengan AS, HS, dan R selaku Pembeli, padahal AH telah meninggal dunia di tahun 1978. Kemudian tanah obyek sengketa yang dibeli oleh AS, HS, dan R tersebut kemudian dilepaskan haknya kepada Summarecon Group berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 72 tanggal 13 November 1982, Akta Pelepasan Hak Nomor 73 tanggal 13 November 1982 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 75 tanggal 13 November 1982, yang semuanya dibuat oleh dan di hadapan Notaris WS. Menurut pertimbangan Hakim pada putusan terkait, dengan alat bukti yang cukup maka perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani oleh orang yang meninggal tersebut cacat hukum. Cacat hukum artinya suatu perjanjian, kebijakan, atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga berakibat cacat dan tidak mengikat secara hukum.

Timbul masalah hukum lainnya ketika di atas objek tanah sengketa tersebut telah berdiri rumah susun yang telah dimiliki oleh pihak ketiga atau penghuni rumah susun. Tentunya penghuni rusun tidak menyangka bahwa di kemudian hari rusun yang dihuninya akan mengalami sengketa pertanahan yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih kepemilikan antara ahli waris dan pemegang SHMRS. Tumpang tindih atas suatu tanah dapat disebabkan oleh beberapa faktor. Menurut BPN, tumpang tindih atau sertipikat ganda atas suatu tanah dapat terjadi karena, antara lain:

1. Pada saat pengukuran atau penelitian lapangan, secara sengaja atau tidak sengaja letak tanah dan batas ditunjuk atas tanah yang salah;
2. Pada surat bukti atau pengakuan hak terdapat kesalahan, masa berlaku yang sudah tidak berlaku, atau terdapat unsur kepalsuan;
3. Pada wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanah.

Poin nomor 2 (dua) adalah faktor penyebab tumpang tindihnya sertipikat terjadi pada permasalahan Apartemen Sherwood ini. Jual beli fiktif yang dilakukan pembeli AS, HS, dan R menghasilkan AJB sebagai surat bukti yang mengandung cacat hukum. Terdapat pemalsuan bahwa AJB ditandatangani oleh penjual padahal yang bersangkutan telah meninggal dunia. AJB dikatakan cacat hukum dan tidak sah karena tidak memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPdata, yaitu sebab yang halal, seharusnya pada perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, maupun perundang-undangan. Istilah keabsahan pada Bahasa Inggris disebut dengan "legality" yang mempunyai arti "lawfulness" atau sesuai dengan

nama hukum. Mengacu pada Kamus Besar Bahasa Indonesia keabsahan berasal dari kata absah memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda, keabsahan juga berarti kesahan.

Summarecon Group selaku pelaku bisnis kemudian menjual tanah yang diperolehnya dari AS, HS, dan R tersebut. Sejak dibelinya unit-unit rusun/apartemen oleh konsumen tersebut maka terdapat hubungan keperdataan yang timbul akibat adanya jual-beli. Pembeli atas jual-beli akan memperoleh bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ("SHMSRS") yang diterbitkan oleh BPN. Sebagai pembeli, penghuni rusun yang tidak mengetahui bahwa di kemudian hari akan muncul sengketa dianggap sebagai pembeli itikad baik. Sebagaimana butir ke-IV Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, ada 2 (dua) poin penting agar pembeli dapat dikatakan beritikad baik, yaitu:

1. Jual beli atas objek tanah dilakukan dengan tata cara atau prosedur yang dilengkapi dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan.
2. Menerapkan prinsip kehati-hatian atas objek yang dibeli.

Berdasarkan uraian di atas, tentu penghuni rusun mengalami kerugian karna sertipikatnya dianggap cacat hukum karena proses perolehannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sebagai pembeli yang beritikad baik, penghuni rusun mempunyai hak yang seharusnya dilindungi undang-undang. Atas sengketa yang timbul di kemudian hari yang tidak diketahui penghuni rusun, maka wajib dilindungi oleh undang-undang. Walaupun pada kasus ini pihak Summarecon Group juga pihak yang dirugikan, namun sebagai pelaku bisnis seharusnya bertanggungjawab kepada konsumen atas masalah yang timbul di kemudian hari. Untuk memperoleh keadilan sebagai pembeli yang beritikad baik, penghuni rusun berhak membawa masalah ini ke jalur hukum dengan menggugat pihak Summarecon Group atas kerugian yang telah diderita.

B. Perlindungan Hukum yang Timbul Terhadap Penghuni Rumah Susun Sebagai Pemegang Hak Atas Tanah Apabila Terdapat Sengketa Tanah

Berdasarkan fakta yang terjadi, masalah tanah Apartemen Sherwood ini terjadi secara sistematis dimana diawali oleh Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait seperti AS, HS, dan R. Imbasnya, PPAT dan BPN juga lalai dalam menerbitkan sertipikat yang dilakukan oleh pihak Apartment Sherwood. Tidak cukup disitu, penghuni rumah susun yang terlanjur membeli unit dan memiliki Sertipikat Hak Atas satuan Rumah Susun juga pastinya dirugikan. Dapat diperhatikan bahwa bisnis Apartemen atau Rumah Susun ini melibatkan beberapa pihak, yakni, pelaku usaha atau pengembang/developer, BPN, PPAT, dan konsumen itu sendiri. Konsumen disini merupakan pihak pemilik unit apartemen.

Perolehan tanah satuan rumah susun untuk subyek hukum adalah kegiatan perolehan tanah dari awal sampai akhir yang akhirnya bermuara pada tiga titik, yaitu aspek perijinan, aspek penguasaan tanah dan aspek pensertifikatan tanah. Berikut penjelasan mendetilnya:

1. Aspek Perijinan

Pemohon penyelenggara pembangunan satuan rumah susun mengajukan perijinan, yang terdiri dari:

1) Izin lokasi

Izin lokasi memiliki fungsi yakni sebagai sarana pengendalian dalam penggunaan tanah. Tanah yang akan digunakan untuk penyelenggara pembangunan rumah susun harus sesuai dengan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah kabupaten/kota. Dasar hukum prosedur perolehan izin lokasi diatur oleh Kementrian Agraria/ Kepala BPN.

2) Izin Mendirikan Bangunan ("IMB")

Permohonan IMB diajukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun/pemohon kepada pemerintah kabupaten/ kota setempat sebagaimana diatur peraturan perundang-undangan terkait.

3) Izin Layak Huni

Pemerintah Daerah akan menerbitkan izin layak huni apabila pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan kelengkapan bangunan lainnya telah benar-benar sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dalam IMB. Proses permohonan izin layak huni baru dapat dilaksanakan setelah rumah susun selesai dibangun.

2. Aspek Penguasaan Tanah

Tahap lanjutan dari tahap permohonan adalah aspek penguasaan tanah yang dapat dibuktikan

dengan akta pemisahan dan perhimpunan sebagai berikut :

1) Akta Pemisahan

Akta pemisahan merupakan sebagai tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun. Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib meminta pengesahan isi akta yang bersangkutan kepada pemerintah kota/kabupaten setempat.

2) Perhimpunan Penghuni

Rumah susun yang dimanfaatkan secara bersama-sama, terutama bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama maka sesuai dengan undang-undang terkait, para penghuni harus membentuk lembaga perhimpunan penghuni. Lembaga yang dimaksud oleh undang-undang tersebut harus berbentuk badan hukum, sehingga konsekuensinya harus memiliki anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang disahkan oleh pemerintah daerah setempat.

3) Aspek Sertifikasi Tanah

Pada tahap ini pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memastikan seluruh persyaratan telah terpenuhi, seperti sertifikat hak atas tanah; sertifikat laik fungsi; warkah lain; IMB; dan adanya akta pemisahan Pertelaan.

Setelah melewati tahapan-tahapan di atas, maka dilakukan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan satuan rumah susun. Apabila dari tahapan-tahapan tersebut tidak terpenuhi baik sengaja ataupun tidak disengaja akan menimbulkan cacat hukum, maka besar kemungkinan terjadi sengketa tanah seperti apa yang dialami Summarecon Group sekarang. Diperlukan adanya upaya pemerintah dan rakyat yang bahu-membahu dalam mengelola apartemen atau rumah susun secara komprehensif sehingga akan tetap terjamin bangunannya serta masyarakatnya juga berkembang dalam tingkat kehidupannya. Pengupayaan pembangunan yang berkelanjutan perlu ditopang selain regulasi dari pemerintah pusat juga regulasi teknis dari Pemerintah Daerah yang langsung berhadapan dengan masyarakat.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, dampak hukum yang diterima penghuni yakni Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diperoleh bersifat cacat hukum. Sertipikat cacat hukum sendiri yakni tanda bukti hak atas tanah yang telah diterbitkan namun karena adanya faktor-faktor yang menyebabkan batalnya karena pada pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan, prosedur formil dilanggar, dan lain-lain. Sertipikat cacat hukum adalah penerbitan sertipikat yang keliru pada saat penerbitannya baik karena cacat hukum administrasi ataupun cacat kepemilikan. Suatu Sertipikat Hak Atas Tanah dikatakan cacat hukum administrasi apabila melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, sedangkan dikatakan cacat kepemilikan apabila Sertipikat yang diterbitkan tersebut didasarkan kepada alas hak/bukti kepemilikan yang tidak sah. Cacat kepemilikan ini terjadi apabila bukti-bukti/alas hak peralihan tanah tersebut diperoleh dengan cara melawan hukum.

Berikut bentuk-bentuk Sertifikat Cacat Hukum, yakni:

1) Sertipikat Palsu

Sertipikat disebut Sertipikat palsu, apabila memenuhi faktor sebagai berikut:

1. Data pembuatan Sertifikat palsu atau dipalsukan;
2. Tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dipalsukan;
3. Blanko yang dipergunakan untuk membuat Sertifikat merupakan blanko yang palsu/bukan blanko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Sebuah Sertifikat dinyatakan palsu atau tidak, dapat diketahui dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, yaitu bahwa data yang ada pada Sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah. Apabila pada suatu ketika Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengetahui adanya Sertipikat Palsu, sementara pihak Badan Pertanahan Nasional tidak mempunyai wewenang untuk menyatakan bahwa sertipikat yang dimaksud adalah palsu, maka sertipikat yang sebenarnya palsu tersebut diteliti, kemudian distempel dengan kalimat: "Sertipikat ini bukan produk Badan Pertanahan Nasional", dan harus dilaporkan kepada pihak berwajib yakni kepolisian setempat untuk diadakan penelitian lebih lanjut.

2) Sertipikat Asli Tapi Palsu

Sertipikat asli tetapi palsu adalah sertipikat secara formal diterbitkan oleh Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kotamadya setempat, namun surat-surat bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertipikat tersebut palsu. Sertipikat semacam itu tentunya harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran setelah dibuktikan melalui proses di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara, bahwa surat keterangan yang merupakan dokumen yang mendasari penerbitan sertifikat tersebut adalah palsu. Termasuk kategori sertipikat asli tetapi palsu, yaitu sertipikat yang diterbitkan ternyata didasari atas bukti-bukti surat keterangan atau dokumen yang kurang/tidak lengkap. Upaya untuk mencegah terjadinya sertipikat asli tetapi palsu, yaitu dengan meningkatkan kecepatan dan ketelitian pihak yang memproses pembuatan penerbitan sertipikat.

3) Sertipikat Ganda

Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut “Sertipikat tumpang tindih” (overlapping), baik tumpah tindih seluruh bidang maupun tumpah tindih sebagian dari tanah tersebut. Berikut yang tidak termasuk dalam kategori Sertifikat Ganda yaitu:

1. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang hilang;
2. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertifikat yang rusak;
3. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan. Hal ini disebabkan karena sertipikat-sertipikat dimaksud diatas telah dinyatakan dan tidak berlaku sebagai tanda bukti.
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik maupun di atas Hak Pengelolaan, karena menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal yang dimaksud memang dimungkinkan.

Maka dari uraian di atas, pada kasus Summarecon Group ini, dampak hukum yang dialami oleh penghuni apartemen adalah Sertipikat Asli Tapi Palsu.

Berdasarkan fakta hukum jika dikaitkan dengan hubungan keperdataan, upaya yang dapat dilakukan oleh penghuni rumah susun atas Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah diterbitkan atas tanah yang bersengketa, yakni:

1. Penyelesaian Melalui Pengadilan Antara Penghuni Rumah Susun terhadap Developer/Pengembang

Sebagai pihak yang dirugikan, penghuni susun dapat meminta pertanggungjawaban kepada pihak Summarecon Group sebagai pengembang/developer. Sengketa pertanahan yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan diserahkan ke peradilan umum. Walaupun disini Summarecon Group adalah pihak yang juga dirugikan karena adanya jual beli dengan pihak fiktif yang dilakukan oleh penjual sebelumnya, namun sebagai pelaku bisnis seharusnya bertanggungjawab penuh atas kerugian yang dialami konsumennya yakni penghuni rusun.

2. Penyelesaian Melalui Pengadilan Antara pengembang/Developer dan Penghuni Rumah Susun menghadapi AS, HS, dan R

Summarecon Group merupakan pihak yang dirugikan karena mendapatkan tanah yang ternyata tanah sengketa yang diperoleh secara melawan hukum oleh pembeli sebelumnya yakni AS, HS, dan R. Sebagai pihak yang sama-sama dirugikan, baik pihak Summarecon Group sebagai badan hukum dan penghuni rusun Apartemen Sherwood sebagai perorangan dapat bersamaan menggugat pihak yang telah melakukan PMH tersebut. Pihak Summarecon Group dan penghuni rumah susun dinilai merupakan pembeli beritikad baik. Menurut Ridwan Khairandy, asas itikad baik dapat diketahui saat pembeli tidak mengetahui adanya cacat hukum. Seandainya pembeli tahu bahwa terdapat cacat hukum namun tetap melanjutkan transaksi, maka dianggap sebagai beritikad buruk. Asas itikad baik ini juga tercantum pada Pasal 24 ayat (2) huruf a PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan sebagai berikut:

“Penguasaan atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.”

3. Penyelesaian Non-Litigasi

Sebagaimana pasal 45 UUPK, penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui

pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan umumnya penyelesaiannya tidak melibatkan pihak pengadilan yang rata-rata waktu untuk menyelesaikan suatu sengketa lebih lama dan biayanya lebih besar. Bentuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dapat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ("BPSK") dengan cara mediasi, konsiliasi dan arbitrase. BPSK merupakan suatu badan yang dibentuk untuk melindungi konsumen sebagaimana Pasal 1 angka (11) UUPK. Pada pelaksanaan mediasi, BPSK memanggil para pihak yang bersengketa dalam suatu pertemuan dan kemudian memberikan nasihat, saran, maupun rekomendasi sampai tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa. Berbeda dengan mediasi, peran BPSK hanya untuk memanggil konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa tanpa ikut campur memberikan saran maupun nasihat. Konsiliasi dilaksanakan terlebih dahulu sebelum proses mediasi, seandainya proses konsiliasi tidak berhasil maka BPSK masuk kedalam konsiliasi untuk memberikan masukan. Mulai dari situ, proses konsiliasi berubah menjadi proses mediasi. Cara non-litigasi atau penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang terakhir adalah dengan cara Arbitrase. Upaya-upaya tersebut dilakukan agar pengembang/developer selaku pelaku usaha di bidang perumahan dan pemukiman dengan itikad baik mematuhi segala aturan yang telah ditetapkan dalam UUPK dan menghindarkan diri dari praktek yang tidak terpuji.

KESIMPULAN

1. Penghuni rumah susun yang memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berhak menggugat developer/pengembang karena terdapat hubungan keperdataan yang lahir karena jual beli. Sertipikatnya batal demi hukum karena surat-surat bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertipikat tersebut palsu. Maka penghuni rusun yang dirugikan berhak menggugat pihak developer/pengembang selaku penjual. Pihak Summarecon Group sepatutnya sedari awal teliti dengan dokumen-dokumen yang dimiliki, sehingga permasalahan sengketa tanah seperti ini dapat terhindarkan sehingga penghuni rusun juga tidak ikut terseret.
2. Penghuni rusun sebagai pembeli beritikad baik berhak untuk membawa masalah ini sampai ke ranah pengadilan demi mendapat perlindungan hukum. Perlindungan hukum tersebut diupayakan dengan cara, antara lain:
 - a. Penyelesaian Melalui Pengadilan Antara Penghuni Rumah Susun terhadap Developer/Pengembang;
 - b. Penyelesaian Melalui Pengadilan Antara pengembang/Developer serta Penghuni Rumah Susun terhadap AS, HS, dan R;
 - c. Penyelesaian sengketa konsumen non-litigasi melalui BPSK dengan mediasi, konsiliasi dan arbitrase sebagaimana yang diatur UUPK.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, Bandung: PT Citra Aditya Bakti (2008)
- Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya
- Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, (Yogyakarta: UII Press, 2013)
- Soerjono Soekanto, Introduction to Legal Research. Yogyakarta: UI-Pers, 2014.
- Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta: Liberty (2002)
- Sugeng Istanto, Lecture Materials Political Law. (Yogyakarta: Gadjah Mada University, 2004)

Artikel

- Adrian Winata dan Sri Bakti Yunari, "Upaya Hukum Sengketa Penyelesaian Sengketa Konsumen Apartemen Terkait Ketidaksesuaian Luas Semigross Unit Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli",

- Jurnal Hukum Adigama Vol. 3 No. 01 (2020)
- Brian Eric Hamenda,dkk, "Penyelesaian sengketa Hak atas Tanah Yang Disebabkan Oleh Penerbitan Sertipikat Yang Cacat Hukum" Jurnal Lex Administratum, Vol. IX,No. 3, (2021)
- Direktori Mahkamah Agung, "Putusan Pengadilan Negeri 184/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr" (Direktori MA, 2019) ecourt.mahkamahagung.go.id, diakses 4 Juni 2024.
- Fajar Bayu Setiawan, dkk, "Kedudukan Kontrak Sewa Rahim dalam Hukum Positif Indonesia", Jurnal Private Law (2013)
- HukumOnline, "Arti Cacat Hukum", (HukumOnline, 2015), <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-cacat-hukum-lt556fa8a2b1100/#>, diakses tanggal 3 Juni 2024
- HukumOnline, "Bagaimana Cara Penerbitan Sertifikat Hak Milik Strata Title", (HukumOnline, 2011), <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bagaimana-cara-penerbitan-sertifikat-hak-milik-strata-title-lt4db5232a72f03/>, diakses 3 Juni 2024.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), www.kbbi.web.id/keabsahan diakses 1 Juni 2024
- Khairina, "Sertifikat Cacat Hukum Dalam Hukum Pertanahan di Indonesia", *Juris* Vol.13, No. 1 (2014)
- Khairina, "Sertifikat Cacat Hukum Dalam Hukum Pertanahan di Indonesia", *Juris* Vol.13, No. 1 (2014).
- OLX, <https://www.olx.co.id/item/apartemen-sherwood-semi-furnished-lantai-rendah-iid-918933606>, diakses 4 Juni 2024.
- Pascalis Bastoto Meliala, "Tanggung Jawab Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun Terhadap Penghuni Rumah Susun (Studi Kasus Apartemen Mediterania Palace Residence)" (Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2020)
- Risye Julianti, Soefyanto M. Yasir, "Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah di Kota Jakarta Utara", *Journal of Legal Research*, Vol. 03, No.4 (2021)
- Sofyan Hadi dan Tomy Michael, "Prinsip Keabsahan (rechmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya*, Vol 5. No. 2, (2019)
- Subekti, "Konsep Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Konsumen", *Jurnal Ilmiah Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo Surabaya* (Vol. 1, Nomor 1, 2015).

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek voor Indonesie]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1989
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah