

ABSTRAK

Kepemilikan rumah susun secara bersama-sama telah diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Kepemilikan rumah susun dapat diperoleh melalui jual beli dan atau sewa, rumah susun yang diperoleh dengan jual beli dapat dilakukan pada saat masa transisi atau saat pembangunan rumah susun selesai. Rumah susun yang dibeli pada saat masa transisi yaitu saat dimana satuan rumah susun tersebut belum terjual seluruhnya. Kemudian timbul permasalahan, dimana rumah susun yang telah dibeli pada saat masa transisi tersebut roboh karena bencana alam, sehingga menyebabkan pemilik rumah susun tidak dapat menghuni rumah susun tersebut dan timbul pertanyaan tentang tanggung jawab pelaku pembangunan rumah susun terhadap bangunan rumah susun yang roboh karena bencana alam yang terjadi pada saat masa transisi.

Tanggung jawab terhadap bangunan rumah susun yang roboh karena bencana alam pada saat masa transisi yaitu tahap pembangunan belum selesai dan pembelian masih dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dapat dibebankan kepada pelaku pembangunan rumah susun. Pemilik rumah susun dapat membuktikan bahwa robohnya rumah susun dengan Pasal 1444 BW dan menuntut ganti rugi dengan Pasal 1445 BW. Namun, apabila robohnya bangunan rumah susun pada tahap pembangunan rumah susun selesai serta adanya pemindahan hak dengan proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli, maka tanggung jawab dapat dibebankan kepada pelaku pembangunan dan pemilik rumah susun. Tanggung jawab pemilik sesuai dengan penghitungan nilai perbandingan proporsional.

Hak pemilik satuan rumah susun terhadap satuan rumah susun yang roboh karena bencana alam akan berakhir dan hapus. Hapusnya hak-hak yang melekat di atas Hak Milik Atas Satuan Rumah susun akan hilang atau hapus, karena objeknya telah hilang atau musnah yang disebabkan oleh bencana alam, sehingga pemilik tidak dapat membuktikan kepemilikan rumah susun dengan sertipikat karena kepastian objek dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun telah musnah atau hilang, maka akibat hukumnya secara otomatis hak-hak yang melekat di atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berakhir atau hapus.

Kata Kunci :Pelaku Pembangunan RumahSusun, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Roboh, Bencana Alam

ABSTRACT

Law Number 20 Year 2011 on flats unit has regulated collective ownership of flat units. Ownership rights of flat units can be transferred through purchasing and renting. The purchasing of flats unit can be conducted during transition period (i.e. before the building fully established and the units have not been sold out) or after the construction finished. A problem comes when the flat building collapses due to natural disasters during transition period so that the owners cannot reside the flat building he/she owns. This problem correlates with a question on the responsibility of flats building developer in case of the flats building collapses due to natural disasters during transition period.

The responsibility of the collapsed flat building caused by natural disasters during transition period (i.e. the construction has not finished and the purchase is still based on Sales and Purchase Agreement/SPA (*Perjanjian Pengikatan JualBeli/PPJB*)) can be imposed to the developer of the building. The owner of the flats units can prove that the flat building has collapsed (as stated on Article 1444 BW) and demands for compensation (as stated on Article 1445 BW). However, if the building collapses after the construction finished and ownership rights of the flats units have been transferred through purchase and proven by Sales and Purchase Deeds will be imposed to both the developers and the owners. The responsibility of the flats owners is based on measurement of comparison proportionate value.

The rights of flats units owner will be null and void when the flats building collapses due to natural disasters. The ownership rights become null and void because the object of the rights has no longer existed and the owners cannot prove his/her ownership right upon the flat units because the flat units as has no longer existed. Hence, the ownership rights upon the flat units will be nullified and void automatically.

Keywords: *Flat building Developer, Ownership Rights of Flats Units, Collapsed, Natural Disasters.*