

**ANALISIS HUKUM RUMAH SUSUN YANG DIDIRIKAN DI
ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI
TANAH HAK PENGELOLAAN**

SKRIPSI

Disusun Dalam Rangka Pemenuhan Tugas Akhir Mahasiswa

Oleh :

KIKY ANSARA

NPM : 2106200191



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Medan

2024/2025



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Dila merajawah surat ini agar disebarkan
Nomer dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Rabu**, Tanggal **16 April 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : KIKY ANSARA
NPM : 2106200191
PRODI/ BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM RUMAH SUSUN YANG DIDIRIKAN DI ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI HAK PENGELOLAAN

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. Ibrahim Nainggolan, S.H., M.H.
2. Muhammad Nasir Sitompul, S.H., M.H.
3. Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn.

1.

2.

3.



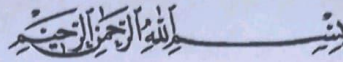
UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)



PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara ujian Skripsi yang dilaksanakan pada Rabu, tanggal 16 April Tahun 2025. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

NAMA : KIKY ANSARA
NPM : 2106200191
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM RUMAH SUSUN YANG DIDIRIKAN DI
ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI
TANAH HAK PENGELOLAAN.

PENGUJI	: 1. IBRAHIM NAINGGOLAN, S.H., M.H.	NIDN: 0101017406
	: 2. MUHAMMAD NASIR SITOMPUL, SH., M.H.	NIDN: 0118097203
	: 3. Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn	NIDN: 0103107703

Lulus, dengan nilai A, predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 16 April 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjabar surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL : ANALISIS HUKUM RUMAH SUSUN YANG DIDIRIKAN DI ATAS
TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI TANAH
HAK PENGELOLAAN.

NAMA : KIKY ANSARA

NPM : 2106200191

PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA

Skripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada hari Rabu Tanggal 16 April 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Ibrahim Nainggolan, S.H., M.H.</u> NIDN: 0101017406	<u>Muhammad Nasir Sitompul, SH., M.H.</u> NIDN: 0118097203	<u>Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn</u> NIDN: 0103107703

Disahkan oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU

كيسا

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [@umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjabar surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : KIKY ANSARA
NPM : 2106200191
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM RUMAH SUSUN YANG DIDIRIKAN DI
ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI
HAK PENGELOLAAN

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian skripsi

Medan, 21 Maret 2025

Disetujui:
Dosen Pembimbing

Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn
NIDN: 0103107703

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi :

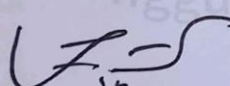
NAMA : KIKY ANSARA
NPM : 2106200191
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM RUMAH SUSUN YANG DIDIRIKAN DI
ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL
DARI TANAH HAK PENGELOLAAN
PENDAFTARAN : TANGGAL 24 MARET 2025

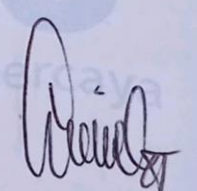
Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar :

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Disetujui
DOSEN PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502


Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn
NIDN. 0103107703



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Menjadi perguruan tinggi yang memberikan
nilai dan manfaat

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id>

rektor@umsu.ac.id

[umsu.ac.id](#)

[umsu.ac.id](#)

[umsu.ac.id](#)

[umsu.ac.id](#)

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : KIKY ANSARA
NPM : 2106200191
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM RUMAH SUSUN YANG DIDIRIKAN DI
ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL
DARI TANAH HAK PENGELOLAAN
PEMBIMBING : Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	9/10-2024	Judul, Rm, dll	
2	29/10-2024	Merapel	
3	15/1-2025	Bimbingan Acc proposal	
4	25/1-2025	Bimbingan Perbaikan	
5	8/2-2025	Bimbingan Skripsi	
6	17/2-2025	Revisi Bab III	
7	10/03-2025	Footnote	
8	20/03-2025	Abstrak, Kesimpulan, saran	
9	21/03-2025	Acc Skripsi	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui:
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. Faisal, SH., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Medan, 21 Maret 2025

Dosen Pembimbing

Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn.
NIDN: 0103107703



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang
bertandatangan di bawah ini :

NAMA : KIKY ANSARA
NPM : 2106200191
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM RUMAH SUSUN YANG DIDIRIKAN DI ATAS
TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI HAK
PENGELOLAAN

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan
adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.
Apabila ternyata di kemudian hari Skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan
karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai
dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 23 April 2025
Saya yang menyatakan,



KIKY ANSARA
NPM. 2106200191

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillah Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, hidayah, dan kasih-Nya yang tiada henti, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Tanpa pertolongan dan bimbingan-Nya, segala usaha dan kerja keras ini tidak akan dapat berjalan dengan lancar. Saya menyadari bahwa setiap langkah yang saya tempuh hingga titik ini adalah berkat ridho dan kuasa-Nya. Semoga ilmu yang telah saya peroleh melalui penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi diri saya sendiri serta orang lain.

Terima kasih, ya Tuhan, atas kekuatan, kesabaran, serta petunjuk-Mu di setiap proses yang saya lalui. Semoga Engkau selalu meridai setiap langkah saya ke depan memberikan nikmat kesehatan, keselamatan dan ilmu pengetahuan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi. Shalawat serta salam juga dipersembahkan kepada Nabi besar Muhammad SAW.

Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusunnya skripsi ini dengan judul “**ANALISIS HUKUM RUMAH SUSUN**

YANG DIDIRIKAN DI ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG BERASAL DARI TANAH HAK PENGELOLAAN”.

Disadari skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, perhatian dan kasih sayang dari berbagai pihak yang mendukung pembuatan skripsi ini, baik moril maupun materil. Secara khusus degan rasa hormat serta penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan kepada cinta pertama serta panutan penulis, Bapak tercinta Abu Hanifah yang selalu percaya dan bangga atas pencapaian penulis dalam masa pendidikan. Terima kasih atas dorongan dan diskusi atas penulisan skripsi ini serta terima kasih karena selalu sabar untuk mendidik penulis sampai pada tahap ini dan pintu surga penulis Mamak tercinta Nur Hanifah selaku orangtua yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, terima kasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih yang diberikan, terima kasih karena telah mendengarkan dan memberikan masukan atas curhatan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Orangtua yang tak kenal lelah selalu mendoakan serta memberikan perhatian dan dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai meraih gelar Sarjana, serta orang yang membuat penulis semangat dalam mengerjakan skripsi. Semoga Mamak dan Bapak sehat, panjang umur dan bahagia selalu.

Selanjutnya dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah penulis hantarkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Aguussani, M.A.P selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, atas kesempatan dalam mendorong mahasiswanya untuk menajdi lulusan yang unggul, cerdas dan terpercaya serta telah memberikan fasilitas yang sangat baik kepada seluruh mahasiswa Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H. dan Wakil Dekan III Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H.
3. Ibu Nurhilmiah, S.H., M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan waktu serta ilmunya yang sangat bermanfaat.
4. Dengan segala hormat dan kerendahan hati penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada Ibu Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn. selaku pembimbing yang selalu menyempatkan waktunya dengan penuh perhatian untuk memberikan dorongan, bimbingan dan arahan yang baik sehingga skripsi ini bisa tersusun rapi sampai selesai.
5. Bapak dan Ibu seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Terutama Dosen Prodi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan, mendidik dan membimbing penulis selama masa

perkuliahan. Rasa hormat dan bangga penulis karena berkesempatan diajarkan dan dibimbing oleh Bapak dan Ibu Dosen. Semoga Bapak dan Ibu selalu dilimpahkan kesehatan, kemudahan, dan selalu dalam lindungan Allah SWT.

6. Penulis ucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada Saudara Penulis yakni Vivvy Ansara, S.T., Suzy Ansara, S.E., Dany Ansara dan Yani Ansara yang tidak hanya menjadi pendamping dalam suka maupun duka tetapi menjadi sumber semangat bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas kesabaran yang tanpa batas dalam memberikan masukan kepada penulis selama masa perkuliahan. Terima kasih banyak telah memberikan penulis banyak pembelajaran hidup selama menjalani masa-masa perkuliahan ini.
7. Terima kasih kepada sahabat SMK hingga Kuliah yang amat penulis sayangi yaitu Yudia Fitri Anggeraini yang tiada hentinya memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, terima kasih selalu menguatkan dan kebersamai penulis dalam keadaan suka maupun duka, terima kasih juga sudah memberikan banyak pembelajaran hidup yang sudah kita lalui bersama sampai saat ini.
8. Terima kasih kepada sahabat semasa Kuliah yang amat penulis sayangi yaitu Windy Permata Tiara dan Laura Amanda Sari dan teman-teman di bangku perkuliahan penulis Stambuk 2021 Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara yang tiada hentinya juga memberikan dukungan kepada

penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, terima kasih selalu menguatkan dan kebersamai penulis dalam keadaan suka maupun duka, terima kasih juga sudah memberikan banyak pembelajaran hidup yang sudah kita lalui bersama sampai saat ini.

9. Terima kasih kepada teman-teman di bangku perkuliahan penulis Stambuk 2021 Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah kebersamai penulis dan banyak membantu penulis dalam masa perkuliahan ini, serta telah melewati masa suka cita bersama yang berperan banyak memberikan pengalaman dan pembelajaran selama di bangku perkuliahan.
10. Terima kasih penulis sampaikan kepada orang yang paling penting dalam perjalanan menyelesaikan skripsi ini yaitu Kiky Ansara, diri penulis sendiri. Terima kasih banyak sudah bisa bertahan sampai detik ini dan dapat menyelesaikan skripsi ini dengan segala bentuk rintangan yang ada. Terimakasih sudah meluangkan waktu dan menyingkirkan rasa malas untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih atas bantuan, semangat, dan doa baik yang diberikan kepada penulis selama ini.

Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun atas kesempurnaannya serta diharapkan bermanfaat bagi kita semua.

Terima kasih, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya ini semua mendapatkan balasan dari Allah SWT dan semoga semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin. Sesungguhnya Allah maha mengetahui niat baik hambanya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, 07 Maret 2025
Hormat Penulis

KIKY ANSARA
NPM 2106200191

ABSTRAK

Pembangunan sistem perumahan susun atau apartemen juga bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan luas tanah yang terbatas. Ketika jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) berakhir dan pemegang HGB tidak mendapatkan persetujuan perpanjangan dari Pemegang Hak Pengelolaan (HPL).

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kepastian hukum hak milik satuan rumah susun serta untuk mengetahui kedudukan hukum Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pakai Lahan (HPL) yang telah berakhir. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian hukum yuridis normatif atau disebut juga dengan penelitian hukum doctrinal yang meneliti data sekunder dengan melakukan studi kepustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, kepastian hukum berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, yaitu pada saat melakukan pemasaran calon pemilik satuan rumah susun harus memiliki kepastian atas tanah rumah susun yang akan di bangun. Didalam Pasal 26 PP No 40 Tahun 1996 mengatakan bahwa HGB dapat diperpanjang apabila mendapatkan persetujuan dari pemegang HPL.

Kata Kunci : HGB; HPL; Rumah Susun.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	vii
BAB I	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Tujuan Penelitian.....	6
3. Manfaat Penelitian.....	7
B. Definisi Operasional	8
C. Keaslian Penelitian	9
D. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian	11
2. Sifat Penelitian	11
3. Pendekatan Penelitian.....	12
4. Sumber Data Penelitian	12
5. Alat Pengumpul Data	14
6. Analisis Data	14
BAB II.....	15
TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Umum tentang Rumah Susun.....	15
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Pengelolaan	17
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan	19
BAB III.....	23
PEMBAHASAN	23
A. Pengaturan Rumah Susun yang Didirikan di atas Tanah Hak Guna Bangunan yang Berasal dari Tanah Hak Pengelolaan	23

B.	Proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan Terhadap Rumah Susun Diatas Tanah Hak Pengelolaan	36
C.	Perlindungan Hukum terhadap Kepemilikan Rumah Susun Jika Hak Guna Bangunan Tidak Bisa Diperpanjang	48
BAB IV		Error! Bookmark not defined.
KESIMPULAN DAN SARAN		68
A.	Kesimpulan.....	68
B.	Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA		70

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Selama kita masih tinggal dan berdiam di bumi ini, tanah merupakan unsur penting yang perlu dikelola dan diatur dengan baik. Pengaturan tanah secara hukum tidak bertujuan untuk mengambil alih lahan dalam jumlah besar. Sebaliknya, tujuan utamanya adalah untuk mengatur sedemikian rupa agar manfaat dari tanah dapat dirasakan oleh sebanyak mungkin orang, yang pada gilirannya dapat meningkatkan kesejahteraan hidup.¹

Konsep tanah dalam pengertian hukum mencakup permukaan bumi seperti yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara..., ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang”.²

Makna dari "diberikan dan dipunyai tanah" dengan hak-hak tersebut tidak terbatas hanya pada pemanfaatan tanah yang tampak di permukaan saja, melainkan juga mencakup bagian bumi yang terletak di bawahnya, air yang ada di dalamnya, serta ruang udara yang ada di atasnya. Salah satu pemanfaatan dari tanah adalah untuk mendirikan tempat tinggal bagi manusia.³

¹ Ummy Ghoriibah, 2023 *Pengaturan Hak Guna Usaha Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah UU Cipta Kerja* Jambi: Salim Media Indonesia, Hal 1.

² *Ibid.*, Hal 2.

³ *Ibid.*, Hal 2.

Tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia selain pakaian dan makanan, sehingga pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal itu sangat krusial untuk dipenuhi.⁴ Pembangunan tempat tinggal dan lingkungan perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia untuk mencapai kehidupan yang layak. Oleh karena itu, pembangunan ini memiliki peranan yang sangat penting dalam membentuk karakter dan identitas suatu bangsa, serta harus dikelola dan ditingkatkan demi keberlangsungan dan kemajuan kehidupan masyarakat. Tempat tinggal dan lingkungan tidak sekadar dipandang sebagai alat untuk memenuhi kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu, yaitu sebagai langkah untuk menciptakan cara hidup yang teratur bagi individu dan masyarakat, serta untuk menegaskan jati diri mereka.⁵

Mengenai tempat tinggal itu sendiri seyogyanya juga terdapat di dalam Q.S. An-Nahl · Ayat 80 :

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُم مِّنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ

وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثْنَا ثَمَانًا وَمَتَاعًا إِلَىٰ حِينٍ ﴿٨٠﴾

“Allah menjadikan bagimu rumah sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu dari kulit binatang ternak (sebagai) rumah (kemah) yang kamu merasa ringan (membawa)-nya pada waktu kamu bepergian dan bermukim. (Dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta, dan bulu kambing peralatan rumah tangga serta kesenangan sampai waktu (tertentu)”.

Kebijakan percepatan pembangunan Perumahan dan Permukiman serta Rumah Susun tersebut sangat bijaksana, mengingat kebutuhan perumahan yang

⁴ Christie D F Gumansing. (2015). “Kompleksitas Penerapan Peraturan Tata Kelola Rumah Susun Menurut Sistem Strata Title”. *Lex Et Societatis* 3, No.8. Hal 14.

⁵ Gloria Excelsio T. Sondakh and Deicy N Karamoy. (2022). “Kepemilikan Rumah Susun Berdasarkan Hak Tanggungan Strata Title,” *Jurnal Spasial* 9, No. 1, Halaman 117–23.

layak huni tersebut semakin hari semakin meningkat. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan dan permukiman sangat erat kaitannya dengan kependudukan seperti: jumlah penduduk, laju pertumbuhan dan perubahan rata-rata jumlah jiwa perkeluarga. Hal tersebut merupakan masalah yang di hadapi terutama di kota-kota besar di Indonesia.⁶

Dinamika perumahan dan pemukiman di Indonesia pada dasarnya telah diantisipasi dan diamanatkan melalui UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 H ayat (1) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.⁷

Ditengah-tengah pertumbuhan penduduk yang begitu cepat, maka ketersediaan tanah untuk pembangunan tempat tinggal semakin berkurang sehingga pembangunan

⁶ *Ibid.*, Hal 117-118.

⁷ Andy Hartanto, 2018, *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, ed. Bichiz Daz, Lutfiah, and Setyaningrum, Surabaya: Jakad Media Publishing, Hal 1-2.

tidak lagi dilakukan secara horizontal tetapi secara vertical. Salah satunya adalah dengan mendirikan bangunan rumah susun.⁸

Pengertian rusun berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun) mengatakan bahwa :

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.

Berdasarkan UU Rusun, Rumah susun itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi rumah susun umum, rumah susun komersial, rumah susun negara, dan rumah susun khusus. Dalam pembangunannya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 17 UU Rusun bahwa:

“Rumah susun dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai di atas Pengelolaan. Mengacu pada ketentuan tersebut, rumah susun dapat dibangun di atas tanah Hak Pakai atau tanah Hak Pengelolaan. Namun, untuk dapat dibangun, rumah susun harus melekat hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.”⁹

Berdasarkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah mengatakan bahwa HGB dapat diberikan kepada tanah HPL. Hak Pengelolaan (HPL) sendiri merupakan hak

⁸ Lilawati Ginting et al., 2021, “Formulation of a Certification Agency for Buildings without Land Rights Based on the Principle of Horizontal Separation (Comparison to Japan)”, Semarang: ICOLEG 2021, Halaman 2.

⁹ Siti Mutiah and J Andy Hartanto. (2018) . “Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Hak Milik,” *Al-Qanun*, No.1, Halaman 154.

menguasai dari negara yang sebagian kewenangan pelaksanaannya diberikan kepada pemegang haknya, yakni diantaranya dapat berupa penggunaan tanah, untuk keperluan pelaksanaan tugas, peruntukan dan penggunaan tanah, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.¹⁰

Agar pihak lain yang menggunakan tanah hak pengelolaan memiliki dasar hukum yang kokoh, maka keberadaan pengaturan hak pengelolaan harus memiliki dasar hukum yang kuat dalam perundang-undangan.¹¹

HPL semakin hari semakin besar peranannya dalam dinamika pembangunan disebabkan di atas tanah hak pengelolaan tersebut dapat digunakan oleh pihak lain yang membutuhkannya. Pada tahun 2021 ini, dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

HGB di atas tanah HPL diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang HPL (Pasal 26 ayat (3) PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah). Jadi, untuk perpanjangan/pembaruan HGB tersebut memang harus atas persetujuan pemegang HPL. Akan tetapi, tidak ada jaminan permohonan perpanjangan HGB di atas HPL tersebut pasti akan disetujui oleh pemegang HPL.

¹⁰ Ade Miladi Firmansyah and Edith Ratna MS. (2023). “Perlindungan Hukum Kepemilikan Sarusun Pada HGB Di Atas Hak Pengelolaan Dengan Perjanjian BOT,” *Notarius* 16, no. 3: Hal 1409-1410.

¹¹ M. Rizqi Saputra, Afif Khalid, and Hanafi. (2021). “Status Hukum Pemegang Satuan Rumah Susun Setelah Berakhirnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan,” *EPrints UNISKA*, Halaman 1.

Jika pemegang HPL tidak memberikan persetujuan, maka jangka HGB tidak diperpanjang/diperbarui. Ini artinya jangka waktu HGB-nya berakhir, dan HGB-nya hapus.¹²

Berdasarkan kasus diatas dan juga uraian latar belakang tersebut diatas, maka penulis terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Hukum Rumah Susun Yang Didirikan Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Tanah Hak Pengelolaan”**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana Pengaturan Rumah Susun Yang Didirikan Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Tanah Hak Pengelolaan?
- b. Bagaimana Proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan Terhadap Rumah Susun Diatas Tanah Hak Pengelolaan?
- c. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah Susun Jika Hak Guna Bangunan Tidak Bisa Diperpanjang?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dilakukan penelitian sebagai berikut :

¹² *Ibid.*, Halaman 1.

- a. Untuk mengetahui Bagaimana Pengaturan Rumah Susun Yang Didirikan Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Tanah Hak Pengelolaan
- b. Untuk mengetahui Bagaimana Proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan Terhadap Rumah Susun Diatas Tanah Hak Pengelolaan
- c. Untuk mengetahui Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah Susun Jika Hak Guna Bangunan Tidak Bisa Diperpanjang

3. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, Penelitian ini dapat memberikan manfaat antara lain :

- a. Secara Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan mampu meningkatkan pengetahuan, wawasan serta sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya.
- b. Secara Praktis, hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan dan masyarakat luas dalam hal mengetahui Pengaturan Hukum terhadap Rumah Susun Yang Didirikan Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Tanah Hak Pengelolaan dan dapat diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak yang terkait termasuk kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan para praktisi hukum.

B. Definisi Operasional

Definisi Operasional bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada pembaca terhadap batasan ruang lingkup fokus kajian yang akan diteliti.¹³ Sesuai dengan penelitian yang diajukan yaitu Analisis Hukum Rumah Susun Yang Didirikan Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Tanah Hak Pengelolaan terdapat uraian definisi operasional sebagai berikut:

1. Analisis Hukum adalah kegiatan untuk mengamati, mencatat, dan menilai atas pelaksanaan undang-undang yang berlaku sehingga diketahui ketercapaian hasil yang direncanakan, dampak yang ditimbulkan, dan kemanfaatannya bagi negara.
2. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian.
3. Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.
4. Hak Pengelolaan (HPL) adalah suatu hak yang berasal dari Hak Menguasai Negara (HMN) yang kewenangannya dalam pendekatan praktik operasional pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

¹³ Faisal et al., , 2023, *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: CV. Pustaka Prima, Halaman 5.

5. Perpanjangan Hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya suatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut.
6. Perlindungan Hukum adalah perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum, ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan cara menjadikan kepentingan yang perlu dilindungi tersebut kedalam sebuah hak hukum.
7. Kepemilikan adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan secara leluasa dan bisa berbuat bebas terhadap benda tersebut dengan sepenuhnya, selama tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku dan tidak pula mengganggu hak orang lain.

C. Keaslian Penelitian

Permasalahan Rumah Susun yang didirikan diatas tanah HGB yang berasal dari tanah HPL di Indonesia bukanlah hal yang baru. Oleh karenanya banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat terkait dengan Rumah Susun yang didirikan diatas tanah HGB yang berasal dari tanah HPL di Indonesia. Namun berdasarkan kepustakaan yang ditemukan baik melalui searching via internet maupun pencarian kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Perguruan Tinggi lainnya, tidak ditemukan penelitian yang sama dengan pokok bahasan yang diteliti yang berjudul “Analisis Hukum Rumah Susun Yang Didirikan Datas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berasal Dari Tanah Hak Pengelolaan”. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti

sebelumnya, ada judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian ini, antara lain :

1. Ade Miladi Firmansyah dan Ana Silviana, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Tahun 2023 yang berjudul “Perlindungan Hukum Kepemilikan Sarusun Pada HGB Di atas Hak Pengelolaan Dengan Perjanjian BOT”. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif. Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen dan wawancara. Data penelitian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepemilikan satuan rumah susun yang dibangun dengan berlandaskan perjanjian BOT dikuasai pihak swasta dengan kurun waktu terlalu lama yakni 30 (tiga puluh) tahun. Selanjutnya ketika tenggang waktu tersebut telah berakhir, pihak swasta memiliki kewajiban untuk mengembalikan hak tersebut kepada pihak pemerintah..
2. M. Rizqi Saputra, Afif Khalid, Hanafi, Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan MAB Tahun 2021 yang berjudul “Status Hukum Pemegang Satuan Rumah Susun Setelah Berakhirnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan”. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu dengan menggunakan metode studi bahan pustaka. Bahan hukum yang digunakan yakni berupa bahan data sekunder dan primer. Hasil dari penelitian menunjukan bahwa kepemilikan sarusun yang didirikan berdasarkan perjanjian bagi para pihak yang berkepentingan dan jika salah satu pihak merupakan pihak swasta maka dapat dikuasai oleh pihak swasta untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh)

tahun dan sesudah jangka waktu tersebut pihak swasta wajib mengalihkan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut kepada Pemerintah dalam keadaan baik dan siap pakai.

D. Metode Penelitian

Metode atau metodologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan Teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian ilmiah dan karena itu menggunakan metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah normatif, yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum.¹⁴ Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doctrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis peraturan Perundang-undangan (*law in books*), dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan Perundang-undangan atau hukum tertulis.¹⁵

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini adalah deskriptif analitis dengan memaparkan apa adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum. Penelitian deskriptif analitis yaitu menggambarkan semua gejala dan fakta serta menganalisa permasalahan yang ada sekarang hukum berkaitan

¹⁴ Ibrahim Nainggolan. (2024). "Pertanggungjawaban Pelaku Usaha Atas Kerugian Konsumen E-Commerce", *SANKSI 2024*, no. 1, Halaman 365.

¹⁵ Eka N.A.M Sihombing and Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, 1st ed., Malang: Setara Press, Hal 43.

dengan Analisis Hukum Rumah Susun yang Didirikan di atas Tanah Hak Guna Gangunan yang Berasal dari Tanah Hak Pengelolaan.¹⁶

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu penelitian hukum doktriner yang mengacu pada norma-norma hukum untuk mengoperasikan suatu aturan yang menimbulkan pertanyaan bagaimana hukum yang berlaku untuk masalah hukum yang sebenarnya¹⁷.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian hukum ini terdiri sebagai berikut :

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam, yaitu Al-Qur'an (Q.S An-Nahl · Ayat 80). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim pula disebutkan sebagai kewahyuan. Bahwa dalam penelitian ini dicantumkan berupa ayat Al-Qur'an sebagai dasar mengkaji, menganalisa dan menjawab permasalahan yang di teliti.
- b. Data sekunder, yaitu data Pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi dan publikasi tentang hukum. Data sekunder terdiri dari :
 - 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang terdiri dari:
 - a. KUHPPerdata.

¹⁶ Muhammad Rafi Maulana and Muhammad Nasir Sitompul. (2023). "Implementasi Perjanjian Persahabatan Dan Kerjasama (Treaty Of Amity And Cooperation) Indonesia Dan Asean Dalam Mengatasi Kejahatan Siber," *Pencerah Bangsa* , no. 2, Halaman 136.

¹⁷ Muhammad Ramadhan ed. Aidil Amin Effendy, 2021, *Metode Penelitian*, Surabaya: Cipta Media Nusantara, Hal 7.

- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok.
Agraria.
- c. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- d. Undang-Undang No.39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia
- e. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Perencanaan,
Pembangunan, dan Pengawasan Rumah Susun.
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan
Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.
- h. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996
Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah.
- i. Peraturan Menteri Negara Agraria No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara
Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Pengelolaan.
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak
Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan
Pendaftaran Tanah.
- k. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas
Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pemilikan Rumah
Khususnya Rumah Sederhana dan Rumah Susun.
- l. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021
Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan perpustakaan yang berisi informasi tentang bahan primer. Sumber bahan sekunder ini termasuk abstrak, indeks, bibliografi, data pemerintah, dan materi referensi lainnya¹⁸.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, internet dan lain sebagainya¹⁹.

5. Alat Pengumpul Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dari data sekunder menggunakan alat pengumpul data berupa kepustakaan (*Library Research*) yang dilakukan melalui penelusuran literatur yang dilakukan di Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, mengunjungi toko-toko buku guna menghimpun data sekunder.²⁰

6. Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain²¹

¹⁸ N.A.M Sihombing and Hadita, *Penelitian Hukum., Op.Cit* Hal 51.

¹⁹ *Ibid* Hal 51.

²⁰ *Ibid* Hal 51.

²¹ Sirajuddin Saleh, 2017, “Analisis Data Kualitatif”, Pustaka Ramadhan, Bandung, Hal 75.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Rumah Susun

Konsep dan landasan hukum yang mengatur tentang Rumah Susun di Indonesia untuk pertama kalinya diatur berdasarkan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan kemudian dirubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.²²

Rumah Susun, baik menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 maupun menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, didefinisikan sama, yang dirumuskan bahwa “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 bantuan bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”²³

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa 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 penhubung ke jalan umum.

²² R D Latif Zulkarnain. (2016). “Kajian Yuridis Tentang Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Jaminan,” *Lex Administratum* , no. 2, Hal 70.

²³ *Ibid.* Hal 70.

Rumah susun itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi rumah susun umum, rumah susun komersial, rumah susun negara, dan rumah susun khusus.

Arah kebijaksanaan pembangunan rumah susun di Indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berisi 3 (tiga) unsur pokok, yakni:

1. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan penduduk;
2. Konsep pembangunan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan badan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan rumah susun;
3. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih dibangun.²⁴

Dari uraian tersebut di atas, maka kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk :

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.

²⁴ Sondakh and Karamoy. (2022). "Kepemilikan Rumah Susun Berdasarkan Hak Tanggungan Srata Title". *Jurnal Spasial*, No.1, halaman 120-121.

2. Mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.
3. Di dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun ditegaskan bahwa pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun demikian pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan bertingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah.²⁵

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Pengelolaan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak secara eksplisit menyebutkan mengenai Hak Pengelolaan. Akan tetapi jika menilik dari Penjelasan Umum II angka 2 undang-undang *a quo*, terdapat istilah “pengelola”. Kemudian seiring berkembangnya hukum, istilah ini semakin sering muncul dan digunakan di dalam peraturan perundang-undangan pasca Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Menurut S.W. Sumardjono, Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.

²⁵ *Ibid.* Hal 121.

Sedangkan Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Pengelolaan sebagai gempitan Hak Menguasai dari Negara. Menurut A.P. Perlindungan, Hak Pengelolaan adalah Hak Atas Tanah di luar UUPA²⁶.

Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak Pengelolaan merupakan bagian dan wujud wewenang yang ada pada Hak Menguasai dari Negara.²⁷

Istilah HPL berasal dari istilah Belanda “beheersrecht” dengan terjemahan menjadi Hak Penguasaan. Istilah Hak Penguasaan tersebut juga terdapat dalam Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, yaitu PP No. 8 Tahun 1953, yang sampai sekarang PP ini masih berlaku karena belum diganti dengan PP yang baru.²⁸

Setelah keluar UUPA terjadi perubahan secara fundamental terhadap pengaturan hukum Agraria di Indonesia, Hak Penguasaan atas tanah Negara dikonversi melalui Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan KetentuanKetentuan tentang Kebijakan Selanjutnya. Melalui Peraturan Menteri Agraria tersebut Hak Penguasaan dikonversi menjadi dua (2) jenis hak, yaitu:

²⁶ Seventina Monda Devita. (2021). “Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Hukum Lex Generalis*, no. 9, Hal 873.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Ana Silviana. (2017). “Pemanfaatan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Antara Regulasi Dan Implementasi,” *Diponegoro Private Law Review*, no. 1, Hal 38.

1. Sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi sendiri, dikonversi menjadi Hak Pakai selama dipergunakan;
2. Tanah-tanah tersebut selain dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan itu dikonversi menjadi Hak Pengelolaan (HPL) yang berlangsung selama tanah itu dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.²⁹

Kewenangan pemegang HPL dalam hal ini merupakan kewenangan yang bersifat publik, hal demikian dapat dilihat dari isi Peraturan Menteri Dalam Negeri No, 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, dalam Pasal 3 menentukan bahwa Pemegang HPL diberi kewenangan untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;³⁰

Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan

Di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 menyatakan bahwa. Seluruh wilayah Indonesia adalah satu kesatuan tanah air seluruh rakyat Indonesia yang bersatu. Dalam hal ini, bumi, air, dan ruang angkasa juga termasuk kekayaan alam

²⁹ *Ibid.*, Hal 38-39.

³⁰ *Ibid.*, Hal 38-39.

yang terkandung di dalamnya. Dengan demikian kekayaan alam yang ada di Negara kita tidak semata-mata digunakan menjadi hak milik pribadi, tetapi digunakan untuk kemakmuran rakyat Indonesia.³¹

Amanat pasal 33 Undang-undang 1945 dapat di maknai hak-hak atas tanah yang dimaksud untuk menggunakan tanah, bumi, dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar digunakan langsung untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sejak disahkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan UUPA mempunyai tujuan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia, Adapun tujuan lahirnya UUPA adalah sebagai berikut :

1. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional
2. Untuk meletakkan dasar-dasar, mengadakan kesatuan dan kesederhanaandalam hukum pertanahan; dan
3. Untuk meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.³²

Meningkatnya kebutuhan masyarakat menyebabkan para pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) merasa perlu untuk meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi Hak Milik, terutama atas tanah untuk rumah tinggal. Karena secara yuridis,

³¹ Werdi Haswari Puspitoningrum. (2018). “Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah,” *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, no. 2, Hal 277.

³² *Ibid.* Hal 277.

menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lazim disebut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) hak milik atas tanah di samping memiliki sifat turun temurun (tidak mengenal masa berlaku) juga memiliki kedudukan (status) hukum yang paling tinggi (terkuat dan terpenuh) dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, termasuk HGB yang ada masa habis berlakunya. Oleh karena itu, pemegang HGB umumnya merasa perlu meningkatkan haknya menjadi hak milik atas tanah³³.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Jangka waktunya 20 tahun dan paling lama 30 tahun, yang kemudian dapat diperpanjang lagi paling lama 20 tahun. Subyek hak guna bangunan adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Mengenai hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA.³⁴

Tanda bukti kepemilikan atas rumah susun adalah Sertifikat Hak Milik Sarusun. Adapun status tanah tempat apartemen tersebut dibangun, ada beberapa kemungkinan yaitu Tanah Hak Milik dimana Apartemen yang didirikan di atas tanah hak milik maka hak pengelolaan oleh developer menjadi HGB Hak Milik, kemudian Tanah Hak Guna Bangunan, dimana Apartemen yang didirikan diatas tanah negara maka status pengelolaan oleh developer menjadi HGB (Hak Guna Bangunan) Murni

³³ *Ibid.* Hal 278.

³⁴ I Wayan Kartika Jaya Utama. (2018). “Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa,” *Kertha Wicaksana*, no. 2, Hal 117.

dan yang terakhir adalah Tanah Hak Pakai, dimana Apartemen yang dibangun diatas Tanah Hak Pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Developer hanya diberi kuasa untuk membangun apartemen ditanah pihak ketiga maka statusnya HGB Pengelolaan Lahan. Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah jenis sertifikat dimana pemegang sertifikat hanya bisa memanfaatkan tanah tersebut baik untuk mendirikan bangunan atau untuk keperluan lain, sedang kepemilikan tanah adalah milik negara. Sertifikat Hak Guna Bangunan mempunyai batas waktu tertentu misalnya 20 tahun. Setelah melewati batas 20 tahun, maka pemegang sertifikat harus mengurus perpanjangan SHGB-nya (Sertifikat Hak Guna Bangunan). Berbeda dengan Sertifikat Hak Milik yang kepemilikannya hanya untuk WNI. Maka pemilik sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak bisa dimiliki selamanya seperti pada halnya Hak Milik atas Tanah dan Rumah.³⁵

³⁵ *Ibid.* Hal 118

BAB III PEMBAHASAN

A. Pengaturan Rumah Susun yang Didirikan di atas Tanah Hak Guna Bangunan yang Berasal dari Tanah Hak Pengelolaan

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan,” demikian bunyi Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, peraturan yang menggantikan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, juga menggunakan ketentuan-ketentuan konstitusional ini sebagai faktor “mengingat”.³⁶

Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM), yang menyatakan dalam Pasal 40 bahwa “Setiap orang berhak bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak,” menjelaskan lebih lanjut ketentuan konstitusional Republik Indonesia yang mengatur hak setiap orang untuk bertempat tinggal. Dari sudut pandang HAM, hak setiap orang untuk mendapatkan tempat tinggal adalah hal yang sangat penting untuk dipenuhi.³⁷

Rakyat Indonesia memiliki tanah yang merupakan sumber daya yang sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan sejahtera. Oleh karena itu, penggunaannya harus didasarkan pada nilai-nilai yang muncul dalam budaya Indonesia. Mencegah upaya untuk mengubah tanah menjadi komoditas, alat

³⁶ Gumansing, *Loc.cit.*

³⁷ *Ibid.*, Halaman 14.

spekulasi, atau apa pun yang bertentangan dengan nilai-nilai yang digariskan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 adalah penting dalam konteks ini.³⁸

Mac Andrews menyampaikan pandangannya tentang lahan di Indonesia: *“Land in this context is seen as the the provider of food and clothing. This view, it should be noted, is in direct contrast to the western concept of land an economic or commercial commodity to be bought and sold in a market economy with financial return as the main consideration”*.³⁹

Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa tanah di Indonesia tidak dipandang sebagai barang dagangan seperti di perspektif Barat. Situasi tanah saat ini dijadikan sebagai barang dagangan tidak sesuai dengan peran sosial yang dimiliki oleh hak milik atas tanah. Komoditisasi tanah dapat menimbulkan dampak yang merugikan, termasuk monopoli dan spekulasi tanah. Kepemilikan tanah oleh segelintir orang yang menghalangi tercapainya kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat dikenal sebagai monopoli tanah.

Menurut Pasal 35 (1) UUPA No. 5 Tahun 1960, Pemberian status hak atas tanah atau yang dikenal sebagai HGB adalah salah satu cara untuk mencapai tujuan ini dan mengurangi konsekuensi yang merugikan dari tanah sebagai komoditas. Karena kepemilikan HGB dibatasi selama 30 tahun di bawah UUPA dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, keberadaannya membantu mengurangi praktik monopoli properti.⁴⁰

³⁸ Abd Harris, Faradila Yulistari Sitepu, and Syarifa Lisa Andriati. (2021). “Analisis Yuridis Terhadap Dualisme Kepemilikan Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Sebagai Aset Pemerintah Kota Medan (Sengketa Tanah Di Kecamatan Medan Petisah)”. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no.2. halaman 340.

³⁹ *Ibid.*, halaman 340.

⁴⁰ *Ibid.*, halaman 340.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah dan pengembang merupakan upaya pemenuhan kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, peraturan tata guna tanah, penguasaan hak atas tanah, serta kelayakan prasarana dan sarana lingkungan.⁴¹

Pengertian rumah susun dapat dilihat pada Pasal 1 Ayat 1 UU No. 20 Tahun 2011 yaitu :

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 bagianbagian yang disediakan oleh negara dan digunakan untuk membina dan mendukung pelaksanaan tugas pejabat dan pegawai Apartemen komersial yang dibangun oleh pengembang sering disebut sebagai apartemen, rumah susun, atau kondominium.⁴²

Tujuan pendirian Negara Republik Indonesia tertuang dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Negara RI), yaitu:⁴³

⁴¹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: K E N C A N A, Halaman 75.

⁴² Andi Adriani Wahditiya et al., 2023, *Hukum Agraria*, Padang: CV.Gita Lentera, Halaman 106-107.

⁴³ Urip Santoso, 2017, *Hukum Perumahan*, Jakarta: K E N C A N A, Halaman 1-2.

- a. Melindungi Segenap Bangsa Indonesia Dan Seluruh Tumpah Darah Indonesia;
- b. Memajukan Kesejahteraan Umum;
- c. Mencerdaskan Kehidupan Bangsa;
- d. Ikut Melaksanakan Ketertiban Dunia Yang Berdasarkan Kemerdekaan, Perdamaian Abadi, Dan Keadilan Sosial.

Memajukan kesejahteraan umum merupakan salah satu tujuan didirikannya Republik Indonesia. Pasal 28H ayat (1) UUD negara RI Tahun 1945 menegaskan bahwa:

"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan".⁴⁴

Rumah sebagai tempat tinggal memiliki peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga pemenuhan perumahan merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia⁴⁵.

Oleh karena itu, pemerintah telah berupaya untuk menjamin kesejahteraan warganya dengan menata perumahan dan kawasan permukiman sedemikian rupa sehingga memungkinkan masyarakat untuk tinggal di tempat yang terhormat dan

⁴⁴ *Ibid.*, Halaman 1.

⁴⁵ *Ibid.*, Halaman 2.

dengan harga terjangkau, aman, sehat, damai, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang disahkan untuk melaksanakan inisiatif tersebut⁴⁶.

Hal ini penting mengingat keterbatasan lahan di Indonesia dan meningkatnya permintaan akan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat Pembangunan rumah susun yang dimaksudkan untuk memperluas pasokan perumahan yang tidak membutuhkan banyak lahan, terutama bagi mereka yang berpenghasilan menengah ke bawah adalah salah satu solusi potensial untuk masalah ini.⁴⁷

Pembangunan rumah susun, dapat memanfaatkan sebidang tanah secara optimal untuk menciptakan hunian bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang. Optimalisasi penggunaan lahan secara vertikal hingga bertingkat akan lebih efisien dibandingkan dengan optimalisasi penggunaan lahan secara horizontal ketika rumah susun dibangun.⁴⁸

Saat ini di Indonesia dikenal beberapa tipe rumah susun, antara lain:

- a. Rumah susun mewah yang penghuninya sebagian besar tenaga kerja asing.
- b. Rumah susun golongan menengah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.

⁴⁶ Siti Mutiah, J Andy Hartanto. 2018. "Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Hak Milik". *Al- Qānūn*. No. 1. Halaman 149.

⁴⁷ Rehulina Dwitanty Sitepu et al. (2024). "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Hunian Yang Dibangun Di Atas Gedung Dengan Fungsi Usaha". *Normatif* , no. 1. Halaman 379.

⁴⁸ Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Op.cit.*, Halaman 77.

- c. Rumah susun sederhana yang dihuni oleh masyarakat golongan berpenghasilan menengah dan rendah, dan
- d. Rumah susun murah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah ke bawah.⁴⁹

Ada bagian dari bangunan apartemen yang merupakan hak bersama semua pemilik unit apartemen, dan ada bagian yang dapat dimiliki secara terpisah dan individual. Komponen bersama, benda bersama, dan tanah bersama semuanya termasuk dalam hak bersama ini.⁵⁰

Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang ditegakkan oleh Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun merupakan salah satu Peraturan Perundangan yang menggambarkan kebijakan pengembangan Rumah Susun di kota-kota besar di Indonesia.

Secara eksplisit, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa hak atas tanah dapat diberikan kepada sekelompok orang secara bersama-sama dengan orang lain. Semua pemilik satuan rumah susun dalam Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun secara bersama-sama memiliki atau menguasai hak atas tanah tempat rumah susun tersebut dibangun. Hak Miik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai di atas tanah negara adalah contoh-contoh hak atas

⁴⁹ *Ibid.*, Halaman 78.

⁵⁰ *Ibid.*, Halaman 78.

tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara bersama-sama oleh semua pemilik satuan rumah susun.⁵¹

Ketentuan mengenai rumah susun pada awalnya diatur dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Undang-undang ini dinyatakan tidak berlaku lagi oleh UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Penghuni rumah susun adalah perorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara.⁵²

Pengaturan Rumah Susun yang didirikan diatas tanah hak guna bangunan yang berasal dari tanah hak pengelolaan terdapat didalam Pasal 17 (c) UU Rusun yang berbunyi:

“Rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan”.⁵³

Selain itu juga diatur dalam Pasal 86 Ayat (1) g PERMEN Agraria No.18 Tahun 2021 yang berbunyi Hak Guna Bangunan diberikan untuk kegiatan usaha nonpertanian, antara lain Rumah Susun.⁵⁴

Terkait dengan kepemilikan satuan rumah susun menurut Pasal 46 Ayat (1) UU Rusun adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersifat perseorangan

⁵¹ Richard and Agus Sudrajat, 2024, *Buku Ajar Hukum Agraria Indonesia Sejarah Dan Perkembangan*, Jakarta: CV.Cendikia Press, Halaman 130.

⁵² *Ibid.*, Halaman 132.

⁵³ *Ibid.*, Halaman 132.

⁵⁴ *Ibid.*, Halaman 132.

yang terpisah dari hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.⁵⁵

Sementara itu, berikut ini adalah beberapa komponen yang dimiliki oleh semua apartemen:

a. Bagian Bersama

Merupakan bagian dari apartemen yang dimiliki bersama dan digunakan untuk tujuan bersama dengan apartemen lain.

Contoh : dinding, lantai, anak tangga, lift, rangka atap, tangki air, talang air, penangkal petir, pipa-pipa, jaringan listrik, dan telekomunikasi, tangga darurat dan tangga pelayanan.

b. Benda Bersama

Merupakan perbedaan yang bukan merupakan bagian dari flat, tetapi dimiliki secara Bersama secara tidak terpisah untuk penggunaan bersama.

Contoh : taman, tempat ibadah, gedung serbaguna, kotak pos, pos jaga, tempat parkir, septic tank, tempat sampah, saluran air, dan saluran hujan, kotoran, dan tempat olahraga.

c. Tanah Bersama

Merupakan sebidang tanah yang digunakan secara tidak terpisah berdasarkan hak bersama, yang di atasnya dibangun apartemen, dan yang batas-batasnya ditentukan oleh persyaratan Izin Mendirikan Bangunan.

⁵⁵ *Ibid.*, Halaman 132.

Contoh : Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, atau Hak Pengelolaan.⁵⁶

Kepemilikan tanah pada satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan rumah susun dan bukan kepemilikan perseorangan seperti yang dianut dalam asas pemisahan horisontal UUPA, maka konsep kepemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidak sepenuhnya menganut asas pemisahan horizontal.⁵⁷

Asas-asas berikut ini berlaku untuk kondominium, termasuk yang berkaitan dengan apartemen dan hak milik:

- a. Asas pemisahan horizontal, yang membagi setiap unit rumah susun dari rumah susun terdekat yang berada di tingkat yang sama.
- b. Asas pemisahan vertikal, yang memisahkan satu bangunan apartemen dengan bangunan apartemen lain di atasnya dan/atau di bawahnya (dengan lantai yang berbeda) dan di bawahnya (dengan lantai/tingkat yang berbeda).⁵⁸

Rumah Susun dapat didirikan diatas tanah hak guna bangunan yang berasal dari tanah hak pengelolaan, sebagaimana terdapat di dalam Pasal 17 (c) UU Sarusun yang berbunyi “Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan”. Selain itu juga diatur dalam Pasal 86 Ayat 1g

⁵⁶ Athalia Saputra. (2020). “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan”. *Arena Hukum*. no. 1, Halaman 123-124.

⁵⁷ Utama, “Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa”, Halaman 114-115.

⁵⁸ *Ibid.*, Halaman 115.

PERMEN Agraria No.18 Tahun 2021 yang berbunyi Hak Guna Bangunan diberikan untuk kegiatan usaha non-pertanian, antara lain Rumah Susun.

Pemilik Rusun yang didirikan di atas HGB memiliki kemampuan hukum untuk menjual, menghibahkan, menukar, mewariskan, dan menjaminkan hak atas tanahnya⁵⁹. Individu yang bersangkutan juga dapat meminta pembaharuan dan perpanjangan haknya. Sebagai hak atas tanah dengan jangka waktu tertentu, HGB dapat diakhiri karena beberapa alasan, termasuk jika masa berlakunya telah habis, namun juga dapat diperpanjang atau diperbaharui dengan syarat memenuhi beberapa persyaratan berikut:

1. Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak itu.
2. Syarat-Syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai subyek HGB.
4. Penggunaan Tanah itu masih sesuai dengan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah).⁶⁰

Apartemen atau Rumah Susun lebih rumit untuk dibangun daripada rumah biasa. Hal ini terkait dengan sejumlah syarat yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan rusun sebagai yang diatur dalam Pasal 24 UU Rusun yakni :

⁵⁹ Maria S Sumardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi* Jakarta: PT Kompas Penerbit Nusantara, Halaman 129.

⁶⁰ *Ibid.*, Halaman 129.

1. Persyaratan Administratif adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun.
2. Persyaratan Teknis adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.
3. Persyaratan Ekologis adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun.

Terkait dengan persyaratan administratif, pelaku pembangunan harus memenuhi dua persyaratan utama: memperoleh izin mendirikan bangunan dan memiliki status hak atas tanah. Selain itu, pembangunan juga harus selaras dengan strategi penggunaan dan fungsi Bupati atau Walikota harus terlebih dahulu menyetujui rencana tersebut.⁶¹

Pasal 6 UU No. 16 tahun 1985 menetapkan persyaratan teknis dan administratif yang harus dipenuhi ketika membangun apartemen. Peraturan Pemerintah mengatur lebih lanjut persyaratan administratif dan teknis ini Peraturan Pemerintah yang dimaksud di sini adalah Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988. Aric S Hutagalung menyatakan bahwa pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat karena rumah susun memiliki bentuk dan kondisi khusus yang berbeda dengan perumahan biasa. Rumah susun

⁶¹ Dwitanty Sitepu et al., *Op.cit.*, Halaman 382.

merupakan bangunan bertingkat yang akan dihuni oleh banyak orang, sehingga perlu adanya jaminan keamanan, keselamatan, dan kenikmatan dalam penghuniannya.⁶²

Terkait rusun yang didirikan di atas HGB yang berasal dari HPL, maka setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik tanah yang tercantum dalam Pasal 47 UU Rusun diberikan sertifikat hak milik (SHM) atas rumah susun, yang menjadi bukti kepemilikannya.⁶³

Sebagaimana UU Rusun Pasal 46 menegaskan bahwa:

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 (Nilai Perbandingan Proporsional).

Sebagai bukti kepemilikan atas sarusun maka pemilik diberikan Sertifikat Hak Milik. “Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan ciptaan baru dalam peraturan perundang-undangan pertanahan,” ujar Boedi Harsono mengenai bukti hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun berfungsi sebagai tanda bukti kepemilikan sekaligus alat pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang bersangkutan secara proporsional dengan nilai perbandingan.⁶⁴

⁶² Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*.

⁶³ Meike Binsneyder and Nynda Fatmawati Octarina. (2022). “Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Unit Rumah Susun Yang Belum Memperoleh Sertifikat Hak Milik Satuan”, *Cakrawala Hukum*, no. 1, Halaman 40.

⁶⁴ Hartanto, *ASPEK HUKUM PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN*, *Op.cit.*, Halaman 75-76.

Sertifikat kepemilikan juga dikenal sebagai Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Satuan Rumah Susun berfungsi sebagai bukti kepemilikan apartemen. Berdasarkan Pasal 47 UU Rusun yang mengatakan bahwa :

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.
4. SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.
5. SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.⁶⁵

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun berfungsi sebagai tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau

⁶⁵ Athalia Saputra, *Op.cit.*, Halaman 118.

hak pakai di atas tanah hak pengelolaan, sehingga menjamin kepastian hukum atas kepemilikan satuan rumah susun.⁶⁶

Daerah Swatantra (Pemerintah Daerah) dengan Hak Pengelolaan dapat diberikan kewenangan atau ditugaskan untuk menguasai tanah negara. Hak atas tanah tidak sama dengan hak pengelolaan, yang merupakan kewenangan negara atas tanah.⁶⁷

Hak pengelolaan akan diberikan ketika pihak ketiga telah diberikan penggunaan sebagian tanah Hak Pengelolaan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977, pemegang Hak Pengelolaan berhak menentukan hak atas tanah, termasuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yang dapat diberikan kepada pihak ketiga.⁶⁸

B. Proses Perpanjangan Hak Guna Bangunan Terhadap Rumah Susun Diatas Tanah Hak Pengelolaan

Prinsip Pemisahan Horisontal, yang menyatakan bahwa kepemilikan tanah dan benda-benda yang ada di atas tanah berbeda sehingga dapat dipisahkan, diakui oleh Indonesia. Tanah dan benda-benda di atasnya dimiliki secara terpisah, sehingga memungkinkan adanya beberapa pemilik dan peraturan yang berbeda. Berbagai

⁶⁶ Richard and Sudrajat, *Buku Ajar Hukum Agraria Indonesia Sejarah Dan Perkembangan*, Loc.cit., Halaman 132.

⁶⁷ Made Putri Laras Sapta Ananda, I Nyoman Putu Budiarta, and Ni Made Puspasutari Ujjanti. (2022). "Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Lahan Pemerintah Daerah", *Konstruksi Hukum*, no. 2, halaman 318.

⁶⁸ *Ibid.*, Halaman 318.

pembatasan berlaku untuk berbagai pemilik. Hal ini mirip dengan apa yang terjadi di HGB.⁶⁹

Di antara berbagai hak atas tanah yang diatur oleh UUPA adalah Hak Guna Bangunan. Hal ini sesuai dengan Pasal 35 UUPA:

1. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunanbangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
3. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan dalam UUPA adalah hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah tersebut dengan jangka waktu selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun.⁷⁰

HGB dapat diterbitkan atas tanah HPL dan Hak Milik di samping tanah Negara. Perjanjian penggunaan tanah antara pemegang HPL dan calon pemegang HGB merupakan langkah awal dalam proses penerbitan HGB atas tanah HPL. HGB

⁶⁹ Carrin Finrely and Mella Ismelina Farma Rahayu. (2021). "Efektivitas Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Persoalan Perpanjangan Masa Berlaku Hak Guna Bangunan," *Ilmiah Ilmu Hukum*, no. 1, Halaman 117.

⁷⁰ Harris, Sitepu, and Andriati. (2021). "Analisis Yuridis Terhadap Dualisme Kepemilikan Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Sebagai Aset Pemerintah Kota Medan (Sengketa Tanah Di Kecamatan Medan Petisah)", *De Lega Lata*, No.2, Halaman 346.

Hubungan hukum antara pemegang HPL saat ini dan calon pemegang HGB terjalin dalam perjanjian ini.⁷¹

Permohonan tanah HPL diajukan oleh calon pemegang HGB kepada kepala kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat. Surat rekomendasi dari pemegang HPL yang menyatakan bahwa ia memberi kuasa kepada calon pemegang HGB untuk meminta HGB atas tanah HPL juga disertakan dalam permohonan. Pemohon akan mendapatkan SKPH (Surat Keputusan Pemberian Hak) yang diterbitkan atas permohonan tersebut dan akan didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Selanjutnya akan diterbitkan sertifikat dan dicatat dalam Buku Tanah.⁷²

Apabila pemegang HPL memberikan persetujuan tertulis, maka jangka waktu HGB atas tanah HPL dapat diperpanjang, dan HGB HPL dapat diperbaharui. Tanpa adanya kesepakatan antara pemilik tanah dengan penerima HGB, maka jangka waktu HGB atas tanah hak milik tidak dapat diperpanjang.⁷³

Menurut Pasal 35 ayat 1 dan 2 UUPA, Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Sebagai hak atas tanah, Hak Guna Bangunan memberikan izin kepada pemiliknya untuk menggunakan properti tersebut. Hak Guna Bangunan

⁷¹ Finrely and Farma Rahayu, *Op.cit.*, Halaman 118.

⁷² *Ibid.*, Halaman 118-119.

⁷³ *Ibid.*, Halaman 119.

hanya dapat digunakan untuk mendirikan bangunan; tidak dapat digunakan untuk tujuan lain, seperti perkebunan atau pertanian.⁷⁴

Sementara Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, atau Tanah Hak Milik. Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi di atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau yang dimiliki oleh orang lain. Sebelum diubah, hak Opstal yang diuraikan dalam Pasal 711 KUHPdata menjadi dasar Hak Guna Bangunan dalam pengertian hukum Barat. Hak ini diubah menjadi Hak Guna Bangunan setelah disahkannya UUPA. Pasal 35-40 UUPA berisi ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan pengaturan Hak Guna Bangunan, sementara Pasal 19-38 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 berisi peraturan tambahan.⁷⁵

Subjek (yang dapat memiliki) hak guna bangunan yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 36 ayat 1 UUPA)

Subjek hukum HGB diwajibkan untuk melepaskan atau mengalihkan HGB kepada pihak lain yang memenuhi persyaratan jika dalam jangka waktu satu tahun tidak melakukannya. Jika hal ini tidak dilakukan, maka HGB tersebut batal demi

⁷⁴ Susanti, *Hukum Agraria, Loc.cit.*

⁷⁵ *Ibid.*, Halaman 53.

hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara (Pasal 36 ayat 2 UUPA). Sebagai hak atas tanah, Hak Guna Bangunan memiliki sifat-sifat sebagai berikut:

- a. Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, oleh karena itu Hak Guna Bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftar. (Pasal 38 UUPA).
- b. Hak Guna Bangunan dapat beralih artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang empunya hak (Pasal 35 ayat 3 UUPA).⁷⁶

Suatu kondisi yang pasti dan konsisten dengan syarat dan ketentuan dari tujuan pembuatan hukum dapat dipahami sebagai kepastian hukum. Karena tujuan kepastian hukum adalah untuk menciptakan kepastian mengenai semua hal yang berkaitan dengan keraguan, ketidakpastian, dan kecemasan manusia, maka kepastian hukum berkaitan erat dengan perasaan aman dan nyaman. Lebih jauh lagi, penelitian tentang validitas dan studi tentang kepastian hukum saling terkait erat menurut peraturan perundang-undangan formal dan substantif, suatu keadaan tertentu dianggap sah. Dengan begitu, urgensi kepastian hukum atas tanah juga tergantung pada didaftarkan tidaknya tanah itu..⁷⁷

Menurut Pasal 1 Ayat (2) PERMEN AGRARIA No.18 Tahun 2021 mengatakan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.

⁷⁶ Susanti.

⁷⁷ Harris, Sitepu, and Andriati, *Op.cit.*, Halaman 343.

Pasal 67 Ayat (1) PERMEN No.9 Tahun 1999 menyatakan bahwa Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada :

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah
- b. Badan Usaha Milik Negara
- c. Badan Usaha Milik Daerah
- d. PT. Persero
- e. Badan Otorita
- f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

Selanjutnya Pasal 67 Ayat (2) PERMEN AGRARIA No.9 Tahun 1999 juga mengatakan Badan-badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Hak Pengelolaan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah.

Permohonan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah diatur dalam PERMEN AGRARIA No.18 Tahun 2021 Pasal 23 Ayat (1) yang diajukan oleh Pemohon Hak Pengelolaan kepada :

- a. Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, untuk permohonan Hak Pengelolaan, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Guna Usaha kewenangan Kepala Kantor Pertanahan

- b. Kantor Wilayah yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, untuk permohonan Hak Guna Usaha kewenangan Kepala Kantor Wilayah dan Menteri.

Sebagian dari tanah Hak Pengelolaan dapat dialihkan untuk sementara waktu kepada pihak ketiga oleh pemegang Hak Pengelolaan. Perjanjian penggunaan tanah antara pihak ketiga dan pemegang Hak Pengelolaan digunakan untuk mengalihkan sebagian tanah Hak Pengelolaan untuk sementara waktu kepada pihak ketiga. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 pada awalnya mengatur ketentuan mengenai perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga secara khusus: Setiap pengalihan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang Hak Pengelolaan, Perjanjian terdokumentasi antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga diperlukan baik untuk pendirian bangunan maupun tidak⁷⁸. Dalam hal tanah yang dimohon adalah tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan dalam bentuk perjanjian penggunaan tanah (PPT) dari pemegang Hak Pengelolaan, demikian bunyi Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 yang membatalkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977.⁷⁹

⁷⁸ Urip Santoso, 2020, *Hukum Agraria Dan Perkembangannya Perspektif Politik Hukum*, Jakarta: K E N C A N A, Halaman 104.

⁷⁹ *Ibid.*, Halaman 104-105.

Pihak ketiga dan pemegang Hak Pengelolaan dapat membuat perjanjian penggunaan tanah dengan menggunakan akta notaris atau akta di bawah tangan.⁸⁰

Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai adalah hak atas tanah yang timbul karena pemegang Hak Pengelolaan membuat perjanjian dengan pihak ketiga untuk mengalihkan sebagian tanah Hak Pengelolaan. Hubungan hukum antara tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan tidak putus dengan diperolehnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berasal dari Hak Pengelolaan karena pemegang Hak Pengelolaan harus memberikan persetujuan tertulis terlebih dahulu sebelum jangka waktunya diperpanjang, diperbaharui, dialihkan, dan dibebani Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut.⁸¹

Pembuatan perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga tidak mengakibatkan timbulnya Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat harus menerima permohonan dari calon pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai agar hak-hak tersebut dapat diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan⁸². Surat keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan akan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat jika permohonan disetujui. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota harus menerima salinan surat keputusan pemberian Hak Guna

⁸⁰ *Ibid.*, Halaman 105.

⁸¹ *Ibid.*, Halaman 105.

⁸² *Ibid.*, Halaman 105.

Bangunan atau Hak Pakai tersebut Sebagai bukti hak, Kantor Pertanahan setempat akan menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Pada saat pemohon Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai mendaftarkan surat keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, maka terciptalah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan.⁸³

Berdasarkan PP No.40 Tahun 1996 Jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya dijelaskan sebagai berikut:⁸⁴

- a. Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara Hak Guna Bangunan ini untuk pertama kali berjangka waktu paling lama 30 tahun dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan dapat diperbaruhi paling lama 30 tahun.
- b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan Hak Guna Bangunan ini untuk pertama kali berjangka waktu paling lama 30 tahun dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui paling lama 30 tahun.
- c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik Hak Guna Bangunan ini jangka waktunya paling lama 30 tahun. Tidak ada perpanjangan jangka waktu, tetapi atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna

⁸³ *Ibid.*, Halaman 105-106.

⁸⁴ Susanti, *Op.cit.*, Halaman 54.

Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Setelah jangka waktu sebagaimana di atas berakhir maka pemegang HGB memiliki hak untuk memperpanjang paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.⁸⁵

Adapun proses untuk memperpanjang HGB di atas HPL adalah dengan mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Permohonan ini harus memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 98 PP No.18 Tahun 2021 yang meliputi :

- a. Mengenai Pemohon
- b. Mengenai Tanah
- c. Surat Rekomendasi Perpanjangan
- d. Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila Hak Guna Bangunan dibebani Hak Tanggungan dan apabila terjadi perubahan luas tanah
- e. Sertifikat Laik Fungsi
- f. Bukti Pelaksanaan CSR (Corporate Social Responsibility)
- g. Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada.⁸⁶

⁸⁵ Idham, 2021, *Konstitusionalisme Tanah Hak Milik Di Atas Tanah Hak Pengelolaan*, Pertama, Bandung: Penerbit Alumni, Halaman 545.

⁸⁶ Gary Nathanael, "Perpanjangan Dan Pembaruan Hak Guna Bangunan," Ignos Law Alliance, 18 Januari 2024, <https://ignoslaw.com/wawasan/perpanjangan-dan-pembaruan-hak-guna-bangunan.html>, Diakses pada 16 Januari 2025, Pukul 14.30.

Tata Cara Perpanjangan Jangka waktu Dan Pembaharuan Hak Guna Bangunan diatur juga dalam PERMEN AGRARIA No.9 Tahun 1999 dari Pasal 40 sampai Pasal 43 yang meliputi :

- (1).Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.
- (2).Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama.

Berdasarkan Pasal 26 PP No.40 Tahun 1996 mengatakan bahwa :

- (1). Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:
 - a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut
 - b. Syarat-Syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19

d. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

(2). Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.⁸⁷

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan memiliki batas waktu tertentu. Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui paling lama 30 (tiga puluh) tahun, Hak Pakai paling lama 30 (tiga puluh) tahun, dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun. Hak Pakai mempunyai jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun. Perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan.⁸⁸

Berbeda dengan HGB yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria, HPL bukanlah hak atas tanah. Menteri atau pejabat yang berwenang memberikan HGB di atas tanah HPL melalui surat keputusan berdasarkan usulan pemegang HPL. Karena HGB terletak di atas tanah yang bukan miliknya, maka hak-hak pemegangnya sangat dibatasi. Hapusnya HGB atas tanah HPL Pemerintah

⁸⁷ *Ibid.*, Halaman 412.

⁸⁸ Santoso, *Hukum Agraria Dan Perkembangannya Perspektif Politik Hukum*, *Loc.cit.*

Daerah mengakibatkan tanah kembali ke dalam penguasaan Pemerintah Daerah selaku pemegang HPL.⁸⁹

C. Perlindungan Hukum terhadap Kepemilikan Rumah Susun Jika Hak Guna Bangunan Tidak Bisa Diperpanjang

Pembangunan Rumah Susun dapat dilakukan diatas tanah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Negara
- c. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Diatas Tanah Pengelolaan

Menurut Pasal 1 Angka 3 PP 18 Tahun 2021, HPL adalah hak menguasai dari negara yang diberikan kepada pemegang HPL, yang memberi wewenang untuk melaksanakannya. Singkatnya, HPL adalah hak negara yang diberikan kepada subjek hukum atas sebidang tanah.⁹⁰ Sementara itu, HGB didefinisikan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA. Dengan kata lain, HGB adalah hak yang diberikan kepada badan hukum yang tidak memiliki sebidang tanah untuk digunakan sebagai bangunan selama maksimal 30 tahun.⁹¹

Mengenai HGB di atas HPL, Hak Pakai, HGB, dan Hak Guna Usaha dapat diterbitkan di atas tanah HPL yang sebagian atau seluruhnya telah dialihkan kepada pihak ketiga. Bahkan, jika HGB telah digunakan dan/atau diusahakan sesuai dengan

⁸⁹ Putri Laras Sapta Ananda, Budiarta, and Puspasutari Ujianti, *Op.cit.*, Halaman 319.

⁹⁰ Yara Pradipta Soepono, "Jangka Waktu HGB Berakhir, Bagaimana Nasib Kepemilikan Apartemen?," Hukum Online, 04 Juli 2023, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jangka-waktu-hgb-berakhir--bagaimana-nasib-kepemilikan-apartemen-lt4c67f00aedacd/>, Diakses tgl 20 Maret 2025, Pukul 14.37.

⁹¹ *Ibid.*, Halaman 1.

peruntukannya, maka jangka waktu HPL dapat diperpanjang dan haknya diperbaharui.⁹²

HGB memberikan izin kepada pemegang hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, termasuk rumah, toko, hotel, perkantoran, pabrik, ruko, kantor, tempat makan, pusat perbelanjaan, fasilitas kesehatan, dan lain-lain.⁹³

Hak pengelolaan memiliki tempat dan mengikat secara hukum. Hak pengelolaan pertama kali disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak-hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Hak-hak Pengelolaan. Kemudian, hak pengelolaan ditambahkan ke dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.⁹⁴

Meskipun pemerintah memiliki kekuasaan untuk mengelola tanah HPL, pemerintah tidak selalu melakukannya dengan cara terbaik. Sejumlah pengembang merasa diberdayakan untuk menggunakan properti untuk pemukiman, apartemen, toko, ruko, dan tujuan terkait investasi lainnya karena kondisi tanah yang tidak dikelola dan digunakan oleh pemerintah.⁹⁵

⁹² *Ibid.*, Halaman 1.

⁹³ Finrely and Farma Rahayu, *Loc.cit.*

⁹⁴ Mutiah, Hartanto, *Op.cit.*, Halaman 156

⁹⁵ Marcellita Al'Indi Diki and Tamsil Rahman. (2017). "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Peralihan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Yang Tidak Diperpanjang Setelah Jangka Waktu Berakhir," *Novum : Hukum*, no. 1, Halaman 2.

Pengembang atau pihak lain yang ingin mengelola dan memberdayakan tanah tersebut harus mengajukan permohonan hak guna bangunan, atau HGB, dengan mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang yang telah disetujui terlebih dahulu oleh pemegang HPL. Pemegang HGB diizinkan untuk menggunakan dan membangun bangunan di atas tanah tersebut sesuai dengan bangunan yang telah ada dalam jangka waktu yang ditentukan setelah menerima persetujuan. Jangka waktu HGB adalah 30 (tiga puluh) tahun, namun dapat diperbaharui dan diperpanjang sampai dengan 20 (dua puluh) tahun.⁹⁶

Tanah yang bersangkutan disediakan untuk digunakan oleh pihak lain yang membutuhkan karena tujuan utama pemberian hak pengelolaan bukan untuk digunakan untuk tujuan bisnis atau untuk melaksanakan kewajibannya.

Tanah dengan hak pengelolaan disediakan bagi mereka yang membutuhkan. Penguasaan negara atas tanah, sebagaimana digariskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, meliputi penyerahan dan pemberian bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan untuk melakukan suatu kegiatan.⁹⁷

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah yang dibangun berdasarkan perjanjian Bangun Guna Serah dalam bentuk Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Pemerintah membangun rumah susun sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Hal ini juga dapat digunakan untuk mengatasi masalah

⁹⁶ *Ibid.*, Halaman 2.

⁹⁷ Mutiah, Hartanto, *Op.cit.*, Halaman 157

pembebasan lahan, yang menjadi tantangan di daerah perkotaan besar, terutama di Jakarta ibukota negara.⁹⁸

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP 18 Tahun 2021 mengatakan bahwa :

Di atas Tanah Negara dan Tanah Kelola, hak guna bangunan diberikan untuk maksimum 30 tahun, kemudian diperpanjang untuk maksimum 20 tahun, dan kemudian diperbaharui untuk tambahan 30 tahun.⁹⁹

Permasalahan muncul ketika HGB atas tanah HPL dialihkan kepada pihak lain sampai dengan berakhirnya jangka waktu dan Pemegang HGB tersebut tidak mendapatkan izin dari Pemegang HPL untuk memperpanjang HGB tersebut Pemegang HPL karena peraturan perundang-undangan sebenarnya memperbolehkan pengalihan HGB tersebut.¹⁰⁰

Permasalahan yang muncul dari latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya adalah mengenai hak dan tanggung jawab Pemegang HGB dengan Pemegang HPL berdasarkan perjanjian setelah jangka waktu berakhir, serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Pemegang HGB yang jangka waktunya belum berakhir.

Sebagai salah satu referensi adalah Sengketa Tanah di Kecamatan Medan Petisah Atas rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan, hak guna bangunan

⁹⁸ Sausan Yodiniya, Yani Pujiwat, and Betty Pujiwat. (2020). "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan Dengan Status Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun". *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* , no. 2, Halaman 242.

⁹⁹ Soepono, *Loc.cit.*

¹⁰⁰ Al'Indi Diki and Rahman, *Op.cit.*, Halaman 3."

tersebut akan didaftarkan atau dimohonkan kembali ke Kantor Pertanahan Kota Medan untuk diperpanjang di atas hak pengelolaan. Kantor Pertanahan Kota Medan menolak permohonan perpanjangan HGB di atas hak pengelolaan karena tidak sesuai dengan UUPA. Hal ini dikarenakan pemegang hak pengelolaan hanya dapat menawarkan jangka waktu lima (5) tahun, dan Kantor Pertanahan Kota Medan tidak mengenal HGB dengan jangka waktu lima tahun.¹⁰¹

Rumah susun didefinisikan sebagai bangunan gedung yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal. Rumah susun terdiri dari unit-unit yang masing-masing berfungsi sebagai tempat hunian yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, sesuai dengan Pasal 1 Angka 2 UU No. 16 Tahun 1985. Bagian-bagian lain dari apartemen tersedia untuk digunakan secara terpisah. Kumpulan unit-unit ruang yang dapat dimanfaatkan secara mandiri sebagai tempat hunian dan sebagai sarana untuk melakukan navigasi jalur umum inilah yang oleh R. Soeprapto didefinisikan sebagai apartemen.¹⁰²

Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 Pasal 7 ayat (3) dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Pasal 39 mewajibkan penyelenggara pembangunan rumah susun untuk memisahkan satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara

¹⁰¹ Harris, Sitepu, and Andriati, *Op.cit.*, Halaman 348.

¹⁰² Anak Agung Ngurah Arya Winata and I Nengah Suharta. (2021). "STATUS KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN", *Harian Regional*, no. 01, Halaman 3.

terpisah dan tersendiri, termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, serta menggambarkan dengan jelas satuan-satuan tersebut dengan menggunakan gambar, uraian, dan batas-batas yang sah menurut hukum.¹⁰³

Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1989 menentukan bentuk dan substansi akta yang digunakan untuk menyelesaikan pemisahan. Akta pemisahan merupakan bukti bahwa sebuah apartemen telah dipecah menjadi satuan-satuan rumah susun sesuai dengan Pasal 23 huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.¹⁰⁴

Tanah Hak Guna Bangunan memiliki batas waktu yang mengatur Hak Guna Bangunan yang ditentukan oleh status hak atas tanah tempat apartemen dibangun, khususnya status Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. Menurut Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Pasal 26 sampai 29, jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda-beda tergantung dari asal tanahnya. Sebagai contoh, Hak Guna Bangunan yang diberikan untuk pertama kali dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, atau diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.¹⁰⁵

Pemegang HGB dalam masa transisi yang jangka waktunya tidak diperpanjang oleh pemegang HPL. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pemegang HGB dan pemegang HPL akan membagi hak dan tanggung jawabnya dalam perjanjian setelah jangka waktu berakhir. Selain itu,

¹⁰³ *Ibid.*, Halaman 3.

¹⁰⁴ *Ibid.*, Halaman 3.

¹⁰⁵ *Ibid.*, Halaman 3-4.

untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemegang HGB yang jangka waktunya tidak diperpanjang oleh pemegang HPL.¹⁰⁶

Aspek tanah, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan aspek satuan rumah susun, yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, merupakan faktor krusial yang harus diperhitungkan ketika membangun unit apartemen.¹⁰⁷

Hak milik merupakan hal yang mendasar bagi manusia, negara harus mempertahankannya. Jika kepemilikan diberikan pengakuan dan perlindungan hukum maka akan tercipta keselarasan antara kepentingan masyarakat dan individu karena kekuasaan berasal dari hukum positif dan hak-hak pada dasarnya berasal dari hukum alam keduanya sah selama digunakan sesuai dengan hukum.¹⁰⁸

Setiap bentuk hukum menetapkan hak-hak yang dikandungnya. Hak adalah efek yang muncul dalam fungsi hukum. Setiap hukum mengantisipasi hak, dan setiap hak mengantisipasi hukum. Tidak mungkin untuk memisahkan kedua ide tersebut satu sama lain. Karena mengingkari hak sama saja dengan mengingkari keberadaan hukum. Tanpa pihak-pihak yang berkewajiban untuk menegakkannya, hak-hak tidak akan ada, dan hukum adalah sarana untuk menegakkannya.¹⁰⁹

¹⁰⁶ Al'Indi Diki and Rahman, *Loc.cit.*

¹⁰⁷ Saputra, Khalid, and Hanafi, *Op.cit.*, Halaman 3.

¹⁰⁸ *Ibid.*, Halaman 3.

¹⁰⁹ *Ibid.*, Halaman 3.

Dengan cara yang sama, jika tidak ada orang yang memiliki otoritas moral untuk menjamin kepatuhan terhadap hukum-yaitu seseorang yang memiliki hak dan kapasitas untuk melaksanakan hukum-tidak akan ada hukum apa pun. Sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan umum PP Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, sistem kepemilikan rumah susun adalah hak milik perorangan dan hak bersama (*condominium*), sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.¹¹⁰

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun mengatur hak milik atas satuan rumah susun dan membedakan dua kategori hak milik.¹¹¹ Ada dua (2) komponen kepemilikan di Rumah Susun aspek kepemilikan bersama dan kepemilikan perorangan, yang dapat dimiliki secara individu.¹¹²

Kepemilikan bagian, kepemilikan benda, dan kepemilikan tanah semuanya termasuk dalam konsep kepemilikan bersama. Hak-hak ini bersama-sama membentuk satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak dapat dipisahkan dari hak milik perorangan. hak milik perorangan atas unit apartemen yang digunakan secara terpisah dari apartemen. Hak atas tanah dilindungi secara hukum sebagai bagian dari perlindungan ini.¹¹³

Hanya dalam perjanjian bangun-operasi-serah dan bangun-serah-operasi pihak ketiga dapat diberikan hak guna bangunan atas hak pengelolaan. Dalam perjanjian ini, pihak ketiga bertanggung jawab untuk membangun, mengembangkan,

¹¹⁰ *Ibid.*, Halaman 3.

¹¹¹ *Ibid.*, Halaman 4.

¹¹² *Ibid.*, Halaman 4.

¹¹³ *Ibid.*, Halaman 4.

dan menggunakan tanah dan bangunan dalam jangka waktu tertentu, dan jika jangka waktu tersebut telah lewat, pihak ketiga harus mengembalikan tanah, bangunan, dan fasilitasnya kepada pemegang hak pengelolaan.¹¹⁴

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), jenis kepemilikan baru sebagai jaminan hukum bagi penghuni rumah susun, lahir dari konsep kepemilikan rumah susun di Indonesia yang menggunakan sistem kondominium. Hak milik atas satuan rumah susun bersifat unik dan individual (dari kepemilikan atas satuan rumah susun lainnya).¹¹⁵

Berdasarkan luas satuan rumah susun yang bersangkutan relatif terhadap seluruh bangunan rumah susun (sistem proporsional), memang benar bahwa di dalamnya termasuk pula hak atas bagian bersama, hak atas benda bersama, dan hak atas tanah bersama, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan.¹¹⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 17 huruf c UU No. 20/2011, rumah susun di atas Hak Pengelolaan hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai (dalam hal ini yang akan dibahas hanya Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan). Oleh karena itu, untuk dapat membangun rumah susun di atas Hak Pengelolaan, maka Hak Pengelolaan tersebut terlebih dahulu harus memiliki Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.¹¹⁷

¹¹⁴ *Ibid.*, Halaman 4.

¹¹⁵ *Ibid.*, Halaman 4.

¹¹⁶ *Ibid.*, Halaman 4.

¹¹⁷ *Ibid.*, Halaman 4.

Sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, pemohon Hak Guna Bangunan harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan dalam bentuk perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemilik HPL. Artinya, Hak Guna Bangunan harus diperoleh sebelum pembangunan rumah susun dimulai.¹¹⁸

Tidak dapat dibangun rumah susun di atas Hak Pengelolaan jika Hak Guna Bangunan berakhir dan tidak dapat diperpanjang, kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan tentang keabsahan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berada di atas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Hal ini mencegah pembangunan besar-besaran untuk membangun rumah susun di lokasi bekas bandara Kemayoran di atas Hak Guna Bangunan yang berada di atas Hak Pengelolaan.

Menurut Erwin Kalo, Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun akan diganti jika sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah bersama (induk) habis masa berlakunya karena akan mengacu pada sertifikat Hak Guna Bangunan induknya. Status hak atas satuan rumah susun tersebut tidak batal, melainkan hanya bersifat prosedural untuk keperluan administrasi. Karena perpanjangan Hak Guna Bangunan hanya berfungsi sebagai kontrol untuk memastikan bahwa penggunaan tanah sesuai dengan rencana, maka tidak perlu khawatir dengan risiko persetujuan. karena hanya berfungsi sebagai kontrol untuk memastikan bahwa penggunaan tanah sesuai dengan

¹¹⁸ *Ibid.*, Halaman 4.

rencana pengembangan tata ruang. Lagipula, bagaimana mungkin penggunaan lahan dapat berubah jika apartemen atau rumah susun telah dibangun. Selain itu, pemerintah tidak bisa begitu saja mengubah tata ruang kota tanpa mempertimbangkan hak-hak ini karena sudah ada ratusan pemilik apartemen atau rumah susun.¹¹⁹

Hakikatnya, Negara memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Salah satu caranya adalah dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah merupakan salah satu cara untuk mendapatkan jaminan tersebut. Menurut Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seseorang yang mendaftarkan tanahnya akan mendapatkan sertifikat hak milik yang didaftarkan, yaitu :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar

¹¹⁹ Yodiniya, Pujiwat, and Pujiwat, *Op.cit.*, Halaman 247.

c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.¹²⁰

Pemegang Hak Atas Tanah Adalah sah dan wajib bagi negara untuk memberikan perlindungan hukum yang layak kepada pemegang hak yang bersangkutan jika mereka memiliki sertifikat. Setiap pemegang hak atas tanah akan mendapatkan perlindungan hukum melalui sertifikat sebagai tanda bukti yang memberikan kepastian hukum.¹²¹

Berdasarkan asas dalam Pasal 1338 KUHP, perjanjian antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Pengelolaan di atasnya terhadap penerima pengalihan Hak Guna Bangunan adalah sah.¹²²

Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kesepakatan para pihak menunjukkan bahwa hak yang dihasilkan adalah hak pribadi.¹²³ Baik hak individu maupun hak relatif dipertaruhkan. Dalam hal ini, efek mengikat dari suatu perjanjian dapat ditingkatkan untuk mencakup pihak lain yang tidak terikat oleh perjanjian atau kontrak.

Dengan demikian, hak-hak individu *relative* yaitu perjanjian yang pada dasarnya hanya mengikat para pihak telah diperkuat oleh perkembangan hukum perjanjian. Namun, dalam kondisi dan situasi tertentu, hak-hak individu relatif menunjukkan sosok yang kuat karena memiliki kemampuan untuk mengikat pihak

¹²⁰ *Ibid.*, Halaman 247.

¹²¹ *Ibid.*, Halaman 247.

¹²² *Ibid.*, Halaman 248.

¹²³ *Ibid.*, Halaman 248.

lain. Kami menyebut hal ini sebagai penguatan hak-hak individu. Sebagai perbandingan, ketika pihak ketiga setuju untuk memanfaatkan sebagian dari lahan hak pengelolaan, pemegang hak pengelolaan tidak hanya terikat oleh perjanjian dengan pihak ketiga, tetapi juga memiliki wewenang untuk bekerja sama dengan atau mengajukan permohonan kepada pihak lain yang akan memperoleh hak baru dari investor.¹²⁴ Pemilik satuan rumah susun harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan sebelum mengajukan perpanjangan hak atau melakukan tindakan hukum lainnya.¹²⁵

Uang rekomendasi harus dibayarkan kepada pemegang hak pengelolaan oleh pemilik unit apartemen ketika meminta persetujuan tersebut atau setiap kali mereka melakukan tindakan hukum terhadap unit apartemen. Tanah bersama akan kembali kepada pemegang hak pengelolaan jika pemilik unit apartemen tidak segera memperpanjang haknya dan tidak memenuhi kewajiban pembayaran uang rekomendasi.¹²⁶

Hak Menguasai Negara, sebagaimana diberikan oleh Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965, mencakup kewenangan untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan. Persetujuan atau rekomendasi yang diberikan oleh Pemegang Hak Pengelolaan merupakan cerminan nyata dari pelaksanaan kewenangan tersebut. Persyaratan izin pengalihan

¹²⁴ *Ibid.*, Halaman 248.

¹²⁵ *Ibid.*, Halaman 248.

¹²⁶ *Ibid.*, Halaman 248.

hak milik atas satuan rumah susun yang tanah persilnya merupakan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tidak diatur secara khusus oleh UU No. 20 Tahun 2011. Namun, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 mengatur hal ini, yang menyatakan bahwa pengalihan hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan harus mendapat persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan.¹²⁷

Sebelum menjual rumah susun yang dibangun di atas hak pengelolaan, penyelenggara pembangunan diwajibkan untuk memastikan batas status tanah dan menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas hak pengelolaan. Pembeli unit apartemen harus dilindungi dengan melakukan hal ini.¹²⁸

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, HGB, atau hak pakai di atas tanah negara, HGB atau hak pakai di atas tanah HPL diterbitkan SHM sarusun. Perlu diketahui, bahwa Indonesia menganut asas perlekatan vertikal, yaitu benda dan bangunan yang berada di atas atau di bawah suatu bidang tanah merupakan satu kesatuan dengan tanahnya. Hal ini sebagaimana diatur Pasal 571 KUHPdata, bahwa hak milik atas sebidang tanah mengandung didalamnya, kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah.¹²⁹

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur hak kepemilikan atas satuan rumah susun. Peraturan ini membedakan hak milik perorangan atas satuan rumah susun dengan hak bersama

¹²⁷ *Ibid.*, Halaman 249.

¹²⁸ Firmansyah and MS, *Loc.cit.*

¹²⁹ Akhmad Baskoro Priyatmaja, "Status Kepemilikan Apartemen, Jika Jangka Waktu HGB Berakhir," SIP Law Firm, 27 November 2023, <https://siplawfirm.id/kepemilikan-apartemen/?lang=id.>, Diakses Pada Tanggal 20 Maret 2025, Pukul 16.18, halaman 1.

atas tanah bersama, benda bersama, dan bagian bersama atas satuan rumah susun. SHM sarusun yang semata-mata diperuntukkan bagi pihak-pihak yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah, akan memberikan bukti kepemilikan atas sarusun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai di atas tanah negara, HGB, atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.¹³⁰

Berkenaan dengan SHM sarusun sendiri merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:

1. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan.
2. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki
3. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.¹³¹

Sehingga, meskipun kepemilikan atas SHM sarusun bersifat perseorangan atau terpisah, ini tidak dapat dipahami sebagai kepemilikan mutlak sebagaimana kepemilikan pada suatu tanah pada umumnya. Sebab, terdapat pula hubungan hukum satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan antara SHM sarusun dengan tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama.¹³²

¹³⁰ Firmansyah and MS, *Ibid.*, Halaman 1418.

¹³¹ Priyatmaja, *Loc.cit.*

¹³² *Ibid.*, Halaman 1.

Selain didasarkan pada hak atas tanah, sertifikat kepemilikan Sarasun yang terletak di atas tanah hak pengelolaan juga tunduk pada perjanjian. Jika pemegang hak pengelolaan tidak memberikan perpanjangan, maka akan timbul masalah dengan pembangunan apartemen di atas perjanjian tersebut. Selama penolakan perpanjangan HGB di atas tanah hak pengelolaan tidak berdampak hukum pada status sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, Hukum Agraria Republik Indonesia mengatur konsep pemisahan horizontal. Karena kepemilikan atas tanah bangunan yang terkait berbeda, maka setiap pemilik satuan rumah susun tetap memegang sertifikat hak milik yang tidak lenyap.¹³³

Pembaharuan atau perpanjangan Hak Guna Bangunan dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan dan dimohonkan oleh pemegang Hak Guna Bangunan. Permohonan pembaharuan atau perpanjangan Hak Guna Bangunan harus diajukan sekurang-kurangnya dua tahun sebelum jangka waktu Hak Guna Bangunan atau perpanjangannya berakhir. jangka waktu Hak Guna Bangunan berakhir atau diperpanjang.¹³⁴

Selain diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan dan Pendaftarannya, perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak

¹³³ *Ibid.*, Halaman 1418.

¹³⁴ Arya Winata and Suharta, *Loc.cit.*

Guna Bangunan didokumentasikan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.¹³⁵

Meskipun disebut sebagai syarat horizontal, namun penolakan untuk memperluas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, tidak mempunyai pengaruh terhadap status kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang tetap menjadi milik masing-masing pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, karena menurut Asas Pemisahan Horizontal, kepemilikan atas tanah dan benda-benda atau segala sesuatu yang ada di atasnya adalah terpisah. Dengan demikian, hak milik atas satuan rumah susun tetap terpelihara dan tetap berada di bawah kekuasaan pemiliknya. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan memberikan kepastian hukum kepada pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, khususnya apabila telah memiliki Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, maka pemilik satuan rumah susun wajib memperbarui atau memperpanjang jangka waktu hak atas tanah secara bersama-sama. Dengan demikian, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tetap utuh.¹³⁶

Tidak ada klausul yang secara tegas mengatur tentang berakhirnya hak guna bangunan yang berada di atas hak pengelolaan dalam ketentuan yang berkaitan dengan berakhirnya hak guna bangunan tersebut. Misalnya, jika perjanjian pemanfaatan tanah berakhir di atas tanah yang memiliki hak pengelolaan, maka hak guna bangunan juga berakhir. Namun, permasalahan yang sering terjadi pada hak

¹³⁵ *Ibid.*, Halaman 4.

¹³⁶ Saputra, Khalid, and Hanafi, *Loc.cit.*

guna bangunan yang berada di atas hak pengelolaan adalah perbedaan waktu antara perjanjian pemanfaatan tanah dengan sertifikat hak guna bangunan.¹³⁷

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tidak memuat ketentuan yang bersifat khusus, sehingga tidak dapat dipastikan berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan Tanah dengan memberikan kepastian hukum berakhirnya Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan. Akibat hukum dari berakhirnya suatu perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan tanah di atas hak pengelolaan yang sebelumnya tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan sebelumnya (Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996) kemudian secara menyenangkan diungkapkan dan dijelaskan secara rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menjadi dasar.¹³⁸

Dengan adanya kepastian hukum mengenai kedudukan perjanjian pemanfaatan tanah yang telah berakhir terhadap hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 (b) huruf I PP Nomor 18 Tahun 2021, maka kekosongan hukum yang ditinggalkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 akhirnya terisi. Sebab, jelas bahwa ketika perjanjian pemanfaatan tanah atau perjanjian pemberian hak atas tanah hak guna bangunan di atas hak milik atau hak pengelolaan berakhir, maka hak guna bangunan di atas hak pengelolaan yang telah berakhir atau telah berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan Tanah tersebut dengan

¹³⁷ Ahmad Suhail, Farida Patitingi, and Sri Susyanti Nur. (2023). "KEDUDUKAN HUKUM HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAKPENGELOLAAN YANG TELAH BERAKHIR PERJANJIAN PEMANFAATANNYA," *Alauddin Law Development Journal*, no. 3, Halaman 517.

¹³⁸ *Ibid.*, Halaman 517.

sendirinya berakhir karena hukum, sebagaimana secara tegas dinyatakan dalam Pasal 46 (b) PP Nomor 18 Tahun 2021.¹³⁹

Berdasarkan Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, Hak Guna Bangunan atas tanah rumah susun akan berakhir apabila pemilik satuan rumah susun tidak memperoleh persetujuan dari pemegang hak pengelolaan untuk perpanjangan hak guna bangunan. Hal ini dikarenakan perpanjangan tersebut harus memperoleh persetujuan dari pemegang hak pengelolaan agar dapat diajukan permohonan.¹⁴⁰

Pasal 89 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menyebutkan bahwa “dalam pengelolaan rumah susun, setiap orang berhak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat pengelolaan rumah susun.” Artinya, pemilik satuan rumah susun berhak memperoleh ganti rugi apabila hak guna bangunan atas satuan rumah susun berakhir.¹⁴¹

Tanah Hak Guna Bangunan yang berada di atas Hak Pengelolaan dikembalikan kepada Pemegang Hak Pengelolaan setelah berakhirnya Perjanjian Pemanfaatan Tanah. Dengan demikian, pemegang hak guna bangunan dapat memanfaatkan sendiri tanah tersebut atau menunjuk pihak lain untuk mengelola dan memberikan hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan/atau Hak Pakai sesuai dengan sifat dan fungsinya.¹⁴²

¹³⁹ *Ibid.*, Halaman 518-519.

¹⁴⁰ Arya Winata and Suharta, *Loc.cit.*

¹⁴¹ *Ibid.*, Halaman 4.

¹⁴² Suhail, Patitingi, and Susyanti Nur, *Op.cit.*, Halaman 522.

Potensi untuk memperpanjang atau memperbaharui hak dimungkinkan oleh PP No. 40 Tahun 1996, namun hanya dengan persetujuan pihak pertama. Jika pihak pertama menyetujui, Kantor Pertanahan akan memberikan perpanjangan atau pembaharuan sebagai alternatif pemegang Hak Pengelolaan. Pihak ketiga dapat memperpanjang atau memperbaharui haknya apabila dalam perjanjian tersebut terdapat klausul yang demikian.¹⁴³

¹⁴³ Yodiniya, Pujiwat, and Pujiwat, *Op.cit.*, Halaman 250.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan mengenai rumah susun yang didirikan diatas tanah hak guna bangunan yang berasal dari tanah hak pengelolaan pada awalnya diatur dalam Pasal 7 Ayat (1) UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Pasal 17 (c) No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang pada intinya menyatakan bahwa Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.
2. Proses perpanjangan hak guna bangunan terhadap rumah susun diatas tanah hak pengelolaan adalah dengan mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan memenuhi persyaratan yang meliputi Mengenai Pemohon, Mengenai Tanah, Surat Rekomendasi Perpanjangan, Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila Hak Guna Bangunan dibebani Hak Tanggungan dan apabila terjadi perubahan luas tanah, Sertifikat Laik Fungsi, Bukti Pelaksanaan CSR (Corporate Social Responsibility), Bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon apabila ada.
3. Perlindungan hukum terhadap kepemilikan rumah susun jika hak guna bangunan tidak bisa diperpanjang adalah Pasal 89 ayat (2) huruf g Undang-Undang No. 20 tahun 2011 yang menyatakan “dalam penyelenggaraan rumah susun, setiap orang berhak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian

yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggara rumah susun. Apabila pihak pemilik satuan rumah susun tidak memperolehnya persetujuan perpanjangan hak guna bangunan oleh pemegang hak pengelolaan.

B. Saran

1. Demi melindungi kepentingan warga negara Indonesia, seharusnya pemerintah lebih mempertegas aturan hukum yang diberlakukan sehingga tidak ada interpretasiinterpretasi yang berbeda-beda antara pihak satu dengan pihak yang lainnya dan juga Pemegang HGB dan SARUSUN mendapatkan kepastian hukum untuk melindungi hak-haknya.
2. Demikian pula bagi masyarakat luas untuk lebih berhati-hati dalam membeli atau memilih HGB, apakah HGB tersebut adalah HGB di atas tanah negara, HGB di atas Hak Milik atau HGB di atas HPL yang kesemuanya memiliki ketentuan masing-masing.
3. Dalam hal memilih, masyarakat harus mengetahui kelebihan dan kekurangan masing-masing HGB tersebut dan siap atas segala resiko yang akan di dapati. Jika yang di dapati adalah HGB di atas HPL, sebaiknya untuk lebih meneliti lagi apakah ada kepastian untuk mendapatkan hak memperpanjang atau memperbarui HGB tersebut, karena nilai tanah semakin lama semakin tinggi sehingga menjadikan HGB adalah aset yang berharga di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adriani Wahditiya, *et.al. Hukum Agraria*. Pertama. Padang: CV.Gita Lentera, 2023.
- Andy Hartanto. *ASPEK HUKUM PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN*. Edited by Bichiz Daz, Lutfiah, and Setyaningrum. Surabaya: Jakad Media Publishing, 2018.
- Eka N.A.M Sihombing, Cynthia Hadita. *Penelitian Hukum*. 1st ed. Malang: Setara Press, 2022.
- Faisal, *et.al. Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima, 2023.
- Ghoriibah, Ummy. *PENGATURAN HAK GUNA USAHA ATAS TANAH SEBELUM DAN SESUDAH UU CIPTA KERJA*. Jambi: Salim Media Indonesia, 2023.
- Idham. *Konstitusionalisme Tanah Hak Milik Di Atas Tanah Hak Pengelolaan*. Pertama. Bandung: Penerbit Alumni, 2021.
- Lilawati Ginting, *et.al.* "Formulation of a Certification Agency for Buildings without Land Rights Based on the Principle of Horizontal Separation (Comparison to Japan)." Semarang: ICOLEG 2021, 2021.
- Muhammad Ramadhan. *Metode Penelitian*. Edited by Aidil Amin Effendy. Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021.
- Richard, Agus Sudrajat. *Buku Ajar Hukum Agraria Indonesia Sejarah Dan Perkembangan*. Jakarta: CV.Cendikia Press, 2024.
- Sirajuddin Saleh. "Analisis Data Kualitatif." Pustaka Ramadhan, Bandung, 2017.
- Sumardjono, Maria S. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*.

Jakarta: PT Kompas Penerbit Nusantara, 2006.

Susanti, Liana Endah. *Hukum Agraria*. Edited by Zay Nur. Jawa Timur: CV. Beta Aksara, 2024.

Urip Santoso. *Hukum Agraria Dan Perkembangannya Perspektif Politik Hukum*. Jakarta: K E N C A N A, 2020.

———. *Hukum Perumahan*. Jakarta: K E N C A N A, 2017.

———. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. 1st ed. Jakarta: K E N C A N A, 2010.

B. Artikel, Majalah dan Jurnal Ilmiah

Ana Silviana. “Pemanfaatan Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Antara Regulasi Dan Implementasi.” *Diponegoro Private Law Review* , Volume 1, no. 1, November 2017.

Ahmad Suhail, *et.al.* “Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan Di Atas Hakpengelolaan Yang Telah Berakhir Perjanjian Pemanfaatannya.” *Alauddin Law Development Journal*, Volume 5, no. 3, November 2023.

Al’Indi Diki, Marcellita, Tamsil Rahman. “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Peralihan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Yang Tidak Diperpanjang Setelah Jangka Waktu Berakhir.” *Hukum*. Volume 4, no. 1. Januari 2017.

Arya Winata, Anak Agung Ngurah, and I Nengah Suharta. “STATUS KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN.” *Harian Regional*, Volume 02, no. 01, November 2021.

- Athalia Saputra. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan.” *Arena Hukum*, Volume 13, no. 1, April 2020.
- Binsneyder, Meike, and Nynda Fatmawati Octarina. “Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Unit Rumah Susun Yang Belum Memperoleh Sertifikat Hak Milik Satuan.” *Cakrawala Hukum*, Volume 13, no. 1, Juni 2022.
- Devita, Seventina Monda. “Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.” *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Volume 2, no. 9, September 2021.
- Dwitanty Sitepu, Rehulina, Zaidar, Maria Kaban, and Jelly Leviza. “Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Hunian Yang Dibangun Di Atas Gedung Dengan Fungsi Usaha.” *Normatif*, Volume 4, no. 1, Juni 2024.
- Finrely, Carrin, and Mella Ismelina Farma Rahayu. “Efektivitas Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Persoalan Perpanjangan Masa Berlaku Hak Guna Bangunan.” *Ilmiah Ilmu Hukum*, Volume 19, no. 1, Juni 2021.
- Firmansyah, Ade Miladi, and Edith Ratna MS. “Perlindungan Hukum Kepemilikan Sarusun Pada HGB Di Atas Hak Pengelolaan Dengan Perjanjian BOT.” *Notarius*, Volume 16, no. 3, Desember 2023.
- Gumansing, Christie D F. “Kompleksitas Penerapan Peraturan Tata Kelola Rumah Susun Menurut Sistem Strata Title.” *Lex Et Societatis*, Volume 3, no. 8, September 2015.
- Harris, *et.al*. “Analisis Yuridis Terhadap Dualisme Kepemilikan Hak Guna

- Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Sebagai Aset Pemerintah Kota Medan (Sengketa Tanah Di Kecamatan Medan Petisah).” *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 6, no. 2, Juli 2021.
- Ibrahim Nainggolan. “Pertanggungjawaban Pelaku Usaha Atas Kerugian Konsumen E-Commerce.” *SANKSI 2024*, Volume 3, no. 1, Juni 2024.
- I Wayan Kartika Jaya Utama. “Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa.” *Kertha Wicaksana*, Volume 12, no. 2, Agustus 2018.
- Mutiah, *et.al.* “Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah Hak Milik.” *Al-Qanun*, Volume 21, no.1, Juni 2018.
- Muhammad Rafi Maulana, Muhammad Nasir Sitompul. (2023). “Implementasi Perjanjian Persahabatan Dan Kerjasama (Treaty Of Amity And Cooperation) Indonesia Dan Asean Dalam Mengatasi Kejahatan Siber,” *Pencerah Bangsa* , no. 2, Juni 2023.
- M. Rizqi Saputra, *et.al.* “Status Hukum Pemegang Satuan Rumah Susun Setelah Berakhirnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan.” *EPrints UNISKA*, Volume 30, no.1, Juni 2021.
- Puspitoningrum, Werdi Haswari. “Peningkatan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Menjadi Hak Milik Atas Tanah.” *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, Volume 2, no. 2, November 2018.

Putri Laras Sapta Ananda, *et.al.* “Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Lahan Pemerintah Daerah.” *Konstruksi Hukum*, Volume 3, no. 2, April 2022.

Sondakh, *et.al.* “Kepemilikan Rumah Susun Berdasarkan Hak Tanggungan Srata Title.” *Jurnal Spasial*, Volume 9, no. 1, 2022.

Sausan Yodiniya, *et.al.* “Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan Dengan Status Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.” *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Volume 3, no. 2, Juni 2020.

Zulkarnain, R D Latif. “Kajian Yuridis Tentang Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Jaminan.” *Lex Administratum*, Volume 4, no. 2, Februari 2016

C. Peraturan Perundang-Undangan

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang No.39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Perencanaan, Pembangunan, dan Pengawasan Rumah Susun.

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pemilikan Rumah Khususnya Rumah Sederhana dan Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

D. Internet

Nathannael, Gary. “Perpanjangan Dan Pembaruan Hak Guna Bangunan”.
<https://ignoslaw.com/wawasan/perpanjangan-dan-pembaruan-hak-guna-bangunan.html>. Kamis. 20. Maret. 2025. 14.30.

Priyatmaja, Akhmad Baskoro. “Status Kepemilikan Apartemen, Jika Jangka Waktu HGB Berakhir”.
<https://siplawfirm.id/kepemilikan-apartemen/?lang=id>.
Kamis. 20. Maret. 2025. 16.18.

Soepono, Yara Pradipta. “Jangka Waktu HGB Berakhir, Bagaimana Nasib Kepemilikan Apartemen?”.
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/jangka-waktu-hgb-berakhir--bagaimana-nasib-kepemilikan-apartemen-lt4c67f00aedacd/>.
Kamis. 20. Maret. 14.37.