



**STATUS HUKUM KEPEMILIKAN APARTEMEN HAK
GUNA BANGUNAN YANG DIBANGUN DIATAS TANAH
HAK MILIK KEPUNYAAN PEMILIK LAHAN**

T E S I S



Disusun Oleh :

**RAHMATIKA NUR DILLAH
NPM: 21902022005**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2021**



**STATUS HUKUM KEPEMILIKAN APARTEMEN HAK
GUNA BANGUNAN YANG DIBANGUN DIATAS TANAH
HAK MILIK KEPUNYAAN PEMILIK LAHAN**

T E S I S

Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Islam Malang



Disusun Oleh :

RAHMATIKA NUR DILLAH
NPM: 21902022005

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2021**



Status Hukum Kepemilikan Apartemen Hak Guna Bangunan Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Milik Kepunyaan Pemilik Lahan

Oleh:

Rahmatika Nur Dillah / 21902022005

Magister Kenotariatan

Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

e-mail : rahmahkanurdillah@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini membahas 1) Apakah kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun diatas tanah Hak Pemilik Lahan dapat diperpanjang masa kepemilikannya, 2) Bagaimana penyelesaian hukum jika terjadi sengketa antara pemilik apartemen dengan pemilik lahan, dan 3) Apa saja kekurangan dan kelebihan kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah Hak Pemilik Lahan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Analisisnya dilakukan secara deskriptif kualitatif.

Kesimpulannya adalah (1) kepemilikan apartemen dengan status hak guna bangunan yang di bangun di atas tanah hak milik kepunyaan pemilik lahan dapat diperpanjang masa kepemilikannya. Hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi dengan perjanjian oleh pemegang hak milik dengan penerima hak dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang untuk kurun waktu selama 20 tahun. (2) Penyelesaian hukum apabila telah terjadi sengketa antara pemilik apartemen dan pemilik lahan, maka dapat diselesaikan melalui jalur litigasi maupun non litigasi (penyelesaian sengketa di luar pengadilan). Dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut "BPSK"), pemilik lahan dan pemilik apartemen akan membuat kesepakatan mengenai besaran ganti-rugi atau kesepakatan lainnya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak merasa keberatan terhadap kesepakatan atau kesepakatan tersebut dilanggar, maka sengketa tersebut diselesaikan melalui jalur litigasi melalui peradilan umum. (3)

Kekurangan dan kelebihan pada apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah hak milik kepunyaan pemiliklahan, adalah: Kelebihannya: 1) Tidak perlu mengeluarkan dana besar untuk mendirikan bangunan, 2) Mengurangi penggunaan lahan yang berlebihan. Kekurangannya yaitu: 1) Secara hukum HGB bukanlah hak milik atas sebuah lahan. HGB memiliki batasan penggunaan sampai jangka waktu tertentu, 2) tidak bebas dalam melakukan perubahan terhadap bangunan yang berdiri di tanah tersebut.

Kata Kunci: Status Hukum, Kepemilikan Apartemen, Hak Guna Bangunan.



***Legal Status of Apartment Ownership with Building Use Rights
Built on Land Owned by Land Owners***

Rahmatika Nur Dillah / 21902022005
Master of Notary
Postgraduate Islamic Universitas of Malang
Email : rahmahkanurdillah@gmail.com

ABSTRACT

This study discusses 1) Ownership of apartments with Building Use Rights status which is built on land with Land Owner Rights can be extended, 2) Legal settlement in the event of a dispute between apartment owners and land owners, and 3) What are the advantages and disadvantages of apartment ownership with Land Ownership status? Use of a building built on land of land owner rights. This type of research uses a normative type of research, uses a statutory approach and a conceptual approach, the analysis is carried out in a qualitative descriptive manner. The results show that 1) Extension of apartment ownership in Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations which contains the maximum period of Building Use Rights is 30 years and if you want to extend it again you will be given a maximum of 20 years, 2) Legal settlement can be criminalized and fined in accordance with applicable legal provisions, and 3) The advantages of apartment ownership with HGU status include: a) No need to spend large funds to construct buildings, b) Reducing excessive land use. The drawbacks are a) Legally HGB is not a right to own land. HGB has a limited use for a certain period of time, b) is not free to make changes to the building that stands on the land.

Keywords: *Legal Status, Apartment Ownership, Building Use Rights.*



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah. tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi manusia, karena hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah, mulai manusia lahir sampai meninggalpun selalu membutuhkan tanah. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis dan spiritual tertentu. demikian juga bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah.¹

Istilah “pengadaan tanah” menjadi terkenal setelah diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Istilah pengadaan tanah ini merupakan pengganti dari istilah “Pembebasan Tanah” yang dipakai dalam Peraturan Menteri Dalam Negara yang mengatur tentang pembebasan hak atas tanah sebelumnya, istilah pembebasan hak atas tanah dalam Peraturan Menteri Dalam Negara mendapat tanggapan negatif oleh masyarakat dan pegiat hukum pertanahan (hukum agrarian) sehubungan dengan banyaknya permasalahan yang ditimbulkan dalam pelaksanaannya, sekaligus bermaksud

¹ Erna Sri Wibawanti, Hum dan R. Murjiyanto , *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Liberti Yogyakarta, 2013, hlm. 1

untuk menampung aspirasi berbagai kalangan dalam masyarakat sebagai reaksi terhadap dampak negatif dari pembebasan tanah yang terjadi.²

Pembangunan yang menuntut penyediaan tanah yang relatif luas untuk berbagai macam pembangunan, memaksa terjadinya alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian dengan segala konsekuensinya. Kondisi seperti ini semakin menyulitkan petani untuk menghindarkan diri dari keterpaksaan melepaskan tanah pertaniannya, karena praktik perizinan memungkinkan alih fungsi tanah berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang karena alasan kepentingan pembangunan mengarahkan alih fungsi tanah tersebut.³

Manusia memerlukan rumah sebagai tempat berlindung, untuk gedung bertingkat, kantor, pabrik, perusahaan, pusat perbelanjaan, sekolah, tempat peribadatan, dan sebagainya didirikan di atas tanah. Bahan makanan yang dibutuhkan manusia pun ditanam di atas tanah. Tanah juga merupakan alat yang paling vital yang perannya sangat penting dalam rangka Pembangunan Nasional. Tanah merupakan salah satu modal utama sebagai wadah pelaksanaan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur tanah dan Pembangunan merupakan dua entitas yang tidak dapat dipisahkan karena tidak ada Pembangunan tanpa tanah. Setiap pembangunan pasti memerlukan tanah.

Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal masih menjadi salah satu masalah bagi Indonesia. Hal ini karena semakin mahalnya properti akibat lahan yang

²Umar Said Sugiharto, Suratman, dan Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang, Setara Press, 2016, hlm 21

³Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implikasi*, Jakarta, Kompas, 2001, hlm.29

sempit di daerah perkotaan, yang masih menjadi tempat utama masyarakat dalam mencari nafkah. di Indonesia kebutuhan penyediaan rumah bagi masyarakat berkisar antara 820.000 hingga 1.000.000 per tahunnya. Kebutuhan ini bisa dipenuhi sekitar 40% oleh private sector, sedangkan yang berasal dari intervensi pemerintah hanya sekitar 20%. Sisanya sebanyak 40% tidak dapat terpenuhi sehingga menjadi backlog. Titik kebutuhan masyarakat tersebut akan terus menumpuk hingga ke tahun-tahun selanjutnya. kalau setiap tahun dibutuhkan sekitar 1 juta rumah dan hanya 60% yang bisa dipenuhi baik dari privat maupun intervensi pemerintah, akan selalu ada backlog. Saat ini estimasi adalah 10 sampai 12 juta backlogrumah.⁴

UUPA menyiratkan bahwa hak pakai hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan hak tersebut atau dalam perjanjian sewa maupun perjanjian pengelolaan tanah, hak pakai merupakan salah satu hak yang diatur dalam UUPA yang merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalamkeputusannya.⁵

Perkotaan dengan kompleksitas permasalahan yang ada, ditambah laju urbanisasi, membuat kebutuhan perumahan di perkotaan semakin meningkat, sementara lahan permukiman semakin langka. Kelangkaan ini menyebabkan

⁴<https://www.bareksa.com/berita/id/text/2017/03/27/sri-mulyani-backlog-perumahan-makin-meningkat-bagaimana-solusinya/15192/analysis->,diaksespadatanggal07November2020pukul14:18WIB.

⁵Hatta,*Bab-BabTentangPerolehan&HapusnyaHakAtasTanah*,Yogyakarta,Liberty,2014,hlm14

semakin mahalny lahan di pusat kota, sehingga mendorong masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah tinggal di kawasan pinggiran kota yang jauh dari tempat kerja. Kondisi ini menyebabkan meningkatnya waktu tempuh dan biaya transportasi yang pada akhirnya akan menurunkan mobilitas dan produktifitas masyarakat, di samping timbulnya kawasan kumuh di perkotaan⁶. Untuk mendekatkan kembali masyarakat berpenghasilan rendah ke pusat aktifitas perkotaan serta mencegah tumbuhnya kawasan kumuh baru, maka diselenggarakan pembangunan hunian secara vertikal berupa rumah susun. Dengan pembangunan rumah susun di pusat kota yang bercirikan intensitas bangunan tinggi, diharapkan dapat mendorong pemanfaatan lahan dan penyediaan prasarana umum yang lebih efisien dan efektif.⁷

Rumah susun merupakan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah, serta dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Istilah rumah susun mulai populer di Indonesia sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Konsep rumah susun tercipta dengan mengadopsi pengertian kondominium, strata title, apartement, dan flat yang telah terlebihi duludikenal dinegara-negara

⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta, Cet. I, Sinar Grafika, 2010, hlm. 176

⁷ Ibid

lain. Konstitusi juga secara eksklusif memberdayakan Pemerintah Federal untuk memberlakukan undang-undang tentang pemanfaatan lahan dan sumber daya alam lainnya.

Backlog rumah adalah salah satu indikator yang digunakan oleh pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (RensTra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) yang terkait bidang Perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. rumah dapat diukur dari dua perspektif yaitu dari sisi ke penghunian maupun dari sisi kepemilikan. backlog rumah dari perspektif ke penghunian dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal satu keluarga menghuni satu rumah. rumus yang digunakan untuk menghitung Break Event Point (BEP) rumah dari perspektif ke penghunian adalah:

$$\text{Backlog} = \text{Keluarga} - \text{rumah}$$

Dalam lampiran buku 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2015 sampai dengan 2019 tersebut telah ditetapkan baseline backlog (kepenghunian) rumah di Indonesia pada tahun 2014 adalah sebesar 7,6 juta.⁸

Kondominium menunjuk pada suatu bentuk kepemilikan yang melibatkan lebih dari seorang pemilik bangunan. Secara harfiah, condominium mempunyai arti kepemilikan bersama. Dominium berarti to have control (over a certain property) dengan cara jointly with one or more others

⁸<https://ppdpp.id/>, diakses pada tanggal 06 November 2020 pukul 10.00 WIB

persons. Dari pengertian tersebut dikenal bagianbagian bangunan yang merupakan satu kesatuanyang dapat dihuni atau digunakan secara terpisah yang disebut apartemen dan dapat dimiliki secara perorangan, disamping adanya kepemilikan bersama⁹

Kepemilikan sarusun dilindungi oleh hukum, sehingga sesuai konsep hak milik, kepemilikan tersebut dapat dialihkan dan dibebankan hak jaminan. Dengan demikian, pemilik sarusun dapat menjual hak miliknya kepada pihak lain, atau menjadikannya sebagai jaminan atas hutang kepada bank atau lembaga keuangan lainnya. Meskipun rumah susun tersebut berdiri di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara, namun sertifikatnya tetap menggunakan nama SHM Sarusun, berbeda dengan sertifikat hak atas tanah pada umumnya yang menggunakan nama sesuai status hak tanahnya, misalnya Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Guna Usaha, atau Sertifikat HakPakai¹⁰

Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak merupakan kebutuhan makhluk hidup diseluruh dunia, tidak saja di negara-negara yangsekaligus untuk meningkatkan mutu kualitas hidup, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.¹¹ Apartemen ini bisa dijadikan lahan bisnis yang mumpuni bagi para pengembang/pelaku usaha untuk memperoleh keuntungansebesar-

⁹ Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun*, Surabaya, Cet. I, Laksbang Grafika, 2015, hlm. 37

¹⁰ Eman Ramelan et. al, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Yogyakarta, Cet. I, LaksBang Grafika, 2013, hlm 13

¹¹ Hutagalung Arie.S., *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Jakarta, Cet. 1 (Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia), 2002, hlm 175

besarnya. Bukan hanya dari segi Pengelola saja namun juga mendorong serangkaian aktivitas sektor ekonomi lain. Seluruh kegiatan ekonomi baik dalam bidang jasa maupun barang pada dasarnya akan selalu membutuhkan produk rumah susun atau apartemen sebagai salah satu faktorproduksi¹²

Dengan semakin besarnya kemudahan dan kepemilikan rumah susun atau apartemen diharapkan juga Seharusnya diimbangi dengan pengetahuan masyarakat tentang aspek hukum atas rumah susun atau apartemen agar masyarakat menjadi paham sehingga tidak dirugikan ketika membeli apartemen. seperti undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun. faktor utama yang membedakan di lapangan antara rumah susun dengan apartemen dan Kondominium hanyalah di fasilitas yang ditawarkan nya saja. pada umumnya hanya dilengkapi dengan prasarana dasar fasilitas umum Jalan sanitasi air bersih Sambungan listrik, tempat sampah, dan lain-lain.

Tinggal di apartemen atau rumah susun tidak semudah yang kita bayangkan ada kelebihan serta kekurangan ada pula hak dan kewajiban yang mesti dipahami di balik kemudahan yang sering ditawarkan dalam proses penawaran atau jual beli Rusun dan apartemen ada beberapa masalah yang sering timbul dalam pengelolaan dan penghunian apartemen. Termasuk soal sertifikat kepemilikan misalnya. Pada praktiknya pemilik apartemen seringkali protes apabila sudah tinggal bertahun-tahun tapi tidak kunjung

¹² Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hlm. 3

memegang surat hak milik atas satuan rumah susun atau apartemen. Hal seperti ini harusnya tidak terjadi jika saja masyarakat pemilik apartemen sudah memahami prosedur kepemilikan apartemen.

Dalam memutuskan untuk membeli unit apartemen masyarakat perlu meningkatkan kewaspadaan dan wawasan. Masyarakat yang ingin membeli satuan rumah susun atau apartemen sebaiknya memeriksa sertifikat hak atas tanah bersama. Selain itu periksa pula izin lokasinya sertifikat layak fungsi termasuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB), tidak hanya itu masyarakat juga perlu memeriksa sertifikat (SHM) serta periksa anggaran dasar dan anggaran rumah tangga (AD-ART) jika sudah terbentuk. Memeriksa pertelaannya untuk mengetahui tanah bersama, benda bersama dan bagian bersamanya, luas unitnya dan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) . aspek kerajinan dan kepemilikan pada Rusun atau apartemen biasanya meliputi:

1. Pembuatan proposal pembangunan rumah susun dan dokumen pendukungnya serta rencana gambar dan uraian pertelaan
2. Izin lokasi atau izin prinsip
3. Penerbitan penerbitan
4. Penerbitan IMB
5. Penerbitan pembangunan fisik
6. Penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial ke pemda jika ada
7. Penerbitan sertifikat layak fungsi (slf)
8. Pembuatan dan pengesahan akta pemisahan serta gambar dan uraian pertelaan

9. Pendaftaran akta pemisahan serta gambar dan uraian pertelaan ke kantor pertanahan
10. Penerbitan shm atas namapengembang
11. Pembuatan akta jual beli dipat
12. Peralihan shm sarusun kepada pembeli

Berdasarkan peluang yang tinggi atas masyarakat yang kian konsumtif, terkadang pengembang properti apartemen bisa mengecoh. Informasi soal apartemen dibangun di atas lahan milik Negara tidak dibuka secara jujur, banyak kasus pengembang juga pelit membuka dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sertifikat laik fungsi (SLF) hingga pertelaan apartemen. Belum lagi ketidak terbukaannya dari pengembang tentang informasi yang lengkap soal hak guna bangunan apartemen di atas tanah milik orang lain alias hak pengelolaan lahan (HPL). Hal tersebut dilakukan pihak pengembang sebagai jurus marketing, alih-alih menyembuhkan berbagai kemudahan memiliki apartemen yang justru merugikan konsumen itu sendiri. Jika tanah berstatus HPL konsumen hanya berhak menghuni selama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun dengan rekomendasi persetujuan pengembang. Akhirnya Hak Guna Bangunan Konsumen akan hilang apabila pengembang tidak menyetujui perpanjangan tersebut. Ternyata para konsumen baru mengetahui setelah membeli dan mencari tahu kemudian, alasan pengembang demi menarik pembeli ialah menyampaikan informasi dengan istilah strata title. Padahal tidak ada dalam Undang-Undang rumah susun. Masalah kemudian yang timbul bisa menumpuk di masa mendatang. Perlindungan

hukum pemegang hak atas suatu bidang tanah dipangkas. Status tanah HPL cuma mendapatkan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun (SKBG Sarusun). ini artinya nilai bangunan lebih murah dibandingkan sertifikat hak milik satuan rumah susun (SHM Sarusun) .

Kebanyakan konsumen apartemen HGB diatas tanah HPL tidak paham betul resiko jangka panjangnya. buktinya banyak begitu paham perbedaan antara SHM Sarusun dan SKBG Sarusun. SHM sarusun dapat dijadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan, sedangkan SKBG sarusun yang diperoleh dari HPL bisa dijamin hutang tapi dengan fidusia. Dapat kita pahami bahwa level SHM sarusun diatas SKBG.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas masalah yang dibahas dalam tesis ini, meliputi :

- 1) Apakah kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun diatas tanah hak milik kepunyaan Pemilik Lahan dapat diperpanjang masa kepemilikannya ?
- 2) Bagaimana penyelesaian hukum jika terjadi sengketa antara pemilik apartemen dengan pemilik lahan ?
- 3) Apa saja kekurangan dan kelebihan kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah hak milik kepunyaan Pemilik Lahan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun diatas tanah hak milik kepunyaan Pemilik Lahan dapat diperpanjang masakepemilikannya.

2. Untuk menganalisis penyelesaian hukum jika terjadi sengketa antara pemilik apartemen dengan pemilik lahan.
3. Untuk menganalisis kekurangan dan kelebihan kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah hak milik kepunyaan Pemilik Lahan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu hukum kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah hak milik kepunyaan Pemilik Lahan.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi hukum kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah hak milik kepunyaan Pemilik Lahan.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat terkait dengan kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah hak milik Pemilik Lahan.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan, saran serta pertimbangan kepada pihak *developer* dan pemerintah.

E. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan hasil penulis materi dari isi peneliti dengan berjudul Status Hukum Kepemilikan Apartemen Hak Guna Bangunan Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Pemilik Lahan, Namun berdasarkan penelitian terdahulu penulis menemukan judul yang hampir sama dengan judul penelitian penulis. Berikut penelitian terdahulu berupa jurnal terkait dengan penelitian penulis.

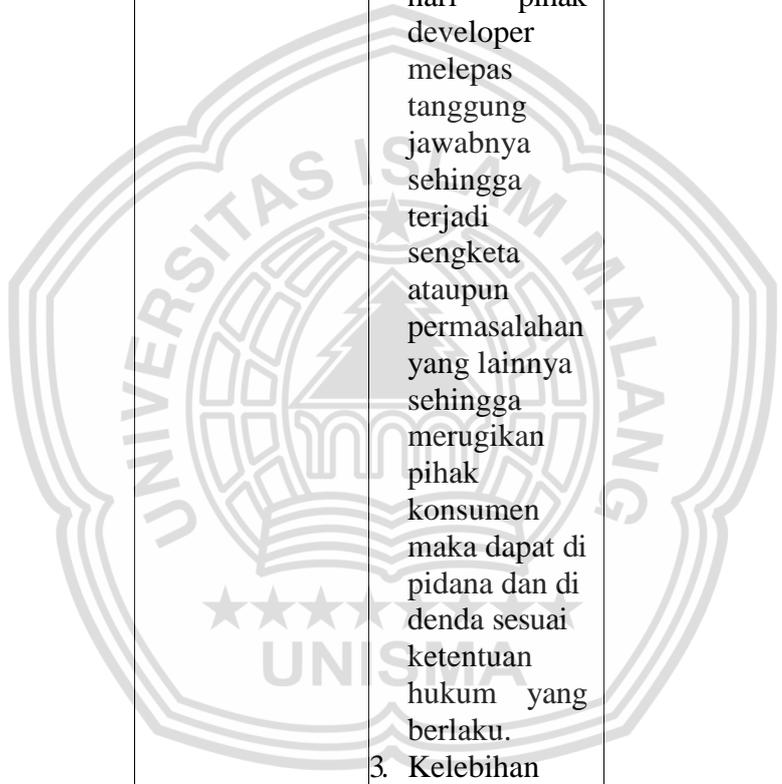
Tabel 1.1
Penelitian Terdahulu

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Penelitian 3	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Yusuf Saepul Zamil, 2017	Siti Mutiah, S.H, 2018	Rahmatika Nur Dillah, 2021	----	----
Judul	Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen atau Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Pengelolaan	Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik	Status Hukum Kepemilikan Apartemen Hak Guna Bangunan Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Pemilik Lahan	Penelitian 1: Spesifik pada perlindungan hukum pembeli Apartemen Rumah Susun Di Atas Tanah Hak pengelolaan Penelitian 2: Spesifik pada Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Tanah Hak Milik Penelitian 3: Spesifik Pada Status Hukum Kepemilikan Apartemen Hak Guna	Judul tidak sama

				Bangunan diatas tanah hak pemilik lahan	
Rumusan Masalah	1. Bagaimana perlindungan Hukum pembeli apartemen terhadap hak-hak bangunan?	1. Bagaimana Karakteristik Rumah Susun Di Atas Hak Guna Bangunan? 2. Bagaimana Perlindungan Hukum yang Diberikan oleh perundangan hanya ada pada saat jangka waktu Hak Guna Bangunan belum berakhir?	Apakah kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun diatas tanah Hak Pemilik Lahan dapat diperpanjang masa kepemilikannya? Bagaimana penyelesaian hukum jika terjadi sengketa antara pemilik apartemen dengan pemilik lahan ? Apa saja kekurangan dan kelebihan kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah Hak Pemilik Lahan ?	Peneliti 1 : fokus kepada perlindungan hukum pembeli apartemen terhadap hak bangunan Peneliti 2 : Fokus kepada karakteristik rumah susun di atas hak guna dan perlindungan hukum yang diberikan oleh perundangan hukum yang diberikan oleh hanya ada pada saat jangka waktu hak guna bangunan Peneliti 3 : Fokus kepada kepemilikan apartemen dengan status hak guna bangunan yang dibangun diatas tanah hak pemilik lahan	Rumusan masalah tidak sama

<p>Kesimpulan</p>	<p>Perlindungan hukum yang harus diberikan pemerintah terhadap pemegang Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang Hak Guna Bangunan tanah bersamanya berdiri di atas Hak Pengelolaan atas nama instansi pemerintah. yaitu dengan menyetujui perpanjangan Hak Guna Bangunan atas tanah bersama di atasnya berdiri bangunan rumah susun yang sudah dihuni oleh para penghuni rumahsusun.</p>	<p>Hak milik rumah susun yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Milik yang didasari oleh perjanjian sewa menyewa, maka apabila perjanjian sewa menyewa berakhir dan salah satu pihak tidak ingin memperpanjang, maka bangunan rumah susun tersebut menjadi milik pemegang sertifikat Hak Milik dan pemegang hak tersebut bebas untuk menggunakan tanah dan bangunan tersebut. Perlindungan hukum yang diberikan oleh perundangan hanya ada pada saat jangka waktu Hak Guna Bangunan belum berakhir. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32</p>	<p>1. Kepemilikan Apartemen dengan status hak guna usaha dapat di perpanjang masa kepemilikan Apartemennya apabila telah mencapai masa berakhir. Hal ini tercantum dalam UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang memuat jangka waktu maksimal Hak Guna Bangunan adalah 30 tahun, jika ingin memperpanjang kembali akan diberikan waktu maksimal 20 tahun. Apabila masa kepemilikan berakhir, maka status tanah kembali ke hak milik awal baik pemerintah atau pemilik aslinya dan</p>	<p>Peneliti 1: Perlindungan hukum yang harus diberikan pemerintah terhadap pemegang hak milik atas rumah susun yang hak guna bangunan tanah bersamanya. Peneliti 2: Hak milik rumah susun yang berdiri di atas hak guna bangunan yang berdiri diatas hak milik yang didasarkan oleh perjanjian sewa menyewa. Peneliti 3: Kepemilikan apartemen dengan status hak guna usaha dapat diperpanjang masa kepemilikan apartemennya apabila telah mencapai masa berakhir.</p>	
--------------------------	---	--	---	--	--

		PP Nomor 40 Tahun 1996.	<p>bangunan harus di bongkar atau di kosongkan dalam waktu satu tahun.</p> <p>2. Perlindungan Konsumen dimana apabila dikemudian hari pihak developer melepas tanggung jawabnya sehingga terjadi sengketa ataupun permasalahan yang lainnya sehingga merugikan pihak konsumen maka dapat di pidana dan di denda sesuai ketentuan hukum yang berlaku.</p> <p>3. Kelebihan kepemilikan apartemen dengan status HGU diantaranya: 1) Tidak perlu mengeluarkan dana besar untuk mendirikan bangunan, 2) Mengurangi penggunaan</p>		
--	--	-------------------------	---	--	--



			<p>lahan yang berlebihan. Kekurangannya yaitu 1) Secara hukum HGB bukanlah hak milik atas sebuah lahan. HGB memiliki batasan penggunaan sampai jangka waktu tertentu, 2) tidak bebas dalam melakukan perubahan terhadap bangunan yang berdiri di tanah tersebut</p>	
--	--	--	---	--

F. Sistematika Penulisan

Agar mudah dipahami isi tesis ini, maka sistematikanya disusun sebagai berikut :

BAB 1 Pendahuluan

Pada bab pendahuluan ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah dan tujuan penelitian yang merupakan bekal dasar bagi penulis dalam menyusun tesis ini. Selanjutnya pada bab ini juga diuraikan tentang rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat peneliti, peneliti terdahulu, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka dan Tinjauan Teori

Di dalam bab ini akan menguraikan tentang hak atas tanah dan status hukum kepemilikan apartemen.

BAB III Metode Penelitian

Di dalam bab ini akan menguraikan tentang metode penelitian, jenis dan pendekatan penelitian, sumber bahan hukum, teknik pengumpulan bahan hukum, dan teknik analisis bahan hukum.

BAB IV HASIL Penelitian dan Pembahasan

Di dalam bab ini menguraikan tentang Kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun diatas tanah Hak Pemilik Lahan dapat diperpanjang masa kepemilikannya; Penyelesaian hukum jika terjadi sengketa antara pemilik apartemen dengan pemiliklahan dan Kekurangan dan kelebihan kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah Hak PemilikLahan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap rumusan masalah dalam Tesis ini dan sekaligus disajikan saran yang merupakan sumbangan pemikiran dan rekomendasi dari penulis.



BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu :

1. Kepemilikan apartemen dengan status hak guna bangunan yang di bangun di atas tanah hak milik kepunyaan pemilik lahan dapat diperpanjang masa kepemilikannya. Hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi dengan perjanjian oleh pemegang hak milik dengan penerima hak dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang untuk kurun waktu selama 20 tahun.
2. Penyelesaian hukum apabila telah terjadi sengketa antara pemilik apartemen dan pemilik lahan, maka dapat diselesaikan melalui jalur litigasi maupun non litigasi (penyelesaian sengketa di luar pengadilan). Dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut “BPSK”), pemilik lahan dan pemilik apartemen akan membuat kesepakatan mengenai besaran ganti-rugi atau kesepakatan lainnya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak merasa keberatan terhadap kesepakatan atau kesepakatan tersebut dilanggar, maka sengketa tersebut diselesaikan melalui jalur litigasi melalui peradilan umum.

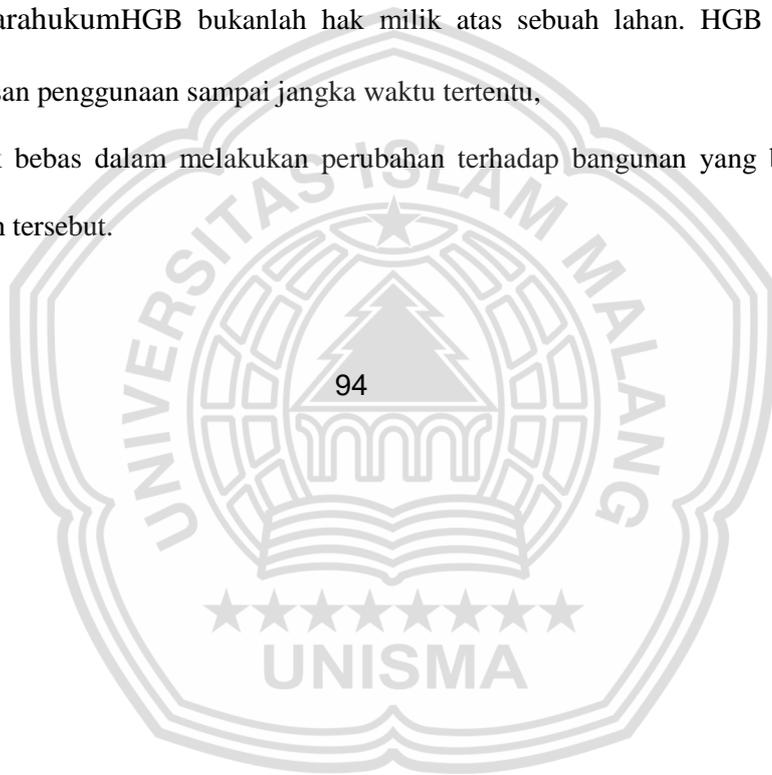
3. Kekurangan dan kelebihan pada apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah hak milik kepunyaan pemiliklahan, adalah:

Kelebihannya:

- 1) Tidak perlu mengeluarkan dana besar untuk mendirikan bangunan,
- 2) Mengurangi penggunaan lahan yang berlebihan.

Kekurangannya yaitu:

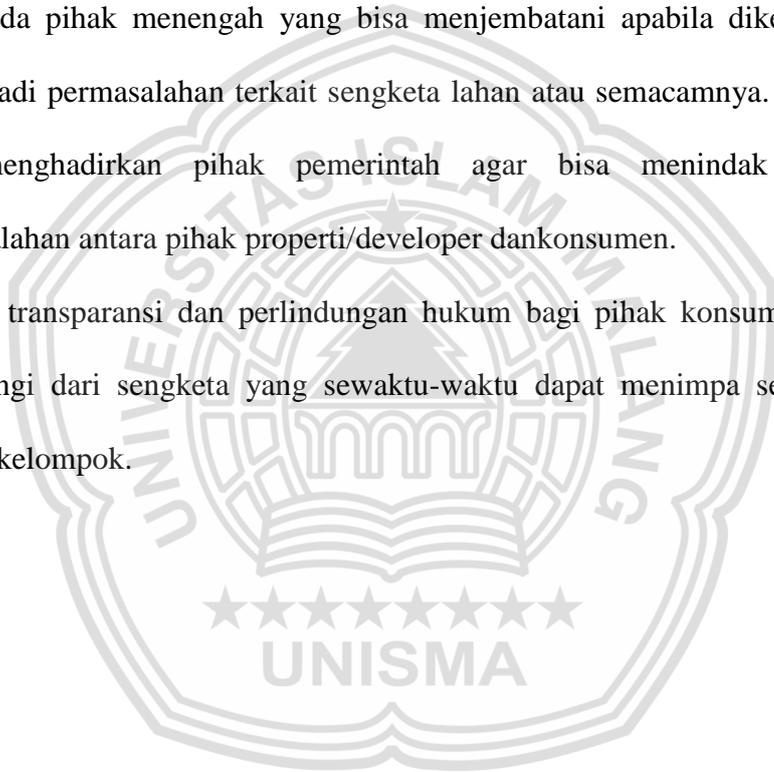
- 1) SecarahukumHGB bukanlah hak milik atas sebuah lahan. HGB memiliki batasan penggunaan sampai jangka waktu tertentu,
- 2) tidak bebas dalam melakukan perubahan terhadap bangunan yang berdiri di tanah tersebut.



B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut peneliti menyampaikan beberapa saran, yaitu :

1. Upayakan segala aturan termasuk izin harus sudah dimiliki oleh developer sebelum mendirikan sebuah apartemen ataupun rumah susun agar legalitasnya teruji.
2. Harus ada pihak menengah yang bisa menjembatani apabila dikemudian hari terjadi permasalahan terkait sengketa lahan atau semacamnya. Dengan cara menghadirkan pihak pemerintah agar bisa menindak lanjuti permasalahan antara pihak properti/developer dan konsumen.
3. Adanya transparansi dan perlindungan hukum bagi pihak konsumen agar terlindungi dari sengketa yang sewaktu-waktu dapat menimpa seseorang ataupun kelompok.





University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta, Cet. I, Sinar Grafika, 2010.
- Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Amirudin dan Zainal Asikin. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Penerbit: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Peneliti Ilmu Hukum*, Mandar, 2008.
- Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djambatan, 2002.
- Eman Ramelan et. al, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Yogyakarta, Cet. I, LaksBang Grafika, 2013.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Yogyakarta: Liberti Yogyakarta, 2013.
- Erwin Kallo dkk. Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami). Jakarta: Minerva Athena Pressindo. 2013.
- Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan & Hapusnya Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Liberty, 2014.
- Hutagalung Arie.S., *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Jakarta, Cet. 1 Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Kartini Muljadi. Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana. 2005.
- Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implikasi*, Jakarta, Kompas, 2001.
- Peter Mahmud Marzuki. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Penerbit: Kencana, 2013.
- Rizal Alif, Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda, Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009.
- Soedaryo Soimin. Status dan Hak Pembebasan Tanah. Sinar Grafika. Jakarta. 2009.
- Suratmandan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2015.
- Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun*, Surabaya, Cet. I, Laksbang Grafika, 2015.

Umar Said Sugiharto, Suratman, dan Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang, Setara Press, 2016.

Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2005.

Zainudin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit: Sinar Grafika, 2019.

Internet:

<https://www.bareksa.com/berita/id/text/2017/03/27/sri-mulyani-backlog-perumahan-makin-meningkat-bagaimana-solusinya/15192/analysis->, diakses pada tanggal 07 November 2020.

<https://ppdpp.id/>, diakses pada tanggal 06 November 2020.

<https://leosiregar.com/sanksi-hukum-bagi-developer.com>

Undang-Undang:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2015 sampai dengan 2019

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.