



**TINJAUAN YURIDIS KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
YANG DI BANGUN DI ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN DIATAS  
HAK PENGELOLAAN DI KEMAYORAN JAKARTA PUSAT  
SKRIPSI**

**Diusulkan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**CINDY PARAMITA**

**8111416200**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG  
2020**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Di Kemayoran Jakarta Pusat" yang disusun oleh Cindy Paramita (NIM 8111416200), telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 24 April 2020

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik  
Fakultas Hukum UNNES



Prof. Dr. Martitah, M. Hum.

NIP. 196205171986092001

Pembimbing

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Suhadi', is written over the name of the supervisor.

Dr. Suhadi, S.H., M.Si

NIP. 196711161993091001

## PENGESAHAN

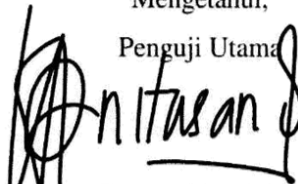
Skripsi dengan judul “ **Tinjauan Yuridis Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Yang Di Bangun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan di Kemayoran Jakarta Pusat** “disusun oleh Cindy Paramita (NIM 8111416200), telah dipertahankan di hadapan sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 24 April 2020

Mengetahui,

Penguji Utama



Rahayu Fery Anitasari, S.H.,M.Kn

NIP.197410262008122003


Penguji I



Aprila Niravita, S.H.,M.Kn

NIP.198004252008122002

Penguji II

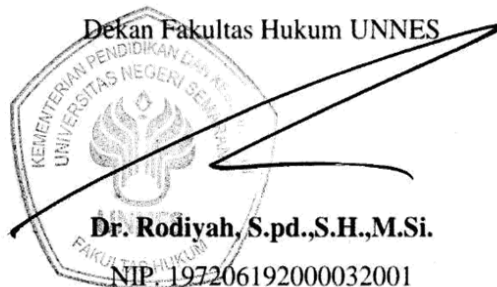


Dr.Suhadi, S.H.,M.Si

NIP. 196711161993091001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNNES



Dr. Rodiyah, S.pd.,S.H.,M.Si.

NIP. 197206192000032001

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Cindy Paramita

NIM : 8111416200

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan di Kemayoran Jakarta Pusat”** adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang baik dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 9 Mei 2020



Cindy Paramita  
NIM. 8111416200

---

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Cindy Paramita  
NIM : 8111416200  
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)  
Fakultas : Hukum

Demi mengembangkan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*) atas skripsi yang berjudul :

“Tinjauan Yuridis Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun yang dibangun diatas Tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan di Kemayoran Jakarta Pusat”, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif di Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihkan/formatkan, merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang  
Pada Tanggal : 9 Mei 2020  
Yang menyatakan,



Cindy Paramita  
NIM. 8111416200

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### **Motto :**

Terus lakukan yang terbaik. Jangan menyerah karena usaha tidak mengkhianati hasil. Hari esok harus lebih baik dari hari ini.

### **Persembahan :**

Karya ini saya persembahkan untuk :

1. Tentunya yang pertama adalah Kedua Orang tua saya, ayah Budi Suharsono dan ibu Popon Rulitasari yang telah mendukung, memotivasi, dan mendoakan saya untuk menyelesaikan skripsi ini
2. Adik saya Cyntha Dinisara Rhama Mentari dan teman-teman saya Billa, Naila, Fanny, Lala, Vianny, Ninda dan teman-teman Rombel Internasional Angkatan 2016, teman-teman KKN dan teman-teman Berkas yang sudah memotivasi saya untuk menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak dan Ibu Dosen pembimbing, penguji dan pengajar, yang selama ini telah tulus dan ikhlas meluangkan waktunya untuk menuntun, membimbing mengarahkan saya, dan memberikan pelajaran yang tidak ternilai harganya, agar saya menjadi lebih baik.
4. Untuk Fakultas Hukum UNNES

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS KEPIMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG DIBANGUN DIATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN DIATAS HAK PENGELOLAAN DI KEMAYORAN JAKARTA PUSAT “ Penyelesaian skripsi ini bertujuan untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Penyelesaian penelitian hingga tersusunnya skripsi ini atas bantuan dari berbagai pihak, sehingga dengan rendah hati penulis sampaikan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Martitah, M.Hum., Wakil Dekan Bidang Akademik.
4. Dr. Ali Mahsyar, S.H., M.H. Wakil Dekan Bidang Umum dan Keuangan.
5. Tri sulistiyono, S.H., M.H., Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
6. Aprila Niravita, S.H.,M.Kn., Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
7. Dr. Suhadi, S.H.,M.Si. sebagai dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, motivasi, bantuan kritik, dan saran yang dengan sabar, ikhlas, dan sepenuh hati sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
8. Seluruh Dosen dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

9. Endo Kurniadi selaku Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan dan Pemeliharaan Tanah serta Pembinaan PPAT di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang telah bersedia memberikan ilmu, wawasan, informasi secara jelas dan rinci dalam penelitian ini.
10. Taufik Mizan selaku pihak pengelola Rumah Susun Mediterania yang telah bersedia sebagai narasumber bahkan memberikan ilmu dalam penelitian ini.
11. Hedi Tirtadjaja yang telah bersedia sebagai narasumber, berbagi informasi ilmu dalam penelitian ini.
12. Kedua Orang tua saya, Bapak Budi dan ibu Popon yang telah mendukung, memotivasi, dan mendoakan saya untuk menyelesaikan skripsi ini .
13. Teman-teman terbaikku Mas Hanif, Mba Annis, Alike, Mba Dita, Billa, Balqis, Della, Uni, Nisa, Fanny, Vianny, Ninda, Lala, Careno, Ahmadi dan lain-lain yang telah memberikan motivasi, persahabatan, dorongan, untuk menjalankan skripsi ini.
14. Teman-teman seperjuangan mahasiswa Fakultas Hukum angkatan 2016, Rombel Internasional angkatan 2016 dan senior yang telah memberikan dorongan dan semangat.
15. Teman-teman KKN PANDANAN yang selalu memberikan dukungan dan doa yang terbaik kepada penulis.
16. Almamater Universitas Negeri Semarang, dan Fakultas Hukum UNNES
17. Serta semua pihak yang memberikan semangat dan berbagi ilmu pengetahuan dalam proses penelitian ini hingga selesai.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya dan dimudahkan untuk segala urusannya. Akhir kata semoga skripsi ini



dapat bermanfaat, memberikan ilmu pengetahuan, dan wawasan khususnya bagi penulis umumnya bagi kita semua.

Semarang, 9 Mei 2020

Penulis



Cindy Paramita  
NIM. 8111416200

## ABSTRAK

Paramita, Cindy. 2020. *“Tinjauan Yuridis Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan di Kemayoran, Jakarta Pusat”*. Skripsi. Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Pembimbing : Dr. Suhadi, S.H.,M.Si.

**Kata Kunci : Rumah Susun ; Hak Guna Bangunan ; Hak Pengelolaan ; Hak Milik Satuan Rumah Susun.**

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang berstruktur secara fungsional baik vertikal maupun horizontal yang merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki secara terpisah sebagai tempat hunian. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perolehan tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan untuk mendirikan rumah susun, dan untuk mengetahui kepemilikan atas sarusun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan juga akibat hukum yang ditimbulkan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian yuridis empiris. Sumber data penelitian berasal dari data primer yaitu studi dokumen, wawancara dan observasi dan data sekunder yaitu studi kepustakaan dari Undang-Undang atau peraturan lainnya, buku-buku, jurnal, artikel ilmiah, dan makalah-makalah. Teknik pengambilan data dalam penelitian ini dilakukan dengan wawancara, studi dokumen, dan observasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perolehan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Adanya akibat hukum yang berdampak baik bagi pembangun rumah susun maupun pemilik/penghuni sarusun. Setiap peralihan yang terjadi atas sarusun yang berdiri di atas HGB diatas HPL harus mendapatkan persetujuan atau rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan, termasuk apabila pembangun/pengelola rumah susun ingin memperbaharui Hak Guna Bangunannya. Perlunya persetujuan/rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan membuat pihak-pihak yang akan melakukan peralihan harus mengeluarkan uang yang lebih untuk membayar dana kompensasi terhadap Hak Pengelolaan. Persetujuan/rekomendasi sangat penting bagi pembangun rumah susun, maupun bagi pemilik dan penghuni rumah susun dalam setiap peralihan, apabila pemegang Hak Pengelolaan tidak memberikan rekomendasinya maka, pembangun rumah susun tidak dapat memperpanjang Hak Guna Bangunannya, juga setiap peralihan yang dilakukan oleh pemilik/penghuni sarusun. Jika Hak Guna Bangunan tidak dapat diperpanjang, hal ini memberikan dampak yang sangat besar bagi penghuni sarusun. Hanya saja sejauh ini, belum ada permasalahan bahwa pemegang Hak Pengelolaan tidak memberikan rekomendasinya.

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR SINGKATAN .....	xv
DAFTAR BAGAN .....	xvi
DAFTAR TABEL .....	xvii
DAFTAR GAMBAR .....	xviii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xix
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	8
1.3 Pembatasan Masalah .....	8
1.4 Rumusan Masalah .....	9
1.5 Tujuan Penelitian.....	9
1.6 Manfaat Penelitian.....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>12</b>

2.1 Penelitian Terdahulu .....	12
2.2 Landasan Teori .....	14
2.2.1 Kepastian Hukum.....	14
2.3 Landasan Konseptual .....	20
2.3.1 Hak Atas Tanah.....	20
2.3.2 Perolehan Hak Atas Tanah.....	26
2.3.3 Pengertian Rumah Susun .....	31
2.4 Kerangka Berfikir.....	43
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>44</b>
3.1 Pendekatan Penelitian .....	44
3.2 Jenis Penelitian .....	45
3.3 Fokus Penelitian .....	46
3.4 Lokasi Penelitian .....	47
3.5 Sumber Data .....	47
3.6 Teknik Pengambilan Data .....	49
3.7 Validitas Data .....	51
3.8 Analisis Data .....	52
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>54</b>
4.1 Hasil Penelitian .....	54
4.1.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	54
4.1.1.1 DKI Jakarta.....	54
4.1.1.2 Kantor Pertanahan Jakarta Pusat .....	55
4.1.1.3 Apartemen Mediterania.....	56

4.1.2	Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dan Akibat Hukum bagi pemilik/penghuni Sarusun .....	58
4.1.2.1	Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan .....	61
4.1.2.1	Akibat Hukum bagi Pemilik/penghuni Satuan Rumah Susun .....	69
4.1.3	Perolehan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas Tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan...	73
4.1.3.1	Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun.....	75
4.1.3.2	Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun yang dibangun diatas Tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. ....	76
4.2	Pembahasan.....	79
4.2.2	Perolehan Tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dan Akibat Hukum bagi pemilik/penghuni Sarusun.....	79
4.2.3	Perolehan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas Tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. ....	92
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....</b>		<b>99</b>
5.1	Simpulan.....	99
5.2	Saran.....	102
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>104</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>		

## **DAFTAR SINGKATAN**

UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
UU	: Undang-Undang
PP	: Peraturan Pemerintah
HGB	: Hak Guna Bangunan
HPL	: Hak Pengelolaan
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
BUMD	: Badan usaha Milik Daerah

## DAFTAR BAGAN

<b>Bagan :</b>	<b>Halaman</b>
Bagan 2.4 Kerangka Berfikir. ....	43
Bagan 4.1.1 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Jakarta Pusat. ....	57
Bagan 4.1.2. Perolehan HPL dan HGB .....	60
Bagan 4.1.4 Perolehan Hak Milik Sarusun.....	75
Bagan 4.2.1 Perolehan HGB diatas HPL.....	83
Bagan 4.2.2 Skema Perolehan Hak Milik Sarusun.....	95

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel :</b>	<b>Halaman</b>
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu .....	14



## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar :</b>	<b>Halaman</b>
Gambar 4.1 Peta Kota DKI Jakarta.....	56
Gambar 4.1 Apartemen Mediterania Lagoon.....	59
Gambar 4.3 Apartemen Mediterania Palace.....	60

## **DAFTAR LAMPIRAN**

### **Lampiran :**

Lampiran 1 Surat Izin Penelitian Nomor B/131/UN37.1.8/LT/2019

Lampiran 2 Surat Keterangan Sudah Melakukan Penelitian di Kantor Pertanahan

Lampiran 3 Surat Keterangan Sudah Melakukan Penelitian di Apartemen

Lampiran 4 Liflet Apartemen Mediterania Lagoon

Lampiran 5 Foto Wawancara

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Rumah merupakan salah satu kebutuhan mendasar bagi manusia selain kebutuhan akan sandang dan pangan. Kebutuhan rumah akan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dari tahun ke tahun. Hal ini tentu berpengaruh pada keterbatasan lahan tanah untuk memenuhi kebutuhan rumah yang terus meningkat.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 pasal 28 huruf H, menyatakan “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan juga mendapatkan lingkungan hidup yang lebih baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”. Pemenuhan hak tersebut dibentuk terlebih dahulu dasar hukumnya, yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-Undang ini menggantikan Undang-Undang yang telah lalu, yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 3 Huruf F menyatakan “Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni serta terjangkaunya dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan”. Perumahan dan pemukiman sebagai proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman, pengertian rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Pada dasarnya rumah merupakan kebutuhan primer atau disebut juga dengan kebutuhan pokok bagi manusia. Menurut Omar, Kurniati dan Kusuma (2014 : 1), selain menjadi tempat berlindung dan beristirahat, rumah juga berfungsi sebagai wadah pendidikan dan regenerasi nilai dan budaya dalam sebuah keluarga.

Aspek perumahan dan pemukiman menjadi suatu hal yang dominan dalam perkembangan kota, pembangunan rumah susun salah satu upaya pemecahan masalah dari kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah. Sehingga membuat ruang terbuka kota menjadi lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara peremajaan kota.

Daerah Khusus Ibukota Jakarta merupakan kota metropolitan terbesar Indonesia dengan luas wilayah 661,52 km<sup>2</sup> yang terbagi dalam lima wilayah yakni Jakarta Pusat, Jakarta Utara, Jakarta Barat, Jakarta Timur dan Jakarta Selatan dengan jumlah penduduk berdasarkan data pada tahun 2010 kurang lebih 9.588.198 jiwa. Wilayah metropolitan Jakarta meliputi Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi. Kota Jakarta merupakan pusat perekonomian serta pusat pemerintahan Indonesia, maka dari itu banyak sekali penduduk baik dari dalam kota maupun luar kota

menjadikan Jakarta sebagai sasaran besar bagi masyarakat untuk mencari nafkah dengan tujuan menetap dan tinggal di Jakarta dengan kehidupan yang lebih baik tentunya.

Terbatasnya wilayah tidak sebanding dengan kebutuhan pemukiman. Pertumbuhan penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya berakibat pada kenaikan kebutuhan perumahan. Hal ini juga ditambah dengan status Provinsi DKI Jakarta sebagai ibukota negara yang dimana sebagian wilayahnya digunakan untuk pusat pemerintahan dan perekonomian.

Mengingat bahwa tidak semua warga DKI Jakarta merupakan keluarga yang cukup mampu dalam perekonomian, adanya rumah susun ini maka akan sangat bermanfaat bagi mereka. Selain itu, Penyediaan rumah tinggal bagi keluarga yang belum mampu memiliki rumah tempat tinggal sendiri menjadi salah satu kebijakan Pemerintah Kota DKI Jakarta di bidang perumahan dan permukiman. Upaya membantu keluarga yang belum mampu memiliki rumah tempat tinggal sendiri tersebut, maka yang dilakukan oleh Pemerintah Kota DKI Jakarta adalah penyediaan rumah tempat tinggal yang murah, layak dan sehat.

Pembangunan Rumah Susun merupakan suatu upaya alternatif dalam mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan dan pemukiman di perkotaan, mengingat bahwa jumlah penduduk diperkotaan sangat banyak dan padat. Pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah atau lahan dan membuat ruang-ruang ditengah perkotaan dapat dimanfaatkan untuk penghijauan atau hal lainnya yang juga dibutuhkan masyarakat perkotaan untuk mengimbangi kehidupan diperkotaan.

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 1 Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian bagian yang di strukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing masing dapat di miliki dan digunakan secara terpisah,terutama untuk tempat hunian yang di lengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Tujuan pembangunan rumah susun adalah memenuhi kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menciptakan lingkungan yang selaras dan seimbang. Namun demikian, kendala yang dihadapi dalam pembangunan rumah susun sederhana ini adalah semakin meningkatnya harga tanah, penentuan lokasi yang sulit, kualitas bangunan berada di bawah standar penyediaan sarana dan prasarana kurang seimbang. Melihat kondisi tersebut terdapat dua sisi kepentingan dan permasalahan yaitu rumah susun sebagai tempat tinggal yang dihuni dan masyarakat sebagai penghuninya. Satu sisi rumah susun sebagai tempat tinggal kualitasnya semakin menurun, di sisi lain penghuni yang mempunyai sifat dinamis dan berkembang menuntut kondisi hunian yang layak dan nyaman untuk tinggal sehingga dapat meningkatkan kualitas hidupnya. (Komarudin, 2007)

Suatu pembangunan rumah susun perlu adanya pengadaan akan tanah atau lahan yang luas. Berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menegaskan bahwa rumah susun dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, hak guna

bangunan atau hak pakai diatas pengelolaan, juga dapat dibangun dengan pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah atau pendayagunaan tanah wakaf.

Rumah susun dapat dibangun diatas tanah Hak Pakai, Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan dengan jenis tanah yang dapat dibangun rumah susun tersebut maka setiap orang yang ingin memiliki satuan unit rumah susun tentu memiliki bentuk kepemilikan yang berbeda-beda. Saat ini, banyak rumah susun yang memang sengaja didirikan diatas Hak Pengelolaan tentunya dengan status kepemilikan Hak Guna Bangunan bagi pengembang rumah susun tersebut dan bagi pembeli/pemilik rumah susun dapat memiliki satuan unit rumah susun tersebut dengan bentuk kepemilikan Hak Milik.

Pembangunan serta pendirian rumah susun, biasanya didirikan diatas tanah yang berstatus satuan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, juga Hak Pengelolaan. Salah satu bentuk pembangunan rumah susun yakni rumah susun komersial. Rumah Susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Pelaku pembangunan rumah susun yakni bisa setiap orang atau pemerintah yang melakukan pembangunan dan permukiman. Rumah susun jenis ini juga dapat didirikan diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Pengelolaan.

Rumah susun yang berstatus Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan pada hakikatnya tidak bermasalah jika penyelenggaraan pembangunan dan yang membangun rumah susun diatas tanah yang dikuasai

hak pengelolaan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku dan menginformasikan mengenai status tanah atas Rumah Susun tersebut agar calon pembeli dapat mempertimbangkan segala resiko atas pembelian Rumah Susun.

Saat ini, di kawasan Kemayoran Jakarta Pusat terdapat sebuah bangunan apartemen yang bernama Rumah Susun Mediterania. Rumah Susun tersebut merupakan sebuah rumah susun komersial yang dapat diperoleh kepemilikannya dengan Hak Milik atas satuan rumah susun. Hanya saja rumah susun tersebut dibangun diatas tanah dengan status tanah Hak Guna Bangunan No. 123,124,125 atas nama pemegang Hak yakni PT. Setya Bhakti Mayapersada, yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan atas nama pemegang Hak Kementerian Sekretariat Negara Cq. Pusat Pengelolaan Komplek Kemayoran.

Perlu diketahui bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak guna bangunan dapat terjadi karena adanya penetapan pemerintah ataupun karena suatu perjanjian yang sengaja diperbuat anatar pihak-pihak diatas tanah milik orang lain. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.



Banyak warga atau masyarakat yang belum mengetahui bagaimana seharusnya perolehan kepemilikan suatu unit rumah susun dengan Hak Milik akan tetapi rumah susun tersebut berdiri diatas tanah dengan Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Pengelolaan, serta perolehan tanah yang digunakan untuk pembangunan rumah susun begitu juga tentang akibat hukumnya atau dampak yang diberikan bagi pemilik, pembeli atau penghuni rumah susun itu sendiri.

Berdasarkan Pasal 46 pada Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun menyatakan, Hak Milik sarusun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan. Nama Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ini tetap walaupun didirikan diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.

Kemudian, apabila rumah susun tersebut dibangun diatas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan bagaimanakah dengan si pemilik atau penghuni satuan rumah susun tersebut terkait Hak Milik atas satuan rumah susun yang dimilikinya, apakah kepemilikan atas sarusun nya dapat dibatalkan apabila jangka waktu Hak Guna Bangunannya sudah habis atau tidak. Dan apabila penghuni sarusun ingin melakukan peralihan hak seperti apa prosesnya.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dalam penulisan skripsi ini akan meneliti lebih dalam mengenai pelaksanaan peruntukan tanah untuk pembangunan rumah dibangun diatas diatas tanah Hak Guna Bangunan

diatas Hak Pengelolaan serta proses perolehan Hak Milik bagi si pembeli rumah susun tersebut.

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas memberikan deskripsi permasalahan yang dapat diidentifikasi sebagai berikut :

1. Bahwa pada berdasarkan yang terjadi pada saat ini rumah susun merupakan upaya alternatif bagi masyarakat kota untuk memiliki hunian atau tempat tinggal, yang di rasa lebih nyaman, lebih efektif, dengan sarana dan fasilitas yang ada dalam suatu rumah susun.
2. Bahwa terdapat beberapa rumah susun di DKI Jakarta yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, Hak Pakai yang mana hak-hak atas tanah tersebut memiliki jangka waktu yang tidak panjang dan berdampak bagi pembeli atau penghuni satuan rumah susun.
3. Bahwa kurangnya informasi mengenai status hak atas tanah yang digunakan untuk membangun rumah susun tersebut yakni hak guna bangunan di atas hak pengelolaan serta akibat hukumnya apabila membeli satuan rumah susun tersebut.
4. Bahwa terjadi kriminalisasi pada salah satu rumah susun atau apartemen di DKI Jakarta yang dilakukan oleh pihak pengembang kepada penghuni mengenai Akta Jual Beli, Sertipikat Hak Milik penghuni dan Iuran Pemeliharaan Lingkungan.

## **1.3. Pembatasan Masalah**

Pembatasan masalah dalam penelitian ini dilakukan agar pembahasannya tidak terlalu luas dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan, di samping itu juga untuk mempermudah melaksanakan penelitian dalam hal studi kasus yang dibatasi di Rumah Susun Mediterania, Kebon Kosong, Kemayoran, Jakarta Pusat.

Berdasarkan identifikasi masalah diatas agar penelitian terfokus pada permasalahan yang akan dibahas, maka penulisan ini dibatasi oleh ruang lingkup penelitian yang meliputi :

1. Perolehan tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan untuk pembangunan rumah susun dan akibat hukumnya bagi pembeli atau penghuni, pemilik satuan rumah susun.
2. Perolehan Hak Milik atas satuan rumah susun pada rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Pengelolaan.

#### **1.4. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana perolehan tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan untuk pembangunan rumah susun dan akibat hukumnya bagi pembeli atau pemilik satuan rumah susun?
2. Bagaimana perolehan Hak Milik atas satuan rumah susun pada satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Pengelolaan?

#### **1.5. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah yang ada maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui suatu perolehan tanah untuk pembangunan rumah susun dengan tanah Hak Guna Bangunan diatas diatas Hak Pengelolaan serta akibat hukumnya bagi pemilik atau pembeli satuan rumah susun.
2. Untuk mengetahui perolehan Hak Milik atas satuan rumah susun dari rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Pengelolaan.

#### **1.6. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan untuk masalah yang ada atau yang sedang akan diteliti adalah :

##### **1. Manfaat Teoritis**

- 1) Terwujudnya pengetahuan dari masyarakat agar dapat mengetahui tentang prosedur perolehan Hak Milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan serta keuntungan maupun kerugian bagi pemilik satuan rumah susun.
- 2) Bagi kalangan akademis penelitian diharapkan dapat sebagai gambaran umum tentang peruntukan tanah untuk suatu rumah susun serta pelaksanaan serta prosedur perolehan hak milik terhadap satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah dengan Hak Guna Banguna yang berasal dari Hak Pengelolaan kemudian bagaimanakah dengan kepastian hukumnya bagi pemilik/pembeli satuan unit rumah susun tersebut.

- 3) Bagi pemerintah maupun pihak yang mendirikan rumah susun dengan status Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, dapat menjadi pertimbangan bahwa akan adanya rumah susun tersebut dan melihat dari sisi dampak yang diberikan bagi pembeli atau pemilik rumah susun.

## 2. Manfaat Praktis

- 1) Untuk memberi informasi bagi pengembang rumah susun, calon pembeli atau penghuni rumah susun, serta seseorang atau badan hukum yang ingin membangun rumah susun untuk mengetahui bentuk peruntukan suatu tanah untuk pembangunan rumah susun terutama dengan status tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan serta akibat dan kepastian hukumnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Bagi masyarakat, penelitian ini berkontribusi pada pemberian informasi tentang perolehan Hak Milik atas satuan unit rumah susun terutama yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dan mengetahui keuntungan maupun kerugian dalam membeli, memiliki, dan menghuni bagi pemilik satuan rumah susun.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu adalah ilmu yang dalam cara berpikir menghasilkan kesimpulan berupa ilmu pengetahuan yang dapat diandalkan, dalam proses berfikir menurut langkah-langkah tertentu yang logis dan didukung oleh fakta empiris.

Penelitian yang dilakukan oleh Purbandari pada tahun 2014 dengan judul “Status Kepemilikan Rumah Susun Di Atas Hak Guna Bangunan Yang Melekat Di Atas Hak Pengelolaan (Tanah Komplek Bandara Kemayoran).” Penelitian ini membahas mengenai penyelenggaraan pembangunan (pihak ketiga) yang telah mengadakan perjanjian dengan pemegang Hak Pengelolaan yang dalam hal ini pemegang Hak Pengelolaan yakni Sekretarian Negara RI atas tanah Komplek Kota Baru Bandara Kemayoran yang mana di atas tanah tersebut dapat mendirikan rumah susun setelah terlebih dahulu menyelesaikan status tanah menjadi Hak Guna Bangunan. Pada dasarnya Hak Pengelolaan adalah hak yang berasal dari hak penguasaan atas tanah Negara yang memberikan kewenangan pada si pemegang haknya.

Hak pengelolaan tidak akan habis masa berlakunya, sedangkan Hak Guna Bangunan yang melekat di atasnya tetap mempunyai jangka waktu yang harus diperpanjang dengan persetujuan pemilik Hak Pengelolaan. Maka dari itu, terdapat permasalahan bagi status kepemilikan satuan

rumah susun di Kota Baru Bandara Kemayoran atas Satuan Rumah Susun jika tidak mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Penelitian yang dilakukan oleh Harry Nugroho yang berjudul “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Nomor : 1/Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang)”. Membahas mengenai perjanjian antara Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang sebagai pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Bandarjo dengan pihak ketiga tidak mengatur bagaimana kedudukan pemegang Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sebagaimana seharusnya sesuai dengan apa yang diperjanjikan setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan habis. Dikarenakan tidak adanya kejelasan atau kepastian hukum atas pemberian hak baru menjadi masalah perlindungan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Dimana pada akhirnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan timbul dengan adanya perjanjian kerjasama, yang didlaamnya tidak mengatur tentang kemungkinan perpanjangan hak, sehingga pemegang Hak Guna Bangunan tidak mendapat perlindungan hukum.

Penelitian yang dilakukan M.Syafiyuddin Wafi, R.Suharto, Siti Malikhatun yang berjudul Perolehan Setifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi di Star Apartemen) membahas mengenai perolehan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai tanda kepemilikan atas satuan rumah susun. Sertipikat Hak Milik ini bertujuan juga sebagai

bentuk dari perlindungan hukum bagi penghuni atau pembeli satuan unit rumah susun.

**Tabel 2.1 Daftar Penelitian Terdahulu Mengenai Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun yang Di Bangun Diatas Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan.**

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan/ Perbedaan	Unsur Pembaharuan
1	Purbandari, Jurnal Pembaharuan Hukum, Universitas Islam Sultan Agung 2014	Status Kepemilikan Rumah Susun Di Atas Hak Guna Bangunan Yang Melekat Diatas Hak Pengelolaan (Tanah Komplek Bandara Kemayoran)	a. Kepada pemilik satuan unit rumah susun diberikan Seripikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Ko ta.  b. Peralihan bagi seorang yang memiliki sarusun, hanya dapat dilakukan dalam hal pewarisan, perikatan kepemilikan sarusun setelah jangka waktu 20 tahun, pindah tempat tinggal dibuktikan dengan surat	a. Kepemilikan satuan rumah susun yang dibangun diatas hak pengelolaan di berikan bukti kepemilikan satuan unit rumah susun dengan sertipikat Hak Guna Bangunan.  b. Peralihan Hak atas sarusun yang dibangun diatas Hak Pengelolaan harus mendapatkan persetujuan atau rekomendasi dari si pemegang Hak Pengelolaan.



			keterangan dari yang berwenang.	
2	Harry Nugroho Tesis, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro 2012.	Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan	Apabila jangka waktu pemakaian Hak Guna Bangunan maka tidak dapat diperpanjang atau pun diperbaharui.	Akibat hukum bagi si pemilik atau pembeli satuan unit rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan.
3	M.Syafiyuddin Wafi, R. Suharto,Siti Malikhatun Jurnal Hukum Universitas Diponegoro 2016	Perolehan Setifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi di Star Apartemen)	a. Perolehan Hak Milik atas satuan rumah susun dapat diperoleh dari jual beli. b. Si pemilik, pembeli satuan unit rumah susun dengan adanya Sertipikat Hak Milik tersebut sudah terjamin kepastian hukumnya.	a. Perolehan Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang dibangun diatas Hak Gunan Bangunan diatas Hak Pengelolaan. b. Kemudian bagaimana akibat hukumnya bagi si pembeli atau pemilik satuan unit rumah susun tersebut mengingat tanah yang dipakai.

## 2.2. Landasan Teori

### 4.2.1 Kepastian Hukum

#### a. Pengertian Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. (Marzuki, 2008 : 58)

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut.

1. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau *utility*.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum

Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan. (Rato, 2010 : 59)

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. (Zainal, 2012 : 25)

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi para pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa adanya kepastian hukum, maka orang tidak tahu apa yang harus diperbuat, kemudian perbuatannya salah atau benar, dilarang atau tidak oleh hukum.

Kepastian hukum dapat diwujudkan melalui suatu Undang-Undang sehingga baik dalam penerapannya dimasyarakat.

Dengan kata lain kepastian hukum itu sendiri tepat hukumnya, sasarannya yang dalam hal ini menyangkut subjek dan objeknya serta anacaman hukumnya. Jika dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan peraturan pelaksanaannya akan diatur dalam peraturan perundang-undangan lainnya.

Adapun tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

1. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi permusyawarahan hukum agrarian nasional.
2. Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Mengenai kepastian hukum yang diberikan kepada pemilik, maupun penghuni satuan rumah susun terdapat dalam Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang hubungan penerbitan atas sertipikat tanah dengan kepastian hukum adalah hubungan sebab akibat. (Utama, 2018 : 122) Dalam hal ini kepastian hukum untuk satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan terletak pada sertipikat kepemilikan hak atas tanah

sebagai bukti kepemilikan, serta kepastian mengenai perpanjangan jangka waktu kepemilikan Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh pemegang Hak Pengelolaan kepada pemegang Hak Guna Bangunan.

Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maupun dalam pengadaan perumahan dan pemukiman adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum.

## **2.3. Landasan Konseptual**

### **2.3.1. Hak Atas Tanah**

#### **a. Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan. Kewenangan dalam hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu

menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak atas tanah terdiri dari beberapa macam hak, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Menurut Sri Hajati (2005), berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA, macam-macam hak atas tanah dibedakan menjadi 3 kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Macam haknya adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Tetapi macam haknya belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara. Macam haknya adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa pertanian.

Berdasarkan penggunaan dan pemanfaatannya, hak atas tanah dibagi menjadi 2, yakni hak atas tanah yang dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, seperti perumahan, perkantoran, pertokoan, hotel. Hak atas tanah yang dimanfaatkan untuk kepentingan pertanian, perikanan, perkebunan, atau peternakan. Kemudian berdasarkan masa penguasaannya, hak atas tanah terdiri dari hak atas tanah yang tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu, hak atas tanah yang dibatasi oleh jangka waktu tertentu dan hak atas tanah yang berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk pelaksanaan tugasnya (Santoso,2011: 2).

**b. Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sesuai yang tercantum pada pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960.

Menurut Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1960 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah subjek Hak Guna Bangunan adalah warga Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan

berkedudukan di Indonesia. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat tersebut wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Terjadinya Hak Guna Bangunan apabila atas tanah Negara yakni adanya keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat lain yang ditunjuk. Pejabat yang berwenang memberikan keputusan pemberian hak diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN RI No.3 Tahun 199 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Kemudian, terjadinya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan adanya keputusan pemberian hak atas usul dari pemegang Hak Pengelolaan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Jangka waktu bagi Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan untuk pertama kalinya



paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Sebagai tanda bukti Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan. 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. Berbeda dengan Sertifikat Hak Milik yang kepemilikannya hanya untuk warga Negara Indonesia. Maka pemilik sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak bisa dimiliki selamanya seperti pada halnya Hak Milik atas Tanah dan Rumah. (Kallo :74)

### **c. Hak Pengelolaan**

Menurut A.P. Parlindungan istilah Hak Pengelolaan berasal dari istilah Belanda, *baheerstrecht* yang diterjemahkan menjadi hak penguasaan. (Santoso,2010 : 113) Pengertian lebih lengkap tentang Hak Pengelolaan disebutkan dalam Pasal 2 ayat (5) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak

Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan, yang menyatakan:

“Hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaan sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukaan dan penggunaan tanah, menggunkan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga”.

Eman menyatakan bahwa subjek atau pemegang Hak Pengelolaan adalah sebatas pada badan hukum Pemerintah baik yang bergerak dalam pelayanan publik atau yang bergerak dalam bidang bisnis, seperti Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, PT Persero, badan hukum swasta tidak mendapatkan keperluan untuk berperan sebagai subyek atau pemegang Hak Pengelolaan. (Ramelan, 2006 : 196) Dalam penyerahan dan pemberian bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan untuk melakukan suatu kegiatan merupakan sebagian kewenangan negara atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala ATR BPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dikatakan bahwa Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha

Milik Daerah, PT.Persero, Badan Otorita, Badan-badan Hukum pemerintah yang ditunjuk oleh pemerintah. Selain itu dalam aturan ini juga dijelaskan mengenai tata cara perolehan Hak Pengelolaan secara rinci.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah yang berasal dari Hak Pengelolaan adalah 30 tahun, dan dapat diperpanjang selama 20 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan jangka waktu Hak Pakai atas tanah yang berasal dari Hak Pengelolaan adalah 25 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Oleh karenanya pembangunan rumah susun diatas tanah hak telah diberikan hak konvensional atas tanah seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai terlebih dahulu. Pemberian Hak diatas Hak Pengelolaan tidak memutus hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan hak pengelolaannya, dimana hak pengelolaan tidak memiliki jangka waktu sepanjang tanah tersebut digunakan sesuai dengan peruntukannya. (Murtiah, Hartanto,2018 : 159)

### **2.3.2. Perolehan Hak Atas Tanah**

#### **a. Pengertian Tanah**

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagai tubuh bumi yang ada dibawahnya dan

sebagian ruang yang ada di atasnya (Harsono,2003:265) , menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
2. Keadaan bumi disuatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi
5. Bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, dan sebagainya)

Menurut pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk menggunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta angkasa yang ada diatasnya. Seiring dengan adanya perkembangan dalam masyarakat, terutama hubungannya dengan tanah maka perlu adanya aturan-aturan tentang pertanahan guna tercapainya kesejahteraan masyarakat pada umumnya dan untuk kelangsungan pembangunan nasional terutama yang menyangkut dengan tanah.

#### **b. Perolehan Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu dari hak atas tanah yang mempunyai sifat tetap, sedangkan hak pengelolaan dalam UUPA secara tersurat tidak disebut, istilah pengelolaan muncul dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 UUPA, yang intinya adalah negara dapat memberikan dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa untuk digunakan bagi pelaksanaan

tugas masing-masing. Hak guna bangunan diatur mulai dari Pasal 35 UUPA, yang menjelaskan tentang pengertian, bagaimana terjadinya Hak guna bangunan, subjek dan objek yang terkait, jenis tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan yang keputusannya berada di tangan Kepala Kantor Tanah Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terkait dengan pemberian hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan.

Hak guna bangunan memiliki jangka waktu yang membatasi keabsahannya, jangka waktu ini dapat diperpanjang hingga lama waktu tertentu dan disertai dengan ijin dari Kepala Kantor Pertanahan. Hak pengelolaan memiliki sifat kepemilikan yang sementara karena adanya jangka waktu, dimana izin dari hak pengelolaan ini didapat dan dipegang oleh instansi pemerintah terkait.

Subjek pemegang Hak Guna Bangunan sebagaimana tercantum dalam pasal 36 ayat 1 dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Guna Bangunan dapat terjadi apabila hak guna bangunan itu dapat diperoleh dari tanah yang dikuasai oleh Negara melalui penetapan pemerintah dan tanah milik melalui perjanjian antara pemilik dengan pemohon hak. Hak guna bangunan juga dapat terjadi melalui konversi menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak Guna Bangunan yang terjadi karena penetapan pemerintah, maka pemberian hak tersebut ditandai dengan dikeluarkannya surat keputusan pemberian hak oleh instansi yang berwenang. Sedangkan tanah yang dapat dibebani hak ini adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan tanah yang telah mengalami perubahan hak misalnya dari hak pakai menjadi hak bangunan.

Dalam hal hak guna bangunan yang terjadi karena perjanjian, yaitu apabila ada perjanjian antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak tersebut. Perjanjian ini harus dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

**c. Perolehan Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Pengelolaan**

Hak Guna Bangunan digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, antara lain berupa rumah tempat tinggal atau hunian, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), pertokoan, hotel, perkantoran, industri (pabrik). Hak Guna Bangunan dapat terjadi atas tanah Hak Pengelolaan, di samping terjadi atas tanah Negara, atau tanah Hak Milik. Dalam UUPA tidak disebutkan secara tersurat tentang Hak Pengelolaan, hanya disebutkan “pengelolaan” dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2. A.P. Parliindungan menyatakan bahwa istilah Hak Pengelolaan diambil

dari Bahasa Belanda, yaitu *Beheersrecht*, yang diterjemahkan menjadi Hak Penguasaan.

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak atas tanah yang lahir dari Hak Pengelolaan. Lahirnya Hak Guna Bangunan didahului oleh pembuatan perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan. Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

Kemudian lahirnya Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Pengelolaan dapat diperoleh dari perjanjian yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999, yaitu dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang hak pengelolaan.

Perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan dapat dibuat dengan akta notarial, atau akta dibawah tangan, yaitu dibuat dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan. Setelah dibuatkan Perjanjian Penggunaan Tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan, calon pemegang Hak Guna Bangunan atas rekomendasi pemegang Hak

Pengelolaan, atau pemegang Hak Pengelolaan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Setelah itu, Kantor Pertanahan memproses permohonan tersebut hingga terbitlah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan. Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan tersebut disampaikan kepada pemohon Hak Guna Bangunan.

### **2.3.3. Rumah Susun**

#### **a. Pengertian Rumah Susun**

Menurut A.P Parlindungan, rumah susun adalah istilah yang dibuat oleh perundangan yang berwujud sebagai suatu perumahan yang dimiliki oleh beberapa orang atau badan hukum secara terpisah dengan segala kelengkapan sebagai suatu tempat hunian ataupun bukan hunian, untuk perkantoran, usaha komersil dan lain-lain, dengan akses tersendiri untuk keluar ke jalan besar dan dengan segala hak dan kewajibannya dan mempunyai bukti-bukti tentang haknya tersebut. (Parlindungan, 2010)

Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama,



benda bersama, dan tanah bersama, dengan sistem pengelolaan yang menganut konsep kebersamaan. (UURS, No. 4 tahun 1993).

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 vertical, 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. (UU, No.1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman)

Macam-macam rumah susun di Indonesia yaitu :

1. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah yang pembangunannya mendapatkan kemudahan dan bantuan Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan oleh negara atau swasta untuk memenuhi kebutuhan sosial.
3. Rumah susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki dan dikelola oleh negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian.
4. Rumah susun dinas atau rumah susun negara yang dimiliki Negara yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian

untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri beserta keluarganya.

5. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi dan dapat diperjual belikan sesuai dengan mekanisme pasar. Contohnya adalah apartemen atau kondominium.

Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara, dan rumah susun dinas merupakan tanggung jawab Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Pembangunan rumah susun adalah suatu cara untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduknya selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas. Pembangunan rumah susun tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota sehingga menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya permajaan dari kota, sehingga daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapih, bersih, dan teratur. Konsep pembangunan rumah susun yaitu dengan bangunan bertingkat, yang dapat dihuni bersama, dimana satuan-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang seperti itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan Pasal 2 dan 3 UU No. 20 tahun 2011, tujuan pembangunan rumah susun adalah sebagai berikut :

Pasal 2

“Penyelenggaraan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, dan keamanan, ketertiban, keteraturan.”

Pasal 3

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk :

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan pemukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, social dan budaya,
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau dikawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan pemukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan,

- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh,
- d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien dan produktif,
- e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak,
- f. Memberdayakan para pemangku kepentingan dibidang pembangunan rumah susun,
- g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu system tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu,
- h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Menteri Agraria/Kepala BPN menyatakan bahwa sebagai akibat pesatnya kemajuan sektor ekonomi yang ditunjang kemajuan teknologi dalam pembangunan perumahan dan permukiman serta lahirnya bentuk sertifikat baru yang berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, maka seharusnya bentuk kepemilikan rumah dan toko (*ruko*) atau *town house* dapat

menggunakan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai alat untuk kepemilikannya. Hal ini mengingat bahwa bentuk bangunan dan penataan lingkungannya sesuai dengan ketentuan yang ada pada rumah susun yang bangunannya berupa bangunan yang tersusun secara horizontal dan memiliki jenis kepemilikan perseorangan dan pemilikan bersama.(Supyan,216: 96)

Rumah susun mengandung sistem pemilikan perseorangan (individual) dan hak bersama. Kita mengenal ada 3 (tiga) bentuk sistem pemilikan, yaitu :

- a. sistem pemilikan perseorangan
- b. sistem pemilikan bersama yang terikat
- c. sistem pemilikan perseorangan yang sekaligus dilengkapi dengan sistem pemilikan bersama yang bebas (*condominium*)

Rumah susun merupakan kategori sistem pemilikan yang ketiga. Di dalam rumah susun secara simultan terkandung sistem pemilikan perseorangan dengan hak bersama yang bebas. Oleh karena itulah, maka hak pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun meliputi pula hak bersama atas bangunan, benda dan tanahnya.

Sebagaimana telah disebutkan bahwa hak milik (individual) atas satuan rumah susun juga meliputi hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

merumuskan bahwa bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara terpisah tidak untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Penjelasan Pasal 25 ayat 1 undang-undang tersebut memberi contoh bagian bersama adalah antara lain : pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan- jaringan listrik, gas dan telekomunikasi.

**b. Pengertian Perolehan Hak Milik atas Tanah dan Dasar Hukumnya.**

Dalam tatanan hukum pertanahan nasional, hubungan hukum antara orang baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing serta perbuatan hukumnya terkait dengan tanah telah diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Salah satu prinsip yang dianut oleh UUPA adalah prinsip nasionalitas. Dimana hanya warga negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik sepenuhnya pada tanah sebagian dari bumi sebagaimana yang termuat dalam Pasal 33 AYATA (3) Undang-Undang Dasar 1945.

Kebijakan perolehan tanah untuk kepentingan umum bagi pelaksanaan pembangunan terkait dengan pengaturan mengenai proses pengambilan tanah yang dimiliki masyarakat atau individu-individu oleh negara dan individu-individu atau kelompok lainnya. Pengambilan tanah tersebut berhubungan dengan penggunaan

tanah yang diambil dengan tujuan untuk kepentingan pembangunan. (Assyifa, 2010:33)

Penggunaan tanah merupakan wujud kegiatan menggunakan atau mengusahakan tanah sebagai upaya agar tanah tersebut dapat memberikan manfaat, sedangkan pemanfaatan tanah terkait dengan kegiatan penggunaan tanah dan pemeliharaan sengketa dan konflik. Hak-hak atas tanah yang ada dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia berasal dari perubahan atau konversi hak-hak yang lama. Perubahan tersebut terjadi karena hukum pada tanggal 24 September 196 dan berdasarkan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Adanya berbagai cara memperoleh tanah yang diperlukan, yang ketentuan-ketentuannya disusun dalam suatu system yang didasarkan atas kenyataan status tanah yang tersedia. Berdasarkan cara perolehan hak atas tanah, cara memperolehnya bisa berasal dari tanah negara atau dapat pula Tanah Milik (tanah hak).

Cara memperoleh Tanah Negara, perbedaannya tanah Negara tidak bisa diperjual-belikan. Cara yang bisa ditempuh untuk memperoleh hak dari tanah negara adalah dengan permohonan hak atas tanah. Adapaun cara lain yakni, waris, hibah, tukar-menukar. Sedangkan tanahnya yang berasal dari Tanah Milik diperoleh atas dasar persetujuan bersama dan sepakat antara kedua belah pihak antara pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah.

Hak milik pada dasarnya diperuntukan khusus bagi Warga Negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Salah satu ciri hak milik adalah bahwa hak tersebut dapat menjadi induk hak atas tanah yang lain, misalnya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Mengenai hal-hal tersebut tercantum dalam Peraturan Undang-Undang Pokok Agraria. (Harsono, 2007:286)

### **c. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun**

Berdasarkan Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa kepemilikan satuan rumah susun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana, hak bersama atas benda-benda serta hak bersama atas tanah yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

System kepemilikan rumah susun memiliki 2 pola yang khas yakni, (Eddy, 2010:19)

#### **1. Kepemilikan Individual**

Pemilikan secara individual dinamakan satuan rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, sarana yang terhubung ke jalan umum



tersebut tidak boleh melalui satuan rumah susun kepunyaan orang lain.

2. Pemilikan bersama/hak bersama

- a. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun, bagian bersama merupakan struktur bangunan yang tidak terpisah dari bangunan rumah susun, bagian bersama tidak dapat dibagi atau dimanfaatkan sendiri-sendiri oleh pemilik satuan rumah susun akan tetapi merupakan hak bersama. Contoh bagian bersama adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, jaringan listrik, saluran pila, gas telekomunikasi.
- b. Benda bersama merupakan milik bersama, tetapi sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun (Rosmidi Mimi, dan Koeswahyono, 2010 : 51). Contoh dari benda bersama adalah taman bermain, ruang beribadah, tanaman, bangunan pertanaman, bangunan sarana social, dan tempat paker baik yang terpisah dari rumah susun atau tidak.
- c. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri

rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam pernyataan izin mendirikan bangunan.

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. SHM sarusun sebagaimana dimaksud diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. SHM sarusun sebagaimana dimaksud 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.

**d. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun**

PPPSRS adalah kepanjangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Berdasarkan Pasal 75 ayat 3 Undang-Undang tentang Rumah Susun PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni rumah susun yang berkaitan dengan kepemilikan Benda Bersama, Bagian bersama, Tanah Bersama, dan penghunian. Kemudian PPPSRS

juga diberi kapasitas kedudukan hukum sebagaimana yang tercantum dalam undang-undang rumah susun.

Pembentukan PPPSRS adalah wajib dalam sebuah rumah susun. Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi dari pelaku pembangunan ke penyerahan satuan rumah susun kepada pemilik selesai. Masa transisi ini sendiri tidak boleh melebihi 1 (satu) tahun (sejak penyerahan pertama satuan rumah susun kepada pemilik). Setelah PPPSRS terbentuk, pelaku pembangunan menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada PPPSRS. Anggota PPPSRS adalah pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik satuan rumah susun.

**e. Pengelolaan Rumah Susun**

Pengelolaan adalah proses yang memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan kebijaksanaan dan pencapaian tujuan. Pengelolaan rumah susun menurut Pasal 56 ayat 1 UU Rumah Susun meliputi :

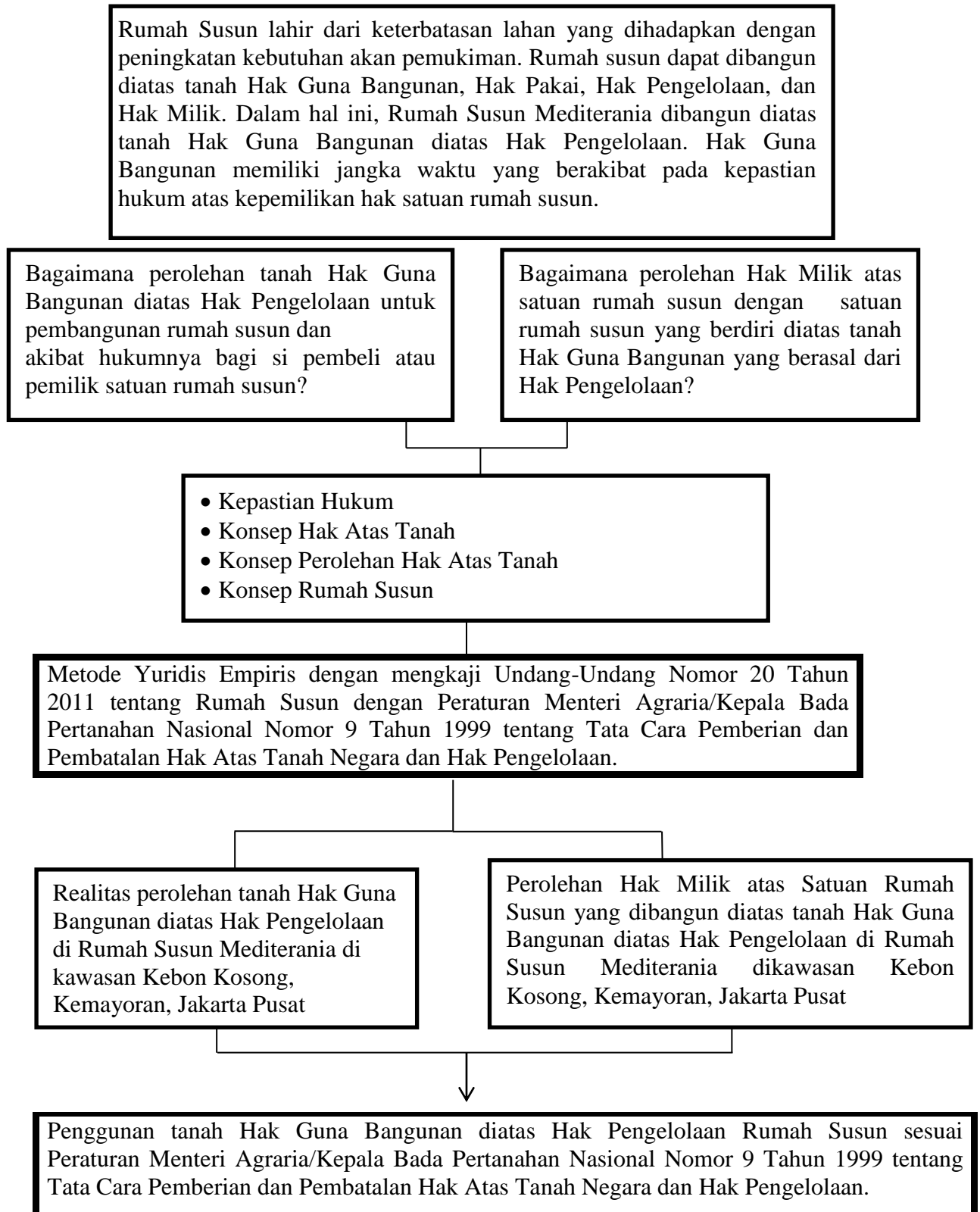
1. kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
2. Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.

3. Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota.
4. Khusus untuk Provinsi DKI Jakarta, badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari Gubernur.

Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi. Sedangkan perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi. Dalam pengelolaannya rumah susun memiliki suatu badan yang dimamakan PPPRS yakni suatu badan hukum yang memiliki kewenangan dalam mengelola, mengawasi satuan rumah susun.

## 2.4. Kerangka Berpikir

### 2.1. Bagan Kerangka Berpikir



## **BAB V**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Simpulan**

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang penulis lakukan mengenai perolehan tanah Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Pengelolaan serta kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan di Kemayoran Jakarta Pusat, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perolehan Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan dilakukan atau dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala ATR/BPN Republik Indonesia No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang mana apabila suatu bidang tanah telah dimiliki hak pengelolaan yakni Hak Pengelolaan No.01/Kebon Kosong atas nama pemegang hak Kementrian Sekretariat Negara CQ. Pengelola Komplek Kemayoran kemudian dimohonkan Hak Guna Bangunan, maka pemohon Hak Guna Bangunan dapat mengajukan permohonan kepada pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana dibuktikan dalam Surat Permohonan No. MW-34/YDBKS/V/96 pada tanggal 29 Mei 1996 tentang permohonan PT. Setyabhakti Mayapersada untuk mendapatkan HGB-nya. Sebelum permohonan tersebut dilakukan, wajib adanya perjanjian antara Pemegang Hak Pengelolaan dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan tentang penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah dengan Surat Perjanjian nomor SP-05/BPKK/05/1992/HD-

313/YDBKS/V/92 tentang Penyerahan dana peremajaan pemukiman sebidang lahan kompensasi dengan Hak Pengelolaan di Komplek Kemayoran. Kemudian adanya penunjukkan tanah Hak Pengelolaan yang akan diterbitkan Hak Guna Bangunannya dibuktikan dengan Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) pada tanggal 23 Maret 1994. Setelahnya ada surat persetujuan yang diberikan kepada calon pemegang Hak Guna Bangunan dari pemegang Hak Pengelolaan yakni Surat dengan Nomor n.99/Kadir/DP3KK/05/96 pada tanggal 12 Juli 1996 tentang persetujuan penunjukkan PT. Setyabhakti Mayapersada untuk mendapatkan HGB-nya. Setelah itu mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, calon pemegang Hak Guna Bangunan dapat mengajukan permohonan dengan segala kelengkapan berkas yang diperlukan seperti surat permohonan, identitas pemohon, data fisik dan data yuridis tentang tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan setempat, hingga terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan-nya. Dalam hal ini Sertipikat Hak Guna Bangunan No.123,124,125 atas nama pemegang hak PT. Setyabhakti Mayapersada untuk jangka waktu 20 Tahun. Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dapat diperpanjang dengan syarat ada persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan, apabila pemegang Hak Pengelolaan tidak memberikan rekomendasinya, maka Hak Guna Bangunan tidak dapat diperpanjang. Penghuni maupun pemilik sarusun dalam hal ini terkena dampaknya yakni, mengenai kepemilikan sarusun, peralihan yang akan dilakukan suatu hari, juga membayar iuran lebih yang ditujukan untuk pemegang Hak Pengelolaan.

Hanya saja sejauh ini belum ada pemegang Hak Pengelolaan yang tidak memberikan rekomendasinya. Jadi, apabila Hak Guna Bangunan berakhir dapat diperpanjang dan penghuni tetap bisa tinggal di sarusun tersebut.

2. Kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sama dengan kepemilikan sarusun pada umumnya. Hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana, hak bersama atas benda-benda serta hak bersama atas tanah yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan. Bukti kepemilikan atas sarusun yakni Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), apabila tanah rumah susun tersebut dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan, maka didalam sertipikat tertulis bahwa tanah tersebut merupakan tanah HGB/HPL dengan atas nama pemegang haknya sesuai dengan SHMSRS atas nama Hedi Tirtadjaja yang didalam sertipikat tertulis bahwa rumah susun Mediternaia berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan milik Kementrian Sekretariat Negara cq, BPKK. Perolehan hak milik atas sarusun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan sama dengan perolehan hak milik atas sarusun pada umumnya yakni melalui jual beli, sewa menyewa, hibah, pewarisan. Hanya saja yang sedikit membedakan bahwa dalam setiap proses peralihan yang dilakukan perlu adanya rekomendasi terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan. Setelah



mendapat rekomendasi/persetujuan maka kegiatan peralihan dapat dilakukan. Kemudian, pendaftaran hak dimohonkan kepada Kantor pertanahan setempat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## **5.2. Saran**

Dari simpulan yang penulis tuliskan di atas mengenai perolehan tanah Hak Guna Bangunan yang berasal dari Hak Pengelolaan serta kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan di Kemayoran Jakarta Pusat maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian kepada para pemilik satuan rumah susun maupun para investor atas kepemilikan satuan rumah susun maupun pemanfaatan Hak Pengelolaan, termasuk juga kepastian untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan, kepastian dalam memperoleh persetujuan untuk setiap peralihan yang terjadi, maka perlu dibuat peraturan perundangan yang khusus yang berlaku secara umum mengenai Hak Pengelolaan sehingga bisa menjadi pedoman bagi para pihak yang berkepentingan memanfaatkan tanah tersebut yang memungkinkan Satuan Rumah Susun memperoleh kepastian perpanjangan Hak Guna Bangunan atas tanah bersamanya.
2. Untuk memberikan kesadaran bagi penngghuni, pemilik satuan rumah susun akan akibat hukum yang akan ada di kemudian hari, maka ada baiknya bahwa setiap developer rumah susun atau apartemen memberikan informasi tentang tanah yang digunakan untuk mendirikan rumah susun

tersebut, karena hal ini berdampak bagi pemilik maupun penghuni sarusun. Perlunya sosialisasi kepada masyarakat tentang ketentuan-ketentuan hukum mengenai tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah hak Pengelolaan berikut kepada para pihak atau instansi yang terkait dengan pertanahan seperti PPAT maupun Kantor Pertanahan yang ternyata juga belum mengetahui hal tersebut. Hal ini perlu dilakukan sebagai antisipasi penyimpangan dan pelanggaran yang nantinya bisa memicu permasalahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Akis, Rosmidi. Mimi & Imam Koeswahyono. 2010. *Konsep Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*. Malang: Setara
- Amirudin, Zainal Asiki. 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Arikunto, S. 2006. *Prosedur Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Rienka Cipta.
- Ashshofa, B. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Bachri, Bachtiar S. 2010. *Meyakinkan Validitas Data Melalui Triangulasi pada Penelitian Kualitatif*. Surabaya
- Djoko Imbawani Atmadja. 2016. *Hukum Perdata*. Malang. Setara Press.
- Dosminikus Rato. 2010. *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, PT Presindo, Yogyakarta.
- Eddy, Richard. 2010. *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta: CV. Andi Offset.
- Erwin Kallo dkk, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*, (Jakarta: Minerva Athena Pressindo)
- Ilham Basri. 2013. *Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta. Raja Grafindo Persada.
- Moleong, Lexy J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sri Hajati, 2005, “*Restrukturisasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria*”, **Pidato Pengukuhan Guru Besar**, Universitas Airlangga, Surabaya.
- Soerjono Soekanto. *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: UI Press. 1983.

Urip Santoso. 2010. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana.

Zainuddin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika.

M. Rizal, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, CV. Nuansa Aulia, Bandung, Tahun 2009.

Boedi Harsono. *Berbagi Masalah Hukum Bersangkutan dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun*. Majalah Hukum dan Pembangunan.1986.

Suhadi.2017. *Aspek Hukum dan Sosial Rumah Susun*. Semarang: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

## **B. JURNAL**

A.P. Parlindungan, 1989, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.

Erman Ramelan.2006. *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999*. Jurnal Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya.

Hj. Ina Budhiarti Supyan.2016. *Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Dibidang Pengelolaan Rumah Susun Di Bandung Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*. Sekolah Tinggi Hukum Bangdung. Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 34, No. 1

Kurniati, Feni & Kusuma, Hanson E. 2014. *Adaptasi Perilaku dan Modifikasi sebagai Proses Menciptakan Hunian Ideal Bagi Penghuni Perumahan Masal*.

Maria S.W Sumardjono, 2007, "*Hak Pengelolaan : Perkembangan, Regulasi, dan Implementasinya*, Jurnal Mimbar Hukum, Edisi Khusus, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, September, h. 22.

Siti Mutiah,J.Andy Hartanto. 2018.*Hak Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun diatas Tanah Hak Guna Bangunan yang Berdiri diatas Tanah Hka Milik*. Universitas Naratoma Surabaya. Jurnal Vol.12.

Purbandari. 2014. *Status Kepemilikan Rumah Susun Diatas Hak Guna Bangunan yang Melekat Diatas Hak Pengelolaan*. Universitas Islam Sultan Agung. Jurnal Pembaharuan Hukum. Vol.1 No.1.

Chaerulia Nur Assyifa.2010. *Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang*. Jurnal Skripsi Hukum. Universitas Negeri Semarang.

Harry Nugroho. 2012. *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Nomor 1/Bandarharjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang)*. Jurnal Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro.

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*. Jurnal Fakultas Hukum.Vol.12 No.2. Universtitas Warmadewa: Kertha Wicaksana.

Miles, Mathew B., Michael Huberman, dan Johnny Saldana. 2014. *Qualitative Data Analysis-Third Edition*. London: Sage Publication Ltd.

Mohajan Haradhan.2018.*Qualitative Reasearch Methodology in Social Sciences and Related Subject*. Journal of Economic Development, Environment and People. Vol-7.Issue 01.

M.Syafiyuddin Wafi, R. Suharto,Siti Malikhatun. 2016.*Perolehan Setifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi di Star Apartemen)*.Jurnal Hukum Nomor 3.Vol.3. Universitas Diponegoro.

Suhadi and Dani Muhtada.2019.*Transformation of The Meaning of Public Interest in The Indonesian Regilations on Land Acquisition: A Sustainable Development Perspective*.Atlantis Press.3<sup>rd</sup> International Conference of Law and Local Wisdom (ICGLOW 2019) Atlantis Press 85-89. <https://doi.org/10.2991/icglow-19.2019.17>

Urip Santoso.2011.*Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan (Suatu Kajian Perolehan Hak dan Perpanjangan Jangka Waktu)*.Jurnal Fakultas Hukum.Vol.2.No.3.Universitas Diponegoro.Semarang

### **C. UNDANG-UNDANG**

Undang-Undang No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960.

UU No.1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/ATR BPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

Instruksi Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Percepatan Pelayanan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal.

Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan.

#### **D. INTERNET**

Helen Taurusia, *“Rumah Susun yang Dibangun di Atasn Tanah hak Guna Bangunan yang Terebit di atas Tanah hak pengelolaan”*  
<http://www.hukumproperti.com>

<https://www.hukumproperti.com/rumah-susun/perhimpunan-pemilik-dan-penghuni-satuan-rumah-susun-pppsrs/>

<https://www.slideshare.net/novriilham1/paparan-sosialisasi-uu-nomor-20-tahun-2011-prog-sejuta-rumahpekanbaru>