

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Semakin berkembangnya kemajuan bangsa, dapat dilihat dari pertumbuhan yang pesat pada bidang pembangunan. Suatu negara dapat dikatakan maju ketika dapat bersaing dengan negara lain terutama dalam tingkat pembangunan. Indonesia merupakan negara yang mempunyai wilayah yang sangat luas. Menurut Bank Dunia, pertumbuhan ekonomi Indonesia pada tahun 2020 diperkirakan berpotensi meningkat dan akan dapat dicapai apabila pemerintah mampu mengantisipasi dan mengatasi berbagai faktor yang berpotensi muncul dan faktor-faktor yang masih menghambat pertumbuhan ekonomi itu sendiri. Masih jauh dari harapan, terutama karena Indonesia membutuhkan pertumbuhan minimal 7% (tujuh persen) agar dapat menjadi negara maju pada tahun 2025. Dengan menganut semangat percepatan, pemerintah Indonesia telah melakukan sejumlah upaya dalam rangka mendorong investasi untuk beragam sektor terkait infrastruktur.<sup>1</sup> Indonesia memiliki jalur yang strategis di bidang perdagangan karena lokasinya yang diapit oleh Samudera Hindia dan Pasifik yang menjadi penghubung jalur pelayaran internasional dan sangat kaya akan sumber daya alam, membuat wilayah negara ini diminati oleh warga negara Indonesia (yang selanjutnya disebut WNI) maupun asing sehingga tanah yang ada di Indonesia ini sangat berharga dan bernilai. Agar dapat memenuhi berbagai

---

<sup>1</sup> Stephanie, "Analisa Yuridis Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Transaksi Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Berstatus Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan ." (Tesis Magister Universitas Pelita Harapan, Jakarta, 2018), hal. 1

kebutuhan masyarakat Indonesia terhadap tanah yang sifatnya tetap, maka pemerintah berupaya memaksimalkan peruntukkan dan penggunaan tanah dengan bermacam- macam cara, di antaranya yaitu mengeluarkan berbagai macam peraturan perundang- undangan seperti peraturan penyediaan tanah untuk kepentingan orang atau badan hukum atas tanah negara maupun di atas tanah Hak Milik. Tanah negara yang dimaksud adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara, sedangkan tanah Hak Milik adalah tanah yang sudah dimiliki orang maupun badan hukum dengan suatu hak atas tanah. Tanah atau lahan merupakan sumber daya alam yang berperan penting dalam kehidupan manusia. Hal ini mengingat tanah atau lahan dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan sosial maupun kebutuhan ekonomi manusia. Pemanfaatan tersebut hendaknya dilakukan seoptimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan dan memberikan kenyamanan bagi manusia. Sehingga tidak berlebihan jika ada yang menyatakan bahwa bagi kehidupan dan penghidupan manusia, tanah merupakan *conditio sine qua non* (setiap akibat dapat ditentukan sebab-sebabnya), seperti halnya udara yang dihirup.<sup>2</sup>

Tanah merupakan sarana yang sangat penting untuk menyokong kegiatan hidup dan penghidupan manusia. Secara fisik tanah merupakan bagian yang terdapat pada kerak bumi yang tersusun atas mineral dan bahan organik. Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang secara fisik berfungsi sebagai tempat tumbuh dan berkembangnya akar penopang tegak tumbuhnya tanaman dan menyediakan kebutuhan air dan udara. Tanah dalam lingkup hukum

---

<sup>2</sup> *Ibid.*,

Agraria/pertanahan adalah penguasaan tanah, penguasaan tanah dalam hal ini dapat dibagi menjadi 2 (dua) aspek, yaitu aspek yuridis dan aspek fisik.

Penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik. Meskipun demikian, penguasaan fisik tidak selalu melekat pada pihak yang menguasai tanah secara yuridis. Contohnya tanah yang disewakan, dimana penguasaan secara yuridis ada pada pemilik tanah, sedangkan penguasaan fisik ada pada penyewa tanah. Pemegang hak yang menguasai secara yuridis mempunyai kewenangan untuk mengelola dan menggunakan tanah sesuai dengan sifat dan peruntukkan tanahnya. Pemegang hak atas tanah juga mempunyai kewenangan dibatasi sesuai dengan macam dan jenis hak atas tanah yang dipunyainya, misalnya Hak Guna Bangunan (yang selanjutnya disebut HGB) yang juga adalah hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 5 Tahun 1960<sup>3</sup> Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) hanya diberi kewenangan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah. UUPA adalah landasan yuridis bagi pengaturan permasalahan pertanahan di Indonesia. Hak Pengelolaan (yang selanjutnya disebut HPL) tidak diatur secara jelas dalam UUPA, hanya dalam penjelasan umum UUPA ayat 2 menyatakan bahwa “Negara dapat memberikan tanah kepada atau memberikannya kepada suatu badan penguasa untuk dipergunakan bagi tugas pelaksanaannya masing-

---

<sup>3</sup> Republik Indonesia, *Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1960 Nomor 104 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jakarta, 24 September 1960

masing.”<sup>4</sup> Maria S.W Sumardjono menyatakan bahwa HPL bukanlah hak atas tanah tetapi merupakan bagian dari Hak menguasai Negara yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang HPL. Pengelolaan atas tanah dalam HPL mengandung maksud bahwa, menurut sifatnya merupakan pelimpahan sebagian dari hak menguasai Negara atas tanah yang diberikan kepada badan-badan pemerintah/Pemerintah Daerah dengan suatu HPL. Pengelolaan atas tanah dalam HPL mengandung maksud bahwa menurut sifatnya merupakan pelimpahan sebagian dari hak menguasai negara atas tanah yang diberikan kepada badan-badan Pemerintah/Pemerintah Daerah dengan suatu HPL. HPL juga dapat diberikan sebagian penggunaan dan pemanfaatannya oleh pemegang haknya kepada pihak lain ataupun bekerja sama atas penggunaan dan pemanfaatannya dengan pihak lain dengan suatu hak atas tanah tertentu seperti HGB ataupun Hak Pakai. Tanah HPL ada yang dipergunakan untuk kepentingan sendiri oleh pemegang haknya dan ada yang dipergunakan oleh pihak lain atas persetujuan pemegang Hak Pengelolaan. HPL semakin besar perannya dalam pembangunan nasional karena di atas tanah HPL tersebut dapat diberikan HGB, Hak Pakai, atau Hak Milik kepada pihak ketiga yang memerlukannya. Awal mula konsep HPL diperkenalkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara yang mengatur penguasaan tanah-tanah negara oleh kementerian, jawatan, atau daerah swatantra, yang merupakan terjemahan dari *beheersrecht*. Berasal dari hak penguasaan atas tanah-tanah negara lahir HPL melalui konversi yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri

---

<sup>4</sup> Maria S.W Sumardjono, “ *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya* ” (Jakarta: Kompas, 2009), hal. 213

Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan Kebijaksanaan<sup>5</sup> (yang selanjutnya disebut UU Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara). Dengan UU Konversi Hak Atas Tanah telah lahir jenis hak penguasaan atas tanah yang baru, yaitu HPL<sup>6</sup>. HPL diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997<sup>7</sup> Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (yang selanjutnya disebut sebagai UU BPHTB) dimana dalam pengertian HPL menurut penjelasan Pasal 2 ayat 3 huruf f UU BPHTB adalah sebagai berikut: "HPL adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga." Pengaturan lebih lanjut mengenai HPL dapat ditemukan dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (yang selanjutnya disebut BPN) Nomor 9 Tahun 1999<sup>8</sup> tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (yang selanjutnya disebut sebagai Peraturan Kepala BPN tentang HPL).

Perlu diketahui bahwa tidak semua badan hukum yang disebutkan di atas dapat memperoleh HPL. HPL hanya dapat diberikan kepada badan hukum

---

<sup>5</sup> Republik Indonesia, *Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1965 Nomor 9 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara*, Jakarta, 6 Desember 1965

<sup>6</sup> Urip Santoso, "*Hukum Agraria*", (Jakarta : Kencana, 2013), hal. 169

<sup>7</sup> Republik Indonesia, *Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2000 Nomor 20 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Jakarta, 2 Agustus 2000

<sup>8</sup> Republik Indonesia, *Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1999 Nomor 9 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, Jakarta, 14 Oktober 1999

tersebut apabila tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah. Berdasarkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001<sup>9</sup> tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan menetapkan bahwa pihak yang memegang HGB atau Hak Pakai diwajibkan untuk meminta persetujuan pemegang HPL terlebih dahulu dan membayar uang pemasukan kepada Pemerintah Daerah DKI Jakarta dalam rangka perpanjangan waktu HGB atau Hak Pakai yang telah berakhir dengan habisnya jangka waktu.

Dengan kata lain, setelah jangka waktu HGB<sup>10</sup> yang diberikan kepada pihak ketiga berakhir maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang HPL yang bersangkutan, namun dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan dari pemegang HGB yang bersangkutan dengan memperoleh persetujuan dari pemegang HPL. Jika persetujuan tersebut tidak diperoleh, proses perpanjangan ataupun pembaharuan HGB tidak dapat dilaksanakan dan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang HPL. Pelaksanaan HPL diselenggarakan oleh Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan dan apabila tanah tersebut belum terdaftar, baru dapat dilaksanakan setelah pemegang hak datang mendaftarkannya ke Kantor Agraria setempat dan kepada pemegang haknya kemudian diberikan sertifikat. Hak-hak atas tanah ini ada yang berasal dari pemerintah dan diperoleh karena penetapan pemerintah seperti tanah-tanah hak tersebut, ada juga tanah-tanah yang bersumber

---

<sup>9</sup> Republik Indonesia, *Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2002 Nomor 7 Tentang Perubahan Atas Keputusan Presiden Nomor 122 Tahun 2001 Tentang Tim Kebijakan Privatisasi Badan Usaha Milik Negara*, Jakarta, 30 November 2001

<sup>10</sup> Stephanie, *Op.Cit.*, hal. 8

pada hak tanah milik kepunyaan pihak lain misalnya HGB. Pemerintah selaku pemilik lahan tidak selamanya sanggup mengelola tanah tersebut secara maksimal, contohnya mengelola tanah tersebut sebagai perkantoran maupun dijadikan sebagai pemukiman pegawai atau pada umumnya disebut rumah dinas untuk pegawai. Dalam prakteknya tanah tersebut ditemukan terlantar tanpa dipergunakan sebagai mestinya agar menghasilkan sesuatu yang dinilai ekonomis. Kondisi tanah yang tidak dikelola baik oleh pemerintah memunculkan ide yang cukup baik dari beberapa pengembang yang merasa mampu untuk mengelola lahan atau tanah tersebut untuk dijadikan pemukiman atau untuk keperluan sosial lainnya, seperti pasar, blok-blok ruko, maupun sarana umum lainnya yang dianggap dibutuhkan oleh masyarakat.<sup>11</sup>

Masyarakat atau badan hukum yang memiliki HGB di atas HPL seringkali mendapatkan suatu masalah di masa berakhirnya HGB tersebut, seringkali pemilik HPL sudah menginginkan mereka untuk mengosongkan lahan tempat HGB tersebut berada meskipun/walaupun masa HGB mereka belum berakhir. Ada pula kasus dimana HGB yang berada di atas tanah milik HPL diperpanjang tanpa sepengetahuan pihak pemilik HPL. Sudah dijelaskan dalam Pasal 26 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996<sup>12</sup> tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP HGB)

---

<sup>11</sup> Olivia Yanuari Huslan, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perpanjangan HGB di Atas Hak Pengelolaan." (Universitas Hasanuddin, Makassar, 2016), hal. 3

<sup>12</sup> Republik Indonesia, *Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1996 Nomor 40 Tentang Perubahan Atas Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Tim Kebijakan Privatisasi Badan Usaha Milik Negara*, Jakarta, 17 Juni 1996

<sup>13</sup> Republik Indonesia, *Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2010 Nomor 11 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*, Jakarta, 22 Januari 2010

bahwa: “Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapatkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.” Tidak semua wewenang dalam hak menguasai negara atas tanah tersebut dilimpahkan kepada pemegang HPL, melainkan ‘sebagian’ dari ketiga wewenang hak menguasai negara atas tanah dilimpahkan kepada pemegang HPL. Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010<sup>13</sup> Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar bahwa objek penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai dan HPL atau dasar penguasaan atas tanah yang diusahakan, tidak digunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.<sup>14</sup>

Dalam beberapa peraturan perundang-undangan tersebut dinyatakan bahwa HPL adalah hak menguasai negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Pengertian HPL ini menunjukkan bahwa HPL merupakan hak menguasai negara atas tanah. Dalam pengertian HPL ada sebagian wewenang hak menguasai negara atas tanah sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yang dilimpahkan kepada pemegang HPL. Di satu pihak, ada peraturan perundang-undangan yang mendudukan HPL merupakan hak menguasai negara atas tanah. Di lain pihak, ada peraturan perundang-undangan yang mendudukan HPL disejajarkan dengan hak atas tanah. Namun bila dikaji wewenang dalam HPL terhadap wewenang

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 172

dalam hak atas tanah, maka HPL dapat dimasukkan ke dalam kategori hak atas tanah. Pasal 4 ayat 2 UUPA ditegaskan bahwa dalam hak atas tanah terdapat wewenang berupa menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya.<sup>15</sup> Sri Hajati menyatakan bahwa HPL tidak dapat diberikan kepada individu, badan swasta ataupun Badan Pemerintah yang tidak berhubungan dengan pengelolaan tanah.

Seperti contoh kasus yang diambil yang dinyatakan dalam Putusan Nomor 364/PK/Pdt.2016 yang diputus pada tanggal 1 September 2016 antara Fifi Tan ng dan Tjandra Widjaya selaku Ketua dan Sekretaris Perhimpunan Penghuni (yang selanjutnya disebut Perhimni) dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court (selanjutnya disebut MDC) yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat, terletak di Jalan Mangga Dua Dalam, Jakarta, kepada PT Duta Pertiwi, Tbk selaku pengembang Apartemen MDC (Tergugat I), Muktar Widjaja selaku Direktur Utama PT. Duta Pertiwi, Tbk (Tergugat II), Notaris Arikanti Natakusumah, S.H. (Tergugat III), Kepala BPN Republik Indonesia cq (dalam hal ini) Kepala Kantor Wilayah BPN Republik Indonesia DKI Jakarta cq Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (Tergugat IV) dan Gubernur DKI Jakarta Pemda DKI Jakarta Biro Perlengkapan Provinsi DKI Jakarta (Tergugat V). Seperti kasus yang dinyatakan dalam putusan tersebut dimana kasus ini berawal saat 147 Pemegang Unit Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal. 175

(yang selanjutnya disebut SHMSRS) yang bergabung dalam Perhimni MDC yang ingin memperpanjang HGB tanah bersama, pada bulan Maret 2006. Ketika itu, BPN belum mengetahui bahwa tanah Apartemen MDC adalah HGB di atas HPL. Hal ini ditegaskan BPN dengan menerbitkan Surat Keterangan Status Tanah (selanjutnya disebut SKST) tertanggal 24 Mei 2006. Selain itu, BPN juga telah melakukan risalah pemeriksaan tanah yang hasilnya tidak menyatakan tanah HPL. Sehingga, Perhimni MDC diwajibkan membayar uang pemasukan kepada negara total Rp. 289 juta. Pada bulan Juli 2006, BPN menarik kembali pernyataannya tersebut, dan setelah diselidiki ulang, ternyata BPN baru mengetahui bahwa status tanah Apartemen MDC adalah HGB di atas HPL atas nama Pemda DKI Jakarta. Akhirnya, sertifikat yang telah diberikan kepada Perhimni MDC dicoret dan dibatalkan.

Hal itu dilakukan oleh BPN lantaran ditemukan dokumen surat perjanjian kerja sama antara R. Soeprapto (Gubernur tahun itu) dengan Rachmat Sumengkar (Dirut Duta Pertiwi waktu itu). “Sengketa hak atas tanah ini membuat rugi pemilik unit apartemen”, kata Penggugat, dikarenakan nilai bangunan per unit apartemen akan turun seiring dengan penurunan status tanahnya. Apabila apartemen tersebut berdiri di atas tanah pemerintah provinsi, maka pemilik unit ini biasanya akan dibebankan biaya persetujuan (rekomendasi) setiap kali ingin melakukan perpanjangan HGB. Kerugian lainnya adalah tidak adanya jaminan dan kepastian hukum untuk menjaminkan sertifikat di atas HPL, sehingga bank enggan menerima sertifikat itu sebagai agunan. Apabila terjadi *force majeure*, seperti kebakaran, gempa bumi, maka hak dari para pemilik apartemen hilang,

karena tidak adanya alas hak atas ruang bangunan dalam sertifikat HGB yang berada di atas HPL Pemprov DKI Jakarta. Itu pula sebabnya, Penggugat dan 146 pemilik unit lainnya berjuang untuk dapat menggugat Duta Pertiwi ke Pengadilan, karena sebagai pihak yang merasa dirugikan, Penggugat tidak mau menanggung resiko yang terjadi di kemudian hari, baik mengenai status tanah maupun biaya yang harus dikeluarkan untuk membayar Pemprov DKI Jakarta.

Penggugat dalam gugatannya juga meminta agar para pihak tergugat mengembalikan status hak kepemilikan semula yakni sertifikat HGB kepada para pemilik apartemen MDC dan juga uang ganti rugi materiil sebesar 467 miliar untuk hilangnya status kepemilikan tanah. Pada Juli 2008, saat pemilik apartemen hendak melakukan perpanjangan sertifikat yang jatuh tempo, penggugat dan para pemilik apartemen terkejut karena sertifikat mereka yang berstatus HGB di atas tanah negara berubah menjadi HGB di atas HPL milik Pemda DKI Jakarta yang apabila dibutuhkan untuk keperluan pembangunan, maka bisa diambil kapan saja oleh pihak Pemda DKI Jakarta.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang sudah disampaikan pada bagian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah:

1. Apakah perpanjangan HGB di atas tanah HPL dapat dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik HPL?
2. Bagaimana pertimbangan Hakim Perdata atas Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi jual beli rumah susun yang dibangun di atas HGB di atas HPL?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian skripsi ini berdasarkan rumusan masalah yang sudah ditulis oleh penulis adalah:

1. Memahami dan menganalisis apakah perpanjangan HGB di atas tanah HPL dapat dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik HPL.
2. Memahami dan menganalisis pertimbangan Hakim Perdata atas Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam transaksi jual beli rumah susun yang dibangun di atas HGB di atas HPL

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian dari skripsi yang ditulis oleh penulis ini adalah kiranya penelitian ini dapat memberikan suatu penjelasan yang edukatif, yang mendidik, serta memberikan pengetahuan dalam bidang hukum kenotariatan khususnya untuk calon Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta dapat menjadi suatu pegangan bagi masyarakat terutama mahasiswa fakultas hukum untuk dapat mengerti mengenai cara kerja HGB di atas HPL, sehingga nantinya dapat membantu masyarakat di luar sana yang masih belum mengerti/awam mengenai hukum HGB di atas HPL.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Penulis membuat Sistematika Penulisan untuk mempermudah pemahaman mengenai permasalahan yang dikaji serta memberikan gambaran mengenai tiap-

tiap bab yang akan diuraikan. Sehingga penulis membaginya menjadi 5 bagian yakni sebagai berikut :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam Bab I ini, Penulis akan membahas mengenai latar belakang permasalahan, rumusan masalah yang terjadi, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan juga sistematika penulisan.

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam Bab II ini, Penulis akan menguraikan dasar hukum, landasan teori, asas, dan pendapat mengenai rumah susun, penulis juga akan menguraikan mengenai teori mengenai pengertian dan definisinya yang berasal dari peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun yang berlaku dan beberapa litera tur yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam Bab III, Penulis menguraikan dan menjelaskan mengenai metode apa yang digunakan dan data serta sifat dari analisis yang dikerjakan.

#### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Dalam Bab IV, Penulis melakukan pembahasan dan analisis secara mendalam mengenai apakah dapat seseorang memperpanjang status Hak Guna Bangunan nya tanpa sepengetahuan pemilik Hak Pengelolaan dan melakukan pembahasan dan analisis mengenai peran PPAT pada transaksi jual beli rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan berdasarkan Putusan No. 364PK/Pdt/2016.

#### **BAB V : PENUTUP**

Dalam Bab V, Penulis akan menyampaikan mengenai Kesimpulan dan Saran yang ada terhadap hal penelitian dan pembahasan serta masalah yang terkait yang telah diuraikan di bab-bab sebelumnya.

