

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Kebutuhan pokok bagi semua umat manusia adalah memiliki rumah atau tempat tinggal dan dewasa ini dalam memenuhi kebutuhan pokok akan perumahan bagi seluruh lapisan masyarakat merupakan hal bagian terpenting yang harus dipersiapkan dan disediakan.

Kebutuhan akan tersedianya perumahan menjadi tugas dan program pemerintah dalam membangun agar tersedianya perumahan bagi kebutuhan masyarakat dan juga sebagai pelaku usaha khususnya para pengembang terlebih di kota besar sebagai ibukota Negara Republik Indonesia.

Masalah utama yang menjadi kendala tersedianya perumahan karena keterbatasan lahan yang semakin sempit sehingga membawa dampak melambungnya harga tanah di ibukota, oleh karena itu perlunya suatu terobosan dan langkah yang bijaksana dalam mempersiapkan dan membangun suatu perumahan bagi masyarakat kearah vertikal yang disebut sebagai pembangunan rumah susun, namun demikian didalam pelaksanaan pembanguan rumah susun bagi masyarakat yang tidak kalah pentingnya adalah diperlukan payung hukum atau peraturan perundangan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi Developer dan juga masyarakat yang memiliki dan menempati unit dalam rumah susun tersebut sehingga tidak menimbulkan masalah atau persoalan baru dikemudian hari bagi pelaku usaha sebagai developer atau

pengembang dan juga setiap orang yang memiliki hak kepemilikan satuan rumah susun atau sebagai ahli warisnya.

Sebagai Negara Hukum, Pemerintah Indonesia telah mempersiapkan Undang-undang yang mengatur dan membuat perencanaan, pengelolaan, pemanfaatan, pengaturan dan percepatan pembangunan dalam bidang Investasi, khususnya pertanahan dan perumahan yaitu dengan diterbitkannya Peraturan perundangan atau yang dikenal Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja) dimana ada beberapa perubahan yang terkandung dan mengatur sebagian pasal dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun). Adapun perubahan tersebut mengatur yang tentang pertanahan dan disebutkan dalam undang-undang tersebut pada ayat ke-empat pertanahan yaitu Pasal 125 dimana mengatur pembentukan Bank Tanah yang menjamin ketersediaan tanah untuk masyarakat, pengelolaan dan pemanfaatan tanah dan pasal 136-142 tentang hak pengelolaan serta Pasal 143-145 yang mengatur tentang rumah susun dan Pasal yang berkaitan dengan pengaturan ruang atas dan ruang bawah tanah dan terakhir Pasal 147 yang mengatur penggunaan dokumen elektronik di bidang pertanahan dalam penerbitan tanda bukti hak secara elektronik atau sertifikat dalam bentuk dukomenel elektronik.

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NKRI 1945) pada pasal 28H disebutkan dengan jelas bahwa setiap orang berhak mendapatkan hunian yang layak, sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta

berhak memperoleh pelayanan kesehatan sehingga dapat terwujudnya kehidupan masyarakat yang adil dan sejahtera, dan didalam pelaksanaan pasal 142 dan Pasal 185 huruf (b) UU Cipta Kerja dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021).

Pengaturan pembangunan Rumah Susun bahwa Rumah susun adalah sebuah bangunan gedung yang bertingkat dan dibangun dalam suatu lingkungan terdiri dari bagian-bagian yang secara fungsional, diatur baik dalam arah horizontal maupun vertikal dimana bagian masing-masing dari satuan unit rumah susun dan digunakan secara terpisah yang disebut dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah Bersama dalam satuan rumah susun.

Sasaran dan tujuan dalam pembangunan rumah susun adalah agar setiap warga penghuni dapat menempati perumahan yang sehat sehingga terciptanya perumahan yang sehat dan adanya peningkatan kesejahteraan secara merata bagi seluruh lapisan masyarakat terutama juga bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah.<sup>1</sup> Dan pengaturan Hak milik atas satuan Rumah Susun sebagai tanda bukti kepemilikan mendapatkan Sertifikat Satuan Rumah susun atau yang di singkat dengan SHM Sarusun.

Pengaturan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas Tanah hak milik pribadi atau milik developer maka sertifikatnya adalah HGB

---

<sup>1</sup> D.Muchsin, Imam Koeswahyono, 2008, Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang, Sinar Grafika, Jakarta, hal 55.

Murni atau SHM dengan jangka waktu 30 tahun yang memiliki status tertinggi dan dapat diperbaharui dengan akta pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik dan Pengaturan Hak milik atas Satuan Rumah Susun di atas HGB atau Hak Pakai di atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (HGB Pengelolaan), hanya bisa memanfaatkan tanah tersebut untuk digunakan dan dimanfaatkan mendirikan bangunan, sedangkan kepemilikan tanah tersebut adalah tetap menjadi milik negara sehingga sertifikat HGB yang akan diterbitkan memiliki batas jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dan kemudian dapat diperpanjang Kembali dengan jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui Kembali untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Berdasarkan penelitian penulis dari salah satu Developer di daerah Kelapa Gading, Jakarta Utara, sangat sedikit sekali Developer yang memiliki izin dalam membangun Satuan Rumah Susun dengan status tanah milik sendiri atau HGB Milik sendiri atau HGB Murni dan akhirnya mendorong para pengusaha sebagai pelaku usaha pembangunan yang akan membangun Satuan Rumah Susun atau Apartemen di atas tanah Negara dan Tanah hak Pengelolaan disamping dapat menjual harga lebih murah dan dapat bersaing, pihak Developer tidak perlu melakukan Investasi dengan biaya besar untuk membeli tanah secara Hak Milik /

Permasalahannya, adalah tidak adanya peraturan perundang-undangan yang secara tegas dan konkrit bagaimana pengaturan apabila setelah HGB yang di atas tanah negara dan hak pengelolaan tersebut berakhir masa berlakunya karena tidak ada payung hukum yang mengatur dan memberikan kepastian

hukum dan perlindungan hukum, khususnya bagi Developer dan pemegang Hak Milik atas satuan Rumah Susun diatas Hak Guna Bangunan. sehingga dapat menimbulkan potensi kerugian yang akan dirasakan dan dialami bagi developer dan juga pemegang hak SHM HGB dan apabila ternyata setelah habis jangka waktu tidak dikabulkan atau tidak dapat diperpanjang Kembali atau setelah habis diperbahruai masa berlakunya ditambah lagi ada banyak konsumen sebagai calon pembeli atau yang sudah membeli tidak pernah dijelaskan “disembunyikan” oleh Developer status atas tanah dimana lokasi Satuan Rumah Susun dibangun karena adanya keterbatasan dan ketidakpastian hukum atau perlindungan hukum bagi pemegang hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik diatas HGB atas satuan Rumah Susun yang dibangun diatas tanah Negara dan tanah Hak pengelolaan.

Sehubungan dengan hal tersebut, Penulis membatasi ruang lingkup dalam penelitian ini, yaitu Kepastian Hukum kepemilikan Sertifikat hak milik satuan rumah susun di atas tanah HGB yang memiliki masa berlaku dan dapat berpotensi menimbulkan kerugian karena adanya ketidakpastian hukum dan perlindungan hukum apabila status HGB tersebut tidak dapat diperpanjang Kembali.

Dengan demikian, Penulis memilih judul penelitian “Kepastian Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun di Atas Hak Guna Bangunan” sebagai syarat untuk menjadi lulusan Magister Hukum Universitas Pelita Harapan 2023.

## **1.2 Rumusan Masalah (*Research Question*)**

Berdasarkan apa yang telah penulis uraikan di atas, maka pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas dan dianalisa di dalam tesis ini adalah:

1. Bagaimana Pengaturan kepemilikan sertifikat hak milik satuan rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana Kepastian hukum terhadap pemilik sertifikat hak milik satuan rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan jika jangka waktu sudah berakhir?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Menganalisis pengaturan kepemilikan sertifikat hak milik satuan rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.
2. Mengkaji kepastian hukum terhadap pemilik sertifikat hak milik satuan rumah susun di atas Hak Guna Bangunan jika jangka waktu sudah berakhir.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian yang diharapkan adalah sebagai berikut:

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Adapun manfaat teoritis dari penelitian ini adalah untuk memberikan kajian teori kepastian hukum dalam ruang lingkup kepemilikan

sertifikat hak milik satuan rumah susun di atas Hak Guna Bangunan dan perkembangannya.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Adapun manfaat praktis dari penelitian ini adalah untuk memberikan solusi dalam rangka menegakkan kepastian hukum terhadap pemilik sertifikat hak milik satuan rumah susun di atas Hak Guna Bangunan jika jangka waktu sudah berakhir.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan adalah rencana penyusunan materi yang akan ditulis dalam penelitian dimulai dari Bab I (Pendahuluan) sampai dengan Bab V (Penutup). Sistematika penulisan merupakan gambaran dari alur berpikir penyusunan penelitian ini. Adapun sistematika penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

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

Bab ini, menjelaskan secara menyeluruh berisi tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

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

Pada Bab ini, akan dijelaskan landasan teori dan landasan konseptual. Bab ini membahas antara lain Teori Kepastian Hukum, Tujuan Hukum dan Sistem Hukum serta Hak Milik Satuan Rumah Susun, Hak Atas Tanah.

### BAB III: METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini memaparkan jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, pendekatan dan analisa data yang digunakan pada penelitian ini.

### BAB IV: PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Bab ini, berisi hasil peneotian, pengaturan dan “Kepastian Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun di Atas Tanah Hak Guna Bangunan”

### BAB V: PENUTUP

Bab ini, berisi kesimpulan yang diperoleh dan saran yang diusulkan oleh Penulis

