

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia di dalam menjalani kehidupan di dunia harus berurusan dengan berbagai segi dari aspek kehidupan, baik secara lahir maupun batin. Adapun berbagai urusan tersebut timbul tidak lain karena di dalam menjalani kehidupan lahiriah didunia, manusia akan selalu berhadapan dengan aneka macam keperluan hidup bendawi yang dapat dikatakan selalu meliputi dan menyelimuti hamper seluruh liku kehidupan jasmani manusia.¹

Menjalani kehidupannya tersebut, manusia membutuhkan berbagai jenis dan macam barang serta jasa untuk memenuhi kebutuhannya. Ada 3 (tiga) macam kebutuhan manusia, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Kebutuhan manusia yang benar-benar sangat dibutuhkan adalah kebutuhan akan sandang, pangan dan papan atau biasa disebut dengan kebutuhan primer.

Masalah yang dihadapi oleh masyarakat sekarang ini tidak lagi hanya masalah sembilan bahan pokok (sembako) yang harganya terus melambung tinggi, akan tetapi juga masalah perumahan atau tempat tinggal yang sulit untuk bisa didapatkan karena tanah yang mahal dan juga karena keterbatasan

Tanah memegang peranan vital dalam kehidupan negara karena tanah merupakan sarana strategis untuk mencapai tujuan negara dalam mensejahterakan masyarakat. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang

¹ Mimi Rosmidi Akis dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, (Malang : Setara Press, 2010), hal.19.

berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan suatu syarat mutlak.² Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang memiliki arti penting mendalam bagi rakyat Indonesia, serta fungsi strategisnya memenuhi kebutuhan negara dan masyarakat yang semakin beragam dan mengikat, di tingkat nasional dan dalam kaitannya dengan dunia.³ Masyarakat Indonesia memandang tanah sebagai sarana tempat tinggal dan memberikan penghidupan sehingga tanah mempunyai fungsi yang sangat penting. UU (selanjutnya disebut UUPA) dalam pertimbangannya menegaskan bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa, sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia dan perkembangan zaman serta merupakan perwujudan asas Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan, dan Keadilan Sosial.⁴

Lingkungan hidup yang baik, sehat, sejahtera lahir batin, bertempat tinggal dan memperoleh pelayanan kesehatan merupakan hak setiap orang. Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat

² Imam Sudiyat, *Hukum Adat, Sketsa Asas*, (Yogyakarta: Liberty, 1978), hal. 1

³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hal. 3

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal. 3

tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau. Tempat tinggal merupakan salah satu hak konstitusional yang berbentuk suatu bangunan maupun berbentuk struktur bangunan lainnya yang berada diatas permukaan tanah. Menurut ketentuan pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Rumah merupakan bangunan gedung yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Perencanaan dan perncangan suatu tempat tinggal perlu dilakukan untuk menciptakan tempat tinggal yang layak huni guna mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah yang bertujuan untuk meningkatkan tata bangunan dan lingkungan terstruktur. Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya MBR yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui

pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman.

Perumahan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan dapat meningkatkan mutu lingkungan hidup, memberikan arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan pekerjaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Untuk memenuhi kebutuhan dasar tersebut akan perumahan dan permukiman pemerintah dihadapkan dalam permasalahan keterbatasan luas tanah yang tersedia untuk pembangunan yang berpendudukan padat. Dengan hal tersebut pembangunan perumahan dan permukiman harus terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan yang jumlahnya semakin meningkat, dengan harga terjangkau untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah dan sesuai syarat minimum perumahan dan permukiman yang layak, aman, sehat dan serasi.

Kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat ini tidak sebanding dengan ketersediaan tanah yang ada, terutama di daerah perkotaan yang padan akan pemukiman. Hal ini berakibat pada harga tanah serta rumah yang tinggi dikarenakan kota besar merupakan pusat perekonomian serta perindustrian, dimana gedung perkantoran atau tempat kerja berada relatif jauh dari tempat tinggal. Untuk itu masyarakat membutuhkan tempat tinggal yang lebih dekat dengan gedung perkantoran atau tempat kerja, namun dengan harga yang ekonomis.

Pemerintah pusat dan pemerintah daerah melakukan upaya memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan. Pembangunan perumahan yang dilakukan

oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Akan tetapi upaya yang dilakukan pemerintah maupun pengembang untuk memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian tersebut tidak semuanya dapat dipenuhi oleh rakyat khususnya yang tinggal di kota-kota besar dikarenakan keterbatasan keuangan dan mahalannya harga rumah.⁵

Sebagai alternatif menjawab keterbatasan tanah dan tempat tinggal yang lebih ekonomis di kota-kota besar, sudah saatnya ketersediaan tempat tinggal atau rumah sebagai hunian di perkotaan dilakukan dengan pembangunan rumah secara vertikal dengan rumah susun.⁶ Pemerintah Indonesia dalam hal ini perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun secara horizontal dan vertikal.⁷ Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya MBR yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan.

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana,2010), hal. 75.

⁶ Siswono Judohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, (Jakarta: Unit Percetakan Bhakerta,1991), hal. 27

⁷ Comas Batubara, *Keterangan Pemerintah mengenai Rancangan Undang-Undang tentang Rumah Susun*, (Jakarta: Varia Peradilan 3,1985), hal. 190-191

Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman. Rumah susun merupakan suatu cara untuk mengatasi masalah kebutuhan perumahan dan permukiman terutama di daerah kota dan berpenduduk banyak. Pembangunan tersebut dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang terbuka yang lebih asri dan suatu cara peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

”Pembangunan rumah susun ini merupakan pemecahan masalah atas kebutuhan perumahan dan permukiman di daerah kota-kota besar yang memiliki jumlah penduduk yang secara terus menerus mengalami kenaikan jumlah penduduk, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah kumuh.”⁸

Menurut pendapat dari Ridwan Halim, pembangunan rumah susun dapat mengoptimalkan penggunaan tanah secara vertikal dan lebih efektif daripada penggunaan tanah secara horizontal.⁹

”Rumah susun menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Selanjutnya disebut UURS) adalah suatu bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”¹⁰

Pada bangunan rumah susun terdapat hak perseorangan dan hak bersama bagi pemilik satuan rumah susun. Bagian yang merupakan hak perseorangan dan terpisah pada bangunan rumah susun disebut satuan rumah susun, sedangkan hak

⁸ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998), hal. 2

⁹ Ridwan Halim, *Hak Milik, Kondominium, dan Rumah Susun*, (Jakarta: Puncak Karma, 1990), hal. 299

¹⁰ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

bersama meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Rumah susun dibangun sebagai upaya Pemerintah dalam rangka meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, tetapi di lingkungan daerah-daerah yang berpenduduk padat hanya tersedia luas tanah yang sangat terbatas, dirasakan perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat.

Pembangunan rumah susun, sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sekian dan sebanyak mungkin orang. Melalui pembangunan rumah susun, optimasi penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat akan lebih efektif daripada optimasi penggunaan tanah secara horizontal.¹¹

Satuan rumah susun dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 UURS, yakni unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Satuan rumah susun bersifat perseorangan dan terpisah adalah ruang yang dibatasi oleh permukaan dinding, permukaan kolom, permukaan atas lantai (sebagai batas bawah) dan permukaan langit-langit (sebagai batas atas). Komponen bangunan yang menjadi bagian pemilik perseorangan adalah ruang tamu atau ruang makan, ruang tidur, dapur, kamar mandi atau Mandi Cuci Kakus (selanjutnya disebut

¹¹ Ridwan Halim, *Hak Milik, Kondominium dan Rumah Susun*, (Jakarta : Punca Karma, 1990), hal. 299

MCK), ruang jemut, jendela dan pintu.¹²

Pemilikan satuan rumah susun umum dan komersial menurut pasal 45 ayat (1) dan ayat (4) UURS dapat dilakukan dengan cara dimiliki maupun disewa. Pemilik satuan rumah susun dapat berupa perseorangan warga negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Masyarakat dapat melakukan proses jual beli satuan rumah susun sebelum rumah susun dibangun oleh pelaku pembangunan dan setelah rumah susun telah selesai dibangun oleh pelaku pembangunan dengan terbitnya bukti kepemilikan hak Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS).¹³ Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.¹⁴

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukan merupakan bukti kepemilikan atas satuan rumah susun, melainkan hanya sebagai pengikatan antara pembeli dan penjual dalam hal terdapat pembayaran yang belum lunas atau pembangunan yang belum selesai, sehingga belum terdapat peralihan hak kepemilikan kepada pembeli. Proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dilakukan dengan syarat yang dinyatakan dalam pasal 43 UURS salah satunya yaitu pembangunan Rumah Susun tersebut sudah dilakukan paling sedikit 20%.¹⁵

Berbeda dengan proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan setelah

¹² Urip Santoso, *Hak Atas Tanah Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, (Depok : Kencana,2017), hal.222

¹³ Pasal 45 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

¹⁴ Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

¹⁵ Pasal 43 ayat (2) huruf d Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

pembangunan selesai, menurut ketentuan yang diatur pada Pasal 44 UURS, proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan setelah pembangunan selesai dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang. Selain Akta Jual Beli, pembeli akan memperoleh Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Selanjutnya disebut SHMSRS) setelah melalui balik nama kepada pembeli.¹⁶

Berdasarkan pasal 47 ayat (1) UURS, SHMSRS ini merupakan bukti kepemilikan atas satuan Rumah Susun.¹⁷ Dengan diterbitkannya SHMSRS, pemilik atau pembeli satuan rumah susun dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik yang sah atas satuan rumah susun tersebut, serta terwujudnya kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan dari Rumah Susun. Bukti kepemilikan atas satuan rumah susun sebagaimana disebutkan diatas berbentuk SHMSRS yang bersifat perseorangan dan terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Penguasaan satuan rumah susun dilakukan dengan cara disewa, maka dilakukan dengan cara membuat perjanjian secara tertulis yang memberikan hak kepada penyewa. Perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat oleh pemberi sewa atau pemilik satuan rumah susun yang dibuktikan dengan SHMSRS dengan penyewa satuan rumah susun dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, perjanjian tersebut selanjutnya harus didaftarkan pada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Selanjutnya disebut PPPSRS) sebagaimana diatur dalam pasal 45 ayat (6) UURS.

¹⁶ Pasal 44 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

¹⁷ Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

”Satuan rumah susun yang merupakan hak perseorangan dan terpisah dikelola sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, sedangkan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dikelola secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun melalui PPPSRS. Pemilik satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhan untuk mempergunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”¹⁸

Rumah Susun sebagaimana diatur pada Pasal 17 UURS dapat dibangun diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Tanah Negara, dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan.¹⁹ Khusus mengenai pembangunan rumah susun oleh pengembang berasal dari tanah Hak Guna Bangunan diatas hak pengelolaan akan sangat potensial menimbulkan sengketa antara pemerintah sebagai pemilik tanah, pengembang dan masyarakat dalam hal ini pembeli pemilik SHMSRS. Hal ini dapat terjadi pada saat pembeli atau penghuni rumah susun memperpanjang Hak Guna Bangunan atas tanah bersama para penghuni rumah susun ditolak oleh pemerintah karena Hak Guna Bangunan atas tanah bersama para penghuni rumah susun berdiri diatas lahan yang berstatus hak pengelolaan atas nama pemerintah dan pemerintah akan mempergunakan tanah tersebut untuk kepentingan lain.

Kasus tersebut sering terjadi pada rumah susun karena kurangnya informasi yang diberikan oleh pengembang dan informasi yang diterima oleh pembeli. Dengan demikian, haruslah dibuatkan ketentuan mengenai status hak atas tanah dari suatu rumah susun yang bertujuan untuk mendapatkan perlindungan hukum yang sama antara pengembang dan pembeli rumah susun. Istilah pengelolaan disebutkan dalam penjelasan Umum Angka II Nomor 2 Undang-Undang Pokok Agraria

¹⁸ *Ibid.*, hal.246

¹⁹ Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

(UUPA), yaitu :

”Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”²⁰

Menurut Effendi Perangin, UUPA tidak mengatur atau menyatakan secara tersurat mengenai Hak Pengelolaan. Tetapi dalam Penjelasan Umum UUPA ada istilah “pengelolaan” (bukan hak Pengelolaan), yaitu dalam Angka II/2. Hak Pengelolaan dapat ditemukan mulai dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakanannya dan selanjutnya hingga Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang selanjutnya telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, maka hak pengelolaan mendapat tempat dan mempunyai kekuatan mengikat.

Istilah Hak Pengelolaan pertama kali muncul pada saat diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakanannya dan Selanjutnya, dimana pada Pasal 2 dinyatakan : Jika tanah negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra, selain digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolan.²¹

”Pemahaman asas hak menguasai negara atas tanah berbeda dengan hak

²⁰ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal. 110

²¹ *Ibid*, hal. 114

untuk memiliki (yang dikenal juga sebagai hak kepemilikan yang merupakan suatu hubungan antara subyek hukum dengan benda yang membentuk suatu kepemilikan terhadap benda tersebut). Konsep dari hak menguasai negara dalam hukum agraria nasional merupakan dasar dibuat dan diundangkannya UUPA sebagai perwujudan cita-cita bangsa Indonesia sebagai pemegang hak penguasaan negara, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45.”²²

Beberapa waktu yang lalu di Pengadilan Tinggi Jakarta ada kasus sengketa tanah antara sebuah PT. DP tujuan dan untuk memasarkan unit / kios mal yang ada pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta *in casu*, maka seperti halnya Developer lainnya, Developer/Pengembang Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua, melakukan berbagai cara dalam memasarkan kios mal tersebut dengan cara - cara yang sangat maksimal dan dengan segala daya upaya dan teknik marketing/penjualan pada umumnya, sehingga seluruh kios mal yang ada pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta *in casu*, terjual habis dengan memberikan jaminan dan kepastian hukum bahwa kios mal yang dijual adalah dengan status tanah dan bangunan adalah *Strata Title*. Penggugat mendapat berita yang sangat mengejutkan, dimana tanah tempat berdirinya unit / kios mal yang telah Penggugat beli tersebut bukanlah milik bukan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemda DKI Jakarta.

Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan selama 20 tahun, maka Hak Pengelolaan harus kembali ke pemegang Hak Pengelolaan, yaitu Pemda DKI, dan itu berarti sebenarnya penjualan unit yang dilakukan oleh Tergugat I sebenarnya hanya untuk jangka waktu 20 tahun dan sama halnya dengan hak pakai,

²² Putra Hutomo, *Kedudukan Hak Pengelolaan (HPL) Dalam Hukum Agraria Nasional, edisi revisi*, (Bandung Barat, CV Bimedia Pustaka Utama, 2022), hal. 15.

maka oleh karena itu status tanah Hak Pengelolaan a quo sengaja ditutup - tutupi dengan tujuan untuk meningkatkan nilai jual, dan dugaan ini diperkuat dengan penyembuyian Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984 tanggal 6 Juni 1984. Dengan cara rekayasa sengaja menyusupkan di Kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat yang terdiri dari orang/karyawan Tergugat I dan II yang tujuannya adalah demi kepentingan Tergugat I dan II untuk menutup - nutupi status Hak Pengelolaan *in casu*; maka dari pertimbangan dan latar belakang sebagaimana yang telah disebutkan diatas, maka disusunlah judul penelitian berupa “ **Kepastian Hukum Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus : Apartment Mangga Dua Court)**”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah:

1. Bagaimana Kedudukan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Diatas Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Hak Pengelolaan?
2. Bagaimana Kepastian Hukum Terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Hak Pengelolaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang ada, maka terdapat tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengkaji Dan Menganalisa Kedudukan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Diatas Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Hak Pengelolaan.
2. Untuk Mengkaji Dan Menganalisa Kepastian Hukum Terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Di Atas Hak Pengelolaan.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini akan memberikan manfaat yaitu untuk memberikan kajian terhadap kepemilikan atau kepastian hukum terhadap pemilik satuan rumah susun yang didirikan pada tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Adapun manfaat dari Segi Praktis dalam penelitian ini adalah untuk memberikan pengetahuan kepada masyarakat terkait kepastian hukum kepemilikan Rumah susun yang didirikan pada tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan serta memberikan pengetahuan terhadap Perpanjangan Tanah Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan

1.5 Sistematika Penulisan

Guna memahami lebih jelas penelitian ini dan agar dapat tersusun dengan baik, maka penelitian ini terbagi dalam 5 (lima) bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan dipaparkan uraian mengenai latar belakang dari pemilihan topik oleh penulis, berikut rumusan masalah yang akan dikaji, tujuan dan manfaat dari penelitian, serta sistematika penulisan, yang secara singkat dapat memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai penelitian ini

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan dipaparkan teori-teori hukum, yang diperoleh penulis dari berbagai macam sumber terkait dengan pembahasan atas permasalahan yang sedang diteliti oleh penulis. Tinjauan pustaka merupakan pijakan penulis sebelum membahas dan menganalisa lebih lanjut rumusan permasalahan yang telah dikemukakan sebelumnya.

BAB III : METODE PENELITIAN

Penulis akan menjelaskan mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, termasuk di dalamnya adalah jenis penelitian, jenis data, teknik/metode pengumpulan data, pendekatan penelitian dan teknik analisis data yang digunakan untuk menganalisa permasalahan.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bagian ini merupakan jawaban dari rumusan permasalahan yang diuraikan sebelumnya. Adapun analisis yang dilakukan peneliti didasarkan pada landasan teori dan metode penelitian yang

digunakan.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini, penulis akan menyajikan kesimpulan dan saran berdasarkan hasil penelitian atas rumusan masalah yang telah dianalisis.

