

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Secara umum peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai rumah susun dan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan tidak memberikan kepastian dalam perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan terletak ditangan pemilik tanah Hak Pengelolaan, karena menurut peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai rumah susun dan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan memiliki syarat mutlak yaitu mendapat persetujuan dari pemilik tanah Hak Pengelolaan. Akibat hukum jika perpanjang atau pembaharuan Hak Guna Bangunan tersebut ditolak yaitu harus dikembalikan kepada pemilik tanah Hak Pengelolaan. Hal tersebut pasti akan menimbulkan kerugian kepada pemilik-pemilik satuan rumah susun.

Pertanggung jawaban yang dilakukan oleh pengembang harus didasarkan pada itikad baik. Namun jika melihat permasalahan tersebut menggunakan kacamata perlindungan konsumen yang berkaitan dengan pemasaran rumah susun, pengembang diharuskan melakukan pertanggung jawaban perdata atas kelalaiannya secara ganti rugi. Karena konsumen yaitu pemilik satuan rumah susun memiliki hak untuk mendapatkan informasi selengkap-lengkapny mengenai tanah yang dipergunakan untuk membangun rumah susun tersebut dibangun diatas tanah Hak Pengelolaan. Selain dalam konteks pemasaran satuan rumah susun, Jika dalam PPJB tersebut dimuat klausula mengenai pertanggung jawaban pengembang terhadap pemilik-pemilik satuan rumah susun terkait kegagalan

pengembang dalam perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan, maka akan terciptalah kepastian hukum bagi pemilik satuan rumah susun dalam mendapatkan pertanggung jawaban pembayaran ganti rugi atas hilangnya atau batal demi hukum Hak Milik yang mereka miliki dalam rumah susun.

## **B. Saran**

Dalam hal ini penulis memberikan saran kepada Pemerintah sebagai pemegang kekuasaan pada bidang pertanahan dan agraria seharusnya dapat memberikan kepastian hukum dalam perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan dengan direvisinya peraturan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut. Penambahan pasal mengenai syarat-syarat mutlak apa saja yang dapat dilakukan oleh pemohon Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan selain mendapat persetujuan dari pemilik tanah Hak Pengelolaan diyakini dapat menciptakan kepastian hukum. Selanjutnya Pemerintah sebagai pemegang kekuasaan pada bidang pertanahan dan agraria seharusnya membuat peraturan-peraturan turunan yang mengatur pertanggung jawaban bagi pihak yang bekerjasama dengan pemegang Hak Pengelolaan, khususnya pada konteks pengembang jika tidak bisa memberikan kepastian perpanjangan/pembaharuan Hak Guna Bangunan kepada pemilik-pemilik satuan rumah susun.