

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan faktor utama dalam kehidupan suatu negara, karena tanah merupakan alat yang strategis untuk mencapai tujuan negara Indonesia yaitu kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 mengatur bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Pasal ini diyakini dapat menyimpulkan bahwa Negara Indonesia adalah negara demokratis dan negara berkeadilan sosial dalam menggunakan tanah untuk memajukan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Yang dimaksud dengan “dikuasai oleh negara” adalah negara yang dilaksanakan oleh pemerintah sebagai pemegang kekuasaan pengaturan dan badan penyelenggara di bidang pertanahan dan agraria. Oleh karena itu, dibentuklah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Peraturan ini dibentuk sebagai dasar dan pedoman untuk mengatur pertanahan dan agraria di Indonesia.

Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang sangat pesat terutama di kota-kota besar menyebabkan terjadinya proses over urbanisasi, yang artinya banyak masyarakat yang datang dan menetap ke kota-kota besar dengan harapan mendapatkan kehidupan yang lebih baik dan layak. Akibatnya, kebutuhan akan perumahan meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk di perkotaan. Namun hal tersebut tidak diimbangi dengan ketersediaannya lahan dan perumahan, yang menimbulkan permasalahan bagi pemerintah sebagai pemegang kekuasaan di bidang pertanahan dan masyarakat itu sendiri. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah atau pengembang merupakan suatu cara untuk

mengatasi permasalahan tersebut. Pembangunan perumahan berupa hunian vertikal rumah susun atau apartemen diyakini dapat mengurangi penggunaan lahan di kota-kota besar yang pada kenyataannya sudah tidak lagi memiliki lahan yang luas dan lahan kosong.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS) merupakan landasan hukum dari pembangunan rumah susun. Pasal 1 ayat 1 UURS menyebutkan “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 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.” Dalam pelaksanaannya, pemerintah memberikan kemudahan bagi pengembang untuk mengembangkan proyek apartemen sehingga mereka dapat membantu masyarakat lebih mudah memiliki kawasan hunian. Kemudahan yang dimaksud terkait dengan kemudahan penggunaan lahan yang dikuasai pemerintah atau Instansi Negara untuk membangun sebuah apartemen.¹ Sehubungan dengan itu, Pasal 17 UURS menyebutkan bahwa “rumah susun dapat dibangun diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara, dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan.”

Banyak rumah susun yang didirikan diatas tanah Hak Pengelolaan dengan status kepemilikan Hak Guna Bangunan bagi pengembang rumah susun tersebut dan bagi pembeli/pemilik satuan rumah susun (sarusun) dapat memiliki satuan rumah susun tersebut dengan bentuk kepemilikan Hak Milik.² Sebagai contohnya, terdapat bangunan rumah susun berbentuk apartemen hunian yang bernama Mediterania di daerah Kemayoran, Jakarta Pusat. Rumah susun tersebut dibangun oleh developer Agung Podomoro

¹ Eddy Marek Leks, dkk, (2018), *Hukum Properti*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hlm. 17

² *Ibid.* Hlm. 21

Group dengan status Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Kementerian Sekretariat Negara. Perlu diketahui bahwa Hak Guna bangunan adalah hak untuk mendirikan suatu bangunan diatas tanah yg bukan miliknya dalam jangka waktu tertentu dan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Menurut Pasal 46 ayat 1 UURS, “Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.” Jika kita lihat dari pasal tersebut maka, maka kepemilikan dengan status Hak Milik satuan rumah susun ini masih berlaku, meskipun dibangun di atas tanah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan. Kemudian, apabila rumah susun dibangun diatas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan, bagaimana dengan status Hak milik yang dimiliki oleh pemilik atau penghuni satuan rumah susun apabila jangka waktu Hak Guna Bangunannya sudah habis.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Kepastian Hukum Perpanjangan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Pengelolaan?
2. Bagaimana Pertanggungjawaban Pengembang Terhadap Pemilik Satuan Rumah Susun Jika Perpanjangan Hak Guna Bangunan Ditolak Oleh Kantor Pertanahan?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dari penelitian ini adalah kepastian hukum perpanjangan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Pengelolaan Lahan dan Pertanggungjawaban pengembang terhadap pemilik satuan rumah susun jika perpanjangan Hak Guna Bangunan Satuan Rumah Susun ditolak oleh Kantor Pertanahan.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk menganalisis kepastian hukum perpanjangan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Pengelolaan Lahan.
 - b. Untuk menganalisis pertanggungjawaban pengembang terhadap pemilik satuan rumah susun jika perpanjangan Hak Guna Bangunan ditolak oleh Kantor Pertanahan
2. Manfaat Penelitian
 - a. Secara Teoritis, Penelitian ini akan bermanfaat untuk mengungkapkan kepastian hukum perpanjangan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Pengelolaan Lahan dan Pertanggungjawaban Pengembang terhadap Pemilik Satuan Rumah Susun jika Perpanjangan Hak Guna Bangunan Satuan Rumah Susun ditolak oleh Kantor Pertanahan.
 - b. Secara Praktik, Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk membantu menyelesaikan permasalahan dalam hal perpanjangan rumah susun dalam bentuk Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan Lahan.

E. Literature Review

1. Nama Penulis : Marcellita Diki A, Tamsil Rahman
Judul : Perlindungan hukum pemegang Hak Guna Bangunan Peralihan di atas tanah Hak Pengelolaan yang tidak diperpanjang setelah jangka waktu berakhir.
Review :
Artikel jurnal ini membahas mengenai perlindungan hukum konsumen pemegang Hak Guna Bangunan diatas Tanah Pengelolaan yang tidak diperpanjangan setelah jangka waktunya berakhir. Jika

dilihat dari inti penulisan jurnal tersebut terdapat persamaan terhadap penelitian yang akan dilakukan penulis yaitu mengenai perpanjangan bangunan dengan status Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan. Namun terdapat letak perbedaannya yang ada pada substansi yang lebih membahas perlindungan konsumen-konsumen pemegang Hak Guna Bangunan tersebut diatas Tanah Hak Pengelolaan, sedangkan penulis akan lebih membahas kepastian hukum perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan dan kepastian hukum jika ditolak kantor pertanahan.

2. Nama Penulis : Urip Santoso

Judul : Hak Guna Bagunan atas Hak Pengelolaan (Suatu kajian perolehan hak dan perpanjangan jangka waktu).

Review :

Artikel jurnal ini membahas mengenai Hak Guna Bangunan diatas Hak pengelolaan secara umum. Jika dilihat dari substansinya hanya membahas hukum positif yang mengatur mengenai Hak Guna Bangunan atas Hak pengelolaan saja. Perbedaan dengan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu penulis membahas kepastian hukum perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dan Kepastian Hukum juga perpanjangan ditolak oleh kantor pertanahan.

3. Nama Penulis : Maulfi Fahrul Vannany

Judul : Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan (studi kasus Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan Nomor 1 Desa Jombang Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang).

Review :

Artikel Jurnal ini membahas mengenai perlindungan hukum pemegang Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dengan studi kasus sebuah Hak Guna Bangunan suatu pasar di kecamatan Jombang yang sudah habis melewati jangka waktunya diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Jombang. Persamaan dalam penelitian dapat dilihat dari bagaimana perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Namun terdapat beberapa perbedaan penelitian yaitu dalam penelitian penulis mengambil objek sebuah rumah susun/apartemen hunian dan secara terkhusus menggunakan undang-undang rumah susun.

4. Nama Penulis : Freddy Putera H, Lastuti Abubakar, Nanda Anisa
Judul : Kepastian hukum penerapan jangka waktu perpanjangan Hak Guna Bangunan yang berakhir masa berlakunya sebagai obyek Hak Tanggungan sebelum perjanjian pokok berakhir dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Review :

Artikel jurnal ini membahas mengenai kepastian hukum penerapan jangka waktu perpanjangan Hak Guna Bangunan yang berakhir masa berlakunya sebagai obyek Hak Tanggungan sebelum perjanjian pokok berakhir dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Persamaan Penelitian dengan penelitian penulis.

F. Jurnal Yang Dituju

Jurnal Penelitian Hukum De Jure

Jurnal Penelitian Hukum De Jure merupakan majalah hukum triwulan (Maret, Juni, September, dan Desember) yang diterbitkan oleh Ikatan Peneliti Hukum Indonesia (IPHI) bekerjasama dengan Badan Penelitian dan Pengembangan Hukum dan Hak Asasi Manusia Kementerian Hukum dan

Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, bertujuan sebagai wadah dan media komunikasi, serta sarana untuk mempublikasikan aneka permasalahan hukum yang aktual dan terkini bagi para peneliti hukum Indonesia khususnya, serta kalangan masyarakat dan pemerhati hukum pada umumnya. Berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Penguatan Riset dan Pengembangan Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi Republik Indonesia Nomor 10/E/KPT/2019 tentang Hasil Akreditasi Jurnal Ilmiah Periode 2 Tahun 2019 tanggal 4 April 2019, menetapkan bahwa Jurnal Penelitian Hukum De Jure mendapatkan peringkat Akreditasi Jurnal Ilmiah Peringkat 2 (dua) atau Sinta-2 (S2).³

³ 'e-Journal Balitbangkumham' (2020), e-Journal Balitbang Hukum dan Ham, [online], tersedia pada: <https://ejournal.balitbangham.go.id/>, (diakses pada 15 Oktober 2020)

G. Jadwal Pelaksanaan Penelitian

No.	KEGIATAN	2020			2021			KET
		OKT	NOV	DES	JAN	FEB	MAR	
1.	Penyusunan Proposal	√	√					Selama penyusunan proposal, bimbingan dilakukan secara daring melalui whatsapp dan zoom cloud meeting.
2.	Pendaftaran Seminar Proposal		√					Pendaftaran tahap 2 pada 9 – 15 November 2020
3.	Seminar Proposal		√	√				Menyesuaikan dengan timeline Fakultas Hukum pada 23 November – 4 Desember
4.	Penelitian dan Penyusunan Jurnal			√	√			Selama melakukan penelitian dan penyusunan, bimbingan dengan dosen pembimbing tetap dilakukan secara daring melalui whatsapp dan zoom cloud meeting setiap minggu.
5.	Submit Jurnal				√	√		Artikel Jurnal akan di submit ke Jurnal Penelitian Hukum De Jure

6.	Sidang Akhir					√	√	Menyesuaikan dengan timeline Fakultas Hukum
----	--------------	--	--	--	--	---	---	---