

**STATUS HUKUM KEPEMILIKAN APARTEMEN HAK GUNA
BANGUNAN YANG DIBANGUN DIATAS TANAH HAK MILIK
KEPUNYAAN PEMILIK LAHAN**

Oleh:

Rahmatika Nur Dillah

Magister Kenotariatan

Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

Jl. Mayjen Haryono No.193 Malang

e-mail: rahmahkanurdillah@gmail.com

ABSTRAK

Jurnal penelitian ini membahas 1) Apakah kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun diatas tanah Hak Pemilik Lahan dapat diperpanjang masa kepemilikannya, 2) Bagaimana penyelesaian hukum jika terjadi sengketa antara pemilik apartemen dengan pemilik lahan, dan 3) Apa saja kekurangan dan kelebihan kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah Hak Pemilik Lahan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Analisisnya dilakukan secara deskriptif kualitatif.

Kesimpulannya adalah (1) kepemilikan apartemen dengan status hak guna bangunan yang di bangun di atas tanah hak milik kepunyaan pemilik lahan dapat diperpanjang masa kepemilikannya. Hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi dengan perjanjian oleh pemegang hak milik dengan penerima hak dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang untuk kurun waktu selama 20 tahun. (2) Penyelesaian hukum apabila telah terjadi sengketa antara pemilik apartemen dan pemilik lahan, maka dapat diselesaikan melalui jalur litigasi maupun non litigasi (penyelesaian sengketa di luar pengadilan). Dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut “BPSK”), pemilik lahan dan pemilik apartemen akan membuat kesepakatan mengenai besaran ganti-rugi atau kesepakatan lainnya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak merasa keberatan terhadap kesepakatan atau kesepakatan tersebut dilanggar, maka sengketa tersebut diselesaikan melalui jalur litigasi melalui peradilan umum. (3)

Kekurangan dan kelebihan pada apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah hak milik kepunyaan pemilik lahan, adalah: Kelebihannya: 1) Tidak perlu mengeluarkan dana besar untuk mendirikan bangunan, 2) Mengurangi penggunaan lahan yang berlebihan. Kekurangannya yaitu: 1) Secara hukum HGB bukanlah hak milik atas sebuah lahan. HGB memiliki batasan penggunaan sampai jangka waktu tertentu, 2) tidak bebas dalam melakukan perubahan terhadap bangunan yang berdiri di tanah tersebut.

Kata Kunci : Status Hukum, Kepemilikan Apartemen, Hak Guna Bangunan.

A. PENDAHULUAN

Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah. tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi manusia, karena hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah, mulai manusia lahir sampai meninggalpun selalu membutuhkan tanah. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis dan spiritual tertentu. demikian juga bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah.¹

Pembangunan yang menuntut penyediaan tanah yang relatif luas untuk berbagai macam pembangunan, memaksa terjadinya alih fungsi tanah pertanian menjadi tanah non pertanian dengan segala konsekuensinya. Kondisi seperti ini semakin menyulitkan petani untuk menghindarkan diri dari keterpaksaan melepaskan tanah pertaniannya, karena praktik perizinan memungkinkan alih fungsi tanah berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang karena alasan kepentingan pembangunan mengarahkan alih fungsi tanah tersebut.²

Manusia memerlukan rumah sebagai tempat berlindung, untuk gedung bertingkat, kantor, pabrik, perusahaan, pusat perbelanjaan, sekolah, tempat peribadatan, dan sebagainya didirikan di atas tanah. Bahan makanan yang dibutuhkan manusia pun ditanam di atas tanah. Tanah juga merupakan alat yang paling vital yang peranannya sangat penting dalam rangka pembangunan nasional. Tanah merupakan salah satu modal utama sebagai wadah pelaksanaan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur tanah dan Pembangunan merupakan dua entitas yang tidak dapat dipisahkan karena tidak ada pembangunan tanpa tanah. Setiap pembangunan pasti memerlukan tanah.

Daerah perkotaan dengan kompleksitas permasalahan yang ada, ditambah laju urbanisasi, membuat kebutuhan perumahan di perkotaan semakin meningkat, sementara lahan permukiman semakin langka. Kelangkaan ini menyebabkan semakin mahalnya lahan di pusat kota, sehingga mendorong

¹ Erna Sri Wibawanti, Hum dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah & Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, 2013, hlm. 1 ² Umar Said Sugiharto, Suratman, dan Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang, Setara Press, 2016, hlm 21

³ <https://www.bareksa.com/berita/id/text/2017/03/27/sri-mulyani-backlog-perumahan-makin-meningkat-bagaimana-solusinya/15192/analysis->, diakses pada tanggal 07 November 2020 pukul 14:18 WIB.

³ Hatta, *Bab-Bab Tentang Perolehan & Hapusnya Hak Atas Tanah*, Yogyakarta, Liberty, 2014, hlm 14

masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah tinggal di kawasan pinggiran kota yang jauh dari tempat kerja. Kondisi ini menyebabkan meningkatnya waktu tempuh dan biaya transportasi yang pada akhirnya akan menurunkan mobilitas dan produktivitas masyarakat, di samping timbulnya kawasan kumuh di perkotaan⁴. Untuk mendekatkan kembali masyarakat berpenghasilan rendah ke pusat aktivitas perkotaan serta mencegah tumbuhnya kawasan kumuh baru, maka diselenggarakan pembangunan hunian secara vertikal berupa rumah susun. Dengan pembangunan rumah susun di pusat kota yang bercirikan intensitas bangunan tinggi, diharapkan dapat mendorong pemanfaatan lahan dan penyediaan prasarana umum yang lebih efisien dan efektif.⁵

Konominium menunjuk pada suatu bentuk kepemilikan yang melibatkan lebih dari seorang pemilik bangunan. Secara harfiah, condominium mempunyai arti kepemilikan bersama. Dari pengertian tersebut dikenal bagian-bagian bangunan yang merupakan satu kesatuan yang dapat dihuni atau digunakan secara terpisah yang disebut apartemen dan dapat dimiliki secara perorangan, disamping adanya kepemilikan bersama.⁶

Pada tanggal 31 Desember 1985 di Jakarta, pemerintah Indonesia mengesahkan dan mengundang UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Dengan lahirnya kebijakan ini pembangunan Rumah Susun/Apartemen/Konominium benar-benar memenuhi tujuan pembangunan nasional, yaitu untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, serta sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur.⁷

Pada realitanya kepemilikan apartemen ada yang dibangun dengan status Hak Guna Bangunan, yang diatur dalam pasal 35 sampai 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas Tanah. Pasal 35 (1) UUPA menerangkan pengertian Hak Guna Bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu saja. Hak Guna

Bangunan dapat diberikan di atas tanah negara atau di atas tanah hak milik.

Dari uraian diatas, ada beberapa masalah yang dibahas dalam tesis ini, meliputi: (1) Apakah kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun diatas tanah hak milik kepunyaan Pemilik Lahan dapat diperpanjang masa kepemilikannya ? (2) Bagaimana penyelesaian hukum jika terjadi sengketa antara pemilik apartemen dengan pemilik lahan ? (3) Apa saja kekurangan dan kelebihan kepemilikan apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah hak milik kepunyaan Pemilik Lahan?

⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta, Cet. I, Sinar Grafika, 2010, hlm. 176

⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta, Cet. I, Sinar Grafika, 2010, hlm. 176

⁶ Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun*, Surabaya, Cet. I, Laksbang Grafika, 2015, hlm. 37

⁷ Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun*, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015, hlm 35

B. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penulisan tesis ini menggunakan jenis penelitian normatif, penelitian ini merupakan suatu penelitian hukum yang dikerjakan dengan tujuan menemukan asas atau doktrin hukum positif yang berlaku. Penelitian hukum Normatif adalah penelitian hukum doktrine, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen.⁷⁰

2. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian pada tesis ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statue Appraach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Suatu penelitian normatif harus menggunakan pendekatan perundang-undangan sesuai dengan yuridis yaitu keahlian hukum. Objek penelitian ini membutuhkan berbagai aturan hukum. Tinjauan pendekatan dilakukan dengan berpegang pada aturan dan memperhatikan perkembangan ilmu hukum sesuai isu dan permasalahan yang di bahas terhadap status hukum.⁷¹

3. Sumber Bahan Hukum Penelitian

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini antarlain:

⁶⁹ Zainudin ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafik, Jakarta, 2009, hlm 18

⁷⁰ Suratmandan H. Philips Dillah, Metode Penelitian Hukum, Alfabeta, Bandung, 2015 hlm. 51

⁷¹ Bahder Johan Nasution, Metode Peneliti Ilmu Hukum, Mandar, 2008, hlm. 92

a. Bahan hukum primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisis dan pemahaman yang lebih mendalam.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Jenis penelitian Tentang status hukum kepemilikan apartemen hak guna bangunan yang dibangun diatas tanah hak pemilik lahan di atas merupakan penelitian normatif. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini dikumpulkan dari bahan-bahan tersebut.

a. Bahan hukum primer, dilakukan dengan cara mempelajari bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi individu dan masyarakat seperti:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- 4) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- 5) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- 6) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- 7) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 8) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

- 10) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2015 sampai dengan 2019
- 11) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- b. Bahan hukum sekunder, dilakukan dengan cara mempelajari bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, hak guna bangunan, dan tanah hak kepemilikan lahan.
- c. Bahan hukum tersier dilakukan dengan cara mempelajari bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum tersier meliputi kamus besar bahasa Indonesia dan kamushukum.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian

Bahan hukum yang diperoleh, teknik analisis bahan hukum merupakan langkah akhir dalam penelitian sebelum memperoleh kesimpulan. Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder di analisis dengan teknik pengumpulan dan kemudian di tuangkan dalam bentuk deskriptif yang menjelaskan dan menguraikan terkait permasalahan yang sesuai dengan pembahasan penelitian. Langkah ini sangat penting dalam suatu penelitian, karena dengan analisis akan diketahui benar tidaknya suatu kesimpulan yang menjadi inti pembahasan dari penelitian ini.

C. PEMBAHASAN

1. Kepemilikan Apartemen dengan Status Hak Guna Bangunan yang di Bangun di atas Tanah Hak Milik Kepunyaan Pemilik Lahan dapat Diperpanjang Masa Kepemilikannya.

1. Hak Guna Bangunan dan Hak Kepemilikan Apartemen Menurut UU No 5 Tahun 1960

Hak Guna Bangunan ini diatur dalam pasal 35 sampai 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Lalu pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan tersebut selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP No. 40 / 1996). Pasal 35 (1) UUPA menerangkan pengertian Hak Guna Bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu saja.

Pasal 35 UUPA ayat (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan atau mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan

miliknya sendiri untuk jangka waktu 30 tahun. Hak guna bangunan dapat diberikan di atas tanah negara atau di atas tanah hak milik.

Ayat (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut pada ayat (1)

dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. (Pasal 35 UUPA dan Pasal PP 40 /1996).⁷²

Dalam hal ini, pemilik bangunan berbeda dari penguasa atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang hak guna bangunan adalah berbeda dari pemegang hak milik atas sebidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan; atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.⁷⁴

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan

Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah jenis sertifikat dimana pemegang sertifikat hanya bisa memanfaatkan tanah tersebut baik untuk mendirikan bangunan atau untuk keperluan lain, sedang kepemilikan tanah adalah milik negara atau milik perorangan. Sertifikat Hak Guna Bangunan mempunyai batas waktu tertentu misalnya 30 tahun. Setelah melewati batas 30 tahun, maka pemegang sertifikat harus mengurus perpanjangan SHGB-nya. Berbeda dengan Sertifikat Hak Milik yang kepemilikannya hanya untuk WNI.

⁷² Pasal 35 UU No. 5 Th. 1960 (UUPA)

⁷³ Soedaryo Soimin, Status dan Hak Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta. Hal. 1

⁷⁴ Kartini Muljadi, Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 190

Pemilik sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak bisa dimiliki selamanya seperti pada halnya Hak Milik atas Tanah dan Rumah.⁷⁵

3. Subyek dan Obyek Hak Guna Bangunan.

Subyek Hak Guna Bangunan menurut pasal 36 ayat 1 UUPA yaitu :

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁷⁶

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan (obyek Hak Guna Bangunan) yaitu:

1. Tanah negara.
2. Tanah pengelola.
3. Tanah hak milik.

Hak Guna Bangunan dapat terjadi :

- a. Hak guna bangunan atas tanah Negara terjadi dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk (Pasal 22 ayat (1) PP 40/1996).
- b. Hak guna bangunan yang berasal dari hak pengelolaan terjadi dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang berwenang (ditunjuk) berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan (Pasal 22 ayat (2) PP 40/1996).
- c. Hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi dengan perjanjian oleh pemegang hak milik dengan penerima hak dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian hak guna bangunan harus

⁷⁵ Erwin Kallu dkk, Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami), (Jakarta: Minerva Athena Pressindo), hal. 74

⁷⁶ Pasal 36 UU No. 5 Th. 1960 (UUPA)

didaftar. Demikian juga jika hak guna bangunan yang diberikan berdasar suatu Surat Keputusan, demikian juga hak guna bangunan yang berasal dari hak pengelolaan, maka hak guna bangunan tersebut, lahir setelah didaftarkan. Sebagaimana halnya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan dapat diperpanjang dan diperbaharui.⁷⁷

4. Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria

Secara prinsipal, Undang-Undang Pokok Agraria mengatur 2 (dua) hal pokok, yaitu Peraturan dasar-dasar dan ketentuan pokok agraria, dan Peraturan tentang ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah.

Secara umum, pengertian terjadinya dan berakhirnya hak milik atas tanah di atur di bagian pertama, sedangkan bagian kedua mengatur secara khusus mengenai pengakuan hak-hak atas tanah sebelumnya untuk dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut UUPA terdapat dalam Pasal 16.

Dalam hal hak milik atas tanah, lembaga konversi mempunyai peran yang amat penting dalam proses terjadinya hak milik melalui pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak pribadi atas tanah terdahulu. Dalam rangka mengakhiri sistem dualisme hukum tanah dan pluralisme dalam hukum adat. Dengan demikian, lembaga konversi yang diatur dalam ketentuan UUPA merupakan akses terhadap kebendaan hak milik pribadi atas tanah sebagai

⁷⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hal.134

dari hak asasi manusia. Hak milik atas tanah dalam UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) sesuai dengan memori penjelasan UUPA bahwa pemberian sifat terkuat dan terpenuhi dan terpenuhi, tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu.

Lembaga pengakuan hak melalui konversi sebagaimana diatur dalam UUPA, dianggap sebagai akses penghormatan terhadap hak milik pribadi atas tanah yang merupakan bagian dari hak asasi manusia. Sifat yang demikian jelas bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial (Pasal 6 UUPA) dari tiap-tiap jenis hak atas tanah. Arti terkuat dan terpenuhi dari hak milik adalah untuk membedakan dengan hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai (HP), serta hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun temurun, yang artinya hak tersebut dapat diwariskan terus menerus, dialihkan kepada orang lain tanpa perlu diturunkan derajatnya haknya. Salah satu kekhususan hak milik adalah tidak dibatasi oleh waktu dan diberikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya, yaitu selama hak milik diakui.

5. Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan.

Hak guna bangunan di atas tanah Negara, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang dan diperbaharui jika memenuhi syarat:

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik, sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya.

2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemeganghak.
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, yaitu WNI dan BHIndonesia.
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan.

Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diperpanjang dan diperbarui atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Tata cara perpanjangan dan pembaharuan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.⁷⁸

2. Penyelesaian Hukum jika terjadi Sengketa antara Pemilik Apartemen dengan PemilikLahan.

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, diperlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hakikat kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertifikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan termasuk di pengadilan

namun kepastian hukum dengan sistem negatif pada hakikatnya merupakan kepastian hukum yang relatif, dengan pengertian bahwa oleh peraturan perundangundangan dijamin kepastian hukum selama tidak dibuktikan sebaliknya. Di Indonesia perlindungan hukum yang disediakan pemerintah melalui Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 telah menetapkan kepastian hukum yang lebih baik dibanding dengan PP No. 10 Tahun 1961. Jika di PP No. 10 Tahun 1961, belum ditentukan batas waktu bagi pihak ketiga untuk menggugat pemilik sertifikat tanah, maka Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 menentukan batas waktu bagi pihak ketiga untuk menggugat, yakni 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat tersebut. Hanya pada usia sertifikat di bawah 5 tahun sajalah pihak lain diberikan kesempatan untuk menggugat kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah pemegang sertifikat, kalau memang mempunyai bukti yang juga berkekuatan hukum sama derajatnya yang di atur di dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh perundangan berdasarkan perjanjian sewa menyewa adalah hanya ada pada saat jangka waktu Hak Guna Bangunan belum berakhir dan Perjanjian Sewa Menyewanya belum berakhir pula. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 PP Nomor 40 Tahun 1996 walaupun masih tetap ada pembatasan yaitu untuk mengalihkan hak tersebut padapihaklain dan membebaninyaharusmendapatkanpersetujuan

tertulis dari pihak kesatu sebagai pemegang Hak. Sehingga pemegang Hak Guna Bangunan hanya memegang sertipikat Hak Guna Bangunan sebagai alat bukti kepemilikan tanpa bisa melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah yang dimilikinya serta tidak mendapat perlindungan hukum apapun tentang perpanjangan hak ataupun pembaruan haknya apabila jangka waktu haknya telah habis. Begitupula pada perjanjian sewa menyewa yang telah abis masa sewanya dan pemilik lahan tidak ingin memperpanjang sewanya maka tidak mendapat perlindungan hukum apapun apabila jangka waktu haknya telah habis.

Sertifikat apartemen merupakan salah satu kelengkapan surat dan kepemilikan properti yang harus diperhatikan sebelum memutuskan membeli apartemen. Ada beberapa hal penting terkait sertifikat apartemen yang harus dipahami. Surat kepemilikan apartemen harus kita miliki agar terjauh dari kasus sengketa lahan ataupun hal semacamnya yang dapat merugikan diri kita sendiri. Berikut ini beberapa jenis sertifikat apartemen yang harus kita miliki, diantaranya :

a) Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun (apartemen) (SHKRS) / HGB Milik.

Jenis sertifikat apartemen ini merupakan pecahan dari Hak Guna Bangunan (HGB), HGB tersendiri statusnya terbagi menjadi beberapa jenis salah satunya, HGB Milik yakni apartemen yang dibangun di atas lahan milik perorangan atau milik developer.

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah susun (apartemen) biasanya dibuat sama seperti Sertifikat Hak Milik, yang membedakanya hanya warnanya saja, jika SHM dibuat warna sampulnya hijau, maka SHMRS dibuat warna merah muda. Jenis sertifikat apartemen ini memiliki kedudukan yang kuat, sehingga bisa digadaikan di bank.

Untuk SHKRS/HGB Milik, memiliki masa berlaku yakni 30 tahun dan dapat diperpanjang kembali selama 20 tahun. Cara perpanjangannya sendiri cukup sederhana, Anda tinggal datang ke kantor BPN terdekat dan menyerahkan berkas berupa forokopi KTP, Kartu Keluarga, PBB dan sertifikat asli.

b) Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung(SKGB)

Jika apartemen yang akan Anda beli dibangun di atas lahan milik pemerintah atau tanah wakaf, maka sertifikat apartemen yang akan diterima adalah Sertifikat (SKGB) ini jika lebih lemah karena status pemilikan tanah dimiliki oleh orangketiga.

c) Hak Pengelolaan Lahan(HPL)

Hak Pengelolaan Lahan adalah suatu hak yang menyangkut kewenangan seperti merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usaha serta menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut syarat yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut.

d) *StrataTitle*

Strata title sendiri pada dasarnya adalah hak milik atas satuan rumah susun (apartemen). *Strata title* juga merupakan hak kepemilikan bersama atas kompleks bangunan yang terdiri dari hak eksklusif atas ruang pribadi sekaligus hak bersama atas ruang publik. Ini berarti, di ruang pribadi (unit apartemen atau rumah susun pemilik tidak terikat aturan.

Sementara, ketika berada di ruang publik (kolam renang, taman dan sebagainya), dia terikat peraturan karena ruang publik juga dimiliki penghuni-penghuni lain. Konsep *strata title* memisahkan hak terhadap beberapa *strata* atau tingkatan, yaitu terhadap hak atas permukaan tanah, atas bumi di bawah tanah dan udara di atasnya.

Para developer selaku para pelaku usaha dapat dijerat dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia, sebagai suatu bentuk upaya Perlindungan Konsumen yang difasilitasi oleh Negara. Adapun sanksi hukum bagi developer *nakal*, dapat berupa sanksi Perdata dan/ atau Pidana. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPer”), Developer senyatanya dapatlah diprasangkakan melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer yang berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Hal tersebut dapat diprasangkakan kepada Developer dalam hal terdapat unsur kerugian kepada orang lain yang dilakukan oleh developer dengan

memberikan informasi tidak benar melalui media masa, brosur, reklame atau media-media lain. Informasi tersebut bisa membuat konsumen salah dalam memilih barang yang diinginkan.

Apabila telah terjadi sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen maka pihak konsumen dapat menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi maupun penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut “BPSK”), pelaku usaha dan konsumen akan membuat kesepakatan mengenai besaran ganti-rugi atau kesepakatan lainnya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak merasa keberatan terhadap kesepakatan atau kesepakatan tersebut dilanggar

maka sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui jalur litigasi melalui peradilan umum.

Untuk menghindari terjadinya sengketa, ada baiknya bagi konsumen untuk mengecek reputasi developer terlebih dahulu, apakah developer terkait pernah memiliki riwayat terkait sengketa dengan konsumen atau tidak dan developer tersebut tercatat sebagai developer bermasalah atau tidak sehingga konsumen tidak mengalami kerugian dikemudian hari. Apabila konsumen mengalami kerugian maka konsumen berhak menuntut ganti-rugi atas kerugian yang dialami oleh konsumen melalui BPSK maupun lingkup peradilan umum⁸².

3. Kekurangan dan Kelebihan Pada Apartemen Dengan Status Hak Guna Bangunan Yang Dibangun Di Atas Tanah Hak PemilikLahan

Kelebihan memiliki Hak Guna Bangunan yaitu:

- 1) Dengan Hak Guna Bangunan Anda tidak perlu menganggarkan dana untuk membeli tanah. Apalagi di zaman sekarang ini harga tanah sangat mahal. Sehingga Anda tidak perlu mengeluarkan dana besar untuk mendirikan bangunan.
- 2) Memperbesar usaha Anda. Seperti yang sudah diketahui, Hak Guna Bangunanseringdiambilolehorangyanginginmenggunakansebuah tanah

⁸² leosiregar.com/sanksi-hukum-bagi-developer, diakses tgl 30 Juni 2021.

untuk usaha atau hal yang produktif misalnya membangun kontrakan, toko, lahan parkir, kantor, dan perternakan. Dengan begitu Anda bisa mengalihkan dana untuk membeli tanah pada usaha yang akan Anda geluti. Misalnya untuk menambah persediaan barang di toko Anda atau memperbesar toko Anda. Dengan begini tentu usaha yang Anda geluti akan lebih menguntungkan.

Kekurangan memiliki Hak Guna Bangunan yaitu :

- 1) Secara hukum HGB bukanlah hak milik atas sebuah lahan. HGB memiliki batasan penggunaan sampai jangka waktu tertentu. Pada UUPA dinyatakan bahwa HGB diperoleh oleh seseorang hanya dalam jangka waktu 30 tahun dan bisa ditambah menjadi 20 tahun lagi.
- 2) Karena jangka waktu penggunaan yang terbatas ini Anda akan dibuat tidak bebas dalam melakukan perubahan terhadap bangunan yang berdiri di tanah tersebut. Anda harus berpikir panjang ketika akan mengembangkan bangunan yang berdiri di atasnya.

Hal-hal yang dapat menyebabkan terhapusnya Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

1. Jangka wktu berakhir tetapi tdak diperpanjang ataudiperbaharui.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelola atau pemegang hak milik karena tidak memenuhi syarat:
 - Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban hak.

- Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang disepakati oleh pemegang Hak Guna Bangunan dengan hak pengelola atau pemegang hak milik.
 - Keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum waktunya berakhir.
 4. Dilepaskan untuk kepentingan umum.
 5. Ditelantarkan.
 6. Tanahnya musnah.
 7. Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak (wajib melepaskan hak atau mengalihkan hak paling lambat satu tahun).

Jika tanah tersebut berasal dari negara maka kembali ke negara, jika tanah tersebut berasal dari tanah hak pengelola maka tanah tersebut kembali kepada hak pemegang pengelola, dan jika tanah tersebut sebelumnya berasal dari hak milik, maka tanah tersebut kembali ke tangan pemilik tanah.

Tapi juga ada kasus, dimana status tanah tersebut milik negara yang kemudian diserahkan pengelolaannya kepada pihak swasta. Tanah dari kategori demikian berstatus HGB yang berasal dari HPL (Hak Pengelolaan Lahan)² biasa disebut HGB di atas HPL.

Dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dijelaskan, HPL adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya.⁸³ Di atas tanah dengan HPL dapat diberikan atau dibebankan dengan hak-hak atas tanah, yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP). Sebagai informasi, warga negara asing (WNA) hanya boleh menguasai properti dengan kepemilikan Hak Pakai. Status tanah HGB di atas HPL bisa ditemukan di bekas Bandara Kemayoran, kawasan Senayan, dan Pulomas.

⁸³ Rizal Alif, Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda, (Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009) hal. 86

D. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu :

1. Kepemilikan apartemen dengan status hak guna bangunan yang di bangun di atas tanah hak milik kepunyaan pemilik lahan dapat diperpanjang masa kepemilikannya. Hak guna bangunan di atas tanah hak milik terjadi dengan perjanjian oleh pemegang hak milik dengan penerima hak dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang untuk kurun waktu selama 20 tahun.
2. Penyelesaian hukum apabila telah terjadi sengketa antara pemilik apartemen dan pemilik lahan, maka dapat diselesaikan melalui jalur litigasi maupun non litigasi (penyelesaian sengketa di luar pengadilan). Dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (selanjutnya disebut “BPSK”), pemilik lahan dan pemilik apartemen akan membuat kesepakatan mengenai besaran ganti-rugi atau kesepakatan lainnya yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila kedua belah pihak merasa keberatan terhadap kesepakatan atau kesepakatan tersebut dilanggar, maka sengketa tersebut diselesaikan melalui jalur litigasi melalui peradilan umum.

3. Kekurangan dan kelebihan pada apartemen dengan status Hak Guna Bangunan yang dibangun di atas tanah hak milik kepunyaan pemiliklahan, adalah:

Kelebihannya:

- 1) Tidak perlu mengeluarkan dana besar untuk mendirikan bangunan,
- 2) Mengurangi penggunaan lahan yang berlebihan.

Kekurangannya yaitu:

- 1) Secara hukum HGB bukanlah hak milik atas sebuah lahan. HGB memiliki batasan penggunaan sampai jangka waktu tertentu,
- 2) tidak bebas dalam melakukan perubahan terhadap bangunan yang berdiri di tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, Hukum Rumah Susun & Apartemen, Jakarta, Cet. I, Sinar Grafika, 2010,
Bahder Johan Nasution, Metode Penelitian Ilmu Hukum, Mandar, 2008
Erna Sri Wibawanti, Hum dan R. Murjiyanto , Hak Atas Tanah & Peralihannya, Liberti Yogyakarta, 2013, hlm. 1 2 Umar Said Sugiharto, Suratman, dan Noorhudha Muchsin, Hukum Pengadaan Tanah, Malang, Setara Press, 2016
Erwin Kallo dkk, Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami), (Jakarta: Minerva Athena Pressindo)
Hatta, Bab-Bab Tentang Perolehan & Hapusnya Hak Atas Tanah, Yogyakarta, Liberty, 2014
Kartini Muljadi, Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2005),
Rizal Alif, Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda, (Bandung: CV Nuansa Aulia, 2009)
Soedaryo Soimin, Status dan Hak Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta
Suratmandan H. Philips Dillah, Metode Penelitian Hukum, Alfabeta, Bandung, 2015
Suriyansyah Murhaini, Hukum Rumah Susun, Surabaya, Cet. I, Laksbang Grafika, 2015
Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005)
Zainudin ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafik, Jakarta, 2009

Peraturan Undang-Undang

- Pasal 35 UU No. 5 Th. 1960 (UUPA)
Pasal 36 UU No. 5 Th. 1960 (UUPA)

Jurnal

leosiregar.com/sanksi-hukum-bagi-developer

Internet

<https://www.bareksa.com/berita/id/text/2017/03/27/sri-mulyani-backlog-perumahan->

makin-meningkat-bagaimana-solusinya/15192/analysis-