

AKIBAT HUKUM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DALAM STATUS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN

ABSTRAK

Ivan Junior Bakara¹
Dr. Hj. Nurhayati A, SH, M.Hum²
Ayu Trisna Dewi, SH.M.Kn³

Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah Negara dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Kepemilikan rumah susun dilindungi oleh hukum, sehingga kepemilikan tersebut dapat dipindahkan dan dikenakan hak jaminan. Pemilik rumah susun dapat menjual kepada pihak lain ataupun menjadikannya sebagai jaminan atas hutang ke bank atau lembaga keuangan lainnya.

Permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini adalah tentang apa kewajiban pemegang hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan, bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak guna bangunan di atas hak pengelolaan dan apa akibat hukum pembangunan rumah susun dalam status hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan. Metode yang digunakan dalam pembahasan rumusan masalah tersebut adalah dengan metode pengumpulan data pustaka (*library research*) dengan mengkaji dan menganalisis data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Tujuan penyelenggaraan rumah susun salah satunya yaitu memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan dan kepemilikan rumah susun sehingga tercapainya perlindungan hukum bagi pemilikinya. Pihak penyelenggara pembangunan rumah susun yang mendirikan rumah susun di atas tanah hak pengelolaan mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan status tanah bersama menjadi hak guna bangunan sebelum menjual satuan rumah susun tersebut.

Pemberian hak guna bangunan di atas hak pengelolaan harus didaftarkan dalam pada Kantor Pertanahan. Hak guna bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui apabila jangka waktu hak tersebut telah berakhir. Perpanjangan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan ini dilakukan atas permohonan pemegang hak selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu hak tersebut berakhir dengan mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan yang kemudian dicatatkan dikantor Pertanahan.

Kata Kunci : Rumah Susun, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa Medan

² ** Dosen Pembimbing I dan Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa Medan

³ *** Dosen Pembimbing II, Dekan, dan Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa Medan