

## Akibat hukum pembangunan rumah susun yang diberikan status hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan

Lilis Aenun Jariah, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=107669&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Pihak yang diberikan bagian tanah Hak Pengelolaan dapat menggunakan bagian tanah tersebut untuk keperluan usahanya, salah satunya adalah untuk membangun rumah susun. Pihak penyelenggara pembangunan rumah susun atau developer yang mendirikan rumah susun di atas tanah Hak Pengelolaan mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan status tanah bersama menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebelum menjual satuan rumah susun tersebut.

Masalah yang diteliti dan dibahas adalah mengenai resiko yang dihadapi oleh para pemilik satuan rumah susun apabila bangunan rumah susun dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan. Selain itu juga dibahas mengenai apakah ada kepastian hukum dalam pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, Berta perbedaan antara rumah susun yang dibangun di atas suatu hak atas tanah dengan rumah susun yang dibangun di atas Hak Pengelolaan.

Metode penelitian yang dipergunakan adalah metode penelitian hukum empiris, dimana untuk menjawab permasalahan dilakukan melalui wawancara dan kegiatan studi dokumen.

Dari hasil penelitian diperoleh data bahwa rumah susun yang di dirikan di atas tanah Hak Pengelolaan memiliki akibat hukum bagi pemilik satuan rumah susun untuk membayar biaya uang pemasukan kepada pemegang Hak Pengelolaan, sebagai konsekuensi yang harus dipenuhi untuk melakukan berbagai perbuatan hukum terhadap satuan rumah susun.

Selain itu pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat memberikan kepastian mengenai hukum kepada pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yaitu dengan adanya Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dimana pemilik satuan rumah susun harus selalu memperpanjang atau memperbaharui jangka waktu hak atas tanah bersamanya. Dan untuk rumah susun yang dibangun di atas suatu hak atas tanah mempunyai nilai jual yang lebih tinggi dibandingkan dengan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan.

*Management Right is the right of control granted by the State, the implementation authority of which is partially delegated to the holder thereof. The party granted with Management Right land may use the portion of the land for the interest of his/her business, one of which is to construct high rise. Developer constructing high rise above land with Management Right shall the obligated to settle the status of joint land into Building Right or Right of Use prior to selling the unit of high rise.*

The problem examined and discussed in this research is the risk faced by owners of high rise constructed above land with Management Right. In addition, it also discusses legal certainty in giving Building Right above land with Management Right, and the difference between high rise constructed above land with land rights and that constructed above land with Management Right.

Method of research used is empirical law research method, in which answers to the problems are obtained from interview and document study.

From the result of the research, researcher found the data revealing that high rise constructed above land with Management Right implies legal consequence for the owner of the unit of high rise to pay cost of revenue money to the holder of Management Right, as the consequence that must be fulfilled to conduct various legal acts against the unit of high rise.

In addition, grant of Building Right above land with Management Right can provide legal certainty to the Holder of Right to the Unit of High Rise, namely by Certificate of Ownership Right to Unit of High Rise, in which the owner of unit of high rise must always extend or renew the period of land right in him. And high rise constructed above land with land right will have higher sale price compared with that constructed above land with Management Right.</i>