

BAB III

PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Hak Pengelolaan pada prinsipnya sama dengan rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Negara, namun dalam proses pembangunan, penjualan dan pemeliharannya terdapat beberapa perbedaan yaitu mengenai pemberian hak atas tanah, surat keputusan pemberian hak atas tanah, uang pemasukan, jangka waktu, tata cara pembaruan dan perpanjangan hak, peralihan hak, harga jual satuan rumah susun, dan juga kewajiban pemilik satuan rumah susun.
2. Dalam rangka pembangunan rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, baik oleh para penyelenggara pembangunan maupun oleh para calon pembeli nantinya. Para penyelenggara pembangunan harus memperhatikan diantaranya mengenai lokasi pembangunan rumah susun tersebut, subjek pemegang Hak Pengelolaan, tata cara pengajuan rekomendasi dalam rangka pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, prinsip keterbukaan atau informasi yang harus diberikan kepada calon pembeli tentang status Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, sedangkan bagi para calon pembeli harus memperhatikan mengenai *track record* (jejak rekam) penyelenggara pembangunan rumah susun, aspek legalitas tanah bersama dari rumah susun tersebut, pengecekan terhadap surat-surat lainnya seperti Ijin Prinsip, Surat Ijin Penggunaan Peruntukan Tanah (SIPPT), dan

Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) serta cara penjualan rumah susun dengan pemesanan.

3. Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada Apartemen Mangga Dua Court harus mendapatkan perlindungan hukum terhadap kepemilikan atas satuan rumah susun, dalam hal kerugian yang dialami akibat ketidaktahuan atas status tanah bersama dari Apartemen Mangga Dua Court tersebut. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor Perkara 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst walaupun belum menjadi suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), tetapi perlindungan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim kepada para pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinilai cukup tepat, yang menyatakan bahwa pihak penyelenggara pembangunan beserta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Belinya diwajibkan untuk membayar biaya Rekomendasi/Uang Pemasukan untuk memperoleh Rekomendasi dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta sebagai Pemegang Hak Pengelolaan No. 1/Mangga Dua Selatan, guna memperpanjang Hak Guna Bangunan No. 2981/Mangga Dua Selatan yang di atasnya berdiri Apartemen Mangga Dua Court secara bersama-sama sebesar jumlah yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu.

B. SARAN

1. Pihak penyelenggara pembangunan rumah susun hendaknya mengetahui dengan benar status hak atas tanah yang akan dijadikan tanah bersama bagi rumah susun yang akan dibangun, terutama apabila berada di atas tanah Hak Pengelolaan. Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mempelajari dan memahami dengan benar mengenai Hak Pengelolaan itu sendiri serta tata cara pengajuan rekomendasi dalam rangka pemberian hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan tersebut, sehingga dapat memberikan informasi yang akurat bagi para calon pembeli.
2. Pihak penyelenggara rumah susun harus lebih berhati-hati dalam melakukan penjualan satuan rumah susun yang tanahnya bersamanya berada di atas Hak Pengelolaan agar tidak timbul gugatan dikemudian. Hal ini dapat diantisipasi

dengan memberikan keterangan yang lengkap mengenai satuan rumah susun yang akan dijual tersebut dan tidak ditutup-tutupi.

3. Para calon pembeli yang akan membeli satuan rumah susun pada saat sekarang ini, harus lebih mencermati dengan baik mengenai objek yang akan dibelinya. Calon pembeli harus lebih kritis dalam mengajukan pertanyaan kepada para penyelenggara pembangunan dan tidak serta merta percaya dengan informasi yang diberikan oleh pihak penyelenggara pembangunan, sehingga tidak merasa ditipu atau dirugikan oleh pihak penyelenggara pembangunan dikemudian hari.
4. Kantor Pertanahan yang menerbitkan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebaiknya mencatat adanya keterangan mengenai status Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan pada kolom I selain dari penunjuk nomor warkah atas tanah bersamanya, sehingga para calon pembeli Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat mengetahui sejak awal mengenai status tanah bersama dan siap dengan segala konsekuensinya.