

## ABSTRAK

Pembangunan Rumah Susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya sangat padat dan terus meningkat, karena pembangunan Rumah Susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah-daerah kumuh. Rumah Susun dapat dibangun diatas Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan. Rumah Susun yang berstatus Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan pada hakikatnya tidak bermasalah jika penyelenggara bangunan yang membangun rumah susun diatas tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku dan menginformasikan mengenai status tanah atas Rumah Susun tersebut agar calon pembeli dapat mempertimbangkan segala resiko atas pembelian Rumah Susun. Permasalahan terjadi jika penyelenggara pembangunan Rumah Susun tidak menginformasikan secara jelas mengenai status tanah atas Rumah Susun karena berkaitan dengan biaya perpanjangan atas Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yang tidak sedikit, atas permasalahan tersebut penulis menggunakan metode penulisan skripsi ini adalah metode normatif. Penulisan hukum normatif disebut juga penulisan kepustakaan (*Library Research*) adalah penelitian yang dilakukan dengan cara menelusuri atau menelaah dan menganalisis bahan pustaka atau bahan dokumen siap pakai. Dalam penelitian hukum bentuk ini dikenal sebagai *Legal Research*, sering juga disebut penelitian hukum doktriner, dan penelitian kepustakaan atau studi dokumen, seperti undang-undang, buku-buku yang berkaitan dengan permasalahannya, atas permasalahan dan metode yang dipergunakan oleh penulis, penulis berkesimpulan bahwa mengenai permasalahan atau resiko-resiko apa yang bisa timbul dengan status bangunan Rumah Susun atau apartemen yang bersertifikat Hak Guna Bangunan atau Hak Milik diatas Hak Pengelolaan, pada dasarnya tidak terdapat permasalahan jika Developer atau pengembang sudah menyelesaikan Hak Guna Bangunan tersebut dan menginformasikan kepada konsumen bahwa status tanah Rumah Susun atau Apartemen yakni Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Dengan demikian konsumen dapat mempertimbangkan tentang konsekuensinya, yakni konsumen diharuskan untuk mengeluarkan sejumlah uang biaya perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yang tidak sedikit. Permasalahan timbul jika pihak pengembang tidak menginformasikan dengan benar, jelas, dan jujur mengenai status tanah Rumah Susun atau Apartemen tersebut, yang mengakibatkan para konsumen merasa tertipu karena harus membayar sejumlah uang yang cukup besar untuk biaya perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dan jika perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tidak disetujui oleh pemegang Hak Pengelolaan maka Hak Guna dapat berakhir dan hapus. Mengenai penyelesaian hukum atas status kepemilikan Rumah Susun yang berstatus Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan kesimpulannya adalah para konsumen dapat menuntut developer untuk bertanggungjawab dengan cara mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri setempat karena berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang

Perlindungan Konsumen (Undang-Undang Perlindungan Konsumen) konsumen berhak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara pusat. Mengenai kepastian hukum bagi pemilik Hak Milik atas Satuan Rumah susun yang berstatus Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan kesimpulannya yakni para konsumen tidak memiliki jaminan pasti atas rekomendasi perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan karena jika perpanjangan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tidak disetujui oleh pemegang Hak Pengelolaan maka Hak Guna dapat berakhir dan hapus.