

DISERTASI

**KEPASTIAN HUKUM BATASAN KEPEMILIKAN TERHADAP RUMAH
SUSUN YANG BERJANGKA WAKTU DIHUBUNGKAN DENGAN
KEPEMILIKAN BANGUNAN**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Doktor Ilmu Hukum

Oleh:

Sukiman Sugita

NIM : 208181004



**PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

2021

PERSETUJUAN PROMOTOR

Disertasi dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM BATASAN KEPEMILIKAN TERHADAP RUMAH SUSUN YANG BERJANGKA WAKTU DIHUBUNGKAN DENGAN KEPEMILIKAN BANGUNAN”** yang ditulis oleh :

Nama : Sukiman Sugita
NIM : 208181004
Jenjang : Program Doktor (S3) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Telah dinyatakan layak untuk dimajukan dalam sidang ujian tertutup

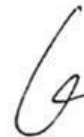
Jakarta, 12 Juni 2020

Promotor

Co Promotor,



Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah., S.H., M.H.



Dr. Gunawan Djajaputra., S.H., M.H.

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN DISERTASI

Nama: Sukiman Sugita
NIM: 208181004

JUDUL DISERTASI:

**KEPASTIAN HUKUM BATASAN KEPEMILIKAN
TERHADAP RUMAH SUSUN YANG BERJANGKA WAKTU
DIHUBUNGKAN DENGAN KEPEMILIKAN BANGUNAN**

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji yang dibentuk oleh Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan dinyatakan LULUS dalam sidang ujian tanggal 18 Maret 2021, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

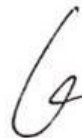
- | | |
|---------------------------|--|
| 1. Ketua Penguji | : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. |
| 2. Anggota Penguji | : Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., LL.M.
Prof. Dr. Mella Ismelina F. R, S.H., M.Hum.
Prof. Dr. H. K. Martono, S.H., LL.M.
Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.
Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
Dr. Ibnu Sina Chandranegara, S.H., M.H. |

Jakarta, 30 April 2021

Promotor,



Co.Promotor,



Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., LL.M. Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat bimbingan, kekuatan, dan penyertaan-Nya Penulis dapat menyelesaikan disertasi ini. Penulisan disertasi ini ditulis dan disusun dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM BATASAN KEPEMILIKAN TERHADAP RUMAH SUSUN YANG BERJANGKA WAKTU DIHUBUNGKAN DENGAN KEPEMILIKAN BANGUNAN”**. Penulisan disertasi ini ditulis dan disusun sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Doktor Ilmu Hukum dan menempuh ujian akhir guna memperoleh gelar Doktor Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Terlepas dari kesadaran Penulis akan keterbatasan pengetahuan, pengalaman, dan kemampuan yang dimiliki, Penulis berharap semoga penulisan disertasi ini dapat memberikan masukan dan manfaat lain yang berkaitan dengan disiplin ilmu dalam mengadakan penelitian guna penulisan disertasi.

Dalam penulisan disertasi ini Penulis banyak memperoleh bimbingan, pengarahan, saran-saran serta dukungan motivasi dari awal hingga selesainya disertasi ini. Pada kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan kepada Penulis, yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. Agustinus Purna Irawan, S.T., M.T., selaku Rektor Universitas Tarumanagara;

2. Bapak R.M. Gatot P. Soemartono, S.E., S.H., MM., LL.M., PH.D. selaku Wakil Rektor Universitas Tarumangara
3. Bapak Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina FR, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Doktor Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumangara;
6. Bapak Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., LL.M., selaku promotor;
7. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., M.H., selaku co-promotor
8. Bapak Dr. Gunardi, S.H., M.H., selaku Ketua Yayasan Universitas Tarumanagara

Pada kesempatan ini Penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya khusus kepada istri Penulis Fransisca Artauli Simorangkir dan anak-anak Penulis Giordio, Ghea dan Gisella serta seluruh keluarga besar Dharma Sugita yang selalu setia mendampingi Penulis, memberikan semangat dan motivasi untuk keberhasilan pekerjaan dan pendidikan studi lanjut di Program Doktor Ilmu Hukum (S3) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari bahwa penulisan disertasi ini masih jauh dari kesempurnaan. Adapun kritik dan saran yang bersifat membangun kepada Penulis sangat diharapkan guna memberikan perbaikan dan penyempurnaan,

sehingga penulisan disertasi ini dapat memberikan manfaat yang lebih baik kepada semua pihak yang berkepentingan.

Jakarta, 1 Februari

2021 Penulis

Sukiman Sugita

DAFTAR ISI

	HALAMAN
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GRAFIK	viii
ABSTRAK	ix
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	11
D. Kerangka Konseptual	13
E. Landasan Teori	17
F. Metode Penelitian	38
G. Sistematika Penulisan	44
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Penguasaan Hak Atas Tanah	47
B. Tinjauan Umum Rumah Susun	83
C. Teori Efektifitas Hukum	183
D. Teori Esensi Hukum Gustav Radburch	223
E. Teori Perlindungan Konsumen	244
F. Konsep Dasar Pendekatan Ekonomi Dalam Analisis Hukum	283

BAB III : DATA HASIL PENELITIAN

A. Rumah Susun Di Indonesia	292
B. Konsepsi Hukum Penguasaan Atas Tanah	319
C. Hak Atas Tanah untuk Rumah Susun	340
D. Ketentuan Yuridis atas Hak-Hak Atas Tanah Bagi Investasi Di Indonesia	350
E. Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 21/PUU/V/2007 dan Nomor 22/PUU-V-2007	354
F. Kasus Perdata PT Duta Pertiwi Tbk dan Fifi Tanang cs	397
G. Kasus Pidana PT Duta Pertiwi Tbk dan Fifi Tanang cs	421
H. Kasus Perpanjangan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Campuran ITC Roxy Mas	443
I. Data Jumlah Rumah Susun Di Jakarta dan Jumlah Penduduk DKI Jakarta.....	426
J. Beberapa Contoh Lain Kasus atas Masalah Rumah Susun atau Apartemen di Jakarta	434
K. Perlindungan Konsumen Rumah Susun	440
L. Dinamika Pengaturan Rumah Susun atau Apartemen	444

BAB IV : ANALISIS PERMASALAHAN

A. Ketentuan Yuridis Pengaturan atas Kepemilikan Rumah Susun	455
---	-----

B. Kritik Terhadap Ketentuan Batasan Kepemilikan Rumah Susun Yang Berjangka Waktu Sesuai Dengan Kepemilikan Bangunan	506
C. Bagaimana Kepastian Hukum Atas Batasan Kepemilikan Rumah Susun Yang Berjangka Waktu Sesuai Dengan Kepemilikan Bangunan	536
D. Bentuk Perlindungan Hukum	558
 BAB V : PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	563
B. Saran	586
 DAFTAR PUSTAKA	 591

ABSTRAK

JUDUL DISERTASI : KEPASTIAN HUKUM BATASAN KEPEMILIKAN TERHADAP RUMAH SUSUN YANG BERJANGKA WAKTU DIHUBUNGKAN DENGAN KEPEMILIKAN BANGUNAN

NAMA MAHASISWA : Sukiman Sugita

NIM : 208181004; **NIRM :** 208181004

KATA KUNCI : Kepastian Hukum Batasan Kepemilikan Terhadap Rumah Susun yang Berjangka Waktu dihubungkan dengan Kepemilikan Bangunan

ISI ABSTRAK :

Kebutuhan akan rumah susun adalah hal yang tidak dapat dihindarkan untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal untuk rakyat Indonesia, khususnya terkait dengan padatnya jumlah penduduk di wilayah perkotaan. Namun peraturan perundang-undangan yang telah ada saat ini tidak dapat memberikan kepastian hukum karena syarat materiil dan formil yang perlu ada dalam memberikan kepastian hukum belum diatur sehingga dapat terlaksana secara maksimal.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan secara hukum dengan memadukan beberapa teori hukum untuk menganalisis dan menguji peraturan perundang-undangan terkait dengan batasan kepemilikan terhadap rumah susun yang berjangka waktu dihubungkan dengan kepemilikan bangunan sehingga diharapkan penelitian ini akan memberikan rekomendasi dan saran untuk penyusunan kebijakan yang memberikan manfaat signifikan dalam mereformasi ketentuan hukum demi kemanfaatan, keadilan dan kepastian hukum di Indonesia.