

Kepastian Hukum Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang Berdiri Diatas Hak Guna Bangunan yang Telah Berakhir di Atas Tanah Hak Pengelolaan

Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 24/Pdt.G/2025/PN AMB tanggal 07 Agustus 2025 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 60/Pdt/2025/PT AMB tanggal 29 September 2025 *Juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 797 K/PDT/2026 tanggal 04 Februari 2026

Fransiskus Rikki Kurnia^{1*}, Pieter Everhardus Latumenten²

¹⁻²Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Indonesia

*Penulis Korespondensi: fransiskus.kurnia@gmail.com

Abstract. *The Right of Ownership over Condominium Units (SHMSRS) established on an expired Building Use Right (HGB) derived from a Management Right (HPL) creates legal uncertainty regarding both the legal status of the condominium unit and the rights of its owner. Since SHMSRS includes ownership of the individual unit together with common land, common property, and common parts, the expiration of the underlying HGB raises legal issues concerning the continuity of these rights. This study aims to analyze the legal status of SHMSRS and the legal standing of its holder following the expiration of HGB over HPL. The research employs a doctrinal legal method with an explanatory research typology. The analysis is based on the Decision of the Ambon District Court Number 24/Pdt.G/2025/PN AMB, the Decision of the Ambon High Court Number 60/Pdt/2025/PT AMB, and the Decision of the Supreme Court Number 797 K/Pdt/2026. The findings indicate that, according to the courts' legal reasoning, SHMSRS holders lose their legal standing due to the expiration of the principal HGB derived from HPL. Nevertheless, this study concludes that SHMSRS does not automatically become legally void when the HGB expires. Legitimate SHMSRS holders continue to possess legal standing within the framework of Build-Operate-Transfer (BOT) or Build-Transfer-Operate (BTO) schemes used in condominium development and marketing. Therefore, clearer legal regulations are necessary to ensure legal certainty and provide stronger legal protection for SHMSRS holders.*

Keywords: *Build-Operate-Transfer (BOT); Build-Transfer-Operate (BTO); Building Use Right; Management Right; Right of Ownership over Condominium Units.*

Abstrak. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah berakhir masa berlakunya dan berasal dari Hak Pengelolaan (HPL) menimbulkan ketidakpastian hukum, baik terhadap status objek maupun kedudukan hukum pemegang hak. SHMSRS tidak hanya mencakup kepemilikan atas satuan rumah susun, tetapi juga hak atas tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama, sehingga berakhirnya HGB sebagai dasar hak atas tanah bersama menimbulkan implikasi hukum terhadap keberadaan hak tersebut. Penelitian ini bertujuan menganalisis status hukum SHMSRS dan kedudukan hukum pemegang hak setelah HGB di atas HPL berakhir. Penelitian menggunakan metode hukum doktrinal dengan tipe penelitian eksplanatoris. Analisis didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 24/Pdt.G/2025/PN AMB, Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 60/Pdt/2025/PT AMB, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 797 K/Pdt/2026. Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan pertimbangan hakim, pemegang SHMSRS dianggap kehilangan kedudukan hukum akibat berakhirnya HGB yang berasal dari HPL. Namun demikian, penelitian ini menyimpulkan bahwa SHMSRS tidak serta-merta menjadi batal demi hukum ketika HGB berakhir. Pemegang SHMSRS yang sah tetap memiliki kedudukan hukum sepanjang hak tersebut dilaksanakan dalam skema Build-Operate-Transfer (BOT) atau Build-Transfer-Operate (BTO) sebagai dasar pengembangan dan pemasaran rumah susun. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan hukum yang lebih jelas untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pemegang SHMSRS.

Kata Kunci: *Build-Operate-Transfer (BOT); Build-Transfer-Operate (BTO); Hak Guna Bangunan; Hak Milik atas Satuan Rumah Susun; Hak Pengelolaan.*

1. PENDAHULUAN

Dengan seiringnya pertumbuhan ekonomi, maka seringkali diikuti dengan pertumbuhan pembangunan infrastruktur di antaranya pertumbuhan pusat-pusat perbelanjaan. Banyak pusat-pusat perbelanjaan didirikan dengan alas Hak Guna Bangunan yang berdiri di

atas Hak Pengelolaan melalui mekanisme Perjanjian Pemanfaatan Tanah dengan Pemerintah Daerah dengan skema Bangun Guna Serah (BGS) atau *Build Operate Transfer* (BOT) ataupun dengan skema Bangun Serah Guna atau *Build Transfer Operate* (BTO).

Perjanjian Pemanfaatan Tanah dengan skema *Build Operate Transfer* (BOT) atau *Bulid Operate Transfer* (BTO) sendiri merupakan suatu perjanjian pemanfaatan barang milik negaea atau barang milik daerah berupa tanah dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana fasilitasnya oleh pihak investor, kemudian didayagunakan oleh investor tersebut untuk jangka waktu yang telah disepakati dan selanjutnya investor tersebut wajib menyerahkan kembali tanah berikut bangunan tersebut kepada pemegang hak pengelolaan atau pemerintah daerah pada saat berakhirnya perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) atau wajib menyerahkan bangunan kepada pemegang hak pengelolaan pada saat konstruksi selesai dan kepada investor diperbolehkan untuk mendayagunakan bangunan tersebut hingga perjanjian Bangun Serah Guna (BSG) berakhir (Ginting, 2023).

Apabila melihat skema BOT atau BTO di atas, maka pihak investor selaku pihak yang mendirikan bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan milik Pemerintah Daerah, mengoperasikannya selama jangka waktu tertentu, dan pada akhir periode tersebut mengalihkan bangunan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Dalam perspektif pengoperasian Rumah Susun atau Pusat Perbelanjaan dengan sistem Satuan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) , pihak investor selaku operator BOT atau BTO sering kali menjual satuan-satuan rumah susun kepada konsumen dalam bentuk Satuan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) berdasarkan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang diterbitkan di atas Hak Pengelolaan (HPL).

Persoalan hukum yang akan sering timbul adalah ketika jangka waktu berlakunya sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang menjadi alas hak SHMSRS berakhir, baik karena habis jangka waktunya, tidak diperpanjang, dicabut, atau karena Hak Pengelolaan (HPL) itu sendiri berakhir. Dari persoalan hukum yang timbul tersebut, maka tentunya akan timbul suatu pertanyaan akademis yang sangat penting yakni bagaimanakah status hukum objek dan kedudukan pemegang hak atas satuan rumah susun tersebut dalam hal sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi dasar atau alas hak terbitnya SHMSRS berakhir ?;

Pertanyaan tersebut di atas jelas bukan merupakan sekadar pertanyaan akademis melainkan suatu realitas yang terjadi di dalam kehidupan masyarakat pada saat ini. Di masyarakat sendiri, seringkali terjadi ketika pemegang SHMSRS menghadapi ketidakpastian hukum ketika sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang menjadi alas hak terbitnya SHMSRS

berakhir dan pihak pengembang atau operator Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna tidak melakukan perpanjangan. Konsumen yang telah membayar lunas unitnya mendapati dirinya berada dalam posisi hukum yang lemah dan dirugikan.

Persoalan tersebut di atas mencuat secara nyata dalam Perkara Nomor 24/Pdt.G/2025/PN AMB di Pengadilan Negeri Ambon. PT. TDIM, pemegang lima SHMSRS di AP Mall sejak 1995 dengan total luas 11.304 m², mendapati haknya dipermasalahkan setelah HGB yang menjadi alas hak bangunan Ambon Plaza Mall berakhir pada 6 Juli 2024 seiring selesainya masa perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) 30 tahun antara pengembang (PT. MMG) dengan Pemerintah Kota A selaku pemegang Sertipikat Hak Pengelolaan (HPL). Pengadilan Negeri Ambon, Pengadilan Tinggi Ambon dan Mahkamah Agung RI kemudian menyatakan gugatan PT.TDIM tidak dapat diterima, dengan alasan pokok bahwa SHMSRS Penggugat ikut berakhir bersama berakhirnya jangka waktu sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) induknya sehingga PT.TDIM kehilangan *legal standing*.

Putusan ini mengandung implikasi yang jauh melampaui perkara individual. Jika konstruksi hukum SHMSRS hapus otomatis bersama sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) diterima, maka seluruh pemegang SHMSRS di atas tanah HPL dengan skema Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna, yang jumlahnya tidak sedikit di Indonesia, berpotensi kehilangan hak miliknya secara serentak pada saat jangka waktu berlakunya sertipikat Hak Guna Bangunan berakhir, tanpa kompensasi dan tanpa prosedur pengakhiran yang berkeadilan.

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, maka rumusan masalah dalam penulisan jurnal ini adalah bagaimanakah status hukum objek dan kedudukan pemegang hak atas satuan rumah susun dalam hal jangka waktu berlakunya sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang menjadi dasar atau alas hak terbitnya SHMSRS berakhir ?

2. METODE PENELITIAN

Dalam Penulisan jurnal ini, metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah berbentuk penelitian doktrinal yaitu penelitian yang memfokuskan pada doktrin yang merupakan sintesa dari aturan, asas, norma atau panduan penafsiran, dan nilai-nilai (Benuf & Azhar, 2020). Penelitian ini juga mengkaji dan menganalisis aspek hukum mengenai Kepastian Hukum Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Berdiri Diatas Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Di Atas Tanah Hak Pengelolaan.

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder melalui studi kepustakaan. Data sekunder merupakan data yang didapat secara tidak langsung dengan menggunakan penelitian kepustakaan yang sumber datanya sudah berbentuk bahan-bahan

hukum (Diantha, 2017). Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Bahan hukum primer yakni Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 24/Pdt.G/2025/PN AMB tanggal 07 Agustus 2025, Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 60/Pdt/2025/PT AMB tanggal 29 September 2025, Putusan Mahkamah Agung RI , Nomor 797 K/Pdt/2026 tanggal 04 Februari 2026;
- b. Bahan hukum sekunder yakni buku-buku mengenai Hak Pengelolaan, Hukum Agraria, jurnal-jurnal dan artikel-artikel;
- c. Bahan hukum tersier yakni kamus hukum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Subjek, Objek dan Wewenang Pemegang Hak Pengelolaan

Dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, telah memberikan definisi mengenai Hak Pengelolaan sebagai berikut:

“Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan“.

Apabila melihat definisi Hak Pengelolaan tersebut di atas, maka jelas bahwa Hak Pengelolaan timbul dari adanya Hak Menguasai dari Negara. Mengenai Hak Menguasai dari Negara ini diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (1960) yang menyatakan:

Pasal 2

- a. “Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- b. Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
 - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

- c. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- d. Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah”.

Dari bunyi ketentuan Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut diatas, maka jelas bahwa Hak Pengelolaan itu lahir dari Hak Menguasai Negara. Hak Menguasai Negara tersebut memberikan wewenang bagi Negara untuk mengatur dan menentukan peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang ada di Indonesia dengan mekanisme memberikan hak kepada masyarakat atau badan hukum termasuk pemberian hak pengelolaan, dimana hak pengelolaan merupakan implementasi dari hak menguasai negara (Herdiansyah, 2020). Dengan demikian dalam implementasinya, konsentrasi penguasaan tanah-tanah hak pengelolaan tidak boleh hanya ada di satu tangan yang dapat menimbulkan monopoli di bidang pertanahan.

Terkait dengan Subjek Hukum yang dapat diberikan mengenai Hak Pengelolaan, maka harus dilihat juga status asal tanah yang diberikan Hak Pengelolaan. Dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 telah diatur mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pengelolaan yakni Tanah Negara dan Tanah Ulayat. Selanjutnya dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 mengatur mengenai pihak-pihak manakah yang dapat menjadi subjek hukum dari hak pengelolaan, yakni :

- a. Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada:

- 1. Instansi Pemerintah Pusat;

Untuk Instansi Pemerintah Pusat yang tugas pokok dan fungsinya tidak langsung berhubungan dengan pengelolaan tanah dapat diberikan hak pengelolaan setelah mendapatkan persetujuan dari Menteri Keuangan;

- 2. Pemerintah Daerah;

- 3. Badan Usaha Milik Negara / Badan Usaha Milik Daerah;

Badan Usaha Milik Negara / Badan Usaha Milik Daerah di sini meliputi juga anak perusahaan yang dimiliki oleh BUMN / BUMD berdasarkan penyertaan modal negara pada BUMN / BUMD lain;

4. Badan Hukum Milik Negara / Badan Hukum Milik Daerah;

Badan Hukum yang dimaksudkan di sini adalah badan hukum yang didirikan oleh Pemerintah Pusat / Pemerintah Daerah yang berstatus sebagai badan hukum publik seperti perguruan tinggi negeri badan hukum atau badan hukum yang sejenis

5. Badan Bank Tanah; atau

Badan Bank Tanah yang dimaksudkan di sini adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.

6. Badan Hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

Badan Hukum yang dimaksud di sini merupakan badan hukum yang mendapatkan penugasan khusus yang ditetapkan dengan Peraturan Presiden.

Dalam Penjelasan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 disebutkan bahwa ditetapkan bahwa tanah Hak Pengelolaan yang perolehannya bersumber dari anggaran pendapatan negara, anggaran pendapatan daerah, atau perolehan lain yang sah merupakan hal yang membedakan Hak Pengelolaan yang termasuk barang milik negara atau barang milik daerah dengan yang tidak.

b. Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat. Penetapan Hak Ulayat menjadi Hak Pengelolaan merupakan bentuk pengakuan kepada masyarakat hukum adat.

Sementara yang dimaksudkan dengan “masyarakat hukum adat” adalah masyarakat hukum adat yang menguasai Tanah Ulayat, telah diakui dan ditetapkan keberadaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang memuat kelembagaan dalam perangkat penguasa adatnya, wilayah hukum adat, pranata, atau perangkat hukum yang masih ditaati.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka jelas bahwa tidak semua subjek hukum dapat menjadi subjek hukum atas Hak Pengelolaan, sebab Hak Pengelolaan bukanlah hak atas tanah seperti halnya hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada subjek hukum pada umumnya. Hak Pengelolaan tersebut pada prinsipnya adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan yang tidak lain merupakan instansi atau institusi yang mewakili.

Setelah membahas mengenai subjek Hak Pengelolaan, untuk selanjutnya yang perlu dibahas adalah tentang wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak pengelolaan.

Menurut Ranoemihardja (1982), Hak Pengelolaan mempunyai kewenangan sebagai berikut:

- a. Kewajiban *Publiekrechtelijke*, yaitu memberikan kewenangan kepada Subjek Pemegang Hak Pengelolaan untuk mengatur rencana penggunaan dan peruntukkan tanah, serta penyediaan tanah bagi pihak ketiga, dan kewenangan ini hanya dimiliki oleh Pemerintah;
- b. Kewajiban *Privatrechtelijke*, yaitu membuat perjanjian dengan pihak ketiga untuk kemudian memberikan hak baru kepada pihak ketiga tersebut dan memungut uang pemasukan dari pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah diatas Hak Pengelolaan yang diberikan kepadanya.

Sementara dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur mengenai kewenangan dari Pemegang Hak Pengelolaan, yang menyatakan bahwa:

Pasal 7

- a. “Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk:
 - 1) Menyusun rencana peruntukkan, penggunaan dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
 - 2) Menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan
 - 3) Menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.
- b. Rencana peruntukkan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan rencana induk yang disusun oleh pemegang Hak Pengelolaan”.

Terkait dengan Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dapat diberikan Hak atas Tanah berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan/atau Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya kepada:

- a. Pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah; atau
Dalam penjelasan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memberikan definisi mengenai yang dimaksudkan dengan Peraturan Pemerintah yakni Peraturan Pemerintah yang mencantumkan bahwa pemegang Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak atas Tanah seperti Peraturan Pemerintah mengenai perusahaan umum nasional dan Peraturan Pemerintah mengenai Badan Bank Tanah.
- b. Pihak lain, apabila Tanah Hak Pengelolaan dikerjasamakan dengan Perjanjian Pemanfaatan Tanah.

Yang menarik dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah bahwa dalam Pasal 9 ayat (1) terdapat aspek-aspek yang harus diperhatikan terkait kewenangan penentuan tarif dari pemegang hak pengelolaan yaitu wajib diselaraskan dengan tujuan dari pemanfaatan untuk (Zulfikar et al., 2022):

- 1) Kepentingan umum;
- 2) Kepentingan sosial;
- 3) Kepentingan pembangunan; dan/atau
- 4) Kepentingan ekonomi.

Terkait adanya rujukan dalam penentuan tarif tersebut menyebabkan dalam hal melakukan kerjasama pemanfaatan tanah baik sebagian maupun seluruh tanah Hak Pengelolaan dengan pihak lain, maka pemegang Hak Pengelolaan harus memperhatikan 4 (empat) kepentingan di atas dengan berpedoman kepada rumusan tarif dan/atau uang wajib tahunan yang telah ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Zulfikar et al., 2022).

Berpedoman dari ketentuan Pasal 2 UUPA *juncto* Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, maka Objek Hak Pengelolaan adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau cukup dengan sebutan tanah negara dan tanah ulayat. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa : “Tanah Negara atau Tanah yang Dikuasai langsung oleh Negara adalah Tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara / barang milik daerah. Sementara yang dimaksud dengan Tanah Ulayat adalah Tanah yang berada di wilayah pengusahaan masyarakat hukum adat yang menurut kenyataanya masih ada dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak atas Tanah”

Mengenai Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan Tanah dengan *Skema Build Operate Transfer (BOT)* atau *Build Transfer Operate (BTO)*

Bahwa dalam Pasal 1 angka 13 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (“ PP No. 28/2020 “) telah memberikan definisi mengenai Kerjasama Pemanfaatan yakni “Pendayagunaan barang milik negara atau daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak / pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya”.

Dari definisi tersebut di atas, maka jelas kerjasama pemanfaatan antara pemerintah atau pemerintah daerah dengan pihak swasta atau investor dilakukan semata-mata bertujuan untuk peningkatan penerimaan negara bukan pajak atau pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya. Dalam pasal 27 ayat (1) PP No. 28/2020 telah menguraikan mengenai bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik negara atau daerah, yakni:

- a. Sewa;
- b. Pinjam pakai;
- c. Kerjasama Pemanfaatan;
- d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna; atau
- e. Kerjasama Penyediaan Infrastruktur.

Pasal 1 angka 14 dan 15 PP No. 28/2020 telah pula memberikan definisi mengenai Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna. “Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan barang milik negara atau daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu”. Sementara “Bangun Serah Guna adalah pemanfaatan barang milik negara atau daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati”.

Selain definisi yang diberikan oleh PP No. 28/2020, Munir Fuady dan Maria S.W. Sumardjono juga memberikan definisi mengenai Bangun Guna Serah. Munir Fuady memberikan pengertian Bangun Guna Serah sebagai suatu kontrak dimana kontraktor menyerahkan bangunan yang telah dibangunnya setelah masa pengalihan, tetapi sebelum proyek tersebut diserahkan, kontraktor mempunyai masa tenggang yang dikenal sebagai "masa konsesi" di mana ia dapat mengelola proyek dan mengumpulkan pendapatan atau hasil sebagai pembayaran atas jasa pembangunan proyek yang bersangkutan (Fuady, 2002). Sedangkan Maria S.W. Sumardjono mendefinisikan BOT sebagai perjanjian antara dua pihak dimana pihak pertama memberikan izin kepada pihak kedua untuk menggunakan tanah tersebut untuk pembangunan suatu bangunan di atasnya, dan pihak kedua mengelola dan mengoperasikan bangunan tersebut untuk jangka waktu yang telah ditentukan, dengan membayar kepada pihak pertama baik sejumlah biaya atau tidak sama sekali. Setelah masa operasional berakhir, pihak kedua wajib mengembalikan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak pertama dalam kondisi

memungkinkan dan siap dioperasikan (Sumardjono, 2008).

Hal utama yang penting dari skema Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna adalah kepemilikan lahan atau tanah tetap berada di Pemerintah atau Pemerintah Daerah atau Pemegang Hak Pengelolaan. Sedangkan pihak swasta atau investor hanya berfungsi sebagai pihak yang mengelola atau mengoperasikan bangunan yang telah dibangun sehingga secara hukum pihak swasta dilarang untuk menjaminkan, menggadaikan atau memindahtangankan lahan atau tanah milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah atau Pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (3) huruf c PP No. 28/2020;

Kepemilikan Unit Kios di Pusat Perbelanjaan atas dasar Hak atas Satuan Rumah Susun dengan Alas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (2011) (“UU Sarusun”) *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (2021) *juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun, di dalam Pasal 1 angka 1 UU Sarusun telah memberikan definisi mengenai apa yang dimaksud dengan Rumah Susun yakni “Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.

Dengan mendasarkan kepada definisi tersebut di atas, terdapat 2 (dua) kepemilikan yang terkandung dalam rumah susun yakni kepemilikan individual dan terpisah, sebagaimana definisi rumah susun yang dinyatakan oleh R. Soeprapto yakni satuan ruang yang dapat mengarah ke jalan umum dan sebagian besar diperuntukkan untuk dimanfaatkan secara mandiri sebagai tempat tinggal. Berdiri sendiri berarti tidak melewati area orang lain sambil menggunakan komponen bersama, item bersama, dan medan bersama sebagai satu kesatuan (El Chidtian, 2013). Kedua adalah kepemilikan bersama yakni terdiri dari Tanah bersama, Bagian bersama dan Benda Bersama. Berdasarkan pasal 1 angka 4, 5 dan 6 UU Sarusun telah memberikan definisi mengenai Tanah bersama, Bagian bersama dan Benda bersama yakni :

- a. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam izin mendirikan bangunan.

- b. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satuan fungsi dengan satuan – satuan rumah susun.
- c. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 11 UU Sarusun menyatakan bahwa “Sertipikat Hak Milik Sarusun yang selanjutnya disebut SHMSRS adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai diatas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan”. Di samping SHMSRS, untuk Satuan Rumah Susun terdapat pula Surat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) sebagai tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas barang milik negara atau daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa (El Chidtian, 2013). Dengan demikian terhitung sejak terbitnya SHMSRS atas nama Pemegang SHMSRS, maka atas hak kepemilikan atas sebagian atau seluruh hak guna bangunan atas nama pengembang yang merupakan tanah bersama telah beralih kepada tiap – tiap pemilik Sarusun sesuai dengan besarnya Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) masing-masing pemilik (*vide* pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011). Hak kepemilikan Objek Perkara oleh Pemegang SHMSRS termasuk didalamnya hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan atas NPP.

Kasus Posisi

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Pengadilan Negeri Ambon Nomor 24/Pdt.G/2025/PN AMB tanggal 07 Agustus 2025, dalam Positanya, PT. TDIM selaku Penggugat mendalilkan sebagai pembeli beritikad baik atas 5 (lima) unit satuan rumah susun (“Sarusun”) beserta bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (“NPP”) yang dibeli dari PT. MMG di dalam bangunan AP Mall. PT. TDIM mendalilkan bahwa jual beli atas Objek Perkara antara PT. TDIM dengan PT. MMG telah dilakukan secara terang dan tunai karena PT. TDIM telah melunasi pembayaran dengan harga yang disepakati oleh para pihak dan jual beli telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT.

Dalam transaksi jual-beli tersebut, PT. MMG didalilkan oleh PT. TDIM, telah tidak memberikan informasi terkait perjanjian pemanfaatan tanah khususnya syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama antara PT. MMG dan Pemerintah Kota A, dimana perjanjian kerjasama tersebut tidak dapat dilakukan perpanjangan karena konsep pada Perjanjian Kerjasama tanggal 07 September 1993 merupakan kerjasama Bangun Guna Serah (“BGS”), dimana setelah 30 (tiga puluh) tahun masa kerjasama, maka tanah dan bangunan berikut sarana

dan fasilitasnya menjadi milik Pemerintah Kota A.

PT. TDIM mendalilkan bahwa PT. MMG sejak awal sebelum menjual Objek Perkara kepada PT. MMG telah mengetahui fakta hukum bahwa Perjanjian Kerjasama tanggal 07 September 1993 antara PT. MMG dan Pemerintah Kota A tidak dapat diperpanjang, sehingga dengan sendirinya jangka waktu berlaku dari HGB Tanah Bersama yang di atasnya berdiri bangunan AP Mall yang kemudian unit-unit sarusun didalamnya dijual kepada para pembeli (pemilik sarusun), salah satunya adalah PT. TDIM, tentu tidak akan dapat diperpanjang. Hal ini menurut PT. TDIM jelas dapat dikategorikan sebagai cacat tersembunyi dalam jual-beli.

PT. TDIM mendalilkan bahwa sebelum terbitnya Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (“SHMSRS”) dan dilakukan AJB, PT. MMG wajib menyelesaikan pemisahan (*pertelaan*) terlebih dahulu atas satuan – satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dimana pemisahan ini dilakukan dengan akta pemisahan dan wajib mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Kota A selaku pemegang Hak Pengelolaan (“HPL”) sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 *juncto* pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989. PT TDIM mendalilkan bahwa PT. MMG dan Pemerintah Kota A telah mengakui bahwa seluruh bangunan Gedung AP Mall yang di dalamnya terdapat ruangan-ruangan atau unit-unit Sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama telah beralih kepada masing-masing pemilik unit sarusun (termasuk PT. TDIM) yang dihitung berdasarkan atas NPP. Kantor Pertanahan Kota A sendiri telah menerbitkan SHMSRS atas nama PT. TDIM dimana SHMSRS merupakan dokumen resmi yang diterbitkan Negara sebagai bukti kepemilikan seseorang/badan hukum atas suatu lahan.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 24/Pdt.G/2025/PN.Ambon tertanggal 13 Agustus 2025, Majelis Hakim pada tingkat pertama dalam amar putusannya telah menyatakan bahwa PT. TDIM tidak berhak untuk mengajukan atau menggugat serta tidak mempunyai *legal standing* untuk menggugat PT. MMG selaku Tergugat dan Pemerintah Kota A serta Kantor Pertanahan Kota A selaku Para Turut Tergugat di persidangan dengan salah satu pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan dari Penggugat tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah apakah status hukum dari Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) adalah benar milik Penggugat serta status hukum atas bangunan toko atau kios-kios milik Penggugat sebagaimana dalil Penggugat, sebagai berikut:“

“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juncto Pasal 1 angka 11 PP No. 13 Tahun 2021 tentang Rumah Susun menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan;”

“Menimbang , bahwa dalam Pasal 17 Undang-undang nomor 20 Tahun 2011, Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
- c. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan.

“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Juncto Pasal 1 angka 11 PP No. 13 Tahun 2021 tentang Rumah Susun, Pasal 17 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Sertipikat Hak Milik Sarusun atau Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tidak dapat berdiri sendiri, melainkan harus berada / melekat di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai (yang berada di atas tanah negara atau di atas hak pengelolaan), sehingga berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa sebelum terbitnya Sertipikat Hak Milik Sarusun harus ada hak guna bangunan / hak pakai yang berada di atas tanah negara / di atas hak pengelolaan;”

“Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Ketentuan Umum Pasal 1 angka 3 PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menyatakan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang berkewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan, kemudian pada angka 10 satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, kemudian dihubungkan sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun;”

“Menimbang, bahwa selanjutnya masih dalam Pasal 47 ayat (1), 3 (tiga) dan 4 (empat) PP No, 18 Tahun 2021 yang pada pokoknya hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 di atas menjadi tanah negara atau kembali ke dalam penguasaan pemegang hak pengelolaan“

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan dihubungkan dengan bukti surat berupa T-9 dan TT. 1-4 berupa SHGB, sehingga dapat diketahui kalau SHGB tersebut telah berakhir hak pada tanggal 06 Juli 2024, maka secara otomatis bukti surat Penggugat berupa SHMSRS berupa P-7 s/d P-11 tersebut juga ikut berakhir”

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim bahwa oleh karena SHMSRS sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat, sarusun atau SHMSRS tidak dapat berdiri sendiri, melainkan harus berada / melekat di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang berada di atas tanah negara atau di atas hak pengelolaan maka status hukum dari sertifikat hak milik atas sarusun bergantung paada hak yang dilekati, sehingga apabila HGB atau Hak Pakai tidak dilakukan perpanjangan ,maka SHMSRS tersebut juga ikut berakhir, demikian juga apabila HGB atau Hak Pakai yang dilekati status hukumnya juga berakhir sehingga kembali menjadi hak tanah negara atau hak pengelolaan, maka status hukum dari SHMSRS tersebut berdasarkan hukum juga ikut berakhir”

Pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat pertama tersebut di atas, dikuatkan pula pada tingkat banding dan tingkat kasasi.

Analisa Kasus

Apabila melihat pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim pada tingkat pertama, penulis berpendapat bahwa pertimbangan hukum tersebut kurang tepat dikarenakan Majelis Hakim tidak mempertimbangkan mengenai Perjanjian Kerjasama antara PT. MMG dengan Pemerintah Kota A, dimana dalam Perjanjian tersebut telah jelas bahwa keduanya telah mengikatkan diri dalam suatu kerjasama pemanfaatan areal tanah seluas 13.112 M2 yang setempat dikenal sebagai AP Mall, dimana bentuk kerjasama tersebut adalah berbentuk Bangun Guna Serah (BGS / *Build Operate Transfer* (BOT)).

Dalam Pasal 3 Perjanjian tersebut, telah diatur bahwa Pemerintah Kota A memberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. MMG untuk jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dalam Perjanjian tersebut, jelas telah diatur bahwa Perjanjian Kerjasama tersebut tidak ada opsi perpanjangan berlakunya HGB artinya apabila jangka waktu HGB selama 30 tahun berakhir, maka HGB tersebut tidak dapat diperpanjang.

Pengaturan mengenai konsep Bangun Guna Serah (BGS) diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan barang Milik Daerah sebagaimana terakhir diubah dengan Permendagri No. 7 Tahun 2024. Dalam Pasal 221 ayat (1) huruf c angka 1 telah secara jelas menyebutkan :

“ Mitra BGS yang telah ditetapkan selama jangka waktu pengoperasian dlarang untuk menjaminkan, menggadaikan atau memindahtangankan tanah yang menjadi Objek BGS “.

Selanjutnya dalam Pasal 224 ayat (3) Permendagri telah pula diatur mengenai kewajiban mitra BGS untuk mengembalikan Bangunan beserta segala fasilitas yang melekat kepada Pemerintah Daerah pada saat berakhirnya Kerjasama Pemanfaatan berbentuk Bangun Guna Serah.

Berdasarkan Akta Jual Beli, telah terbukti bahwa PT. MMG selaku pihak developer AP Mall yang telah menjadi mitra BGS dari Pemerintah Kota A telah menjual 5 (lima) unit Sarusun kepada PT. TDIM pada tanggal 4 Agustus 1995, dimana atas satuan unit rumah susun tersebut telah terbit 5 (lima) Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas nama PT. TDIM yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota A.

Di samping itu , berdasarkan keterangan saksi-saksi dari PT. TDIM yang juga menjadi pihak pembeli, PT. MMG telah tidak memberikan informasi terkait perjanjian pemanfaatan tanah khususnya syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama antara PT. MMG dengan Pemerintah Kota A, dimana perjanjian kerjasama tersebut tidak dapat dilakukan perpanjangan karena konsep pada Perjanjian Kerjasama tanggal 07 September 1993 merupakan kerjasama Bangun Guna Serah (“BGS”), dimana setelah 30 (tiga puluh) tahun masa kerjasama, maka tanah dan bangunan berikut sarana dan fasilitasnya menjadi milik Pemerintah Kota A.

Di samping itu yang menarik dari kasus ini adalah adanya Pendapat Hukum (Affidavit) dari ahli hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Indonesia yakni Suparjo Sujadi yang memberikan pendapat hukum terkait status hukum dari pemegang SHMSRS dan kedudukan pemegang SHMSRS sebagai pembeli yang beritikad baik. Dalam affidavitnya, Suparjo Sujadi memberikan penjelasan penerapan nyata asas pemisahan horizontal dalam Undang-Undang Rumah Susun berkenaan dengan kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), dimana bentuk pemilikan terhadap satuan rumah susun (SRS) HMSRS meliputi juga pemilikan Bersama atas “Bagian Bersama”, “Benda Bersama” dan “Tanah Berama” sebagai satu kesatuan. Tanah Bersama (HGB) yang notabene awalnya dimiliki Developer kemudian berubah menjadi bagian pemilikan Bersama para pemilik HMSRS. Secara yuridis dapat dikonstruksikan bahwa dengan terbitnya Sertipikat HMSRS sebagai tanda bukti pemilikan HMSRS, maka kemudian terjadi transformasi ketika terjadi peralihan (jual-beli_ HMSRS). Hal

itu mengingat pasal 44 ayat (1) *juncto* Pasal 46 UU No. 20 tahun 2011, sehingga transformasi melalui peralihan hak tersebut otomatis merubah status pemilikan Tanah Bersama bukan lagi hanya milik developer, tetapi sebutan yang tepat secara yuridis adalah milik bersama, secara bersama-sama dari para pemilik HMSRS dengan bukti sertipikat HMSRS masing-masing itu.

Apabila pihak penjual (developer) tidak/belum pernah memberikan informasi objek yang diperjanjikan yaitu bangunan rumah susun yang dibangun diatas tanah HGB yang dibawahnya adalah tanah berstatus HPL, maka apabila terjadi indikasi ketidaktransparanan penyampaian informasi atau data status kerjasama pemanfaatan tanah HPL yang tidak ada opsi perpanjangan maka perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum, artinya dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka terhadap rumusan masalah dalam jurnal ini dapat disimpulkan bahwa sebelum berlakunya PP No. 13 tahun 2021, mengenai Rumah Susun ini telah diatur dalam PP no 4 tahun 1988. Dalam pasal 50 PP No 4 tahun 1988 , secara implisit telah mengatur berakhirnya hgb atas tanah bersama dalam hak milik atas satuan rumah susun akan berakibat hapusnya hak milik atas satuan rumah susun, tetapi dengan pengertian hapusnya hubungan hukum atau haknya saja dan pemilik satuan rumah susun tetap mempunyai hak secara *de facto* atas bendanya (unit sarusun).

Diperlukan adanya pengaturan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai Rumah Susun mengenai kedudukan hukum SHMSRS apabila Hak atas Tanah yang menjadi alas hak terbitnya SHMSRS berakhir.

Bagi PPAT perlu adanya suatu sikap kehati-hatian dalam membuat akta jual beli atas unit satuan rumah susun, dimana PPAT harus memastikan apakah atas satuan unit rumah susun yang dijual oleh pihak pengembang kepada pembeli terdapat suatu perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah dengan skema Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna.

DAFTAR REFERENSI

- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(1), 20–33. <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>
- Diantha, I. M. P. (2017). *Metodologi penelitian hukum normatif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- El Chidtian, R. A. N. (2013). Hak milik atas satuan rumah susun untuk pertokoan yang berasal dari perjanjian bangun guna serah atas tanah hak pengelolaan. *Yuridika*, 28(1), 73–92.
- Fuady, M. (2002). *Kontrak pemborongan mega proyek*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ginting, D. S. C. (2023). Kedudukan hukum pemerintah dan mitra BGS dalam aktivitas pemanfaatan barang milik negara/daerah melalui sistem build, operate, transfer (BOT). *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU*, 2(2), 288–298. <https://doi.org/10.23920/litra.v1i2.771>
- Herdiansyah, H. (2020). Paradoks hak menguasai negara dalam hak pengelolaan atas tanah berdasarkan putusan peninjauan kembali Mahkamah Agung Nomor 171 PK/TUN/2016. *Indonesian Notary*, 2(3), 14.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2026). *Putusan Nomor 797 K/Pdt/2026: PT. Tiga Dewata Indah Mall melawan PT. Modern Multi Guna, Pemerintah Kota Ambon dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon*.
- Pangadilan Negeri Ambon. (2025). *Putusan No. 24/Pdt.G/2025/PN.Amb: Tekardjo PT. Tiga Dewata Indah Mall melawan PT. Modern Multi Guna, Pemerintah Kota Ambon dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon*.
- Pengadilan Tinggi Ambon. (2025). *Putusan Banding No. 60/Pdt/2025/PT.Amb: PT. Tiga Dewata Indah Mall melawan PT. Modern Multi Guna*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan rumah susun, Pub. L. No. 13 Tahun 2021, Republik Indonesia (2021).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah, Pub. L. No. 18 Tahun 2021, Republik Indonesia (2021).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik negara/daerah, Pub. L. No. 28 Tahun 2020, Republik Indonesia (2020).
- Ranoemihardja, R. A. (1982). *Perkembangan hukum agraria di Indonesia: Aspek-aspek dalam pelaksanaan UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya di bidang agraria di Indonesia*. Bandung: Tarsito.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi sosial dan budaya*. Jakarta: Kompas.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. No. 5 Tahun 1960, Republik Indonesia (1960).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, Pub. L. No. 20 Tahun 2011, Republik Indonesia (2011).

Zulfikar, M. D., Pujiwati, Y., & Wahjuni, S. (2022). Kedudukan hak pengelolaan dalam hukum tanah nasional dikaitkan kepemilikan barang milik negara/daerah. *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, 1(2), 229–245. <https://doi.org/10.23920/litra.v1i2.771>