

ABSTRAK

Pesatnya pertumbuhan penduduk di kota-kota besar berakibat pada meningkatnya kebutuhan atas rumah sebagai tempat tinggal masyarakat. Kebutuhan ini bertolak belakang dengan sifat tanah yang luasnya tidak bisa bertambah, sehingga diperlukan sebuah tempat yang tanahnya sempit namun dapat menampung banyak orang. Hal tersebutlah yang mendorong perubahan pola/bentuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, yang awalnya dibangun secara horizontal menjadi dibangun secara vertikal, yaitu dalam bentuk rumah susun. Meningkatnya kebutuhan rumah juga mendorong para investor untuk mengembangkan pembangunan rumah susun berfasilitas lengkap guna menarik minat pembeli yang sebanyak-banyaknya, salah satunya yaitu *Cosmo Park Townhouse*, sebuah kawasan perumahan yang berdiri di atas atap gedung bertingkat *Mall Thamrin City* Jakarta Pusat.

Pembangunan perumahan di atas gedung bertingkat yang demikian menimbulkan antinomi/pertentangan ketentuan hukum terhadap status penguasaan atas tanah dan/atau bangunan masing-masing unit rumahnya, yang dalam hal ini dapat menggunakan Hak Atas Tanah yang tercantum dalam Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman *juncto* Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau menggunakan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Antinomi tersebut pada akhirnya akan berakibat pada tidak adanya perlindungan hak-hak masyarakat berupa kepastian hukum atas serangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan bagi penghuni untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu terhadap unit rumah *Cosmo Park Townhouse*.

Kata Kunci: Perumahan; Gedung Bertingkat; Status Penguasaan; Kepastian Hukum.

ABSTRACT

Human Population that growth rapidly in the big cities lead to an increasing of houses's necessity as a place for people to settle. This necessity encounter with the origin of land that is unable to widen, hence there's requirement of the narrow residence that able to accommodate many peoples to live in. That requirement subsequently makes some of building structures of the house and residence changed, from established horizontally at the past, become vertically which is currently called as Apartment/Flat. The necessity of house and residences that is increasingly high, also makes the investor to develop establishment of an apartement/flat with an advanced facilities to gain as many as possible purchases from the urban people. One of those advanced apartment/flat located at Central Jakarta, namely *Cosmo Park Townhouse*, a residence that is established on the rooftop of *Thamrin City Mall*.

The establishment of a residence on extend buildings rooftop like that kind causes an antinomy to the law provisons, spesifically about the ownership titles of the land/the building of each house units at *Cosmo Park Townhouse*. The ownership titles in this case could referring to The Rights of The Land which defined on Article 43 verse (1) Law Number 1 of 2011 about Houses and Residence juncto Article 16 verse (1) Law Number 5 of 1960 about Basic Rules of Agrarian Principles, or refeering to The Strata Titles which defined on Article 46 Verse (1) Law Number 20 of 2011 about Flat.

The antinomy between two kinds of ownership titles could generate the rights of the people became unprotected, because there is not legal certainty about authority, obligation, and prohibition for the resident of *Cosmo Park Townhouse* to commit or to not commit on their house units.

Keywords: Residence; Extent Buliding; Ownership Titles; Legal Certainty.