

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pertambahan penduduk serta pertumbuhan ekonomi akan memberikan dampak terhadap pembangunan sehingga harus adanya sinergitas terhadap pertumbuhan populasi masyarakat saat ini. Untuk itulah kebutuhan tanah bukan hanya digunakan untuk lahan pertanian saja namun dapat digunakan juga untuk mendirikan bangunan tempat tinggal yang layak huni. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Salah satu tujuan dari pembangunan rumah susun tentunya diharapkan dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang lebih lega merupakan salah satu alternatifnya.<sup>1</sup> Pembangunan rumah susun disesuaikan dengan konsep pembangunan permukiman dan perumahan yang harus memenuhi dan memiliki kriteria kelayakan untuk dijadikan hunian yang sehat, aman dan serasi.<sup>2</sup> Pada Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi syarat teknis dan administratif. Upaya ini tentunya bertujuan untuk mewujudkan suatu hunian yang memiliki standarisasi yang tinggi, sehingga membuat penghuninya nyaman untuk tinggal di rusun tersebut.

Dengan meningkatnya pertumbuhan ekonomi yang terjadi sebagai akibat laju pembangunan inilah tentunya dituntut adanya peningkatan kebutuhan akan tanah baik untuk kepentingan industri, jasa maupun permukiman seperti perumahan dan perkantoran. Pembangunan rumah susun

---

<sup>1</sup> SURIANSYAH MURHAINI. *Hukum Rumah Susun*. (Surabaya.: Laksbang Grafika, 2015), hlm. 1.

<sup>2</sup> ANDI HAMZAH, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: Penerbit Rineka Cipta, 2011), hlm. 3.

tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan kota, sehingga makin hari maka daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapi, bersih, dan teratur.<sup>3</sup> Kebutuhan tempat tinggal tentunya menjadikan kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi oleh masyarakat sebagai tempat berteduh setelah aktifitas sehari-hari. Hunian yang layak huni diatas tanah dengan legalitas yang kuat tentunya akan memberikan kenyamanan bagi masyarakat yang menempati hunian tersebut. Namun kebutuhan akan tanah semakin meningkat dikarenakan kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat yang tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang terbatas.

Tanah yang merupakan benda tidak bergerak/benda tetap karena sifatnya maka tanah tidak dapat dipindah-pindahkan namun yang dapat dipindah-pindahkan atau berpindah ialah hak-hak atas sebidang tanah. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah ini harus dibuktikan dengan akta otentik. Tidak tersedianya tanah yang luas dan ketersediaan dana untuk membangun rumah inilah menjadikan dasar tujuan atas penyelenggaraan rumah susun di kota yang padat akan penduduk. Laju kepadatan penduduk dikota besar seperti Semarang, Surabaya, Medan, Jakarta, Samarinda, Bandung, maupun kota-kota yang tingkat penduduknya tinggi inilah akan semakin mengurangi lahan untuk pembangunan rumah yang layak dan bersih.

Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang sangat bagus untuk memecahkan masalah kebutuhan dari perumahan dan pemukiman pada

---

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2017), hlm 162

lokasi yang padat, terutama daerah perkotaan yang jumlah penduduknya selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas. Menurut Pasal 45 UU Rumah Susun, penguasaan satuan rumah susun dapat dilakukan dengan berbagai cara. Untuk rumah susun umum dan rumah susun komersial dalam penguasaan dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Penguasaan rumah susun dengan cara-cara tersebut dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Perjanjian tertulis tersebut harus didaftarkan pada perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun (PPPSRS), yaitu badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun. Rumah susun yang didalamnya ada gedung pusat perbelanjaan modern dapat dikatakan rumah susun apabila dalam suatu pusat perbelanjaan itu terdapat kepemilikan masing-masing unit atas nama perorangan maupun badan hukum yang penggunaannya untuk komersial dan bukan hunian untuk pusat perbelanjaan saja. Kepemilikan atas unit pusat perbelanjaan modern dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) jika konsep pusat perbelanjaan modern itu berupa rumah susun tersebut didirikan di atas tanah dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Sedangkan untuk rumah susun yang dibangun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa dibuktikan dengan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG Sarusun).

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU RUSUN) merupakan dasar hukum yang tegas dalam penyelenggaraan rumah susun dengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan manfaat,

kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduaan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan serta keamanan, ketertiban dan keteraturan. Ada empat cara yang dapat ditempuh untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk membangun rumah susun :

- a. Cara permohonan hak (baru) atas tanah;
- b. Cara jual beli tanah;
- c. Cara pembebasan (hak atas) tanah, yang wajib diikuti dengan permohonan hak baru;
- d. Cara pencabutan hak, yang juga wajib diikuti dengan permohonan hak baru.

Namun perolehan rumah susun menurut Undang-Undang Rumah Susun diperoleh dengan cara yaitu :

- a. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- b. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah;
- d. Pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah;
- e. Pendayagunaan tanah wakaf;
- f. Pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
- g. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Perolehan tanah untuk rumah susun ini disesuaikan dengan cara masing-masing yang tergantung pada perolehan tanah tersebut yaitu:

- a. status hukum tanah yang diperlukan;
- b. kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkannya kepada pihak yang memerlukan.

Kepemilikan tanah yang diperlukan dengan berbagai status hukum sebagai:

- a. Tanah Negara, yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (belum dihaki perorangan/badan hukum);
- b. Tanah hak ulayat masyarakat hukum adat;
- c. Tanah hak, yaitu tanah yang sudah dihaki oleh perorangan atau badan hukum dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan.<sup>4</sup>

Setiap kepemilikan rumah susun ini tentunya akan berakibat pada status tanah yang dimiliki bangunan rumah susun. Pembangunan rumah susun yang berada diatas hak guna bangunan tentunya akan memberikan akibat hukum dalam legalitas dari kepemilikan rumah susun tersebut. Kota Semarang yang pada dengan penduduk nya tentunya memberikan pertimbangan bahwa pembangunan rumah susun di Kota Semarang haruslah mendapatkkan kajian dan telaah terlebih dahulu dalam pembangunan rumah susun di Kota Semarang. Hal ini dikarenakan dalam pemberian status tanah rumah susun dapat diatas hak milik, diatas Hak Guna Bangunan maupun diatas Hak Pakai atas tanah negara. Namun bagaimana penyelenggaraan rumah susun dengan statu hak milik diatas hak guna bangunan maka dari itulah adanya konsep kepemilikan yang memberikan legalitas kuat agar terhindar dari sengketa lahan dikemudian hari. Pembangunan rumah susun di Kota Semarang tentunya merupakan upaya pemerintah untuk memberikan rumah layak huni

---

<sup>4</sup> *Ibid*,

bagi warga kota Semarang dengan fasilitas lingkungan yang sehat. Karena dalam beberapa kota yang padat penduduknya tentunya keberadaan rumah susun sangatlah bermanfaat bagi masyarakat Kota Semarang yang termasuk dalam kategori padat penduduk. Kepemilikan satuan rumah susun ini tentunya akan memiliki akibat hukum terutama dalam proses pembangunan rumah susun yang dengan bukti kepemilikan hak atas tanah satuan rumah susun hak milik di atas hak guna bangunan.

Padatnya penduduk di Kota Semarang akan memberikan efek terhadap tempat tinggal masyarakat Kota Semarang yang sejatinya pembangunan rumah susun di Kota Semarang untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat Kota Semarang terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya dan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di Kota Semarang dengan tetap memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, resmi, dan seimbang. Keuntungan dari pembangunan rumah susun adalah lahan yang dibutuhkan untuk membangun rumah susun tidak perlu memiliki tanah yang luas dan dapat diayagunakan secara maksimal sesuai dengan tata ruang Kota Semarang sehingga pembangunan perkotaan dapat diwujudkan . Berkaitan dengan persoalan tersebut maka penulis mengambil judul penulisan tesis ini dengan judul **“AKIBAT HUKUM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN YANG DIBERIKAN STATUS HAK MILIK DIATAS HAK GUNA BANGUNAN DI KOTA SEMARANG ”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka dapat diuraikan rumusan permasalahan sebagai berikut :



- a. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik rumah susun dengan status hak milik diatas hak guna bangunan ?
- b. Apa akibat hukum pembangunan rumah susun dengan status hak milik di atas hak guna bangunan ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan agar penelitian ini dapat memberikan manfaat yang sesuai dengan apa yang dikehendaki. Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik rumah susun dengan status hak milik diatas hak guna bangunan.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pembangunan rumah susun dengan status hak milik di atas hak guna bangunan.

### **D. Manfaat Penelitian**

Melalui Penelitian yang dilakukan ini, maka diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoretis maupun secara praktis.

- a. Manfaat Teoretis

Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum agraria khususnya dalam pemberian hak milik diatas hak guna bangunan terhadap pembangunan rumah susun.

- b. Manfaat Praktis

Secara praktis terutama bagi Pemerintah diharapkan dengan Hasil penelitian ini kiranya dapat dijadikan sebagai referensi terhadap

pemberian hak milik diatas hak guna bangunan terhadap pembangunan rumah susun.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Kerangka pemikiran pada hakekatnya merupakan sajian yang menengahkan kerangka konseptual dan kerangka teoritik

### **a. Kerangka Konseptual**

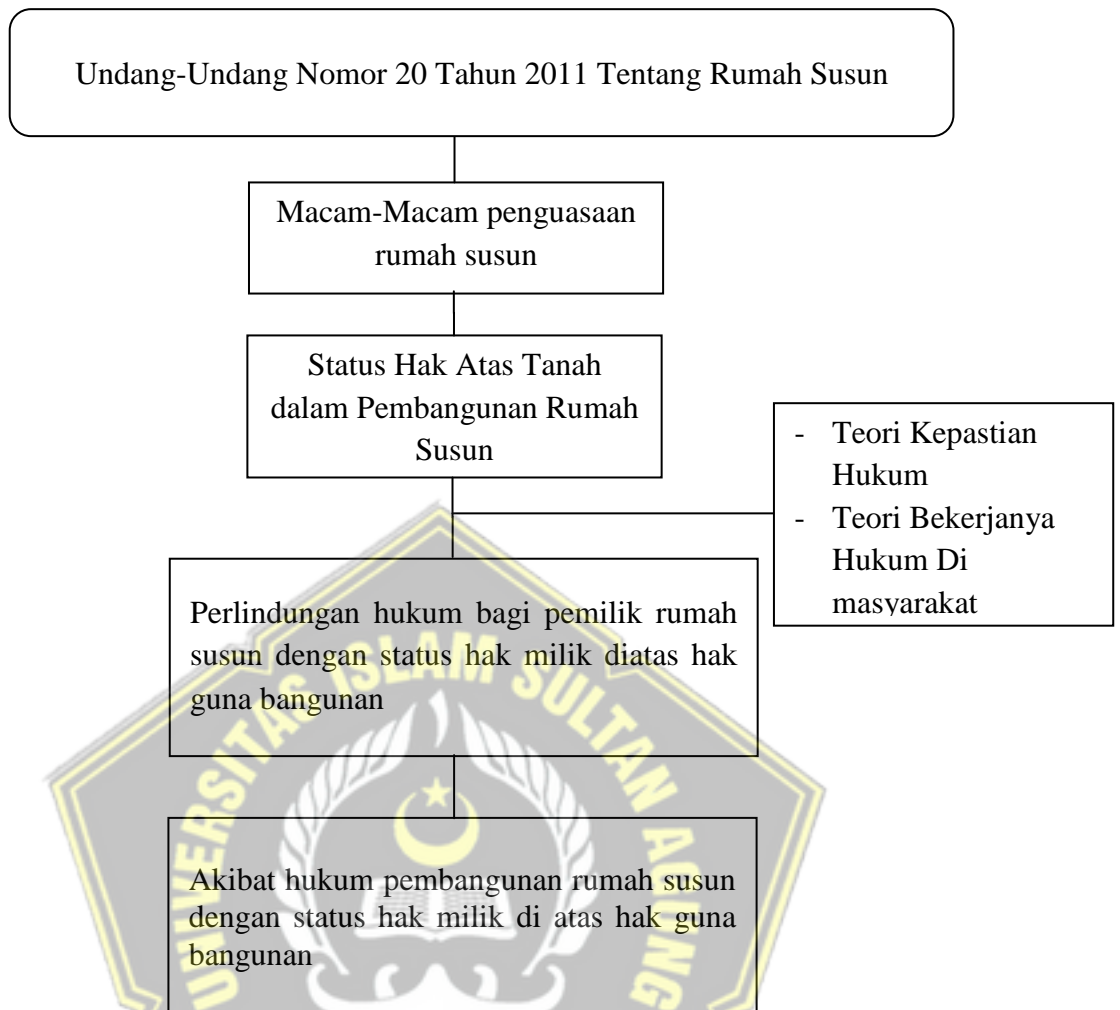
Dalam kerangka konseptual ini penulis ingin memberi gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini yaitu akibat hukum pembangunan rumah susun dengan status hak milik diatas hak guna bangunan. Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian”.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Paulus Hadisoeparto,dkk, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Semarang: UNDIP, 2009, hlm 18.



**Gambar 1.1. Kerangka Konseptual**



b. Kerangka Teori

Tujuan dari kerangka teori adalah untuk menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasikan dan mengimplementasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil terdahulu<sup>6</sup>. Pada konsep kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum<sup>7</sup>. Fungsi teori adalah untuk memberikan arahan/petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang

<sup>6</sup> Burhan Ashsofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cet ke II (Jakarta : Rineka Cipta, 1998), hlm.1

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Edisi I Cet ke VII*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 7.

diamati.<sup>8</sup> Teori yang digunakan dalam penyusunan penulisan ini yaitu teori bekerjanya hukum di masyarakat sebagaimana yang dijelaskan oleh Robert B. Seidman dan William J. Chambliss. Pada hakikatnya untuk melihat keberhasilan suatu kebijakan yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan akan berhubungan dengan beberapa faktor yaitu faktor sosial, ekonomi dan budaya.

Konsep Teori bekerjanya hukum dapat dilihat dari faktor lain yaitu faktor atas pengaruh bagaimana bekerjanya hukum dimasyarakat mulai dari tahapan awal yaitu pembuatan suatu aturan hingga penerapan aturan kepada masyarakat. Untuk melihat aturan yang dikeluarkan dapat berjalan secara efektif tentunya terletak pada tingkat kepuasan dan keadilan kepada masyarakat. Peraturan yang dikeluarkan diharapkan dapat sesuai dengan keadaan yang ada di masyarakat secara efektif dan efisien. Apabila bekerjanya hukum dimasyarakat sudah berjalan dengan baik maka dapat disimpulkan dengan bergantung pada keadaan sosial dimasyarakat maka hukum akan bekerja dengan baik, namun sebaliknya apabila kekuatan berkurang atau tidak ada, maka hukum tidak bisa berjalan.<sup>9</sup> Robert B. Seidman dan William J. Chambliss menggambarkan sistem model bekerjanya hukum dalam masyarakat untuk mengarahkan perilaku pemegang peran dalam sistem hukum yang ada di dalam masyarakat. Dalam tatanan masyarakat ada beberapa faktor yang mempengaruhi suatu sistem dan kebijakan hukum yang sebagai sarana untuk

---

<sup>8</sup> Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung : Remaja Rosdakarya, 1993), hlm 35.

<sup>9</sup> Romli Atmasasmita, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia dan Penegakan Hukum* (Bandung, Mandar Maju, 2001), hlm 29

melakukan rekayasa masyarakat adalah kegiatan penerap sanksi (pemerintah). Kekuatan sosial personal telah mempengaruhi dan sesungguhnya sudah mulai bekerja, dengan melihat bekerjanya sistem pembuatan hukum, pihak yang diuntungkan adalah mereka yang lebih kaya serta golongan-golongan dalam masyarakat yang aktif dalam kegiatan kebijakan.<sup>10</sup>. Kebijakan yang dikeluarkan dapat kita lihat apakah dapat memberikan dampak yang positif terhadap masyarakat yang merasakan kebijakan tersebut terhadap kesejahteraan dan kehidupan sosial masyarakat tersebut.

Selain teori bekerjanya hukum di masyarakat tentunya dapat di hubungkan dengan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto menyebutkan bahwa kepastian hukum akan terjadi apabila yaitu *pertama* adanya aturan yang jelas, *kedua* Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya, *ketiga* Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut, *keempat* Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, *kelima* Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>11</sup>

Selain itu teori kepastian hukum Menurut Sudikno Mertokusumo yaitu sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang

---

<sup>10</sup> *Ibid*, Hlm 86

<sup>11</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hlm 45

dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>12</sup>

Untuk itulah Pembangunan rumah susun juga harus memperhatikan kepastian hukum yang didapat oleh penerima sehingga pentingnya bagaimana kebijakan mengenai pembangunan rumah susun sesuai dengan apa yang menjadi tujuan hukum untuk memberikan kepastian. Bekerjanya hukum di masyarakat juga menjadi faktor penentu bagaimana aturan mengenai rumah susun itu diberlakukan terutama untuk masyarakat dalam kategori ekonomi kebawah. Pembangunan rumah susun yang merupakan jalan untuk menyelesaikan kebutuhan masyarakat akan perumahan dan permukiman yang layak terutama dalam perkotaan yang sudah padat penduduk. Untuk itulah dalam pembangunan rumah susun ini akan mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang kota terbuka dan sebagai upaya peremajaan kota yang tergolong kumuh. Hukum rumah susun timbul dan berkembang sebagai wujud dari usaha manusia dalam menggunakan tanah atau lahan yang ada seoptimal mungkin dengan menghubungkan adanya dua persoalan yang paling utama yaitu :<sup>13</sup>

1. Persoalan terbatas dan kian terbatasnya luas tanah atau lahan yang diperlukan baik untuk tempat pemukiman ataupun tempat usaha;

---

<sup>12</sup> Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Rajawali Press,2012), hlm 27

<sup>13</sup> A. Ridwan Hlmim, *Hak Milik Kondominium Dan Rumah Susun*, (Jakarta : Puncak Karma,1989) hlm 207

2. Persoalan pada dan semakin padatnya pendudukan yang memerlukan tanah tersebut.

Rumah susun yang terdiri dari bangunan bertingkat dengan status kepemilikan bersama ini tentunya memberikan akibat hukum secara bersama dalam hak yang dimiliki. Pembangunan rumah susun dapat diatas hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah negara, maupun hak pakai diatas hak pengelolaan. Dengan kajian teoritis ini tentunya akan menjelaskan bagian atas pelaksanaan hukum tanah di Indonesia terutama hak atas tanah yang terbagi dari beberapa jenis sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dasar pembangunan rumah susun tentunya diatur dalam peraturan yang berlaku yang mencakup atas proses pembangunan rumah susun hingga bukti legalitas kepemilikan rumah susun tersebut.

#### **i. Hak Atas Tanah**

### **3. Pengertian Hak Atas Tanah**

Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa, "atas dasar Hak Menguasai dari

Negara, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta Badanbadan Hukum". Pemberlakuan hukum tanah di indonesia sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria yang bersifat pluralistis

karena terdiri dari Hukum Tanah Adat, Hukum Tanah Barat, Hukum Tanah antar Golongan, Hukum Tanah Swapraja dan Hukum Tanah Administrasi. Pembagian dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu :<sup>14</sup>

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara yang terdiri atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini terdiri atas Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakau Atas Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

#### **4. Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Dalam ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*,( Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm 89.



penjelasan bahwa hak-hak atas tanah tersebut memiliki pengelompokan tersendiri yaitu :

a. Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah Hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan lain. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Subjek yang dalam hak milik sesuai penjelasan Pasal 21 UUPA adalah:

- i. Warga Negara Indonesia
- ii. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya
- iii. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara,

dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- iv. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Proses terjadinya hak milik dalam Pasal 22 UUPA melalui beberapa cara antara lain yaitu :

- ◆ melalui hukum adat yang diatur dalam peraturan pemerintah
- ◆ penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah
- ◆ ketentuan undang-undang.

Namun dalam perolehan hak milik juga dapat hapus atas hak milik dalam Pasal 27 UUPA tersebut diakibatkan sebagai berikut :

- ◆ Tanahnya jatuh kepada Negara yang disebabkan

karena: pertama karena pencabutan hak untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, penyebab yang kedua adalah penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, sedangkan yang ketiga karena tanah dilerantarkan, penyebab yang terakhir

adalah karena ketentuan Pasal 21 ayat(3) dan Pasal 26 ayat (2);

◆ Tanahnya musnah.

b. Hak Guna Usaha

Pasal 28 UUPA mendefinisikan bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, diperuntukkan untuk pertanian, perikanan atau peternakan. Pembatasan dalam kepemilikan hak guna usaha diberikan atas tanah dengan luas paling sedikit 5 Hektar, dan apabila luasnya 25 Hektar atau lebih maka harus memiliki investasi modal yang layak dan perusahaan diharuskan mengikuti perkembangan zaman. Peralihan hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Jangka waktu yang diberikan pemegang hak guna usaha paling lama 25 tahun dan dapat diberikan waktu lebih lama paling lama 35 tahun serta dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

Hak guna usaha dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Akibat mempunyai status hak guna usaha maka hak guna usaha juga dapat hapus kerana beberapa hal yaitu:

i. Jangka waktu berakhir;

- ii. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak terpenuhi;
- iii. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- iv. Dicabut untuk kepentingan umum;
- v. Ditelantarkan;
- vi. Tanahnya musnah.

c. Hak Guna Bangunan

Dalam pasal 35 UUPA mendefinisikan bahwa hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Terjadinya hak guna bangunan dalam Pasal 37 UUPA adalah:

- mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan pemerintah;
- mengenai tanah milik adanya perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang dimaksud menimbulkan hak tersebut.

Hapusnya hak guna bangunan dikarenakan :

- jangka waktu berakhir;
- dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;

- dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- dicabut untuk kepentingan umum;
- ditelantarkan;
- tanahnya musnah.

d. Hak Pakai

Dalam penjelasan Pasal 41 UUPA bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Hak pakai dapat digunakan selama jangka waktu tertentu dan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dengan cuma-cuma dan dengan pembayaran tanpa ada unsur pemerasan.

e. Hak Sewa Untuk Bangunan

Dalam Pasal 44 UUPA menjelaskan bahwa seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada

pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Sistem pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu baik sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Dalam Pasal 46 mendefinisikan bahwa hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah. Kepimilikan hak atas tanah atas kewenangannya juga memberikan kewajiban terhadap hukum tanah nasional dengan mempergunakan hak atas tanah dengan melihat potensi tanah yang bersangkutan.

g. Hak-hak lain

Yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.

**a. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

**1. Pengertian Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

Definisi dari Rumah susun pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU No. 20/2011) adalah 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 dilengkapai dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU RUSUN) merupakan dasar hukum yang tegas dalam penyelenggaraan rumah susundengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan manfaat, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan serta keamanan, ketertiban dan keteraturan. Rumah Susun merupakan model perumahan yang baru di Indonesia. Zaman dahulu Indonesia mengenal 3 (tiga) pola sistem pengadaan perumahan kota antara lain : <sup>15</sup>

- a. Perumahan yang dibangun oleh pihak swasta, bermutu baik, mahal, dan diperuntukkan penduduk yang berpenghasilan tinggi, utamanya untuk golongan Eropa dan Timur Asing.

---

<sup>15</sup> Adrian Sutedi. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. (Jakarta : Sinar Grafika,2010), hlm

- b. Perumahan yang pengadaannya untuk dipakai sendiri, baik pribadi maupun oleh badan usaha. Termasuk didalamnya adalah perumahanperumahan pegawai negeri, karyawan swasta, dan lain-lain.
- c. Perumahan Kampung. Perumahan dikampung adalah perumahan masyarakat pribumi yang jumlahnya mencapai dua pertiga dari rumah yang ada.<sup>16</sup>

Hak milik atas satuan rumah susun adalah suatu hak atas tanah hasil modifikasi dari hukum adat oleh Undang-Undang Rumah Susun dan mengandung prinsip-prinsip yang diperkenankan oleh Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 46 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa:

- a. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.
- b. Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama,

yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan, dihitung berdasarkan atas NPP.

Hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan rumah

---

<sup>16</sup> Ina Budhiarti Supyan. Februari 2016. "Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Dibidang Pengelolaan Rumah Susun Di Bandung Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun". artikel pada *Jurnal Wawasan Hukum*. Vol.34. No.1

susun dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan atau hak pakai atas tanah negara. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Menurut Boedi Harsono mengenai sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah suatu kreasi baru dalam perundang-undangan pertanahan. Sertifikat tersebut terdiri dari salinan buku tanah hak milik atas satuan rumah susun, surat ukur dari tanah bersama, dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan.

Karakteristik Khusus Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinyatakan oleh R. Soeprapto, yaitu : Sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun ini tidak terikat pada macam hak atas tanah. Oleh karena itu, berlaku bagi satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun.<sup>17</sup> Beberapa Dasar Hukum Pembangunan Rumah Susun yaitu :

- i. UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- ii. UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- iii. PP No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana UU No. 28 Tahun 2002;

## **2. Jenis, Penguasaan dan Fungsi Rumah Susun**

Rumah susun dapat dibedakan menjadi:

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan Dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun*, (Jakarta: Majalah Hukum dan Pembangunan, 1986), hlm. 327.

- a. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan
- b. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)
- c. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus
- d. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri

Penguasaan kepemilikan Rumah susun tersebut di bangun di atas tanah:

- a. Hak Milik;
- b. Sewa Beli;
- c. Sewa;
- d. Pinjam Pakai

Fungsi dari Rumah susun dapat digunakan sebagai hunian maupun campuran. Kepemilikan rumah susun dapat dimiliki dengan hak milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Tanah Negara; dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Hak. Penjelasan Pasal 18 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 bahwa rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan pemanfaatan : a) barang milik Negara/daerah berupa tanah; b)

pendayagunaan tanah wakaf yang penggunaannya didasarkan atas Perjanjian Sewa atas kerjasama pemanfaatan. Adapun berdasarkan penggunaannya, Rumah Susun kemudian dapat dikelompokkan menjadi:

- a. Rumah susun hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal;
- b. Rumah susun bukan hunian, adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha dan atau kegiatan sosial;
- c. Rumah susun campuran, merupakan rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lagi berfungsi sebagai tempat usaha.<sup>18</sup>

Hak Milik atas satuan rumah susun terbagi atas beberapa pembagiannya:<sup>19</sup>

- a. Hak Pemilikan atas satuan rumah susun yang bersifat perorangan dan terpisah. Pemilikan atas satuan rumah susun tertentu yang bersangkutan juga hak pemilikan bersama atas apa yang diatas disebut

bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama.

Semuanya merupakan satu kestuan yang tidak perpisahkan dengan pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan. Ketentuan tersebut tidak berarti bahwa hukum tanah nasional meninggalkan asas

---

<sup>18</sup> Imam Koeswahyono, 2004. *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, (Malang : Bayumedia,2004 ) hlm. 13-14.

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan,2008) hlm 349-350.

pemisahan horizontal, dan menggantinya dengan asas accesie yang digunakan dalam hukum barat.penerapan asas hukum adat pada fenomend modern. Asas ini memperoleh penerapannya dalam pemilikan satuan rumah susun dengan ketentuan dalam undang - undang rumah susun bahwa hak milik atas satuan rumah susun karena hukum meliputi juga pemilikan bersama atas apa yang disebut : bagian bersama , tanah bersama dan benda bersama.

b. Bagian bersama adalah baian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik satuan rumah susun dan diperuntukkan pemakaian bersama, seperti : lift, tangga, lorong, pondasi, atas bangunan , ruang untuk umum dan lain-lainnya.

c. Tanah bersama adalah sebidang tanah tertentu diatas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan

berdiri, yang sudah pasti status hak, batas –batas dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para pemilik satuan rumah susun yang ada di lantai dasar. Melainkan seperti halnya bagian bersama juga merupakan hak bersama semua pemilik satuan rumah susun dalam bangunan rumah susun yang bersangkutan.



d. Benda bersama adalah benda- benda dan bangunan- bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan, tetapi berada diatas tanah bersama dan diperuntukkan bagi pemakaian bersama. Seperti bangunan tempat ibadah, lapangan paker, olahraga, pertamanan, tempat bermain anak-anak dan lain- lainnya. Benda-benda dan bangunan-bangunan tersebut juga merupakan milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik satuan rumah susun.

e. Besarnya hak atas bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama tersebut, masing-masing didasarkan atas luas atau nuluau satuan rumah susun yang bersangkutan, pada waktu diperoleh pemiliknya untuk pertama kali yaitu disebut nilai perbandingan proposional yang menentukan juga besarnya imbangan kewajiban masing-masing pemilik satuan rumah susun dalam membiayai pengelolaan dan pengoperasian apa yang merupakan milik bersama diatas, biaya pengelolaan dan pengoperasiannya merupakan beban bersama semua pemilik satuan rumah susun.

### **3. Pendaftaran Rumah Susun**

Hak milik satuan rumah susun termasuk obyek pendaftaran tanah yang tercantum dalam Peraturan

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1962 yang menjelaskan bahwa setiap hak milik satuan rumah susun akan diterbitkan satu sertifikat yang disebut sertifikat hak milik satuan rumah susun. Hak milik atas satuan rumah susun selain meliputi pemilikan atas satuan rumah susun juga memiliki atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama. Sertifikat hak milik satuan rumah susun merupakan alat bukti kepemilikan satuan rumah susun dengan kepemilikan hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proposionalnya. Untuk mendapat rumah susun tentunya ada beberapa persyaratan secara teknis dan administratif yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 bahwa persyaratan teknis pembangunan rumah susun lebih berat dari pada persyaratan untuk pembangunan bangunan gedung biasa, karena mengenai bangunan gedung bertingkat yang akan dihuni banyak orang sehingga perlu dijamin atas keamanan dan keselamatan serta kenikmatan dala penghuninya. Pembangunan rumah susun wajib memiliki dokumen yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Sertifikat hak tanah;
- b. Akta perjanjian;
- c. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- d. Sertifikat layak fungsi;
- e. Gambar denah lantai;

f. Pertelaan proporsional.

Pembangunan rumah susun dapat diatas tanah hak milik, diatas tanah hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, diatas tanah hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak pengelolaan,serta pembangunan rumah susun atas dasar pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf. Kepemilikan rumah susun diatas asset barang milik negara maupun milik daerah tidak dapat diterbitkan sertifikat hak milik satuan rumah susun namun hanya dibuktikan dengan SKBG.

Terbitnya SHM Sarusun, maka terwujudlah jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun. Kepastian tersebut meliputi:<sup>20</sup>

- a. Kepastian status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut terdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- b. Kepastian subjek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan rumah Susun tersebut milik perseorangan atau badan hukum.
- c. Kepastian Objek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui

---

<sup>20</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 97.

dengan jelas lokasi satuan rumah susun, letak lantai satuan rumah susun, luas (ukuran) satuan rumah susun, batas-batas hak Milik Satuan Rumah Susun yang bersifat perseorangan dan terpisah, dan besarnya hak bersama pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pada Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun menyatakan bahwa Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.

#### **4. Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun**

Pembangunan rumah susun tentunya memiliki tujuan untuk memberikan tempat layak huni bagi masyarakat. Sebagaimana tujuan penyelenggaraan rumah susun adalah :

- a. Mewujudkan rumah susun layak huni dan terjangkau;
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah;
- c. Menyelesaikan pemukiman kumuh;
- d. Memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman;
- e. Memberdayakan pemangku kepentingan dibidang pembangunan rumah susun;

- f. Memenuhi kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau.

## F. Metode Penelitian

Menurut Maria S.W. Sumardjono penelitian merupakan proses penemuan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah.<sup>21</sup> Penelitian hukum menurut Ronny Hanitijo Soemitro dapat dibedakan menjadi penelitian normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan, sedangkan penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer.<sup>22</sup>

Metode berasal dari bahasa Yunani, "Methodos" yang artinya adalah cara atau jalan, dikaitkan dengan penelitian ilmiah, maka metode menyangkut masalah cara kerja, yaitu cara kerja untuk dapat memahami suatu obyek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.<sup>23</sup> Dalam setiap penelitian tentunya akan memberikan hasil yang ada dilapangan untuk bahan pertanggung jawaban secara ilmiah sesuai dengan masalah yang diteliti. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu mencakup :

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam

---

<sup>21</sup> *Ibid*

<sup>22</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghlmia Indonesia, 1990), hlm 12

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali, 1983), hlm 6

masyarakat, yaitu mempelajari dan meneliti *Law in Action*.<sup>24</sup> Pendekatan yuridis adalah pendekatan yang menekankan dari segi-segi norma hukum yang ada dalam peraturan perundang-undangan, dan ketentuan hukum lainnya. Pendekatan dalam penelitian untuk memberikan analisis dilapangan terhadap pelaksanaan pembangunan rumah susun yang akan berakibat hukum dalam pemberian status hak milik diatas hak guna bangunan di Kota Semarang.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan tesis ini bahwa spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis<sup>25</sup>. Dalam penulisan tesis ini spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk manusia, keadaan/gejala-gejala lainnya.<sup>26</sup> *Deskriptif* artinya menggambarkan gejala hukum, melukiskan secara sistematis faktual dan akurat mengenai aspek hukum terhadap akibat hukum dalam pemberian status hak milik diatas hak guna bangunan dalam proses pembangunan rumah susun khususnya di Kota Semarang, sedangkan *analitis*, karena akan dilakukan analisis terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang pembangunan rumah susun.

## 3. Jenis dan Sumber Data

### a. Data sekunder

---

<sup>24</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, Bandung,2004) hlm.134

<sup>25</sup>Bambang Sunggono,*Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada 2006), hlm.12

<sup>26</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rajawali Press, 1997), hlm 25



Dalam proses pengumpulan data ini tentunya adanya penelitian hukum normatif, penelitian ini akan bersumber pada studi kepustakaan dan studi lapangan. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder<sup>27</sup>. Data primer merupakan data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung di lapangan, sedangkan data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan studi kepustakaan atau terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum. Data sekunder menurut Zainuddin Ali dapat digolongkan 3 (tiga) karakteristik mengikatnya, yaitu .<sup>28</sup>

i. Bahan Hukum Primer, adalah hukum yang mengikat dari sudut norma dasar, peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan, yang dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun;
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

---

<sup>27</sup>Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada1995), hlm.88

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm 23-24

5. Ketentuan-ketentuan lainnya yang mengatur tentang Hak Penguasaan Atas Tanah dan Bangunan Dalam Rumah Susun.

ii. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Untuk penelitian ini, bahan hukum sekunder tersebut diperoleh melalui buku-buku, artikel ilmiah, makalah, tesis dan disertasi yang berhubungan dengan topik penulisan, yaitu antara lain.

iii. Bahan Hukum Tersier, adalah bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah kamus hukum dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris serta kamus bahasa lainnya.

b. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara.<sup>29</sup> Pengertian di atas menjelaskan bahwa data primer merupakan data atau fakta-fakta yang diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan termasuk keterangan dari responden yang berhubungan dengan objek penelitian dan praktik yang dapat dilihat serta berhubungan dengan objek penelitian.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melalui pengumpulan :

---

<sup>29</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sunar Grafika, 2010) , hlm 23

a. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu cara memperoleh data dengan mempelajari data dan menganalisa atas keseluruhan isi pustaka dengan mengkaitkan pada permasalahan yang ada.<sup>30</sup>

b. Data Primer

Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan dengan melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang memahami permasalahan yang diteliti.<sup>31</sup> Adapun wawancara untuk mendapatkan terhadap data dilapangan yaitu di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.<sup>32</sup> Analisis data dilakukan setelah diadakan terlebih dahulu pemeriksaan, pengelompokkan, pengolahan dan evaluasi sehingga diketahui rehabilitas data tersebut, lalu di analisis secara kualitatif untuk menyelesaikan permasalahan yang ada. Kegiatan analisis data ini diharapkan akan dapat memberikan kesimpulan dari permasalahan dan tujuan penelitian yang benar dan akurat serta dapat di presentasikan dalam bentuk deduktif.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghlmia Indonesia, 1990), hlm 12

<sup>31</sup>Suhartini Arikunto, *Prosedur Penelitian dan Survey*, (Yogyakarta : Aneka Cipta, 2001), hlm 102

<sup>32</sup>Zainuddin Ali, *Op.cit*, hlm 107

<sup>33</sup>Lexy Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 2004 ), hlm

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penulisan ini mengacu pada buku pedoman usulan penelitian dan tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung. Penulisan hukum ini terbagi ke dalam 4 (empat) bab, beberapa sub bab. Adapun urutan bab dan pembahasan disusun sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab Pendahuluan yang menjelaskan tentang Latar Belakang Masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konsep, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan tesis.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan tentang Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum tentang Rumah Susun

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan rumusan masalah yang meliputi : Gambaran umum wilayah Kota Semarang serta tata cara perolehan hak atas tanah atas satuan rumah susun di Kota Semarang, implementasi kebijakan kantor pertanahan dalam pemberian hak milik diatas hak guna bangunan terhadap pembangunan rumah susun serta akibat hukum dalam pemberian hak milik diatas hak guna bangunan dalam pembangunan rumah susun di Kota Semarang

## BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini yang berisikan kesimpulan dan saran terhadap seluruh hasil yang diperoleh dalam penelitian ini.

### H. Jadwal Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan dengan rincian jadwal kegiatan sebagai berikut :

No	Kegiatan	Bulan																		
		I				II				III				IV				V		
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3
1.	Persiapan	■																		
2.	Penyusunan Proposal			■	■	■	■	■	■											
3.	Review Proposal																			
4.	Ujian Proposal																			
5.	Pengumpulan Data																			
	a. Data Primer																			
	b. Data Sekunder																			
6.	Analisis Data																			
7.	Review Hasil Penelitian																			
8.	Penyusunan Hasil Penelitian																			
9.	Ujian Tesis																			
10.	Perbaiki Tesis																			