

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK DALAM  
PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG  
DI KELOLA PEMERINTAH KABUPATEN KUDUS  
(Studi Kasus Rumah Susun Di Pasar Kliwon)**

**TESIS**



Oleh :

**Muhammad Dhiyaa' Rizqi**  
NIM : 21302200056  
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK DALAM  
PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG  
DI KELOLA PEMERINTAH KABUPATEN KUDUS  
(Studi Kasus Rumah Susun Di Pasar Kliwon)**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

**Muhammad Dhiyaa' Rizqi**  
NIM : 21302200056  
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK DALAM  
PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG  
DI KELOLA PEMERINTAH KABUPATEN KUDUS  
(Studi Kasus Rumah Susun Di Pasar Kliwon)**

**TESIS**

Oleh :

**Muhammad Dhiyaa' Rizqi**  
NIM : 21302200056  
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing  
Tanggal,



**Dr. Hj. Siti Rodhiyah, S.H., M.H**  
NIDN : 0613066101



Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN : 0620046701

**PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG DI  
KELOLA PEMERINTAH KABUPATEN KUDUS  
(Studi Kasus Rumah Susun Di Pasar Kliwon)**

**TESIS**

Oleh :

**Muhammad Dhiyaa' Rizqi**

NIM : 21302200056

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 24 Oktober 2024

Dan dinyatakan : LULUS

**Tim Penguji**

Ketua,

**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H**

NIDN: 0615087903

Anggota

**Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H**

NIDN: 0613066101

Anggota

**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn**

NIDN: 8954100020

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Dhiyaa Rizqi  
NIM : 21302200056  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Dalam Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Di Kelola Pemerintah Kabupaten Kudus (Studi Kasus Rumah Susun Di Pasar Kliwon)" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 28 Agustus 2024

Yang Menyatakan



**Muhammad Dhiyaa Rizqi**  
21302200056

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Dhiyaa Rizqi  
NIM : 21302200056  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\*~~ dengan judul :

“Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Dalam Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Di Kelola Pemerintah Kabupaten Kudus (Studi Kasus Rumah Susun Di Pasar Kliwon)”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 28 Agustus 2024

Yang Menyatakan



**Muhammad Dhiyaa Rizqi**  
21302200056

## MOTTO

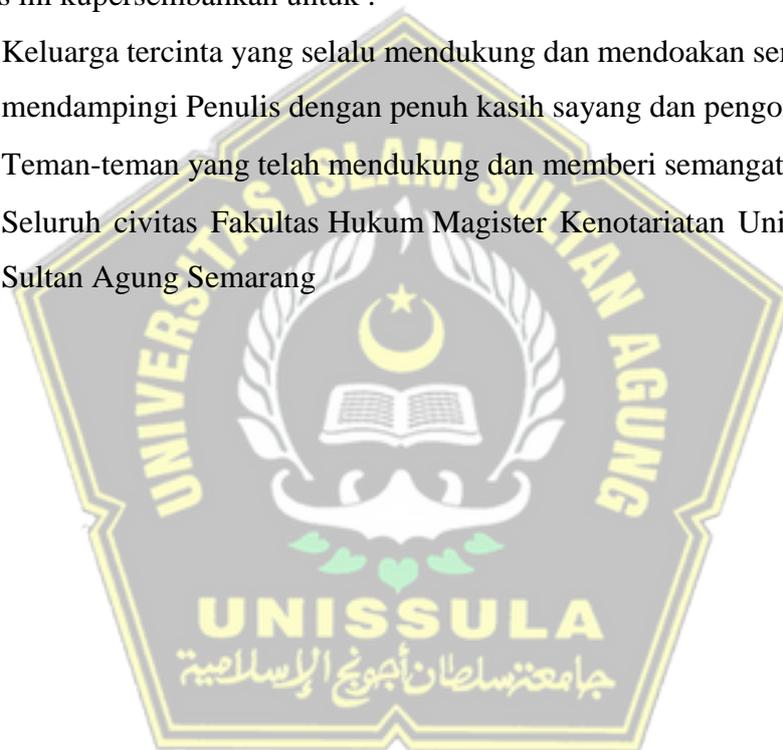
*Live as if you were die tomorrow. Learn as if you were to live forever.*

(Mahatma Gandhi)

## PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
- Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Di Kelola Pemerintah Kabupaten Kudus (Studi Kasus Rumah Susun Di Pasar Kliwon)”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Hj. Siti Rodhiyah, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Thesis
6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Acmad Yunus, A.Ptnh selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah Dan Ruang Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.
8. Sugianto selaku Koordinator Pengelola Pasar Kliwon Kudus
9. Marinda selaku Kasubbid Penatасusahaan Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kudus
10. Tukiya, Windi Aulia, Riswati, dan H. Jamaah selaku pemilik ruko/ rumah susun di Pasar Kliwon Kudus
11. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
12. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

Muhammad Dhiyaa Rizqi



## ABSTRAK

Hak Milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas Hak Guna Bangunan yang pendiriannya didasarkan pada Perjanjian *Build, Operate, and Transfer* (BOT) memiliki potensi sengketa di kemudian hari apabila perjanjian tersebut berakhir. Akibat hukum yang terjadi apabila jangka waktu Perjanjian tersebut berakhir, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun secara hukum hapus. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pasar Kliwon Kudus.

Penelitian ini menggunakan pendekatan berjenis yuridis empiris. Fokus penelitian terletak pada Tinjauan Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Pasar Kliwon Kudus dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pasar Kliwon Kudus. Sumber data penelitian ini diambil dari data primer dan sekunder, data primer diambil dari instansi dan pihak terkait yaitu, BPN Kabupaten Kudus, Pasar Kliwon Kudus. Sedangkan data sekunder terdiri dari Sertipikat, buku, jurnal, artikel ilmiah terkait penelitian.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah: (1) Kedudukan Hukum Hak Milik atas satuan rumah susun di Pasar Kliwon Kudus berada di atas tanah Hak Guna Bangunan dengan pemegang hak yaitu PT Karsa Bayu Bangun Perkasa. PT Karsa Bayu Bangun Perkasa menjadi pemegang Hak Guna Bangunan Berdasarkan Perjanjian *Build, Operate, and Transfer (BOT)* dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus, selaku pemegang Hak Pengelolaan. (2) Perlindungan hukum bagi pemegang Hak milik atas rumah susun meliputi: Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Diberlakukannya Perjanjian sewa-menyewa. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, peneliti memberi saran: (1).Penyusunan Perjanjian Kerjasama hendaknya dapat disusun secara runtut dan jelas sehingga tidak memicu permasalahan (2).Kantor Pertanahan Kota Kudus diharapkan dapat lebih cermat dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah mengenai kebenaran alas hak dan informasi yang diberikan oleh pemohon sertipikat hak atas tanah dengan terlebih dahulu diperiksa dan diteliti kebenaran serta kelayakannya sehingga tidak terjadi cacat hukum administratif yang merugikan. Dalam mensikapi permasalahan antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan para pedagang bekas pemegang Hak Atas Satuan Rumah Susun agar dicari upaya "winwin solution" dengan mengedepankan musyawarah mufakat.

***Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Milik Satuan Rumah Susun***

## ABSTRACT

*The right of ownership of a building unit, which is superior to the right of use of the building under the Build, Operate, and Transfer Agreement (BOT), may be disputed later on the day when the agreement ends. The purpose of this study is to identify and assess the legal protection of a home unit's ownership rights as a result of the elimination of the right to use a building in the Kudus Kliwon Market. This paper takes a sociological jurisprudence approach. The research focuses on a review of the law of ownership of the Kudus Cleavage Market Housing Unit and the legal protection for the owners of the Kudus cleavage unit's property rights as a result.*

*This paper takes a empiris jurisprudence approach. The research focuses on a review of the law of ownership of the Kudus Cleavage Market Housing Unit, as well as the legal protection for the owners of the Kudus cleavage unit's property rights as a result of the abolition of the right of use of the building over the Sacred Cleave Market's management. This study data source is based on both primary and secondary data, with primary data obtained from authorities and connected parties, including BPN Kudus and Pasar Kliwon Kudus. Secondary material includes certificates, books, journals, and scholarly articles relating to research.*

*The research findings are as follows: (1) The legal status of ownership rights to dwelling units in the Kudus Kliwon Market is located on the land of the right of use of the building, with the right holder being PT Karsa Bayu Bangun Perkasa. PT Karsa Bayu Bangun Perkasa acquires the rights to use the building under the terms of the Build, Operate, and Transfer (BOT) agreement with the Government of the District District of Level II Kudus, which also holds management rights. (2) The legal protection for the owner of the right of ownership of the housing arrangement includes canceling the Certificate of Right of Use of the Building and enforcing the lease-to-lease agreement. Based on the research, the researchers recommend that the Cooperation Agreement be drafted in a brief and unambiguous manner in order to avoid issues. (2) BPN Kudus Office is expected to be more cautious when issuing a certificate of land rights regarding the truth of the right and the information provided by the applicant of the land rights certificate, with prior examination and examination of the truth and validity to avoid harmful administrative legal defects. In settling the conflicts between the Kudus District Government and the traders of the previous Supreme Rights Owner of the House of Arrangement to seek a "winwin solution" by pushing the mutual agreement.*

**Keywords:** *Protection of the law, the right of ownership of a household unit*

## DAFTAR ISI

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| JUDUL TESIS.....                                 | 1                                   |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....                  | 5                                   |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH ..... | 6                                   |
| MOTTO.....                                       | 7                                   |
| PERSEMBAHAN .....                                | 7                                   |
| KATA PENGANTAR.....                              | 8                                   |
| ABSTRAK .....                                    | 10                                  |
| <i>ABSTRACT</i> .....                            | 11                                  |
| DAFTAR ISI .....                                 | 12                                  |
| BAB I PENDAHULUAN.....                           | 15                                  |
| A. Latar Belakang .....                          | 15                                  |
| B. Rumusan Masalah .....                         | 18                                  |
| C. Tujuan Penelitian.....                        | 18                                  |
| D. Kegunaan Penelitian.....                      | 18                                  |
| E. Kerangka Konseptual.....                      | 18                                  |
| 1. Perlindungan Hukum.....                       | 18                                  |
| 2. Pemegang Hak.....                             | 19                                  |
| 3. Peralihan Hak .....                           | 19                                  |
| 4. Hak Milik .....                               | 20                                  |
| 5. Rumah Susun.....                              | 21                                  |
| 6. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....        | 22                                  |
| 7. Hak Pengelolaan.....                          | 23                                  |
| F. Kerangka Teoritis.....                        | 23                                  |
| 1. Teori Kepastian Hukum .....                   | 23                                  |
| 2. Teori Perlindungan Hukum .....                | 24                                  |
| G. Metode Penelitian.....                        | 25                                  |
| 1. Pendekatan Penelitian.....                    | 25                                  |
| 2. Spesifikasi Penelitian .....                  | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| 3. Sumber Dan Jenis Data .....                   | 26                                  |
| 4. Teknik Pengumpulan Data .....                 | 28                                  |

|  |           |
|--|-----------|
| 5. Metode Analisis Data .....  | 28        |
| 6. Sistematika Penelitian .....  | 28        |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>  | <b>30</b> |
| <b>A. Tinjauan Umum Hak Penguasaan Atas Tanah.....</b>   | <b>30</b> |
| 1. Hak Bangsa Indonesia .....  | 30        |
| 2. Hak Menguasai Dari Negara .....   | 30        |
| 3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat .....  | 33        |
| 4. Hak-Hak Perorangan/ Individu.....   | 34        |
| <b>B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....</b>   | <b>44</b> |
| 1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....   | 44        |
| 2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....  | 44        |
| 3. Unsur-Unsur Pendaftaran Tanah .....   | 45        |
| 4. Proses/ Prosedur Pendaftaran Tanah.....   | 47        |
| 5. Sertipikat Tanah.....   | 47        |
| <b>C. Tinjauan Perjanjian <i>Build, Operate, Transfer</i> (Bot).....</b>   | <b>48</b> |
| 1. Pengertian Perjanjian <i>Build, Operate, Transfer</i> (Bot).....  | 48        |
| 2. Asas-Asas Perjanjian <i>Build, Operate, Transfer</i> (Bot).....   | 50        |
| <b>D. Tinjauan Perjanjian Rumah Susun .....</b>  | <b>50</b> |
| 1. Pengertian Rumah Susun.....   | 50        |
| 2. Dasar Hukum Rumah Susun .....   | 51        |
| 3. Bagian-Bagian Rumah Susun.....  | 51        |
| 4. Asas Dalam Hukum Rumah Susun .....  | 52        |
| 5. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....  | 52        |
| 6. Hak Atas Tanah Di Bangun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....   | 54        |
| 7. Subjek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....   | 55        |
| 8. Tinjauan Umum Peralihan Rumah Susun .....   | 56        |
| <b>E. Tinjauan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus .....</b>   | <b>57</b> |
| <b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>   | <b>59</b> |
| <b>A. Hasil Penelitian .....</b>   | <b>59</b> |
| 1. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Hak Guna Bangunan Di Atas<br>Hak Pengelolaan Pasar Kliwon Kudus ..... | 59        |
| a. Sejarah Dan Letak Geografis Pasar Kliwon Kudus.....   | 59        |

|   |     |
|---|-----|
| b. Proses Penguasaan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Di Pasar<br>Kliwon Kudus.....  | 62  |
| c. Pembangunan Pasar Kliwon.....  | 67  |
| d. Hak Milik Satuan Rumah Susun Di Pasar Kliwon Kudus .....   | 69  |
| e. Proses Perolehan Dan Peralihan Hak Milik Satuan Rumah Susun Di Pasar<br>Kliwon Kudus.....  | 73  |
| 2. Problematika Dalam Penguasaan Hak Milik Satuan Rumah Susun Di Pasar<br>Kliwon Kudus .....  | 76  |
| a. Berakhirnya Hak Guna Bangunan Diatas Hak Pengelolaan Di Pasar Kliwon<br>Kudus.....   | 76  |
| b. Ketidakpastian Kedudukan Hukum Pemegang Hak Milik Satuan Rumah<br>Susun Atas Berakhirnya Hak Guna Bangunan Pasar Kliwon Kudus.....                               | 77  |
| 3. Upaya Penyelesaian Hukum Dalam Problematika Penguasaan Hak Milik Satuan<br>Rumah Susun Di Pasar Kliwon Kudus .....   | 82  |
| A. Pembahasan.....  | 85  |
| 1. Kedudukan Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Pasar Kliwon Kudus<br>.....  | 85  |
| 2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah<br>Susun Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pasar<br>Kliwon Kudus ..... | 99  |
| BAB IV PENUTUP.....   | 112 |
| A. Kesimpulan .....   | 112 |
| B. Saran.....   | 113 |
| DAFTAR PUSTAKA .....  | 114 |

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Manusia sendiri harus mempunyai rumah untuk dijadikan sebagai tempat tinggal yang layak agar merasakan kenyamanan dalam menjalani hidup.<sup>1</sup> Salah satu pemenuhan kebutuhan manusia tersebut ada karena naiknya kebutuhan tempat tinggal dan meningkatnya penduduk serta kurangnya persediaan lahan menjadi permasalahan di Indonesia. Salah satu cara alternatif untuk menangani permasalahan tersebut yakni Pembangunan rumah susun.<sup>2</sup>

Dirumuskan ketentuan Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 yang berbunyi “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapa pun”. Dalam hal ini penulis hendak menegaskan mengenai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun sehingga hal tersebut memiliki kepastian hukum.

Berdasarkan penjelasan umum UU Nomor 20 Tahun 2011, dapat disimpulkan bahwa kepemilikan Satuan Rumah Susun berbeda dengan kepemilikan rumah. Dalam hal rumah susun, “pemegang hak atas satuan rumah susun memiliki kebebasan dalam mengelola rumah susun yang ia miliki, akan tetapi tetap terikat secara bersama-sama dengan pemilik rumah susun lainnya dalam hal penggunaan tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama.”<sup>3</sup>

Rumah susun dapat dibangun diatas tanah Hak Pakai, Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan. Pembangunan rumah susun didirikan diatas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan juga Hak Pengelolaan maupun

---

<sup>1</sup>Mimi Rosmidi Akis dan Imam Koeswahyono, 2010, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang, hal 19.

<sup>2</sup>Arie S. Hutagalung, 2007, *Konominium dan Permasalahannya (edisi Revisi)*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, hal 2.

<sup>3</sup>Fatima Justini Omas, 2009, “Aspek Hukum dalam Pembangunan Rumah Susun dan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Analisa pada Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang “A”)", *tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia Program Studi Magister Kenotariatan*, Depok, hal. 26.

Hak Milik. Adapun jenis-jenis rumah susun yakni rumah susun komersial yang bisa diartikan rumah susun yang dapat diperjual-belikan. Rumah Susun komersial adalah rumah susun yang dibuat guna mendapatkan profit atau keuntungan bagi pemiliknya, biasanya dibangun oleh Pemerintah atau Perseroan Terbatas atau Badan Hukum lainnya.<sup>4</sup>

Rumah susun yang berstatus Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan diperbolehkan apabila yang membangun rumah susun diatas tanah yang dikuasai hak pengelolaan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku dan menginformasikan mengenai status tanah dengan jelas atas Rumah Susun tersebut agar calon pembeli dapat mempertimbangkan segala resiko atas pembelian Rumah Susun.

Keterbatasan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dalam pembangunan di Indonesia, menekankan pada pihak pemerintah baik pemerintah daerah untuk mencari jalan alternatif guna melancarkan proses pembangunan. Salah satu alternatif yang dapat digunakan yaitu melalui Perjanjian *Build, Operate, Transfer* (BOT) atau yang disebut sistem Bangun Guna Serah (BGS). Pada perjanjian ini pihak pemerintah bekerjasama dengan pihak swasta untuk melakukan suatu pembangunan atau infrastruktur tanpa perlu pengeluaran biaya anggaran negara

Pada banyak fakta di lapangan, perjanjian yang dibuat antara pemilik tanah dengan pihak swasta melalui Perjanjian *Build, Operate, Transfer* (BOT) memberikan kewenangan kepada pihak tersebut selama jangka waktu tertentu dapat mengalihkan atau mengoperkan Hak yang diberikan kepadanya baik itu merupakan Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai untuk dipecah-pecah dan dialihkan kepada pihak ketiga Sebagai contoh salah satu kasus yang sempat menjadi pusat perhatian adalah Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus berkerjasama dengan Pihak Swasta yakni PT Karsa bayu Bangun Perkasa untuk pembangunan Pasar Kliwon Kudus, Adanya perjanjian antara Pemkab dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa Nomor 6 Tahun 1995 tentang

---

<sup>4</sup>Sumardji, 2013, "Jual Beli Hak Milik Atas Satuan Apartemen di Indonesia", *Majalah Yuridika FH UNAIR*, Vol. 20, September-Oktober, hal. 387

Pembangunan Renovasi Pasar membahas mengenai kepemilikan satuan rumah susun dan kios yang disewakan di Pasar Kliwon Kudus

Hal ini menimbulkan masalah apabila Perjanjian Build, Operate, Transfer (BOT) berakhir masa berlakunya maka status tanah beralih menjadi Hak Pengelolaan maka secara otomatis Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut juga akan hapus, sesuai yang diatur pada Pasal 17 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan adanya perubahan pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang pembangunan rumah susun, bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan.

Namun, Dalam Pelaksanaan Perjanjian di Pasar Kliwon Kudus terjadi permasalahan Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Badan Pertanahan Nasional atas hak kepemilikan rumah susun Pasar Kliwon. Dalam Penerbitan Hak Milik Satuan Rumah Susun terdapat kesalahan saat penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut. Sertipikat yang dibawa oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Kudus dimulai pada tahun 1996 hingga tahun 2016 sedangkan yang dibawa para Pedagang yakni pada tahun 1996 hingga tahun 2026. Seharusnya, saat itu juga Pasar Kliwon kembali menjadi aset daerah. Namun para pedagang tidak berkenan akan hal itu karena masih merasa berhak untuk menempati rumah susun selama 10 tahun ke depan atas dasar Sertipikat yang mereka miliki. Hingga Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus pun merasa dirugikan karena mengalami kesulitan dalam penarikan dana Pemakaian Kekayaan Daerah (PKD).

Berdasarkan hal-hal yang telah penulis uraikan diatas dan menyadari arti pentingnya kepemilikan rumah susun yang harus didasari dengan alas hak yang sah, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN AKIBAT HAPUSNYA HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS HAK PENGELOLAAN PASAR KLIWON KUDUS”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan beberapa rumusan masalah dari penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana Status Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Pasar Kliwon Kudus?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Para Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pasar Kliwon Kudus?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini thesis ini diantaranya :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Status Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Pasar Kliwon Kudus
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Perlindungan Hukum Bagi Para Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pasar Kliwon Kudus

## **D. Kegunaan/ Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, diantaranya sebagai berikut:

1. Kegunaan secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau manfaat positif sebagai sumbangan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya kenotariatan

2. Kegunaan secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu bermanfaat bagi para pemilik satuan rumah susun dan kantor BPN Kudus dan Pemerintah Kabupaten Kudus

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI 1945), untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa

mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga Negara.<sup>5</sup>

## **2. Pemegang Hak**

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>6</sup>

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

## **3. Peralihan Hak**

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena dua sebab, yaitu karenaperistiwa hukum dan karena perbuatan hukum. Peristiwa hukum yaitu bahwa peralihan hak atas tanah terjadi dengan sendirinya, contoh peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu dengan terjadinya pewarisan. Sedangkan peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yaitu bahwa peralihan hak atas tanah tersebut terjadi karena ada perbuatan yang disengaja dari pemilik hak atas tanah tersebut untuk dialihkan hak nya kepada pihak lain. contoh dari peralihan

---

<sup>5</sup>Elsi, Advendi, 2007, *Hukum Dalam Ekonomi*, PT Grasindo, Jakarta, hal.159

<sup>6</sup>Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal.283

hak atas tanah karena perbuatan hukum yaitu dapat berupa jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan serta pemberian dengan wasiat dan lelang.

Peralihan hak atas tanah terbagi menjadi dua bentuk, Pertama beralih, yaitu berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang hak nya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek hak), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Kedua, dialihkan yaitu berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.<sup>7</sup>

#### **4. Hak Milik**

Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur mengenai Hak Milik dalam Pasal 20-27. Yang dimaksudkan dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial.<sup>8</sup>

Subyek Hak Milik dalam UUPA diatur dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA menentukan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Dari Pasal tersebut berarti Warga Negara Asing tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan status Hak Milik. Tidak hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik adalah badan hukum, yang

---

<sup>7</sup>Urip Santoso, 2012, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 72

<sup>8</sup>Undang-undang No.5 Tahun 1960 Pasal 6

termasuk didalamnya adalah bank pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 Ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.<sup>9</sup>

Hak Milik sendiri dapat beralih kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik.<sup>10</sup> Hak milik tidak dapat dialihkan kepada Warga Negara Asing atau badan hukum tidak dapat menjadi subyek hak milik. Sehingga peralihannya menjadi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Tanah dengan jenis Hak Milik pun dapat hapus, yang menyebabkan hapusnya hak milik apabila :

- a. Tanahnya Jatuh kepada negara
  - Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA
  - Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  - Diterlantarkan
  - Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan 26 Ayat (2)
- b. Tanahnya Musnah

## 5. Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang dibagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dan dapat dimiliki serta digunakan secara terpisah, terutama- demikian Undang-undang Rumah Susun untuk tempat hunian yang dilengkapi

<sup>9</sup>Adrian, Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 64.

<sup>10</sup>Ibid, hal. 60-61

dengan apa yang disebut bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama.<sup>11</sup>

## 6. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Sistem kepemilikan rumah susun diatur secara terpisah dengan sistem kepemilikan rumah lainnya, dalam hal ini hunian satuan. Karakter hak milik rumah susun merupakan hak kepemilikan yang dapat dimiliki oleh perseorangan (individu) dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah, akan tetapi pemilikannya tidak terpisah dari pemilikan bersama.

Hak kepemilikan perseorangan dalam Satuan Rumah Susun adalah Kepemilikan untuk ruang nya. Pemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidak sepenuhnya menganut asas pemisahan horisontal karena kepemilikan atas tanah pada satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan bangunan rumah susun, bukan merupakan kepemilikan perorangan sebagaimana yang dianut dalam asas pemisahan horisontal dalam UUPA. Dalam pengaturan UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa untuk Bangunan (HSUB). Selain hak atas tanah yang bersifat tetap terdapat pula hak atas tanah yang bersifat sementara.

Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun mempunyai karakteristik khusus bila dibandingkan dengan Sertipikat hak atas tanah pada umumnya yang nama Sertipikatnya tergantung pada macam status hak atas tanahnya, misalnya Sertipikat hak milik, Sertipikat hak guna usaha, Sertipikat hak guna bangunan, Sertipikat hak pakai. Sertipikat untuk Satuan Rumah Susun adalah Selalu Sertipikat Hak Milik Atas Satuan rumah Susun. Pada rumah susun

---

<sup>11</sup>Boedi, Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djembatan, Jakarta, hal. 266

terdapat bagian yang dapat dimiliki secara perseorangan dan terpisah, dan terdapat pula bagian yang merupakan hak Bersama.<sup>12</sup>

## **7. Hak Pengelolaan**

Hak pengelolaan yang bersumber pada UUPA, dimana perumusan mengenai hak pengelolaan tersebut dituangkan dalam PP. Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan pasal 1 ayat (3) sebagai berikut: “Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya” Tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk:

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai PMDN No. 6 Tahun 1972 jo. No. 5 Tahun 1973 dan perundang-undangan lainnya yang berlaku;
4. Menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan.<sup>13</sup>

## **F. Kerangka Teoritis**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Menurut Utrecht, “kepastian hukum memiliki dua makna yakni pertama, adanya aturan yang bersifat umum menjelaskan bahwa perbuatan manusia atau tindakan yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan. Kedua, merupakan hukum sebagai keamanan bagi individu dari kewenangan pemerintah yang disalahgunakan karena adanya peraturan tersebut maka individu dapat

<sup>12</sup>Boedi, Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hal. 362

<sup>13</sup>Ibid. hal. 362

mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu”.<sup>14</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, menjelaskan bahwa “dengan melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum hanya sebagai kumpulan aturan. Bagi penganutnya, tujuan hukum hanya sebagai untuk mewujudkan kepastian hukum. Kepastian hukum diwujudkan oleh hukum yang bersifat hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata hanya untuk kepastian”.<sup>15</sup>

## 2 Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, “beliau berpendapat bahwa hukum yang ada dalam masyarakat bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang ada. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut”.<sup>16</sup>

Sedangkan Menurut Paton, “Suatu kepentingan merupakan sasaran hak, bukan hanya karena ia dilindungi oleh hukum, melainkan juga karena adanya pengakuan. Hak tidak hanya mengandung unsur perlindungan dan kepentingan, tapi juga kehendak”.<sup>17</sup>

Terkait fungsi hukum guna memberikan perlindungan, Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta berpendapat bahwa “hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk

---

<sup>14</sup>Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.23

<sup>15</sup>Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 82-83

<sup>16</sup>Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 53

<sup>17</sup>*Ibid*, hal 69

penilaian manusia guna menciptakan keadaan yang melindungi manusia dan memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang sewajarnya”.<sup>18</sup>

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa “Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah”.<sup>19</sup>

Berdasarkan Penjelasan-penjelasan diatas maka Perlindungan hukum bisa disimpulkan sebagai tindakan dimana berupaya guna melindungi masyarakat dari perbuatan yang sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya.<sup>20</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Ditinjau dari jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Adapun yang dimaksud dengan penelitian kualitatif yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah.<sup>21</sup>

Adapun jenis pendekatan penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan

---

<sup>18</sup>*Ibid*, hal 54

<sup>19</sup>Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hal 118

<sup>20</sup>Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta, hal19

<sup>21</sup>Moleong, Lexy J, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Penerbit PT Remaja Rosdakarya. Offset, Bandung, hal. 6

pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data-data. Jenis penelitian deskriptif kualitatif yang digunakan pada penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi mengenai Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Dalam Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang Di Kelola Pemerintah Kabupaten Kudus (Studi Kasus Rumah Susun Di Pasar Kliwon).

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan penelitian yang penulis gunakan adalah yuridis empiris yang didasarkan pada data primer atau penelitian lapangan. Data primer digunakan untuk mengetahui permasalahan yang timbul terkait penelitian. Penelitian yuridis empiris didasarkan pada keinginan penulis terjun langsung ke lapangan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas satuan rumah susun akibat hapusnya hak guna bangunan di atas hak pengelolaan pasar kliwon kudus.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Tesis ini meneliti dengan pendekatan yuridis empiris karena penelitian ini mengkaji dari hasil observasi, wawancara serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan rumah susun. Jenis data yang digunakan yaitu data primer, data sekunder, dan data tersier.<sup>22</sup>

Data primer adalah data yang berasal dari sumber data utama, yang berwujud tindakan-tindakan sosial dan kata kata. Seperti hasil wawancara. Data ini diperoleh secara langsung dari informan yang merupakan seseorang yang dianggap mengetahui permasalahan yang sedang dikaji dalam penelitian dan bersedia informasi yang terkait dengan data penelitian yang ingin diperoleh peneliti dengan cara wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup>Alif Ulfa, 2021, "Dampak Penggabungan Tiga Bank Syariah Di Indonesia", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* Vol. 7, No. 2, Hal. 1101.

<sup>23</sup>Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, Hal. 21, 66 dan 201

## A. Data Primer

Data primer adalah data yang berasal dari sumber data utama, yang berwujud tindakan-tindakan sosial dan kata-kata. Seperti hasil wawancara. Data ini diperoleh secara langsung dari informan yang merupakan seseorang yang dianggap mengetahui permasalahan yang sedang dikaji dalam penelitian dan bersedia informasi yang terkait dengan data penelitian yang ingin diperoleh peneliti dengan cara wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan.

## B. Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari:

### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer bersumber dari Peraturan Perundang-undangan, buku-buku literatur, dokumen resmi dan Keputusan-keputusan yang ada hubungannya dengan objek penelitian

### 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan Hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan Hukum Primer, bersumber pada peraturan perundang-undangan, meliputi hasil-hasil penelitian, hasil karya dar kalangan Hukum, buku-buku literatur, Karya Ilmiah, Artikel, maupun internet.

### 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang

terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus besar Bahasa Indonesia.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data digunakan untuk mengumpulkan data yang diperlukan peneliti. Diantara data tersebut teknik yang peneliti gunakan diantaranya:

##### **a. Dokumentasi**

Dokumentasi dilakukan pada saat penelitian berlangsung meliputi pengambilan foto atau gambar untuk mengetahui gambaran tentang penelitian. Dalam penelitian ini dokumentasi dimaksudkan untuk melengkapi data hasil wawancara dan observasi.

##### **b. Wawancara**

Teknik pengumpulan data dengan wawancara untuk mendukung data sekunder yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus.

#### **5. Metode Analisis Data**

“Setelah data terkumpul dari hasil pengamatan data, maka diadakan suatu analisis data untuk mengolah data yang ada. Analisa data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan ditemukan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.

Analisis data dilakukan secara induktif, yaitu mulai dari lapangan atau fakta empiris dengan cara terjun ke lapangan, mempelajari, menganalisis, menafsir dan menarik kesimpulan dari fenomena yang ada di lapangan. Analisis data didalam penelitian kualitatif dilakukan bersamaan dengan proses pengumpulan data.”

#### **6. Sistematika Penulisan**

Penelitian ini disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisan di bawah ini:

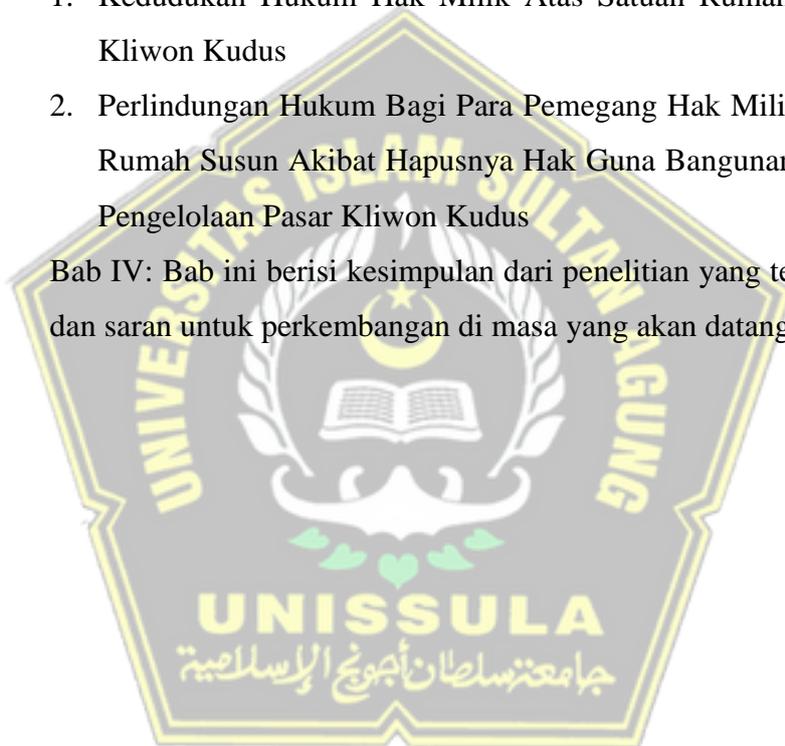
Bab I: Berisi pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan kerangka penelitian.

Bab II: Membahas tentang tinjauan pemegang satuan rumah susun, peralihan hak milik, perpektif islam peninjauan hak atas tanah, Pustaka yang terdiri dari deskripsi teoritis seperti tanggung jawab pemerintah, sengketa pertanahan, dan kepastian hukum.

Bab III: Berisi tentang hasil analisis dan pembahasan yang berbasis pada rumusan masalah yang telah dirumuskan yaitu:

1. Kedudukan Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Pasar Kliwon Kudus
2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pasar Kliwon Kudus

Bab IV: Bab ini berisi kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan dan saran untuk perkembangan di masa yang akan datang.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Hak Penguasaan Atas Tanah

##### 1. Hak Bangsa Indonesia

Hak Bangsa Indonesia diatur dalam Pasal 1 ayat (1) sampai ayat (3) UUPA. Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional. Hak ini juga menjadi sumber bagi hak-hak penguasaan atas tanah yang lain.<sup>24</sup>

Hak Bangsa Indonesia merupakan sebuah hubungan hukum yang bersifat abadi.<sup>25</sup> Ini berarti selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun, tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut.<sup>26</sup>

Hak Bangsa Indonesia memiliki 2 makna yakni, unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan. Unsur kepunyaan artinya subyek atas Bangsa Indonesia ada pada seluruh rakyat Indonesia dan meliputi seluruh wilayah yang ada di Indonesia. Unsur tugas kewenangan artinya tugas kewenangan dibuat untuk mengatur penguasaan dan memimpin pengurusan tanah dilaksanakan oleh Negara.

##### 2. Hak Menguasai Dari Negara

Hak menguasai dari Negara diatur dalam Pasal 2 UUPA yang berbunyi:”

1. 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 di

---

<sup>24</sup>Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: sejarah pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Hal. 26

<sup>25</sup>Ibid, Hal. 26

<sup>26</sup>Penjelasan Umum II UUPA.

dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.

2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.

Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swastantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan dalam UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara Negara dan Tanah Indonesia, yang dirinci isi dan tujuannya dalam Pasal 2 dan 3 di atas.

Subyek Hak Menguasai dari Negara adalah Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia. Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dimiliki hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang belum

dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA disebut tanah negara yang dikuasai langsung Negara.

Sebagaimana halnya dengan Hak Bangsa, Hak Menguasai dari Negara yang berupa lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan. Hak Menguasai dari Negara sebagai lembaga hukum tercipta pada waktu diciptakan hubungan hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945 tersebut.

Hak menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, akan tetapi Tanah Negara sendiri dapat diberikan atau dialihkan dengan suatu hak atas tanah kepada pihak-pihak yang lain. Pemberian hak atas tanah negara kepada seseorang atau badan hukum, bukan berarti melepaskan Hak Menguasai tersebut dari tanah yang bersangkutan. Tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan Negara. Negara tidak melepaskan kewenangannya yang diatur dalam Pasal 2, terhadap tanah yang bersangkutan. Tetapi, seperti dijelaskan dalam Penjelasan Umum, kewenangan Negara terhadap tanah-tanah yang sudah diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, menjadi terbatas, sampai batas kewenangannya yang merupakan isi hak yang diberikan. Batas itu wajib dihormati oleh Negara. Dalam Penjelasan Umum dikemukakan adanya pembatasan kekuasaan Negara, yang berarti pembatasan yang diadakan oleh Negara bagi dirinya sendiri sebagai suatu negara hukum, yaitu untuk tidak mengganggu penguasaan dan penggunaan tanah yang telah diberikan dengan sesuatu hak kepada seseorang atau badan hukum.<sup>27</sup>

Hak Menguasai dari Negara sebagai pelimpahan Hak Bangsa, tidak akan hapus, selama Negara Republik Indonesia masih ada sebagai negara yang merdeka dan berdaulat.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup>Boedi, Harsoeno, 2008, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, Hal. 268-273

<sup>28</sup>Ibid, Hal. 278

Di dalam prakteknya dikenal pula adanya hak pengelolaan yang bersumber pada UUPA, dimana perumusan mengenai hak pengelolaan tersebut dituangkan dalam PP. Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan pasal 1 ayat (3) sebagai berikut: “Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya” Tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai PMDN No. 6 Tahun 1972 jo. No. 5 Tahun 1973 dan perundang-undangan lainnya yang berlaku;
- d. Menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan. “

### **3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat**

Hak Ulayat masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 3 UUPA, yaitu “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak-hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, menurut kenyataannya masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”. Hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban

suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam wilayahnya.<sup>29</sup>

#### **4. Hak-Hak Perorangan/ Individu**

##### **A. Hak Milik**

Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur mengenai Hak Milik dalam Pasal 20-27. Yang dimaksudkan dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial.<sup>30</sup>

Subyek Hak Milik dalam UUPA diatur dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA menentukan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Dari Pasal tersebut berarti Warga Negara Asing tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan status Hak Milik. Tidak hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik adalah badan hukum, yang termasuk didalamnya adalah bank pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 Ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Terjadinya Hak Milik menurut Pasal 22 UUPA dapat terjadi dikarenakan :

1. Hukum adat, contohnya melalui pembukaan tanah
2. Penetapan Pemerintah, yaitu melalui permohonan yang diajukan kepada instansi yang mengurus tanah

---

<sup>29</sup>Urip, Santoso, 2005, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya, Hal.79

<sup>30</sup>Pasal 6 UUPA

3. Ketentuan undnag-undang, yaitu atas dasar ketentuan konversi.<sup>31</sup>

Hak Milik sendiri dapat beralih kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik.<sup>32</sup> Hak milik tidak dapat dialihkan kepada Warga Negara Asing atau badan hukum tidak dapat menjadi subyek hak milik. Sehingga peralihannya menjadi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

#### B. Hak Guna Usaha

Pemegang Hak Guna Usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan tanah yang dimiliki untuk melaksanakan usaha dibidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan atau peternakan. Untuk mengembangkan usahanya tersebut, maka pemegang hak guna usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan sumber air dan sumber daya alam lainnya yang terdapat di atas tanah tersebut dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitar.

Adapun Kewajiban-kewajiban yang dimiliki Pemegang Hak Guna Usaha yakni:

1. Membayar uang pemasukan kepada negara
2. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan, dan atau peternakan sesuai dengan peruntukan dan syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya
3. Mengusahakan sendiri tanah tersebut dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha yang ditetapkan oleh instansi teknis
4. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada di lingkungan area tanah tersebut

---

<sup>31</sup>Adrian, Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 64

<sup>32</sup>Ibid, Hal. 60-61

5. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan yang berlaku
6. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan tanah tersebut
7. Menyerahkan kembali tanah tersebut kepada negara setelah hak guna usahanya habis
8. Menyerahkan Sertipikat hak guna usaha yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan

### C. Hak Guna Bangunan

Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA yang menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu. Hak Guna Bangunan ini diatur dalam Pasal 35-Pasal 40 dalam UUPA. Untuk selanjutnya pengaturan tentang Hak Guna Bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.<sup>33</sup>

Subyek HGB dijelaskan dalam Pasal 34 ayat (1) UUPA menyatakan, bahwa Hak guna bangunan diberikan kepada:"

1. Warga Negara Indonesia; dan
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Kewajiban dari pemegang Hak Guna Bangunan menurut Pasal 43 PP No. 18/2021 adalah :

1. melaksanakan pembangunan dan/ atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;

---

<sup>33</sup>Rofi, Wahannisa, 2019, *Reforma Agraria Untuk Kesejahteraan Rakyat*, Fastindo, Semarang, Hal. 11

2. memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
3. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
4. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
5. melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
6. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak guna bangunan dihapus”

Jangka waktu Hak Guna Bangunan yang diberikan atau dibangun dari tanah hak pengelolaan memiliki jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Setelah jangka waktu berakhir, Hak Guna Bangunan tersebut dapat diperbarui. Adapun syarat perpanjangan Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 pada Pasal 40 ayat (1) yang berbunyi:

1. tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
2. syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
4. tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
5. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Permohonan perpanjangan atau pembaharuan HGB diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum jangka waktunya berakhir dan wajib dicatat dalam buku tanah pada Kantor

Pertanahan. Untuk Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik, jangka waktunya adalah paling lama 30 tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, maka Hak Guna Bangunan dapat diperbarui atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Pengelolaan.

#### D. Hak Pakai

Hak Pakai diatur dalam Pasal 41-43 Undnag-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Hal-hal yang ditentukan di dalam UUPA tersebut kemudian dirinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP/18/2021).<sup>34</sup>

Pasal 57 PP 18/2021 mengatur kewajiban pemegang hak pakai adalah sebagai berikut :

- 1) melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- 2) memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- 3) menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- 4) mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- 5) melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan

---

<sup>34</sup>Ibid, Hal. 12

- 6) menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan, atau pemegang hak milik, setelah hak pakai hapus.

#### E. Hak Milik Satuan Rumah Susun

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah Kepemilikan untuk unit dalam bangunan Rumah Susun. Pemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan bangunan rumah susun, bukan merupakan kepemilikan perorangan sebagaimana yang dianut dalam asas pemisahan horisontal dalam UUPA.

#### F. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Menurut St. Remy Shahdeini, “Penguasaan atas Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk dijadikan jaminan apabila debitur tidak menjalankan sesuai kesepakatan atau terjadi wanprestasi maka kreditur berhak menjualnya atau dapat meminta ganti rugi.

### 5. Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Islam

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai “hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasarruf), dan pendistribusian (tauzi') tanah”.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup>Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, hal. 40

Pengakuan Islam terhadap pemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah yaitu:

a. Al-Milkiyah (حُكُومَةُ = (Hak Milik.

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan syari' (Allah) sebagai pemilik sebenarnya. Sebagaimana yang tercantum dalam QS. Al-,Imran: 3/109.

وَلِلَّهِ مَا فِي السَّمٰوٰتِ وَمَا فِي الْاَرْضِ وَاِلَى اللّٰهِ تُرْجَعُ الْاُمُوْرُ ﴿١٠٩﴾

Artinya: “Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”. Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya adalah karunia Allah Swt. Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam, dalam terma fikih sering disebut sebagai milkiyah. Kata al-Milkiyah berasal dari “حُكُومَةُ” atau “حُكُومَةُ” yang mempunyai arti “adanya hubungan antara orang dengan harta yang ditetapkan oleh syara’”, sehingga ia dapat bertindak dan memanfaatkan harta itu sesuai dengan kehendaknya”.<sup>36</sup> Menurut etimologi “ hak milik” berasal dari kata “hak dan milik”. “Hak adalah menetapkan sesuatu dan memastikannya”.<sup>37</sup>

b. Ijarah (حُكُومَةُ = ( Hak Sewa.

Menurut pengertian syara' (hukum Islam) sewa menyewa dinamakan alijarah, “secara etimologis, kata ijarah berasal dari kata ajru yang berarti “iwad” pengganti. Oleh karena itu, “sawab” pahala disebut juga dengan ajr “upah”. Pengidentikan dengan ujarah (ganti) karena Allah mengganti ketaatan dan kesabaran seorang

<sup>36</sup>Wahbah Zuhailly, Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuh, (Damsyik: Dar Al-Fikr 1989), Juz V, hal. 489..

<sup>37</sup>Louis Ma'uf, Al-Munjid fi Al-Lughah wa Al-Alam, (Beirut: Dar al-Masyriq 1986) hal. 144

hamba dengan imbalan”.<sup>38</sup> Sebagaimana yang dikemukakan dalam QS. AlKahfi:18/77.

فَانْطَلَقَتْ حَتَّىٰ إِذَا آتَيْتِ أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴿٧٧﴾

Artinya: Maka keduanya berjalan, hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka Khidir menegakkan dinding itu. Musa berkata ”jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu.”<sup>39</sup>

c. Muzara’ah (مُزَارَاةٌ) (Hak Pakai - Hak Bagi Hasil).

Secara etimologis, muzara’ah adalah “akad transaksi pengolahan tanah atas apa yang dihasilkannya”.<sup>68</sup> Maksudnya adalah “suatu kesepakatan antara empunya tanah dengan yang mengerjakan tanah (petani) dengan perjanjian pemberian hasil atau bagi hasil setengah atau sepertiga, atau lebih tinggi atau lebih rendah, disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika sebuah kebun dipersewakan dengan cara yang sama, disebut MUSAQAT (مُسَاqَاتٌ).<sup>40</sup> Zira’ah merupakan salah satu bentuk kerja sama antara pekerja (buruh) dan pemilik tanah. Dalam kehidupan masyarakat banyak mereka-mereka tidak mempunyai atau memiliki tanah tapi mereka mempunyai keahlian dalam pengolahan tanah atau sebaliknya banyak pemilik tanah yang tidak punya kesempatan atau kemampuan untuk mengolah tanah-tanah mereka. Islam mensyariatkan zira’ah sebagai upaya mempertemukan kepentingan dua belah pihak.

<sup>38</sup>Ibnu Qudamah, Al-Mughni, (Riyadh: Maktabah Al-Riyadh Al-Haditsah t.t) Jilid 5, hal. 432-433

<sup>39</sup>Agama RI, Al-Qur’an, hal. 578.

<sup>40</sup>Rahman, Afzalur, 1995, *Doktrin Ekonomi Ekonomi Islam Jilid 2*, PT, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, Hal. 260.

d. Ihya“ al-mawat (خاء حك حُسُّ ح) = (Membuka Tanah

Hukum Islam mengenal lembaga tanah terlantar dengan istilah ”ihya“ almawat” (membuka tanah) “lahan mati dan belum pernah ditanami sehingga tanah tersebut dapat memberikan manfaat untuk tempat tinggal, bercocok tanam”.<sup>71</sup> Hak membuka tanah dalam Islam disebut ihya“ maut atau ihya“ al-mawat yaitu menghidupkan tanah yang mati atau tanah kosong yang belum pernah dibangun dan diatur sehingga tanah itu dapat dimanfaatkan untuk ditempati atau dikelola dan lain sebagainya. Dalam Alquran, seperti yang terdapat di dalam QS. An-Nahl: 16/ 65, QS. Al-Jasiah; 45/5. QS. Al-Baqarah: 2/164

إِنَّ فِي خَلْقِ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاخْتِلَافِ اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ وَالْفُلْكِ الَّتِي تَجْرِي فِي الْبَحْرِ بِمَا يَنْفَعُ النَّاسَ وَمَا أَنْزَلَ اللَّهُ مِنَ السَّمَاءِ مِنْ مَّاءٍ فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا وَبَثَّ فِيهَا مِنْ كُلِّ دَابَّةٍ وَتَصْرِيفِ الرِّيْحِ وَالسَّحَابِ الْمُسَخَّرِ بَيْنَ السَّمَاءِ وَالْأَرْضِ لَآيَاتٍ لِقَوْمٍ يَعْقِلُونَ ﴿١٦٤﴾

Artinya: Sesungguhnya dalam penciptaan langit dan bumi, silih bergantinya malam dan siang, bahtera yang berlayar di laut membawa apa yang berguna bagi manusia, dan apa yang Allah turunkan dari langit berupa air, lalu dengan air itu Dia menghidupkan bumi sesudah mati (kering)nya, dan Dia sebarkan di bumi itu segala jenis hewan dan pengisaran angin dan awan yang dikendalikan antara langit dan bumi sesungguhnya (terdapat) tandatanda (Keesaan dan Kebesaran Allah) bagi kaum yang memikirkannya. Menghidupkan tanah yang mati itu suatu petunjuk dari Rasulullah Saw, secara mutlak, walaupun demikian harus juga kembali kepada adat kebiasaan karena sesungguhnya terkadang diterangkan secara mutlak oleh Rasulullah Saw.

e. Rahn (شُح) = (Hak Gadai Atas Tanah

Dalam istilah bahasa Arab “gadai” diistilahkan dengan “rahn” dan dapat juga dinamai dengan “al-habs”. Secara etimologis “rahn”

berarti “tetap atau lestari”, sedangkan “al-habs” berarti “penahanan”.<sup>41</sup> Untuk kata “al-habs” firman Allah Swt dalam QS. Al-Muddassir: 74/38.

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ

Artinya: “Tiap-tiap pribadi terikat tertahan atas apa yang telah diperbuatnya”<sup>42</sup>

Adapun pengertian yang terkandung dalam istilah tersebut menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan syara’ sebagai jaminan hutang, hingga orang yang bersangkutan boleh mengambil hutang atau ia bisa mengambil sebagai jaminan (manfaat) dari barang itu. Jadi gadai terjadi apabila seseorang ingin berhutang kepada orang lain, ia mengagunkan barang miliknya baik berupa barang tak bergerak atau berupa ternak yang berada di bawah kekuasaannya kepada pemberi pinjaman sampai ia melunasi hutangnya kembali.<sup>43</sup> Gadai adalah “perjanjian (akad) pinjam meminjam dengan menyerahkan barang sebagai jaminan”.<sup>44</sup>

Pengertian gadai yang ada dalam syari’at Islam agak berbeda dengan pengertian gadai yang terdapat dalam KUH Perdata dan ketentuan yang terdapat dalam hukum adat. “Gadai menurut ketentuan syari’at Islam adalah merupakan kombinasi pengertian gadai yang terdapat dalam KUH Perdata dan hukum adat terutama sekali menyangkut objek perjanjian gadai menurut syari’at Islam adalah barang mempunyai nilai harta, tidak dipersoalkan apakah dia merupakan benda bergerak atau tidak bergerak”

<sup>41</sup>Sayyid Sabiq, 1988, *Fiqh Sunnah, jilid 12*, Al-Maarif, Bandung, hal. 139.

<sup>42</sup>Agama RI, Al-Qur’an, hal. 1193.

<sup>43</sup>Sabiq, *Fiqh Sunnah*, hal. 150.

<sup>44</sup>Agama RI, Al-Qur’an, hal. 578.

## **B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur. Asas yang digunakan di Indonesia dalam pendaftaran tanah adalah asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, terbuka. Asas-asas tersebut lebih mengutamakan kepentingan-kepentingan yang ada pada masyarakat dalam hal penguasaan atas suatu bidang tanah atau satuan rumah susun yang sesuai dengan ketentuan yang ada dengan biaya yang terjangkau. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa:

Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia memiliki tujuan untuk Pemerintah, Masyarakat, dan pihak ketiga, tujuan tersebut antara lain:<sup>45</sup>

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dalam bentuk pemberian Sertipikat hak atas tanah
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah untuk memperoleh data, baik data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- c. Terselaksananya tertib administrasi, dalam hal peralihan, “pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun yang wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

### **2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang

---

<sup>45</sup>Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Sebagai pelaksanaan dari UUPA dalam hal ketentuan pendaftaran tanah adalah melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997. Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997).

Sebenarnya peraturan pelaksanaan dari PP No. 10 Tahun 1961 tidak sepenuhnya digantikan dengan PP No. 24 Tahun 1997. Terbukti pada Pasal 64 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai ketentuan peralihan yang menyebutkan bahwa:

- a. Dengan Adanya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
- b. Hak-hak yang didaftarkan serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah sesuai dengan aturan yang ada pada Peraturan Pemerintah ini.

### **3. Unsur-Unsur Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran Tanah memiliki Unsur-unsur antara lain:<sup>46</sup>

- f. Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang

---

<sup>46</sup>Ana, Silviana, 2012, *Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah*, Universitas Diponegoro, Semarang, Hal. 15

berkaitan satu sama lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

- g. Kata “terus-menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul, dan tersedia harus selalu dipelihara, disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Sedangkan kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan dipergunakan sebagai bukti menurut hukum.
- h. Kata “Pengumpulan data tanah” ini mengandung makna bahwa data yang dihimpun pada dasarnya meliputi dua bidang, yaitu:
  - 1) Data fisik mengenai tanahnya, meliputi: lokasinya, batas-batasnya, luasnya, bangunan, dan tanaman yang ada di atasnya.
  - 2) Data yuridis mengenai haknya, meliputi: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.
- i. Kata “Pemberian surat tanda bukti hak” disini disebut dengan sertipikat hak atas tanah, sertipikat hak tanggungan, dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Penerbitan sertipikat dalam kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali bertujuan untuk membantu pemegang hak agar bisa membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sah. Sertipikat diterbitkan guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Dengan adanya sertipikat tersebut maka pemegang hak dapat membuktikan kepada pihak ketiga bahwa ia adalah pemilik tanah yang sah.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup>Andy, Hartanto, 2013, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, Hal. 35

#### 4. Proses/ Prosedur Pendaftaran Tanah

Berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jenis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan:<sup>48</sup>

- a. pendaftaran tanah untuk pertama kali; dan
- b. pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau PP 24/1997.<sup>49</sup>

Sedangkan Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan Sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.<sup>50</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:<sup>51</sup>

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan Sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. pendaftaran perubahan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

#### 5. Sertipikat Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik

---

<sup>48</sup>Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997

<sup>49</sup>Pasal 1 Ayat 9 PP No. 24 Tahun 1997

<sup>50</sup>Pasal 1 Ayat 12 PP No. 24 Tahun 1997

<sup>51</sup>Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997

atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan. Secara teknis batasan tentang Sertipikat pernah dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang menyebutkan bahwa Sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberikan sampul.<sup>52</sup>

Sertipikat diterbitkan Badan Pertanahan Nasional yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah tertentu. Data fisik berkenaan dengan letak, batas dan luas bidang tanah. Sedangkan data yuridis berkenaan dengan subyek hak, alas hak dan pembebanan hak atas tanah. Data tersebut diperoleh dari pemohon Sertipikat dan pemeriksaan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui proses pendaftaran tanah. Karena itu dalam kaitannya dengan alat-alat bukti dalam proses peradilan perdata dalam Pasal 1866 KUH Perdata dijelaskan bahwa Sertipikat berstatus sebagai bukti surat yang berkualifikasi sebagai akta otentik.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan dalam suatu bidang tanah tidak atau belum mempunyai Sertipikat, maka dapat dibuktikan dengan bukti-bukti lainnya sebagaimana ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan. Bukti-bukti lainnya tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR/284 RBg, dan Pasal 1866 KUH Perdata serta Pasal 23 dan Pasal 24 PP 24/1997 yang mengatur mengenai pembuktian hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah.

### **C. Tinjauan Perjanjian *Build, Operate, Transfer* (BOT)**

#### **1. Pengertian Perjanjian *Build, Operate, Transfer* (BOT)**

Pada dasarnya *Build, Operate and Transfer* adalah salah satu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang mana kontraktor harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut juga kontraktor harus menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Sebagai gantinya kontraktor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat

---

<sup>52</sup>Batasan yang terdapat dalam PP 10 tahun 1961

ekonominya sebagai ganti atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk selama waktu tertentu. Pelaksanaan pengadaan proyek infrastruktur menggunakan sistem Build, Operate and Transfer tidak lain adalah suatu kontrak atau perjanjian antara pemilik proyek (Pemerintah) dengan pihak lain sebagai operator atau pelaksana proyek. pemilik proyek memberikan hak pada operator atau pelaksana untuk membangun sebuah saran dan prasarana serta mengoperasikannya untuk jangka waktu tertentu dan mengambil seluruh atau sebagian keuntungan dan pada akhir masa kontrak harus mengembalikan proyek tersebut pada pemilik proyek.<sup>53</sup>

Bagi para pihak yang membuat kerjasama, baik pemerintah daerah maupun pihak investor atau pemodal, mekanisme kerjasama Build Operate Transfer (BOT) yang dipilih sangat sejalan dan ideal oleh karena sangat banyak potensi lahan-lahan strategis yang belum diberdayakan secara optimal yang dapat dikembangkan dalam bentuk kerja sama investasi. Kerja sama melalui mekanisme Build Operate Transfer (BOT) berdasarkan penilaian Pemerintah adalah solusi paling tepat untuk mendapatkan kesepakatan saling menguntungkan karena sebagai pemilik modal, investor tidak memiliki lahan yang berada di daerah-daerah strategis yang merupakan salah satu faktor penting pengembangan usaha mereka.

Apabila semuanya berjalan sesuai dengan rencana maka pada akhir masa kontrak, atau pada saat proyek tersebut harus dikembalikan pada pemerintah maka kontraktor telah mendapatkan kembali semua biaya yang telah dikeluarkannya ditambah dengan sejumlah keuntungan yang diharapkan dari proyek tersebut. Build, Operate and Transfer merupakan salah satu jenis kerja sama pemerintah dengan pihak swasta dalam penyediaan.

---

<sup>53</sup>Y. Sogar, Simamora, 2013, *Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, Kantor Hukum WINS & Partners, Surabaya, Hal. 227

## 2. Asas-Asas Perjanjian *Build, Operate, Transfer* (BOT)

Perjanjian *Build, Operate and Transfer* yang DIBuat harus sesuai asas:

- 1) Asas Kerjasama yang Saling Menguntungkan, dimana pemilik lahan yang semula hanya memiliki lahan (atau beserta bangunannya) saja setelah adanya kerjasama dengan Perjanjian *Build, Operate and Transfer* pada suatu saat akan memiliki bangunan (atau bangunan yang lebih baik dari bangunan semula). Begitu pula pihak Pemerintah yang semula hanya pemegang hak eksklusif saja yang bilamana akan mewujudkan fisik bangunannya tidak mempunyai dana yang cukup. Setelah adanya kerjasama dalam bentuk Perjanjian *Build, Operate and Transfer* diharapkan akan memiliki fisik bangunan. demikian pula bagi pihak investor dengan adanya kerjasama dalam Perjanjian *Build, Operate and Transfer* akan mendapat suatu keuntungan dari pengelolaannya.
- 2) Asas Kepastian Hukum, bahwa pada suatu saat investor akan mengembalikan bangunan beserta fasilitasnya yang melekat padanya (asset) bersangkutan kepada pihak pemilik lahan/pemegang hak eksklusif.
3. Asas Musyawarah, Artinya jika timbul perselisihan antara pihak investor dengan pihak pemilik lahan pemegang hak eksklusif, baik saat membangun, mengoperasikan hasil bangunan serta hal-hal lainnya. mereka akan menyelesaikannya dengan cara mengadakan musyawarah. Apabila musyawarah itu tidak didapat, mereka akan menyerahkan penyelesaiannya pada keadilan putusan.

## D. Tinjauan Perjanjian Rumah Susun

### 1. Pengertian Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang dibagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan

vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dan dapat dimiliki serta digunakan secara terpisah, terutama- demikian Undang-undang Rumah Susun untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan apa yang disebut bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama.<sup>54</sup>

## **2. Dasar Hukum Rumah Susun**

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun diundangkan pada tanggal 31 Desember 1985 dalam Lembaran Negara RI nomor 75/1985. “Undang-undang ini dapat disebut dengan undang-undang kondominium Indonesia yang menjadi landasan hukum untuk mengatur rumah susun. Peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988. Mulai tanggal tersebutlah masalah hukum mengenai rumah susun mendapat jawaban yang pasti. Namun menimbang bahwa Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban Negara dalam penyelenggaraan rumah susun sehingga perlu diganti”.<sup>55</sup>

Untuk menjawab perkembangan hukum serta kebutuhan masyarakat yang belum terakomodir oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tersebut maka pada tanggal 10 November 2011 melalui sidang paripurna Dewan Perwakilan Rakyat resmi mengesahkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.<sup>56</sup>

## **3. Bagian-Bagian Rumah Susun**

Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan “Satuan Rumah Susun”. Satuan rumah

---

<sup>54</sup>Budi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional Edisi Revisi*, Djambatan, Jakarta, hal. 26.

<sup>55</sup>Konsideran bagian Menimbang Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011

<sup>56</sup>J Andy, Hartanto, 2013, “Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”, *Jurnal Rechtsens*, Volume 1, hal. 20

susun harus mempunyai sarana penghubung ke jala umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun yang lain.<sup>57</sup>

#### **4. Asas dalam Hukum Rumah Susun**

Asas Penyelenggara Hukum Rumah susun diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. keefisienan dan kemanfaatan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan berkelanjutan;
- l. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

#### **5. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

Sistem kepemilikan rumah susun diatur secara terpisah dengan sistem kepemilikan rumah lainnya, dalam hal ini hunian satuan. Karakter hak milik rumah susun merupakan hak kepemilikan yang dapat dimiliki oleh perseorangan (individu) dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah, akan tetapi pemilikannya tidak terpisah dari pemilikan bersama. Sebagaimana UURS menegaskan bahwa:

Pasal 46

- i. Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

---

<sup>57</sup>Ngakan Putu Mahendra, 1997, "Tinjauan Yuridis tentang Kepemilikan Bagan-bagan atas Satuan Rumah Susun", Perspektif, Volume 2 No. 3 Edisi Oktober, hal 12

- ii. Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Pasal 47

- (1) 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.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
  - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
  - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
  - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- (2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.
- (3) SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Hak kepemilikan perseorangan dalam Satuan Rumah Susun adalah Kepemilikan untuk ruangnya. Pemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidak sepenuhnya menganut asas pemisahan horisontal karena kepemilikan atas tanah pada satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan bangunan rumah susun, bukan merupakan kepemilikan perorangan sebagaimana yang dianut dalam asas pemisahan horisontal dalam UUPA. Dalam pengaturan UUPA terdapat beberapa

hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa untuk Bangunan (HSUB). Selain hak atas tanah yang bersifat tetap terdapat pula hak atas tanah yang bersifat sementara.

Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun mempunyai karakteristik khusus bila dibandingkan dengan Sertipikat hak atas tanah pada umumnya yang nama Sertipikatnya tergantung pada macam status hak atas tanahnya, misalnya Sertipikat hak milik, Sertipikat hak guna usaha, Sertipikat hak guna bangunan, Sertipikat hak pakai. Sertipikat untuk Satuan Rumah Susun adalah Selalu Sertipikat Hak Milik Atas Satuan rumah Susun. Pada rumah susun terdapat bagian yang dapat dimiliki secara perseorangan dan terpisah, dan terdapat pula bagian yang merupakan hak bersama.<sup>58</sup>

#### **6. Hak Atas Tanah di Bangun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang –Undang Nomor 16 Tahun 1985, Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku. Yang dimaksud hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA adalah sebagai berikut :

- a. Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hal ini dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 subyek hak milik adalah warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum, ketentuan mengenai hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.
- b. Hak bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Subyek hak guna bangunan adalah warga Negara Indonesia dan badan

---

<sup>58</sup>Boedi, Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, Hal. 362

hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Mengenai hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA.

- c. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai 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 UUPA. Subyek hak pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pengaturan mengenai hak pakai terdapat dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA.
- d. Hak Pengelolaan, Tidak ada pasal dalam UUPA yang mengatur mengenai hak pengelolaan, hanya disebut dalam penjelasan umum angka 2 (dua) UUPA sedangkan dalam penjelasan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

#### **7. Subjek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**

Subjek Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah subjek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah karena pemilikan Satuan Rumah Susun meliputi juga hak bersama atas tanah bersama. Subyek hukum disini dapat perseorangan atau badan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

## 8. Tinjauan Umum Peralihan Rumah Susun

Sertipikat Hak Milik atas sarusun bagi pemelik unit rumah susun. Jual beli satuan rumah susun dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu,

### 1. Jual Beli Satuan Rumah Susun Pertama Kali

Jual beli satuan rumah susun untuk pertama kali adalah proses jual beli yang terjadi antara pihak pembeli dan Developer/ Investor. Developer atau pengelola selaku pemilik Hak Guna Bangunan dan melakukan pembangunan rumah susun juga memasarkannya. Satuan rumah susun yang diperjual belikan belum pernah berada ditangan siapa pun sebelumnya sehingga ia dibeli dan pembelinya diberikan hak milik. Proses jual beli ini dalam setiap pembuatan aktanya dilakukan oleh seorang notaris atau pejabat pembuat akta tanah.

### 2. Jual Beli Satuan Rumah Susun Antara Pemilik dengan Pihak Ketiga.

Proses jual beli unit rumah susun kepada pihak ketiga ini dapat terjadi pada unit rumah susun yang telah terjual sebelumnya dan telah tercipta suatu hak pada seorang pemilik yang kemudian berniat mengalihkan haknya pada pihak lain dengan tujuan memperoleh keuntungan. Pemilik tersebut telah membeli unit rumah susun telah menata ruangnya dan melengkapinya dengan perabotan sebelum akhirnya menjualnya kembali kepada pihak lain dengan harga lebih tinggi mengingat nilai tambah yang ia berikan dari perabotan olehnya.

Proses jual beli ini dapat terjadi dalam tiga (3), cara yakni, penjualan unit satuan rumah susun saat status jual belinya masih berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli, penjualan unit satuan rumah susun setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli, dan penjualan unit satuan rumah susun apabila sudah terbit sertipikatnya atas nama pihak kedua. Selanjutnya dilakukan

pertelaan dan atas kepemilikan satuan rumah susun diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.<sup>59</sup>

#### **E. Tinjauan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus**

Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Kudus yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Kudus.

Wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus meliputi 9 Kecamatan Yaitu:

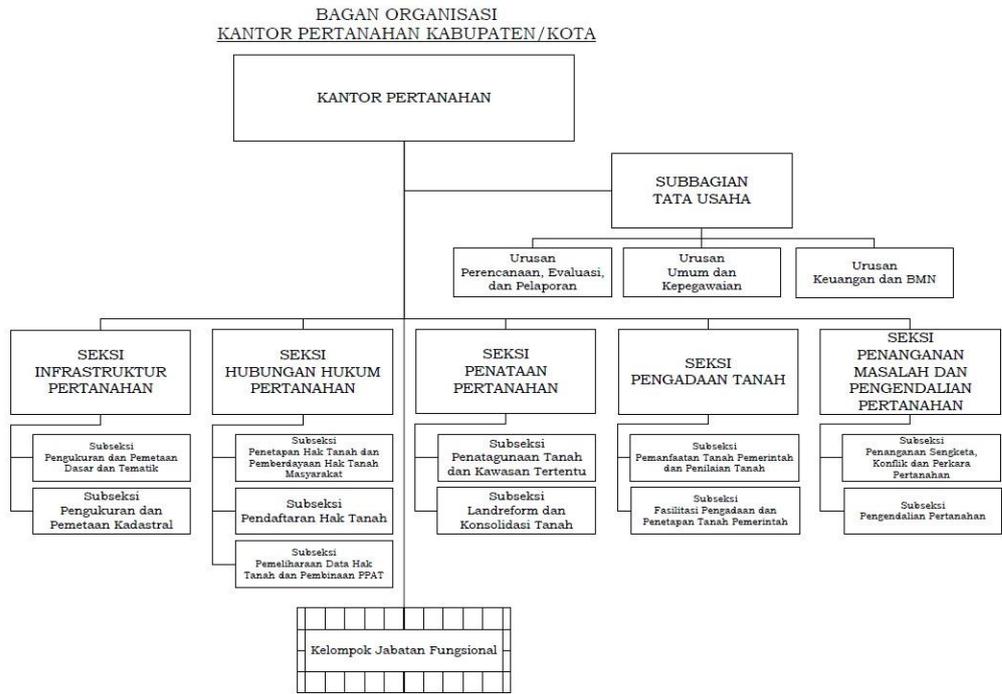
- a. Kecamatan Kaliwungu
- b. Kecamatan Kota
- c. Kecamatan Jati
- d. Kecamatan Undaan
- e. Kecamatan Mejobo
- f. Kecamatan Jekulo
- g. Kecamatan Bae
- h. Kecamatan Gebog
- i. Kecamatan Dawe.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Dalam pelaksanaan tugas dan fungsi masing-masing Seksi dan Subseksi yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus tidak berdiri sendiri melainkan bersifat terpadu, terkoordinasi, dan terkait satu sama lain.

---

<sup>59</sup>Adrian, Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Sinar Grafika, , Jakarta, Hal. 27

## Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

##### 1. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di atas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Pasar Kliwon Kudus

###### *1.1 Sejarah dan Letak Geografis Pasar Kliwon Kudus*

Pasar Kliwon Kudus merupakan pasar tradisional terbesar dan teramai di kota Kudus, bahkan di sepanjang jalur Pantura timur. Pasar Kliwon memiliki luas bangunan sekitar 13.380 M<sup>2</sup> dan terletak di Jalan Jendral Sudirman, desa Mlati Lor, kota Kudus. Letaknya yang strategis dan mudah diakses membuat pasar Kliwon sangat ramai pengunjung. Pasar Kliwon dulu hanya dibuka setiap hari pasaran Kliwon, tapi dengan berkembangnya jumlah pengunjung maka pasar ini akhirnya buka setiap hari.

Pasar Kliwon terkenal sebagai pusat pasar grosir se Karisidenan Pati menjadi sentral perdagangan, utamanya konveksi dan home industri baik di Kudus maupun kawasan sekitarnya. Terdiri dari 2.243 rumah susun dengan 75 % merupakan rumah susun grosir konveksi dan tekstil. Selain itu segala macam dagangan tersedia lengkap yaitu dari tekstil, konveksi, sepatu, tas, aksesoris, barang rumah tangga, dan kebutuhan pokok sehari-hari dengan harga grosir dan letak rumah susun yang cukup teratur sehingga mudah untuk mendapatkannya. Pembeli tidak hanya seputar karisidenan Pati saja, ada yang dari Jawa Timur bahkan luar Jawa. Perputaran di Pasar Kliwon dalam 1(satu) tahun jumlahnya mencapai miliaran rupiah.

**Gambar 1.1.1 Bangunan Pasar Kliwon Tahun 1870**



*Sumber: www.gahetna.nl*

Pada dasarnya sejarah awal berdirinya pasar kliwon tidak di ketahui oleh masyarakat Kudus setempat. Wawancara dengan M. Kaden selaku Kepala Seksi Pasar Kliwon mengatakan bahwa

“tidak ada yang mengetahui kapan awal berdirinya pasar kliwon Kudus, karena dahulunya pasar kliwon tidak dibentuk pemerintah daerah namun karena inisiatif masyarakat sendiri dalam mencari nafkah dan berjalannya hanya setiap hari kliwon (penanggalan jawa)”.

Banyak transaksi jual beli. Tahun 1870 an berdiri punden mbah gamong, pasar campuran penjual mabeler yang sekarang ada di pasar wergu dan sekarang menjadi tempat penjualan hewan. Tahun 1982 pasar kliwon pindah di rendeng dibangun dengan satu lantai dengan anggaran APBD. Pada tahun 1985 perataan juga dilakukan pada sebagian jenis dagangan yang direlokasi yang ada di pasar mbitingan dan wergu yang menjadi icon kudus dengan konveksinya yang terkenal di luar pulau jawa.

**Gambar 1.1.2 Bangunan Pasar Kliwon Tahun 2024**



*Sumber: Dokumentasi Peneliti Tahun 2024*

Dalam perkembangannya Pasar Kliwon yang mula pertamanya merupakan pasar tradisional dari tahun ke tahun mengalami kemajuan yang pesat. Banyak pedagang kaki lima yang tidak kebagian tempat, untuk memasarkan dagangannya mereka memakai emperan kios-kios. Oleh karena itu untuk menertibkan para pedagang kaki lima supaya kelihatan tertib, pihak pemerintah daerah dalam hal ini di pemma kodus melakukan renovasi Pasar Kliwon. Pasar Kliwon Kudus pada saat ini memiliki spesifikasi bangunan merupakan pusat grosir tekstil dan konveksi terbesar di karisidenan pati, Pasar Kliwon Kudus terdiri dari 2.567 pedagang yang 75% hanya merupakan pedagang grosir, konveksi, dan tekstil ini diakui paling murah di tingkat karisidenan pati bahkan mungkin sejawa tengah.<sup>60</sup>

Letak Geografis Pasar Kliwon Kudus sebagai tempat yang menyediakan fasilitas perdagangan umum warga masyarakat, posisinya sangat strategis dan berada di pusat kota. Luas seluruh areal tanah  $\pm 27.863$  M<sup>2</sup> dengan batasan kawasan:

- a. Sebelah Selatan = Rumah Penduduk / Jalan Mawar
- b. Sebelah Utara = Jalan Jendral Sudirman arah ke Surabaya
- c. Sebelah Timur = Rumah Penduduk
- d. Sebelah Barat = Rumah Penduduk / Jalan Cempaka

<sup>60</sup>Hasil wawancara Sugianto selaku bagian dari Koordinator Pengelola Pasar Kliwon Kudus pada 19 Februari 2024.

e. Kondisi tanah datar dan padat

Sarana Transportasi di kanan dan kiri Pasar sebagai jalur jalan tembus yang menghubungkan dua jalan raya yang sarat lalu lintas kendaraan. Kepadatan dan Pengembangan saat itu sudah tidak dapat menampung seluruh pedagang yang ada di samping kesemrawutan para penjual dan pembeli. Sangat dimungkinkan pengembangannya karena masih ada tanah Pemda di bagian belakang pasar.

### ***1.2 Proses Penguasaan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan di Pasar Kliwon Kudus***

Berdasarkan dokumen perjanjian yang diperoleh saat penelitian di Kantor Pengelola Pasar Kliwon Kudus pada Kamis 20 Mei 2024, terdapat surat-surat yang menunjukkan proses pemberian Hak Guna Bangunan oleh pemegang Hak Pengelolaan diantaranya, Hak Pengelolaan dipegang oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kudus.

Pelepasan hak atas tanah yang dilakukan sebelum diterbitkannya Hak Guna Bangunan yang ditujukan pada PT Karsa Bayu Bangun. ada beberapa tahapan atau proses yang dibuktikan dengan Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa Nomor Nomor 6 Tahun 1995 tentang Pembangunan Renovasi Pasar membahas mengenai kepemilikan kios, biaya dan risiko.<sup>61</sup>

Perjanjian tersebut dibuat tanggal 4 Desember 1995 memuat hak dan kewajiban kedua pihak yakni Bupati Soedarsono selaku Pemerintah Daerah Tingkat II Kudus sebagai Pihak Pertama dan T. Susiolo Handoko selaku Direktur PT Karsa Bayu Bangun sebagai Pihak Kedua dalam menjalankan fungsi dan peranannya pada pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan, tersebut memuat :

#### **Pasal 1**

**PIHAK PERTAMA** memberikan izin kepada **PIHAK KEDUA** untuk mengadakan pembangunan/ renovasi Pasar Kliwon

---

<sup>61</sup>Hasil wawancara Sugianto selaku bagian dari Koordinator Pengelola Pasar Kliwon Kudus pada 19 Februari 2024.

Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus dan PIHAK KEDUA menyatakan setuju dan menerima pemberian izin tersebut.

#### Pasal 2

- 1) PIHAK PERTAMA menyediakan sebidang tanah dengan status HAK Pengelolaan (HPL) seluas  $\pm$  27.681m<sup>2</sup> terletak di Desa Rendeng Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.
- 2) PIHAK KEDUA diberi Hak Guna Bangunan (HGB) selama 20 (dua puluh) tahun diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus seluas  $\pm$  13.380m<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari luas tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini.

#### Pasal 6

- 1) Bangunan Pasar Kliwon beserta fasilitas penunjangnya sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 diatas, masuk dan terdaftar dalam barang inventaris Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus (sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Tingkat II Kudus, Kudus Nomor 11 Tahun 1987 tentang Penyertaan Modal Daerah Pada Pihak Ketiga).
- 2) Setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan (HGB) yang diberikan sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 ayat (2) diatas, bekas pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) dapat mengajukan permohonan perpanjangan haknya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 8

- 1) PIHAK KEDUA diwajibkan mengajukan permohonan izin mendirikan Bangunan dan mengasuransikan bangunan dari bahaya kebakaran untuk jangka waktu terhitung mulai pelaksanaan pembangunan/renovasi Pasar Kliwon sampai

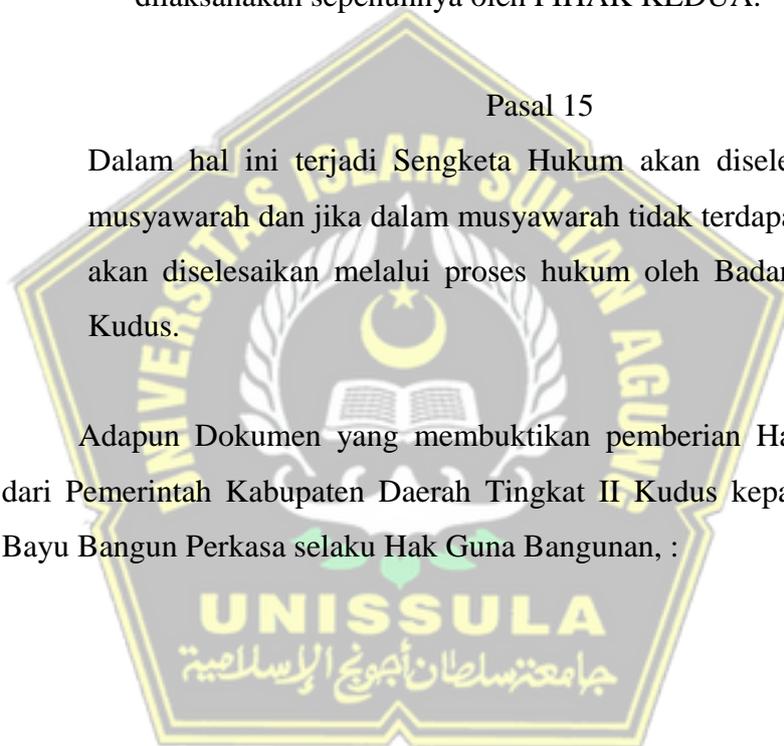
dengan bangunan Ruko, Kios, dan Los terjual pada konsumen/pedagang.

- 2) Biaya pengajuan permohonan izin Mendirikan Bangunan dan asuransi sebagaimana tersebut dalam ayat (1) Pasal ini, menjadi tanggung jawab dan dilaksanakan sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA.
- 3) Dalam hal terjadi kebakaran PIHAK KEDUA belum mengasuransikan sebagaimana tersebut dalam ayat (1) Pasal ini, maka biaya perbaikan kembali menjadi tanggung jawab dan dilaksanakan sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA.

#### Pasal 15

Dalam hal ini terjadi Sengketa Hukum akan diselesaikan secara musyawarah dan jika dalam musyawarah tidak terdapat kesepakatan akan diselesaikan melalui proses hukum oleh Badan Peradilan di Kudus.

Adapun Dokumen yang membuktikan pemberian Hak atas Tanah dari Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus kepada PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa selaku Hak Guna Bangunan, :



Gambar 1.2.1 Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA**  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS  
Jl. Mejobo Kudus.  
Tel/Fax. (0291) 434832 E-mail: kahuntahkudus@gmail.com

**SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH**  
NOMOR : 228 /Ket-11.15/VI/2016

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menerangkan bahwa :

1. Sebidang tanah terletak di :  
Jalan :  
RT/RW :  
Desa :  
Kecamatan : Rendeng  
Kabupaten : Kota Kudus  
: Kudus

Berdasarkan Dokumen Pendaftaran tanah yang ada pada kantor kami,  
bidang tanah tersebut **sudah/belum** diterbitkan sertifikat dengan

Atas Nama : PT. KARSA BAYU BANGUN PERKASA  
Jenis dan Nomor Hak : Hak Guna Bangunan No. 125 Desa Rendeng  
Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus  
Luas : 27.863 M<sup>2</sup>  
Nomor Identifikasi Bidang : -

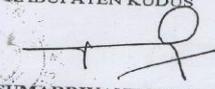
2. Catatan :  
1. Pemberian Hak di Atas Tanah HPL. No. 1  
2. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten  
Kudus Tanggal. 26-06-1996 No.SK.550.3/14/1996  
3. Berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah  
Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus dengan PT. KARSA BAYU  
BANGUN PERKASA Tentang Pembangunan / Renovasi Pasar  
Kliwon Nomor 6 Tahun 1995 Tanggal 4 Desember 1995 Bahwa  
**Hak Guna Bangunan Berakhir Haknya Tanggal. 27-06-2016**

3. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini diterbitkan atas permohonan :  
Nama : EDI JOKO PRANOTO, S.E. M.M. U/an. Pemerintah Kabupaten Kudus  
Umur : 55 Tahun  
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil ( PNS )  
KTP : 3319072307610001  
Alamat : Jl. Parang Garuda I RT. 06 RW. 06 Desa Gondangmanis Kec. Bae  
Kab. Kudus.

4. Untuk Keperluan : Informasi

5. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ini **bukan merupakan Tanda Bukti Hak Atas Tanah**

Kudus , 29 Juni 2016  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN KUDUS

  
**RIO SUMARDIYANTO, S.H., M.H.**  
NIP. 19610901 198302 1 001

Nomor Berkas : 29009 / 2016  
Nomor DI 303 : 12897 / 2016  
Nomor DI 307 : 34284 / 2016

Sumber: Dokumen yang diperoleh di Kantor Pengelola Pasar Kliwon Kudus

**Gambar 1.2.2 Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.125 atas nama PT  
Karsa Bayu Bangun Perkasa**

**PENDAFTARAN - PERTAMA**

|   |   |
|---|---|
| <p>a) HAK : GUNA BANGUNAN<br/>No. 125<br/>Desa RENDENG</p>  | <p>d) NAMA PEMEGANG HAK<br/>PT. KARSA BAYU BANGUN PERKASA<br/>Berkedudukan di Jakarta</p>   |
| <p>b) NAMA JALAN/PERSIL<br/>Pekarangan</p>  |   |
| <p>c) ASAL PERSIL<br/>1. Konversi<br/>2. Pemberian hak atas Tanah<br/>HPL. No. 1<br/>3. Pemisahan<br/>4. Penggabungan</p>   | <p>e) PEMBUKUAN<br/>KUDUS Tgl. 27 JUN 1996<br/>Kepala Kantor Pertanahan<br/>Kabupaten/Kotamadya<br/>KUDUS<br/><br/>Drs. SOERADJI<br/>010 053 398</p>              |
| <p>d) SURAT KEPUTUSAN<br/>KEPALA KANTOR PERTANAHAN<br/>KABUPATEN KUDUS<br/>TGL: 26 - 6 - 1996<br/>No. SK.550.3/14/1996<br/><br/>Uang pemasukan/biaya administrasi<br/>I. Rp. 100.000,-<br/>II. Rp. 50.000,-<br/>Lamanya hak berlaku 30 Th<br/><br/>Berakhirnya hak<br/>Tgl. 27 Jun - 2026</p> | <p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT<br/>KUDUS Tgl. 27 JUN 1996<br/>Kepala Kantor Pertanahan<br/>Kabupaten/Kotamadya<br/>KUDUS<br/><br/>Drs. SOERADJI<br/>010 053 398</p> |
| <p>e) SURAT UKUR<br/>GAMBAR SITUASI<br/><br/>Tgl. 24 - 6 - 1996<br/>No. 3569 / 1996<br/>Luas 27.863 m<sup>2</sup></p>   | <p>i) PENUNJUK</p>  |

Sumber: Dokumen yang diperoleh di Kasubbid Penatasusahaan Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kudus

Berdasarkan data yang diperoleh saat melakukan penelitian di Kantor Pengelola Pasar Kliwon Kudus, Maka bisa disimpulkan bahwa PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa yang berkedudukan di Jakarta memiliki sebidang tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan Nomor 125/Desa Rendeng, seluas 27.863m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa, berkedudukan di Jakarta, dengan jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun dan berakhir hanknya tanggal 27-06-2026 yang berdiri di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Desa Rendeng, seluas 27.863m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah

Tingkat II Kudus, terletak di Desa Rendeng, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus.

### ***1.3 Pembangunan Pasar Kliwon***

Pada tahun 1995, Bupati Soedarsono menyebutnya dengan pasar modern karena bekerja sama dengan investor PT Karsa Bayu Bangun Perkasa yang berkantor pusat di Jakarta, semua biaya di tanggung PT. Dengan pernyataan modal asset pemerintah, dengan lokasi pasar rendeng di bangun dengan 2 lantai. Berjalannya waktu dan perkembangan pasar kliwon Kudus sehingga pemerintah daerah perlu untuk mengelolanya lebih intensif dan dengan adanya musibah pada tahun 1996, pemerintah setempat berinisiatif untuk membangun dari awal lagi pasar kliwon dan meresmikannya, melihat sejarah pasar dahulu yang tidak jelas. Dengan bantuan investor dengan diansur dengan bank BPD Dan Jateng dan diresmikan pada tanggal 26 Desember 1996 (hari khamis kliwon), di mana tanggal peresmian tersebut sekarang dianggap sebagai hari jadi pasar Kliwon Kudus. Pembangunan tersebut bekerjasama dengan pemerintah daerah dengan investor selama 20 tahun pada tahun 1996- 2016 baik yang terjual dan tidak menjadi aset pemerintah kabupaten Kudus. Sehingga untuk pembelian tempat yang masih netral kepengurusannya. Sedangkan untuk pembelian tempat yang sebelumnya sudah ditempati (milik pedagang yang dijual) sehingga kepengurusannya dapat diselesaikan cukup dikantor pengelola pasar kliwon Kudus. Dan pada tanggal 27 juni 2016 lalu sekarang kepemilikan pasar kliwon Kudus menjadi aset daerah.<sup>62</sup>

Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa ini membuat perjanjian membahas mengenai kepemilikan tanah milik Pemerintah Kabupaten Kudus, biaya pembangunan pasar, ataupun risiko-risiko yang mungkin timbul pada saat pelaksanaan perjanjian. Perjanjian ini dimaksudkan untuk

---

<sup>62</sup>Hasil wawancara Sugianto selaku bagian dari Koordinator Pengelola Pasar Kliwon Kudus pada 19 Februari 2024.

nemenuhi pelayanan kepada masyarakat Kabupaten Kudus di bidang ekonomi dan sosial.

Data otentik bangunan pasar kliwon kudas sebagai berikut:

**Tabel 1.3.1 Data Otentik Bangunan Pasar Kliwon Kudus**

| Spesifikasi Bangunan | Banyaknya  | Luas                  |
|----------------------|------------|-----------------------|
| Luas Pasar           | -          | 27.681 m <sup>2</sup> |
| Lantai 1             | 697 petak  | 4.182 m <sup>2</sup>  |
| Ruko                 | 35 petak   | 1.926 m <sup>2</sup>  |
| Kios                 | 509 petak  | 7.267 m <sup>2</sup>  |
| Los                  | 1202 petak | -                     |
| Lantai 2             | 1049 petak | 6.294 m <sup>2</sup>  |
| Kios                 | 167 petak  | 3.053 m <sup>2</sup>  |
| Los                  | 882 petak  | -                     |

Sumber : Arsip Kantor Pemasaran Pasar Kliwon Kudus, 2015

Pembangunan ruko dan kios di Pasar Kliwon seperti yang telah dijelaskan diatas tersebut, semuanya dibangun diatas area tanah seluas 27.681 M<sup>2</sup> dengan jumlah pedagang 2.567. Sedangkan spesifikasi pembagian jenis komoditi yang diperdagangkan per blok baik lantai satu maupun lantai 2 adalah sebagai berikut:

- 1) Blok A, Lantai satu : konveksi  
Lantai dua : kosmetik, tas, aksesoris, sandal sepatu, dan buah
- 2) Blok B, Lantai satu: konveksi dan tekstil  
Lantai dua : gerabah dan sepatu sandal
- 3) Blok C, Lantai satu : konveksi  
Lantai dua : sepuluh bahan pokok
- 4) Blok D, Lantai satu: konveksi, elektronik, dan sarung tenun  
Lantai dua : aksesoris, makanan kering, ratengan makan, pisau dan cangkul. Menurut Muhammad Kaden selaku Kepala Seksi Pasar Daerah, Pasar Kliwon Kudus bisa menyumbangkan dana ke khas daerah dari perpajakan secara keseluruhan sekitar 5,2 juta per hari. Pendapatan pajak tersebut diantaranya terdiri dari:

- a. Retribusi Pasar (Pajak Operasional Pasar) Tarif pajaknya adalah untuk kios dan ruko sebesar Rp. 200/M2 dan untuk los sebesar Rp. 150/m2.
- b. Retribusi Titipan Barang Retribusi barang titipan adalah pajak untuk pajak penjagaan barang waktu pedagang menutup atau meninggalkan pasar. Tarif pajaknya sebesar Rp ½ dari retribusi pasar.
- c. Retribusi Sampah (Kebersihan) Tarif pajaknya sebesar Rp. 20/m2
- d. Retribusi PKD (Pemakaian Kekayaan Daerah) Retribusi PKD (Pemakaian Kekayaan Daerah) adalah pajak yang diajukan kepada pedagang yang tidak memiliki tempat tetap (kios dan ruko) untuk berjualan sehingga memakai fasilitas pasar.

Misalnya berjualan di area parkir, tangga, atau area lain yang masih dalam lingkup daerah pasar. Tarif pajaknya sebesar Rp. 1500/M2. Berdasarkan data diatas dapat dilihat bahwa hasil dari pengalokasian pasar kliwon kudas memiliki peran penting dalam pemasukan daerah. Menurut Muhammad Kaden sebenarnya kami sudah ditargetkan untuk pendapatan pasar yang disetorkan kepada pemda. Target itu sendiri disetorkan oleh pemerintah daerah sebesar Rp 1,6 M. Target ini disesuaikan dengan kekuatan pasar yang memang setiap harinya terdapat perputaran uang yang sangat besar. Oleh karena itu adanya Pasar Kliwon Kudus sangat membantu dalam menumpang pendapatan daerah kudas.<sup>63</sup>

#### ***1.4 Hak Milik Satuan Rumah Susun di Pasar Kliwon Kudus***

Kedudukan kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan pada dasarnya sama dengan kepemilikan atas satuan rumah susun lainnya. Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Pengelola Pasar Kliwon Kudus menyatakan bahwa status Sertipikat rumah susun yaitu Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan.

---

<sup>63</sup>Hasil wawancara Sugianto selaku bagian dari Koordinator Pengelola Pasar Kliwon Kudus pada 19 Februari 2024.

Bentuk kepemilikan satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yakni Sertipikat Hak Milik Sarusun yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari salinan buku atas tanah, surat ukur atas hak atas tanah bersama sesuai dengan undang-undang yang berlaku, gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki, dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

Sebelum meperoleh bukti kepemilikan atas satuan rumah susun maka ada beberapa prosedur dalam pelaksanaan perolehan hak milik atas satuan rumah susun. Sebagaimana yang dijelaskan dalam hasil wawancara kepada Sugianto menyatakan bahwa, “Apabila terjadi peralihan kami tidak berkaitan langsung dengan pembeli maupun pemilik, itu sudah menjadi tanggung jawab dari pemilik ruko tersebut demikian apabila terjadi peralihan lainnya, kami hanya menyiapkan data-data apa yang dibutuhkan yang terkait dengan rumah susun”.<sup>64</sup>

Wawancara dengan Achmad Yunus, S.H. selaku selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah Dan Ruang di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus pada tanggal 20 Mei 2024 menyatakan bahwa,

“bahwa proses perolehan hak milik atas satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan secara umum sama halnya dengan perolehan hak milik atas satuan rumah susun lainnya, hanya saja yang membedakan yakni sebelum melaksanakan prosedur permohonan perolehan hak segala macam bentuk peralihan harus adanya surat rekomendasi terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan”

Bukti Kepemilikan yakni Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dibangun diatas Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yang dikuasai dengan cara dimiliki, berdasarkan hasil wawancara dengan

---

<sup>64</sup>Hasil wawancara Sugianto selaku bagian dari Koordinator Pengelola Pasar Kliwon Kudus pada 19 Februari 2024.

Tukiya menyatakan, “sertipikat hak milik satuan rumah susun yang kami miliki sama pada umunya ya, hanya saja halaman depan rumah susun tertulis ‘Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun’ kemudian warna bukannya adalah merah muda, berbeda dengan sertipikat tanah atau rumah pada umumnya.”<sup>65</sup>

Pemilik satuan rumah susun sekaligus penghuni rumah susun memiliki hak untuk menjual atau pun menyewakan satuan rumah susun yang dimilikinya. Hal ini termasuk dalam bentuk peralihan hak. Peralihan hak dapat dilakukan secara langsung dari kedua belah pihak yakni yang menjual dan membeli, hanya saja dikarenakan rumah susun ini dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan maka perlu adanya rekomendasi terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan. Kemudian pemilik yang akan melakukan peralihan serta pihak kedua mendatangi kantor pengembang rumah susun untuk melaporkan peralihan yang dilakukan.

Menurut data yang diperoleh dari kantor pengelolaan pasar Kliwon Kudus, bangunan pasar Kliwon Kudus ini terdiri dari 4 lantai tetapi yang digunakan operasional hanya 2 lantai yaitu lantai 1 dan 2, yang terdiri dari empat blok yaitu blok A, blok B, blok C dan blok D. Untuk bangunan di dalamnya terdapat ruko, kios dan los yang mana blok yang lebih banyak terdapat pada penjualan grosir yaitu Blok D. Pasar Kliwon yang terdiri dari Ruko, Kios dan Lios ini memiliki tipe penguasaan yang berbeda, Ruko yang memiliki Luas sekitar 1.926 m<sup>2</sup> ini dibagi menjadi 35 Ruko dengan ukuran petak yang sama dan hanya ada di Lantai 1 Bangunan ini berstatus Hak Milik Satuan Rumah Susun Sedangkan Kios dan Lios yang memiliki ukuran petak yang beragam ini hanya disewakan oleh PT Karsa Bayu Bangun Perkasa. Adapun Data Jumlah Pemilik Ruko, Kios, dan Lios seperti berikut:

---

<sup>65</sup>Hasil Wawancara dengan Tukiya Selaku Pemilik Satuan Rumah Susun di Pasar Kliwon Kudus

Tabel 1.4.2 Data Pemilik Ruko & Kios Pasar Kliwon Kudus

| NO | JENIS TEMPAT DAN UKURAN | LUAS (m <sup>2</sup> ) | BLOK |    |    |    | JUMLAH KESELURUHAN | JUMLAH LUAS |
|----|-------------------------|------------------------|------|----|----|----|--------------------|-------------|
|    |                         |                        | A    | B  | C  | D  |                    |             |
| 1  | RUKO                    |                        |      |    |    |    |                    |             |
|    | 10.25 X 12              | 123                    | 17   | 14 |    | 4  | 35                 | 4305        |
| 2  | KIOS                    |                        |      |    |    |    |                    |             |
|    | 2 X 3                   | 6                      | 1    |    |    |    | 1                  | 6           |
|    | 4 X 2                   | 8                      |      |    |    |    |                    |             |
|    | 3 X 3                   | 9                      | 2    |    |    |    | 2                  | 18          |
|    | 4 X 2.75                | 11                     |      |    |    |    |                    |             |
|    | 4 X 3                   | 12                     |      |    |    | 2  | 2                  | 24          |
|    | 4 X 3.25                | 13                     |      |    |    |    |                    |             |
|    | 4 x 3.5                 | 14                     |      | 1  |    |    | 1                  | 14          |
|    | 4 x 3.75                | 15                     |      | 3  | 38 |    | 41                 | 615         |
|    | 4 X 4                   | 16                     | 13   | 15 | 13 | 32 | 73                 | 1168        |
|    | 4 X 4.25                | 17                     |      |    | 3  |    | 3                  | 51          |
|    | 3 X 6                   | 18                     | 3    | 1  | 2  |    | 6                  | 108         |
|    | 4 x 4.75                | 19                     |      | 6  | 9  |    | 15                 | 285         |
|    | 4 X 5                   | 20                     | 34   | 26 | 2  | 2  | 64                 | 1280        |
|    | 4 x 5.5                 | 22                     |      |    |    |    |                    |             |
|    | 5 X 4.6                 | 23                     | 1    |    | 19 |    | 20                 | 460         |
|    | 4 X 6                   | 24                     | 15   | 16 | 31 | 37 | 99                 | 2376        |
|    | 5 x 5                   | 25                     |      |    | 9  |    | 9                  | 225         |
|    | 4 x 6.75                | 27                     |      | 1  |    |    | 1                  | 27          |
|    | 4 x 7                   | 28                     |      |    | 7  |    | 7                  | 196         |
|    | 6 X 5                   | 30                     | 6    | 1  |    | 4  | 11                 | 330         |
|    | 6 X 5.5                 | 33                     | 1    |    |    |    | 1                  | 33          |
|    | 4 X 8.75                | 35                     |      |    | 1  |    | 1                  | 35          |
|    | 4 X 9                   | 36                     |      |    | 1  |    | 1                  | 36          |
|    | 5 x 9                   | 45                     |      |    |    |    |                    |             |
|    | 5 X 9.2                 | 46                     | 1    |    |    |    | 1                  | 46          |

|  |               |    |           |           |            |           |            |             |
|--|---------------|----|-----------|-----------|------------|-----------|------------|-------------|
|  | 6 x 8.5       | 51 |           | 1         |            |           | 1          | 51          |
|  | 5 X 10.4      | 52 | 1         |           |            |           | 1          | 52          |
|  | <b>JUMLAH</b> |    | <b>78</b> | <b>71</b> | <b>135</b> | <b>77</b> | <b>361</b> | <b>7436</b> |

### ***1.5 Proses Perolehan dan Peralihan Hak Milik Satuan Rumah Susun di Pasar Kliwon Kudus***

Rumah Susun di Pasar Kliwon Kudus merupakan rumah *susun komersial* yang dapat dihuni dengan *cara sewa-beli*. Rumah Susun tersebut dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yang mana Hak Guna Bangunan di pegang oleh PT. Karsa Bayu Bangun dan pemegang Hak Pengelolaan yakni Pemerintah Kabupaten Kudus.

Proses terjadinya perolehan Hak Milik atas satuan rumah susun baik yang berdiri diatas Hak Milik, Hak Guna Bangunan, maupun Hak Pakai. Hak Milik atas satuan rumah susun yang dimiliki perorangan terjadi karena adanya peralihan hak yang tercatat pada Akta PPAT. Sebelumnya suatu rumah susun berdiri dengan syarat adanya ijin lokasi, pengadaan tanah untuk membangun rumah susun, adanya perencanaan pembangunan yang didalamnya termasuk pertelaan, Ijin Mendirikan Bangunan, Pengesahan mengenai pertelaan yang dibuktikan dengan akta pemisahan, terbit Sertipikat HMSRS atas nama pengembang, setelahnya dapat dilakukan peralihan hak kepada pemilik satuan rumah susun.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Acmad Yunus, A.Ptnh selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah Dan Ruang di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus pada tanggal 20 Mei 2024 menyatakan bahwa,

“..bahwa kepemilikan atas satuan rumah susun bagi penghuni di buktikan dengan adanya buku tanah atau yang disebut dengan Sertipikat Hak Milik.”

Hak milik atas satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang mempunyai syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pemilik satuan rumah susun mempunyai hak terhadap hak milik atas satuan rumah susunnya, yaitu : mewariskan pada ahli warisnya dan mengalihkan pada pihak lain karena suatu perbuatan hukum, yang mengakibatkan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berpindah dari kepada orang lain, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, lelang, dan sebagainya.

Berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengenai proses peralihan hak milik melalui proses jual beli yang menyatakan bahwa, proses jual beli rumah susun secara umum dilakukan melalui tahapan sebagai berikut yaitu adanya pembayaran atas unit yang dibeli, kemudian dijelaskan pada,

#### Pasal 43

- 1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris.
- 2) Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas
  - a. Status kepemilikan tanah
  - b. Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
  - c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum
  - d. Hal yang diperjanjikan

#### Pasal 44

- 1) Proses Jual Beli yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB).
- 2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai apabila diterbitkan
  - a. Sertipikat Lain Fungsi, dan
  - b. Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atau Sertipikat Kepemilikan Bangunan gedung (SKGB)

Prosedur peralihan Hak Milik atas satuan rumah susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Beralih

Peralihan Hak Milik atas satuan rumah susun menurut pendapat Acmad Yunus, A.Ptnh juga dijelaskan bahwa, “kepemilikan atas satuan rumah susun ini bisa beralih dengan adanya warisan untuk ahli waris, bisa juga diperjual-belikan”.<sup>66</sup>

Dengan meninggal dunianya pemilik satuan rumah susun, maka secara yuridis Hak Milik atas satuan rumah susun berpindah kepada ahli warisnya. Secara administratif, ahli waris berkewajiban mendaftarkan pewarisan Hak Milik atas satuan rumah susun tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran pewarisan Hak Milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan surat keterangan kematian pemilik satuan rumah susun sebagai pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris. Ahli waris Hak Milik atas satuan rumah susun dapat memiliki satuan rumah susun apabila yang bersangkutan memenuhi syarat sebagai pemegang Hak atas Tanah yang di atasnya dibangun rumah susun.

Dengan pendaftaran pewarisan Hak Milik atas satuan rumah susun oleh ahli waris, maka terwujud jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi pertanahan. Dengan pendaftaran pewarisan, ahli waris sebagai pemilik satuan rumah susun yang baru dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan.

b. Dialihkan

---

<sup>66</sup>Hasil Wawancara dengan Acmad Yunus, A.Ptnh selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah Dan Ruang pada tanggal 20 Mei 2024).

Peralihan Hak Milik atas satuan rumah susun dalam bentuk dialihkan melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng) Menurut Wawancara dengan Acmad Yunus, A.Ptnh menyatakan bahwa, “Jual beli, tukar-menukar, hibah, dan lelang merupakan suatu perbuatan hukum. Hak Milik atas satuan rumah susun berpindah dari pemilik satuan rumah susun kepada orang lain. Pemilik satuan rumah susun yang baru berkewajiban mendaftarkan peralihan Hak Milik atas satuan rumah susun tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan”.<sup>67</sup>

## **2. Problematika Dalam Penguasaan Hak Milik Satuan Rumah Susun di Pasar Kliwon Kudus**

### ***2.1 Berakhirnya Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan di Pasar Kliwon Kudus***

Berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan yakni 20 (dua puluh) tahun atau setelah tahun 2016 seharusnya PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa harus sudah menyerahkan bangunan dan Pasar Kliwon Kudus sepenuhnya menjadi Pengelolaan Pemerintah Pasar Kliwon Kudus yang telah terjual maupun yang belum terjual. Namun, Dalam pelaksanaannya perjanjian antara PT Karsa Bayu Bangun Perkasa dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus menemui sedikit kendala, yaitu adanya perbedaan Sertipikat Hak Guna Bangunan antara Pemerintah Kabupaten dengan Para Pedagang atau Pengusaha Pasar Kliwon. Sertipikat yang dibawa oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus jelas berakhir pada tahun 2016 sesuai dengan perjanjian induk yang disahkan oleh Menteri dalam negeri sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterima Pedagang berakhir pada tahun 2026 sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus

---

<sup>67</sup>Hasil Wawancara dengan Acmad Yunus, A.Ptnh selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah Dan Ruang pada tanggal 20 Mei 2024).

yang berlaku mulai 26 Juni 1996 hingga 27 Juni 2026. Sehingga ada selisih sepuluh tahun.

Hingga, kemudian Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus menindak lanjuti perihal Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang disampaikan oleh Sekretaris Daerah Pemerintah Kabupaten Kudus yang menjelaskan bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Nomor 125/Rendeng seluas 27.863M2 tercatat atas PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa berkedudukan di Jakarta terletak di Desa Rendeng, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, berakhir haknya sejak tanggal 27 Juni 2016, sesuai Surat Perjanjian Kerjasama antara PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus tentang Pembangunan atau Renovasi Pasar Kliwon, Bersamaan dengan ini, dilampirkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 228/Ket-11.15/VI/2016.<sup>68</sup>

## ***2.2 Ketidakpastian Kedudukan Hukum Pemegang Hak Milik Satuan Rumah Susun atas Berakhirnya Hak Guna Bangunan Pasar Kliwon Kudus***

Kasus yang terjadi di Pasar Kliwon Kudus terkait permasalahan peralihan tanah yang terjadi pada tahun 2016 ini menimbulkan kebingungan para pedagang Pasar Kliwon. Kurangnya pengetahuan dari para pedagang pasar kliwon akan berakhirnya masa berlaku hak guna bangunan pasar kliwon kudus yang dimiliki oleh PT Karsa Bayu Bangun Perkasa. Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh PT Karsa Bayu Bangun Perkasa tersebut berlaku mulai tahun 1996 sampai dengan tahun 2016, yakni berlaku selama 20 tahun akan tetapi para pemilik ruko di pasar kliwon yang berkedudukan sebagai pemilik hak milik satuan rumah susun tidak mengetahui hal tersebut sehingga warga seakan-akan terkejut akan hal tersebut. Kurangnya

---

<sup>68</sup>Hasil wawancara Sugianto selaku bagian dari Koordinator Pengelola Pasar Kliwon Kudus pada 19 Februari 2024.

informasi dalam hal inilah yang menjadi awal mula permasalahan yang terjadi di Pasar Kliwon terkait peralihan hak atas tanah.

Kesalahan dalam administrasi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus yakni, perbedaan Sertipikat Hak Guna Bangunan antara Pemerintah Kabupaten dengan Para Pedagang Pasar Kliwon. Sertipikat yang dibawa oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus jelas berakhir pada tahun 2016 sesuai dengan perjanjian induk yang disahkan oleh Menteri dalam negeri sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterima Pedagang berakhir pada tahun 2026 sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang berlaku mulai 26 Juni 1996 hingga 27 Juni 2026. Hal inilah yang menjadi permasalahan yang menimbulkan pro dan kontra dari para pemilik ruko atau pedagang di Pasar Kliwon Kudus. Sehingga para pemilik ruko tidak menerima dan menggugat pada pemerintah Kudus untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi ini.<sup>69</sup>

Sugianto selaku Koordinator Pemungutan Pasar Kliwon Kudus pada tanggal 19 Mei 2024 menyatakan bahwa,

“awal mulanya kan yang berurusan kan hanya pemilik PT Karsa Bayu dengan Pemerintah Kabupaten Kudus saja akan tetapi ketika dicek kembali kok ternyata berbeda seharuna kan konsepnya harus sama yang satu harus 20 tahun satunya lagi juga harus 20 tahun tapi mungkin saya belum bisa menjelaskan secara detail karna bukan ranah saya soal perbedaan tahun tersebut.”

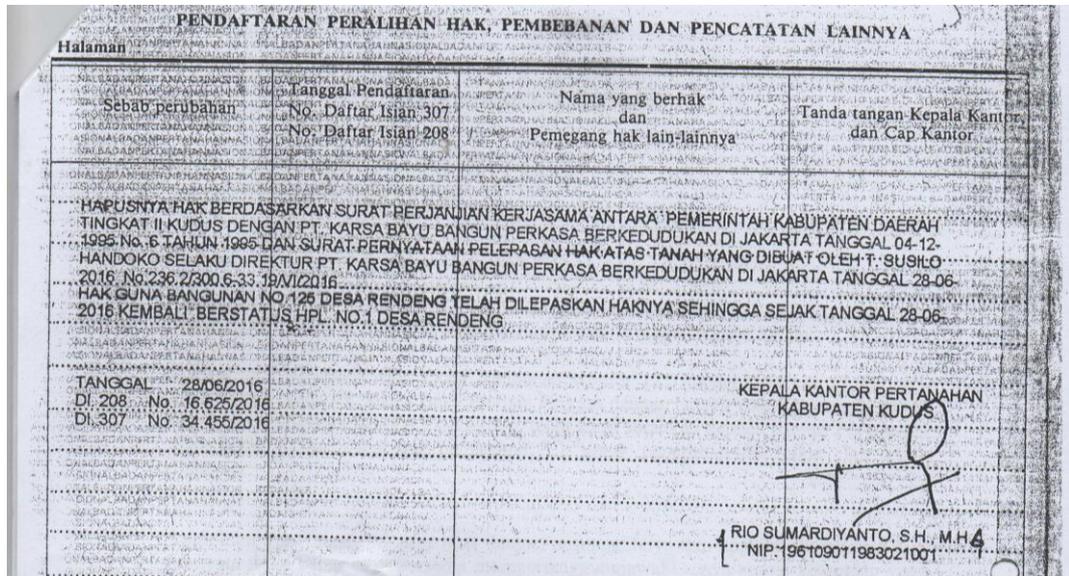
Menurut Dokumen yang diperoleh di Kantor Pengelola Pasar Kliwon Kudus, berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan yakni 20 (dua puluh) tahun atau setelah tahun 2016 seharusnya PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa harus sudah menyerahkan bangunan dan Hak Pengelolaan sepenuhnya menjadi Pengelolaan Pemerintah Pasar Kliwon Kudus yang telah terjual maupun yang belum terjual. Sebagaimana yang tertulis dalam

---

<sup>69</sup>Hasil wawancara Sugianto selaku bagian dari Koordinator Pengelola Pasar Kliwon Kudus pada 19 Februari 2024.

Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.125 PT Karsa Bayu Bangun Perkasa seperti gambar berikut :

**Gambar 2.2.1 Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.125 PT Karsa Bayu Bangun Perkasa**



Sumber: Dokumen yang diperoleh di Kantor Pengelola Pasar Kliwon Kudus  
Namun, dalam pelaksanaannya perjanjian antara PT Karsa Bayu Bangun Perkasa dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus menemui sedikit kendala, yaitu adanya perbedaan Sertipikat Hak Guna Bangunan antara Pemerintah Kabupaten dengan Para Pedagang atau Pengusaha Pasar Kliwon. Sertipikat yang dibawa oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus jelas berakhir pada tahun 2016 sesuai dengan perjanjian induk yang disahkan oleh Menteri dalam negeri sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterima Pedagang berakhir pada tahun 2026 sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang berlaku mulai 26 Juni 1996 hingga 27 Juni 2026. Sehingga ada selisih sepuluh tahun.<sup>70</sup>

Hingga akhirnya pada tahun 2016, PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa melepaskan perjanjiannya karena telah habis masa konsesi. Seharusnya, saat itu juga Pasar Kliwon kembali menjadi aset daerah. Namun para pedagang tidak berkenan akan hal itu karena masih merasa berhak untuk

<sup>70</sup>Hasil wawancara Sugianto selaku bagian dari Koordinator Pengelola Pasar Kliwon Kudus pada 19 Februari 2024.

menempati rumah susun selama 10 tahun ke depan atas dasar Sertipikat yang mereka miliki. Hingga Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus pun merasa dirugikan karena mengalami kesulitan dalam penarikan dana Pemakaian Kekayaan Daerah (PKD). Lalu, pada tahun 2017 Badan Pertanahan Nasional membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dibawa Pedagang dengan alasan perjanjian induk hanya berlaku selama 20 tahun dihitung pada tahun 1996 dan berakhir pada tahun 2016.

Kurangnya pengetahuan tentang hal yang terjadi dan masalah yang sebenarnya masalah ini harus diketahui oleh para pemilik ruko ini membuat para warga seakan-akan terkejut karena pandangan warga terhadap Pasar Kliwon merupakan ruko yang bukan termasuk rumah susun padahal sebenarnya ruko-ruko yang ada pada pasar kliwon tersebut berstatus hak milik satuan rumah susun di atas tanah hak guna bangunan mili PT Karsa Bayu. Para Pemilik Ruko Pasar Kliwon juga tidak mengetahui bahwa masa berlaku dalam Hak Guna Bangunan itu juga akan berakhir.

Menurut sebagian pemilik satuan rumah susun contohnya pendapat Tukiya selaku pemilik ruko sekaligus pemilik satuan rumah susun di Pasar Kliwon pada 27 Maret 2024,

“sebenarnya awal saya membeli ruko ini saya tidak mengetahui kalau ruko ini berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Tetapi lama kelamaan saya tahu pasti ada risiko karena dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, kita takut apabila hak guna bangunannya tidak dapat diperpanjang. Hanya saja kami diberitahu oleh pengelola rumah susun atau ruko ini bahwa pemegang Hak Pengelolaan yaitu sekretariat Negara yang merupakan lembaga pemerintah, dan pengelola bilang itu akan mempermudah dan menjamin kalau haknya bisa diperpanjang.”

Dengan adanya masalah ini, para warga mulai peduli dan ingin tahu akan kasus yang terjadi, banyak warga yang mendukung penuh segala upaya pemerintah dan kebijakan pengelola pasar kliwon kudus dalam penanganan kasus peralihan hak atas tanah ini, karena menurut padangan warga selaku pemilik ruko, bahwa ini murni adanya kesalahan dari pihak

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus karena salah menulis soal Tahun berlakunya tersebut dan ada pula yang berpandangan bahwa karena itu kesalahan dari pihak badan pertanahan nasional maka harus sesuai dengan Sertipikat tersebut harus berakhir tahun 2026.

Sedangkan pendapat Windi Aulia selaku pemilik ruko di Pasar Kliwon Kudus pada tanggal 27 Maret 2024,

“Saya tidak setuju waktu itu mas, karena menurut saya apabila dalam Sertipikat tersebut selesai tahun 2016 kenapa ga ngikut sesuai Sertipikat tersebut saja karena ini kan melibatkan orang banyak dan perlu waktu serta tenaga untuk menyelesaikannya intinya saya si hanya ingin Sertipikat tersebut masih berlaku saja karena saya tidak merasa salah kalo pandangan saya seperti ini”

Namun, Ada Pula yang setuju penyelesaian masalah ini dengan adanya kesepakatan baru antara para pemilik hak satuan rumah susun, Seperti pendapat H. Jamakh selaku pemilik ruko sekaligus pemilik satuan rumah susun di Pasar Kliwon pada 27 Maret 2024 menyatakan,

“saya rasa untuk rekomendasi tidak masalah ya selagi kita mampu untuk bayar ke pemegang hak pengelolaan, kita hanya menyiapkan data data yang dibutuhkan selebihnya kita pakai jasa notaris. Dalam pelaksanaan untuk peralihan notaris bisa kita yang memilih sendiri siapa notarisnya atau juga bisa dengan notaris yang sudah disiapkan oleh pihak pengembang yang jelas harus jelasnya informasi dari pihak pengelola pasar kliwon kudus, harus adanya keterbukaan biar gaada yang ketinggalan informasi lagi terkait hal-hal seperti ini lagi.”

Dalam hal ini, pedagang atau pemilik satuan rumah susun dirugikan di akhir-akhir waktu habis masa Hak Milik Satuan Rumah Susun. Pedagang yang membeli los, kios maupun ruko yang bersertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut beranggapan bahwa masih ada sisa

waktu 10 (sepuluh) tahun bahkan ada pedagang yang beranggapan bahwa rumah susun yang dibelinya adalah berlaku selamanya.

Pada dasarnya, setelah 20 (dua puluh) tahun atau setelah tahun 2016 seharusnya PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa harus sudah menyerahkan bangunan dan Hak Pengelolaan sepenuhnya menjadi Pengelolaan Pemerintah Pasar Kliwon Kudus yang telah terjual maupun yang belum terjual. Jadi, bagi pihak ketiga dalam hal ini pedagang atau pemilik rumah susun seharusnya sudah membuat perjanjian baru dengan Pemerintah Daerah dan dikenakan retribusi PKD sebesar Rp. 200,-/M2 per hari. Karena Hak Guna Bangunan yang diterbitkan selama 30 (tiga puluh) tahun, maka pedagang masih merasa memiliki tempat usahanya, sehingga pemerintah mengalami kesulitan dalam hal penarikan Pemakaian Kekayaan Daerah (PKD), karena sebagian besar pedagang tidak mengetahui apa yang sebenarnya terjadi.

Jadi sebenarnya permasalahan utamanya adalah kepastian waktu dalam perjanjian yang tidak diketahui oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Apabila pemilik rumah susun tidak mengetahui waktu habis masa konsesi perjanjian induk adalah 20 (dua puluh) tahun, maka pedagang akan tetap beranggapan rumah susun yang dibeli masih berlaku untuk 10 (sepuluh) tahun ke depan yakni hingga tahun 2026. Hal tersebut tidak bisa disalahkan pada pihak terkait perjanjian Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus selaku pengguna jasa maupun PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa selaku penyedia jasa, melainkan Badan Pertanahan Nasional yang tidak melihat dengan teliti dan saksama perjanjian induk.

### **3. Upaya Penyelesaian Hukum Dalam Problematika Penguasaan Hak Milik Satuan Rumah Susun di Pasar Kliwon Kudus**

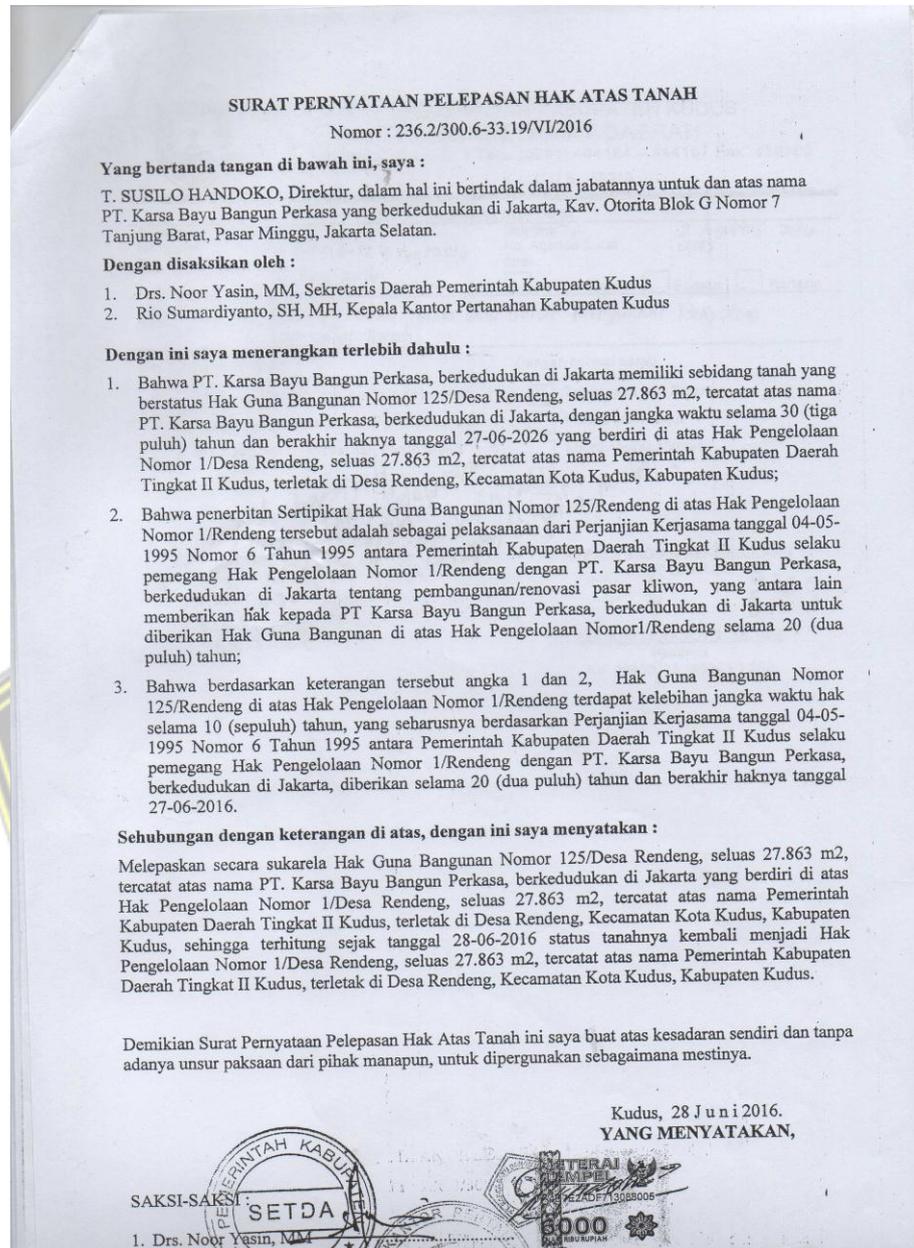
Penyelesaian permasalahan Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus. Menurut Wawancara dengan Ibu Marinda selaku Kasubbid Penatасusahaan Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kudus perwakilan Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus pada tanggal 22 April 2024,

“Perjanjian kerjasama Pembangunan Pasar Kliwon telah terlaksana, yakni adanya permohonan pembatalan Hak Guna Bangunan dan diberlakukannya perjanjian sewa menyewa antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan Pedagang. Perjanjian tersebut berisi tentang Pemanfaatan Los, Kios dan Ruko Pasar Kliwon Kudus Milik Pemerintah Kabupaten Kudus di atas Tanah Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Tahun 1996 Terletak di Desa Rendeng Kecamatan Kota Kabupaten Kudus.”

Menurut Dokumen yang diperoleh di Kasubbid Penatåsusahaan Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kudus, permasalahan ini bisa diselesaikan dengan adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 236.2/300.6-33.19/2016 seperti gambar berikut:



**Gambar 3.1 Surat Pelepasan Hak Guna Bangunan No.125 atas nama PT Karsa Bayu Bangun Perkasa**



*Sumber: Dokumen yang diperoleh di Kasubbid Penatасusahaan Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kudus*

Perjanjian Sewa-menyewa tersebut diatas diupayakan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus dalam memperhatikan nasib para pedagang yang kehilangan Sertipikat Hak Guna Bangunannya setelah adanya pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan. Perjanjian Sewa-Menyewa itu ditandatangani oleh beberapa pihak terkait, yakni Dra. Sudiharti selaku Kepala Dinas Perdagangan Kabupaten Kudus sebagai

pihak pertama, pedagang yang bersangkutan sebagai pihak kedua dan para saksi yang diwakilkan oleh masing-masing pihak, yaitu H. Sulistyanto selaku Ketua Himpunan Pedagang Pasar Kliwon (HPPK) Kabupaten Kudus serta Andy Imam Santoso S.STP sebagai Kepala Bidang Pasar Kliwon Kabupaten Kudus.

Perjanjian tersebut mengacu pada dasar Peraturan Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah; dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Perjanjian tersebut menerangkan bahwa Pihak Pertama adalah pihak pengguna Barang dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Pengelolaan sedangkan Pihak Kedua adalah pihak yang memanfaatkan Rumah Susun di atas tanah Hak Pengelolaan Milik Kabupaten Kudus.

## **B. Pembahasan**

### **1. Kedudukan Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Pasar Kliwon Kudus**

Hukum merupakan suatu sistem norma yang mana menekankan aspek seharusnya dengan menyertakan beberapa peraturan yang harus dilakukan. Peraturan-peraturan ini terdiri dari adanya undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan daerah dan lain sebagainya. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum merupakan pedoman bagi setiap individu untuk bertingkah laku dalam masyarakat. Aturan ini menjadi batasan bagi masyarakat dalam melakukan tindakan terhadap individu. Dengan adanya aturan dan pelaksanannya maka aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>71</sup>

Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo, yakni merupakan sebuah jaminan bahwa hukum harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian hukum yang berfungsi sebagai suatu peraturan yang

---

<sup>71</sup>Peter Mahmud, Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, Hal. 58

harus ditaati. Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi para pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang salah dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat mengetahui akan hak dan kewajibannya menurut hukum.<sup>72</sup>

Sedangkan kepastian hukum menurut Utrecht, “kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>73</sup>

Tanpa adanya kepastian hukum maka orang tidak dapat mengetahui apa yang harus diperbuat, kemudian perbuatannya salah atau benar, dilarang atau tidak oleh hukum. Kepastian hukum dapat diwujudkan melalui suatu Undang-Undang sehingga baik dalam penerapannya.

Perolehan hak atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan pada pelaksanaannya terdapat kepastian hukum yang diwujudkan dalam Peraturan Menteri Agraria ATR/BPN/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya, antara lain berupa perencanaan dan peruntukan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga atau bekerjasama dengan pihak ketiga. Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak pakai.<sup>74</sup>

Berdasarkan Pasal 67 Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan

---

<sup>72</sup>Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, Hal.. 25.

<sup>73</sup>Riduan, Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 23

<sup>74</sup>Urip Santoso, 2012, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, Hal. 280

Hak Pengelolaan menyatakan bahwa, Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada Instansi pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, PT.Persero, Badan Otorita, dan badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh negara sebagai pemegang hak untuk merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

Perolehan tanah Hak Pengelolaan ini sesuai dengan adanya Sertifikat Hak Pengelolaan No.1/Desa Rendeng yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus seluas 27.863m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Rendeng, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

Berdasarkan Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk menguasai dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri (tanah negara) dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak Guna Bangunan dapat berasal dari Hak atas tanah Negara, Hak Pengelolaan, Hak Milik, hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah. Hak Guna Bangunan ini memiliki jangka waktu dalam kepemilikannya yakni selama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada orang atau badan hukum yang memenuhi syarat untuk mendapatkan hak tersebut. Hal ini dibuktikan dengan adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 125 atas nama pemegang hak PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa, yang mana hak guna bangunan ini diberikan kepada suatu badan hukum guna untuk mendirikan sebuah bangunan di atasnya.

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, diperlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hakikat kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertipikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan. Maka, terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 125/Desa

Rendeng atas nama pemegang hak PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa. Di Indonesia perlindungan hukum yang disediakan pemerintah melalui Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan, “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Hubungan penerbitan sertipikat tanah dan kepastian hukum adalah hubungan sebab akibat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 telah menetapkan kepastian hukum yang lebih baik dibanding dengan PP No. 10 Tahun 1961. Jika di PP No. 10 Tahun 1961, belum ditentukan batas waktu bagi pihak ketiga untuk menggugat pemilik sertipikat tanah, maka Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 menentukan batas waktu bagi pihak ketiga untuk menggugat, yakni 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat tersebut. Hanya pada usia sertipikat di bawah 5 tahun sajalah pihak lain diberikan kesempatan untuk menggugat kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah pemegang sertipikat, kalau memang mempunyai bukti yang juga berkekuatan hukum sama derajatnya.

Di atas Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Guna Bangunan sebagaimana ketentuan Pasal 36 PP No.18 Tahun 2021, yang menyatakan, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah

- a. tanah Negara,
- b. tanah Hak Pengelolaan,
- c. tanah hak milik.

Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan harus didaftarkan dalam buku tanah kepada Kantor Pertanahan. Hak guna bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperbaharui haknya apabila jangka waktunya telah berakhir.

Sebagaimana yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus yang memberikan Kepemilikan Tanah yakni Hak Guna Bangunan kepada PT. Karsa bayu Bangun Perkasa untuk sebagai investor

dalam pembangunan atau renovasi Pasar Kliwon Kudus. Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus berkerja sama dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa ini membuat perjanjian membahas mengenai kepemilikan tanah milik Pemerintah Kabupaten Kudus, guna untuk membantu biaya pembangunan pasar, Perjanjian ini dimaksudkan untuk nemenuhi pelayanan kepada masyarakat Kabupaten Kudus di bidang ekonomi dan sosial.

Perjanjian tersebut dibuat tanggal 4 Desember 1995 memuat hak dan kewajiban kedua pihak yakni Bupati Soedarsono selaku Pemerintah Daerah Tingkat II Kudus sebagai Pihak Pertama dan T. Susiolo Handoko selaku Direktur PT Karsa Bayu Bangun sebagai Pihak Kedua dalam menjalankan fungsi dan peranannya pada pelaksanaan pemberian Hak Guna Bangunan, tersebut memuat izin pembangunan renovasi, luas tanah, jangka waktu, fasilitas sesuai yang disebutkan dalam 4.1.2.2 Proses Penguasaan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan di Pasar Kliwon Kudus.

Dalam melaksanakan perjanjian pembangunan Pasar Kliwon Kabupaten Kudus ini berisi ketentuan-ketentuan meliputi:

- a. Dilaksanakan karena tidak adanya dana dalam APBD.
- b. Melalui tender minimal lima peserta tender, peminat didapati melalui dua kali pengumuman, jika kurang peminat maka dapat dilakukan dengan proses penunjukan langsung, tetapi dalam pelaksanaan hanya dilakukan melalui satu kali pengumuman dan pada saat itu pemenang tender adalah PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa.
- c. Pembangunan Pasar Kliwon dilakukan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa yaitu Perjanjian dengan Nomor 6 Tahun 1995 tentang Pembangunan / Renovasi Pasar Kliwon.

- d. Adanya kontribusi dari Pemerintah Daerah selama konsesi berlangsung, yaitu mulai dari ditandatangani hingga berakhirnya masa perjanjian.
- e. Seluruh biaya izin , konsultan hukum, pemeliharaan objek perjanjian selama masa konsesi menjadi beban tanggung jawab mitra kerja sama.
- f. Masa konsesi perjanjian adalah selama dua puluh tahun sejak ditandatangani. Setelah masa berakhir sebelum diserahkan kepada pemilik tanah dalam hal ini Pemerintah Daerah harus diaudit dahulu oleh pengawas fungsional.
- g. Izin Mendirikan Bangunan harus atas nama Republik Indonesia.

Adapun Dokumen yang membuktikan pemberian Hak atas Tanah dari Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus kepada PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa selaku Hak Guna Bangunan dalam Gambar 4.1.3 Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diperoleh di Kantor Pengelola Pasar Kliwon Kudus dan Gambar 4.1.4 Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.125 atas nama PT Karsa Bayu Bangun Perkasa yang diperoleh di Kasubbid Penatåsusahaan Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kudus.

Berdasarkan data-data di atas yang diperoleh saat melakukan penelitian di Kantor Pengelola Pasar Kliwon Kudus, Maka bisa disimpulkan bahwa PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa yang berkedudukan di Jakarta memiliki sebidang tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan Nomor 125/Desa Rendeng, seluas 27.863m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa, dengan jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun dan berakhir hanknya tanggal 27-06-2026 yang berdiri di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Desa Rendeng, seluas 27.863m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus, terletak di Desa Rendeng, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus.

Setelah mendapatkan Hak Guna Bangunan, PT Karsa Bayu Bangun Perkasa mengupayakan pembangunan rumah susun yang akan dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak

Pengelolaan. Dalam pelaksanaan pembangunan rumah susun ini, membutuhkan adanya Izin Mendirikan Bangunan. Hal ini sesuai dengan Pasal 28 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa,

“dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan *administrative* yang meliputi,

- a. status hak atas tanah, dan
- b. izin mendirikan bangunan”

Dibuktikan dengan adanya Izin Mendirikan Bangunan Nomor 02216 tahun 1997 atas nama PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa untuk mendirikan rumah susun di Pasar Kliwon Kudus. Pembangunan rumah susun ini, sudah diketahui serta disetujui oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus.

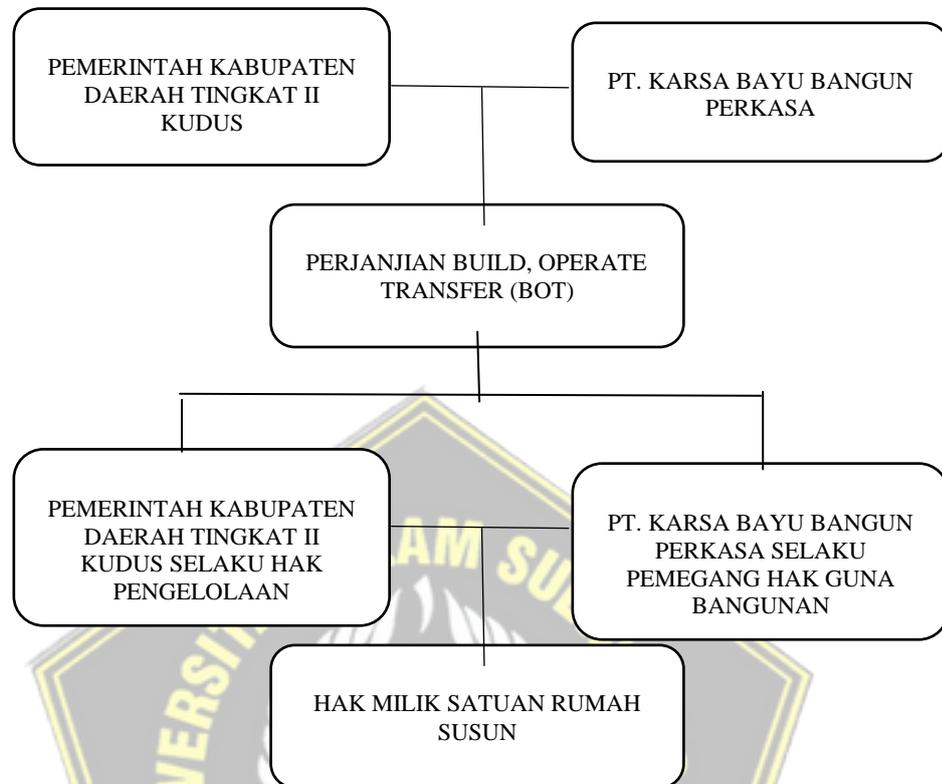
Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan izin yang diberikan oleh pemerintah daerah setempat untuk melakukan pembangunan. Sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam melakukan pembangunan, pemasaran dan penjualan rumah susun, PT Karsa Bayu Bangun Perkasa selaku pengembang wajib memperoleh izin dari Pemerintah Kabupaten Kudus. IMB memiliki manfaat & kegunaan baik bagi pengembang ataupun pembeli rumah susun yaitu untuk mewujudkan suatu bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif maupun teknis sesuai dengan fungsi dan peruntukannya agar tercipta suatu bangunan gedung yang tertib yang sesuai dengan rencana tata kota, menjamin kepastian hukum suatu bangunan gedung agar memberikan perlindungan hukum baik bagi pengembang maupun pembeli serta menjamin keandalan bangunan gedung untuk memberikan keamanan dan kenyamanan baik bagi pihak pengembang maupun pembeli.<sup>75</sup>

Sehingga, Bisa disimpulkan Kedudukan Tanah di Pasar Kliwon Kudus sesuai dengan bagan seperti di bawah ini,

---

<sup>75</sup>Handy, 2021, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Akibat Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Developer (Studi Putusan No.485.Pdt.G/2018/Pn.Jkt.Sel” *Jurnal Hukum Adigama* ,Vol. 4 No. 1 Juni, Hal. 6

Bagan  
Kedudukan Tanah di Pasar Kliwon Kudus



Sebelum mendapatkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tentu ada proses perolehan hak terlebih dahulu. Berdasarkan Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa, “Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu”.

Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA adalah sebagai berikut :

*Hak Milik berdasarkan Pasal 20 ayat 1 UUPA* Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Subyek hak milik adalah warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan

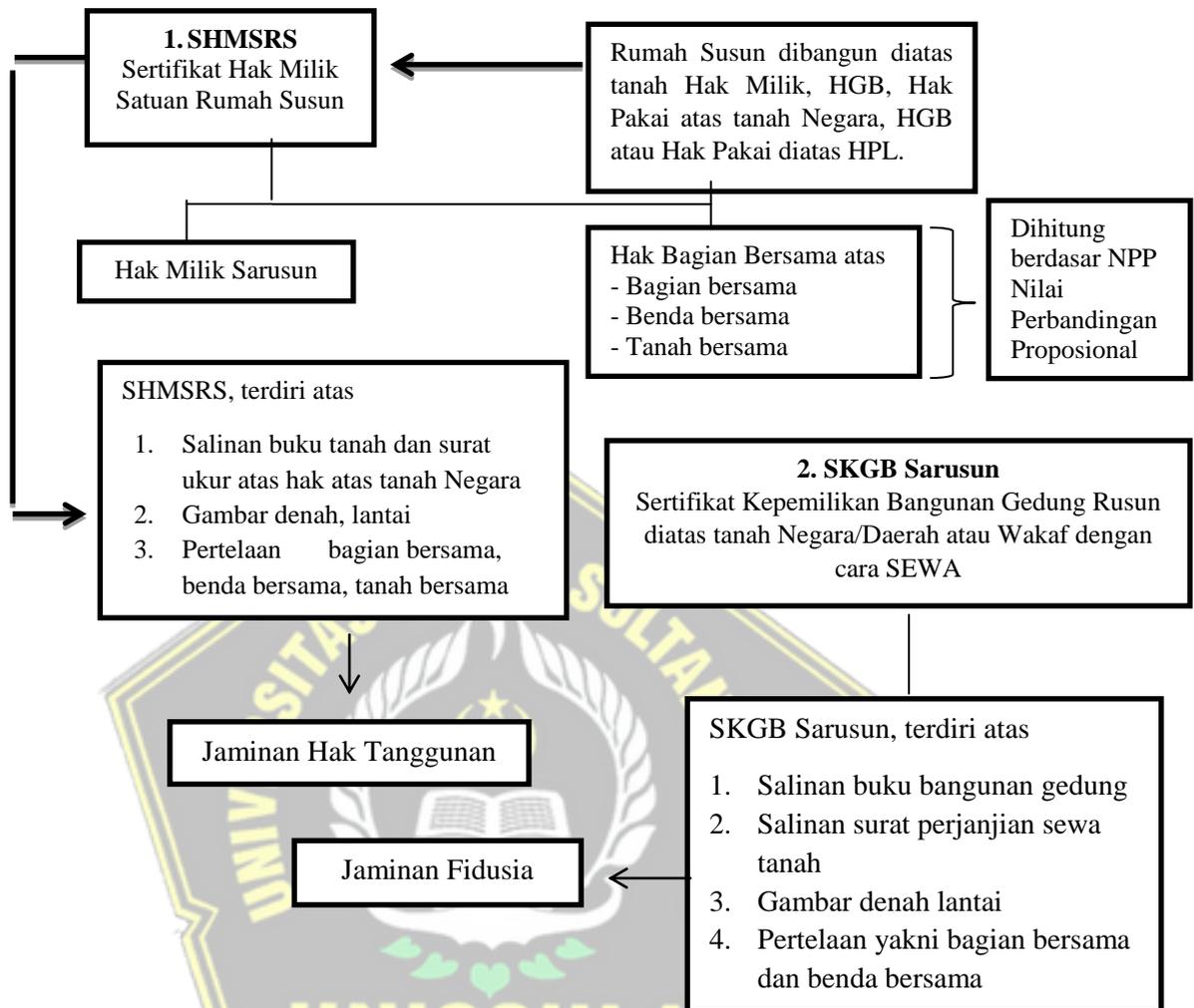
hukum, ketentuan mengenai hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.

Berdasarkan Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa kepemilikan satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana, hak bersama atas benda-benda serta hak bersama atas tanah yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).

Bentuk kepemilikan satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yakni Sertipikat Hak Milik Sarusun yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari salinan buku atas tanah, surat ukur atas hak atas tanah bersama sesuai dengan undang-undang yang berlaku, gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki, dan pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan. Sebelum memperoleh bukti kepemilikan atas satuan rumah susun maka ada beberapa prosedur dalam pelaksanaan perolehan hak milik atas satuan rumah susun seperti skema berikut:

## Bagan

### Skema Kepemilikan Satuan Rumah Susun



Sumber : *Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*

Kepemilikan atas satuan rumah susun di Pasar Kliwon Kudus dibuktikan dengan adanya Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun. Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun diberikan kepada pemilik atau penghuni rumah susun, Rumah Susun tersebut berstatus Hak Milik Satuan Rumah Susun diatas tanah Hak Guna Bangunan milik PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa Hasil dari Perjanjian Kerjasama dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus selaku pemilik Hak Pengelolaan. Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah hak atas tanah Negara, gambar denah lantai, dan juga pertelaan. Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dibebani Jaminan Hak Tanggungan.

Perolehan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan pada dasarnya sama dengan perolehan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun pada umumnya. Hanya saja yang membedakan yakni dalam setiap proses peralihan hak yang dilakukan baik jual beli, hibah, perwarisan, sewa menyewa perlu adanya rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan. Hal ini tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria/Keputusan Kepala BPN RI No.9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Sebelum sertipikat hak milik atas satuan rumah susun diterbitkan atas nama pemilik perseorangan, sebelumnya harus diterbitkan dahulu Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pengembang sebagai pemilik pertama, setelahnya dapat diberi atas nama pemilik perorangan apabila unit satuan rumah susun tersebut laku terjual. Penerbitan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun ini dilakukan untuk pertama kali, maka pihak pengembang harus menyiapkan berkas-berkas seperti yang diisyaratkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu

- a. Permohonan yang disertai proposal pembangunan rumah susun
- b. Identitas pemohon (Orang/Badan Hukum)
- c. Sertipikat Hak Atas Tanah asli
- d. Ijin Layak Huni
- e. Advis Plaming
- f. Akta Pemisahan yang dibuat oleh penyelenggara pembangunan rumah susun. Dengan lampiran gambar dan uraian pertelaan dalam arah vertical maupun horizontal serta nilai perbandingan proposionalnya. Akta pemisahan disertai dengan lampiran gambar dan uraian pertelaan oleh pejabat yang berwenang (Bupati/Walikota).

Berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengenai proses peralihan hak milik melalui proses jual beli yang menyatakan bahwa, proses jual beli rumah susun secara umum dilakukan melalui tahapan sebagai

berikut yaitu adanya pembayaran atas unit yang dibeli, Rumah Susun di Pasar Kliwon ini dijual sekitar harga 40.000.000 s.d 50.000.000, kemudian Peralihan Rumah susun ini diatur pada Pasal 43 dan Pasal 44 yang disebutkan dalam 4.1.2.5 Proses Perolehan dan Peralihan Hak Milik Satuan Rumah Susun di Pasar Kliwon Kudus.

Sertipikat Hak Milik atas sarusun bagi pemeilik unit rumah susun. Jual beli satuan rumah susun dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu,

1. Jual Beli Satuan Rumah Susun Pertama Kali

Jual beli satuan rumah susun untuk pertama kali adalah proses jual beli yang terjadi antara pihak pembeli dan Developer/ Investor yakni PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa. Developer atau pengelola yang dimaksud yakni PT Karsa Bayu Bangun Perkasa selaku pemilik Hak Guna Bangunan dan melakukan pembangunan rumah susun juga memasarkannya. Satuan rumah susun yang diperjual belikan belum pernah berada di tangan siapa pun sebelumnya sehingga ia dibeli dan pembelinya diberikan hak milik. Proses jual beli ini dalam setiap pembuatan aktanya dilakukan oleh seorang notaris atau pejabat pembuat akta tanah.

2. Jual Beli Satuan Rumah Susun Antara Pemilik dengan Pihak Ketiga.

Proses jual beli unit rumah susun kepada pihak ketiga ini dapat terjadi pada unit rumah susun yang telah terjual sebelumnya dari PT Karsa Bayu Bangun Perkasa dan telah tercipta suatu hak pada seorang pemilik yang kemudian berniat mengalihkan haknya pada pihak lain dengan tujuan memperoleh keuntungan. Pemilik tersebut telah membeli unit rumah susun telah menata ruangnya dan melengkapinya dengan perabotan sebelum akhirnya menjualnya kembali kepada pihak lain dengan harga lebih tinggi mengingat nilai tambah yang ia berikan dari perabotan olehnya.

Proses jual beli ini dapat terjadi dalam tiga (3), cara yakni, penjualan unit satuan rumah susun saat status jual belinya masih berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli, penjualan unit satuan rumah susun setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli, dan penjualan unit

satuan rumah susun apabila sudah terbit sertifikatnya atas nama pihak kedua. Selanjutnya dilakukan pertelaan dan atas kepemilikan satuan rumah susun diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

Jangka Waktu dari Hak Satuan Rumah Susun ini sesuai dengan Jangka waktu Hak Guna Bangunan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa yakni hanya sampai dengan Tahun 2016 (dua puluh tahun). Hak Guna Bangunan ini sendiri sebenarnya dapat diperpanjang atau diperbarui haknya selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut atau perpanjangannya. Adapun syarat Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang ataupun diperbarui yaitu:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
- c. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Selain syarat sebagaimana di atas, terdapat syarat mutlak yang harus dilakukan bagi pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. Syarat memperpanjang jangka waktu atau memperbarui hak Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan adalah mendapat ijin atau persetujuan dari pemilik tanah Hak Pengelolaan yakni Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus, sedangkan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik Rumah Susun tidak bisa diperpanjang tetapi hanya diperbarui dan syarat pembaruannya adalah adanya kesepakatan baru antara pemilik Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan pemegang Hak Guna Bangunan yakni PT Karsa Bayu Bangun Perkasa, untuk selanjutnya diberikan Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Apabila Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik tidak diperbarui, maka hapusnya Hak Guna Bangunan

mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik, sama halnya apabila Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tidak diperpanjang jangka waktu atau diperbarui haknya, maka hapusnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

Prosedur perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan adalah melakukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat yaitu dilakukan 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu hak tersebut berakhir atau jangka waktu pembaharuan tersebut berakhir. Pihak Kantor Pertanahan akan memberikan formulir kepada pemegang Hak Guna Bangunan untuk diisi kemudian diserahkan kembali kepada kantor pertanahan beserta surat pernyataan persetujuan perpanjangan dari pemegang Hak Pengelolaan untuk memperbarui Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik dan selanjutnya dicatat dalam buku tanah. Persetujuan pernyataan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan hak oleh pemilik Hak Pengelolaan cukup dengan surat pernyataan persetujuan di bawah tangan atau dapat dilakukan dihadapan notaris.

Apabila tidak diperpanjang dapat menyebabkan status haknya kembali kepada pemilik awal yaitu, pemegang Hak Milik, maupun pemegang Hak Pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun menjadi hapus demi hukum, khususnya apabila tanah melekatnya satuan rumah susun adalah di atas tanah Hak Pengelolaan. Hal ini karena apabila merujuk pada ketentuan Pasal 17 UU No. 20/2011, tidak ada satuan rumah susun yang berdiri di atas Hak Pengelolaan, tetapi berada di atas Hak Guna Bangunan yang melekat di atas Hak Pengelolaan.

Kondisi yang demikian mengakibatkan telah timbul ketidakpastian mengenai Kedudukan Hak Milik Atas Satuan Rumah susun yang berada di atas Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan karena tidak ada Rumah Susun yang dapat berdiri di atas Hak Pengelolaan apabila Hak Guna Bangunan habis dan tidak dapat diperpanjang.

Hal ini sama dengan permasalahan yang terjadi di Pasar Kliwon Kudus dimana berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan yakni 20 (dua puluh) tahun atau setelah tahun 2016 seharusnya PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa harus sudah menyerahkan bangunan dan Hak Pengelolaan sepenuhnya menjadi Pengelolaan Pemerintah Pasar Kliwon Kudus yang telah terjual maupun yang belum terjual. Sebagaimana yang tertulis dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.125 PT Karsa Bayu Bangun Perkasa dalam Gambar 4.1.5 Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.125 PT Karsa Bayu Bangun Perkasa yang diperoleh di Kantor Pengelola Pasar Kliwon Kudus

Namun, dalam pelaksanaannya perjanjian antara PT Karsa Bayu Bangun Perkasa dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus menemui sedikit kendala, yaitu adanya perbedaan Sertipikat Hak Guna Bangunan antara Pemerintah Kabupaten dengan Para Pedagang atau Pengusaha Pasar Kliwon. Sertipikat yang dibawa oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus jelas berakhir pada tahun 2016 sesuai dengan perjanjian induk yang disahkan oleh Menteri dalam negeri sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterima Pedagang berakhir pada tahun 2026 sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang berlaku mulai 26 Juni 1996 hingga 27 Juni 2026. Sehingga ada selisih sepuluh tahun.

## **2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pasar Kliwon Kudus**

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya.<sup>76</sup>

Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta mengatakan bahwa hukum itu ditumbuhkan dan

---

<sup>76</sup>Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Hal 2

dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.<sup>77</sup>

Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>78</sup>

Berdasarkan Teori Perlindungan Hukum di atas maka Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus harus memberikan perlindungan hukum untuk penanganan kasus yang terjadi di Pasar Kliwon Kudus dimana para Pemilik Satuan Rumah Susun di Pasar Kliwon merasa dirugikan karena ketidaksesuaian Sertipikat Hak Guna Bangunan milik PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus. Kesalahan dalam administrasi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus yakni, perbedaan Sertipikat Hak Guna Bangunan antara Pemerintah Kabupaten dengan Para Pedagang Pasar Kliwon. Sertipikat yang dibawa oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus jelas berakhir pada tahun 2016 sesuai dengan perjanjian induk yang disahkan oleh Menteri dalam negeri sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterima Pedagang berakhir pada tahun 2026 sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang berlaku mulai 26 Juni 1996 hingga 27 Juni 2026.

Hingga akhirnya pada tahun 2016, PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa melepaskan perjanjiannya karena telah habis masa konsesi. Seharusnya, saat itu juga Pasar Kliwon kembali menjadi aset daerah. Namun para pedagang tidak berkenan akan hal itu karena masih merasa berhak untuk menempati rumah susun selama 10 tahun ke depan atas dasar Sertipikat yang mereka miliki. Hingga Pemerintah Daerah Kabupaten Kuduspun

---

<sup>77</sup>Satjipto, Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 54

<sup>78</sup>Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta, Hal. 19

merasa dirugikan karena mengalami kesulitan dalam penarikan dana Pemakaian Kekayaan Daerah (PKD). Lalu, pada tahun 2017 Badan Pertanahan Nasional membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dibawa Pedagang dengan alasan perjanjian induk hanya berlaku selama 20 tahun dihitung pada tahun 1996 dan berakhir pada tahun 2016.

Dalam hal ini, pedagang atau pemilik rumah susun dirugikan di akhir-akhir waktu habis masa Hak Milik Satuan Rumah Susun. Pedagang yang membeli los, kios maupun ruko yang bersertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut beranggapan bahwa masih ada sisa waktu 10 (sepuluh) tahun bahkan ada pedagang yang beranggapan bahwa rumah susun yang dibelinya adalah berlaku selamanya.

Pada dasarnya, setelah 20 (dua puluh) tahun atau setelah tahun 2016 seharusnya PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa harus sudah menyerahkan bangunan dan Hak Pengelolaan sepenuhnya menjadi Pengelolaan Pemerintah Pasar Kliwon Kudus yang telah terjual maupun yang belum terjual. Jadi, bagi pihak ketiga dalam hal ini pedagang atau pemilik rumah susun seharusnya sudah membuat perjanjian baru dengan Pemerintah Daerah dan dikenakan retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah (PKD) sebesar Rp. 200,-/M<sup>2</sup> per hari. Karena Hak Guna Bangunan yang diterbitkan selama 30 (tiga puluh) tahun, maka pedagang masih merasa memiliki tempat usahanya, sehingga pemerintah mengalami kesulitan dalam hal penarikan Pemakaian Kekayaan Daerah (PKD), karena sebagian besar pedagang tidak mengetahui apa yang sebenarnya terjadi.

Jadi sebenarnya permasalahan utamanya adalah kepastian waktu dalam perjanjian yang tidak diketahui oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Apabila pemilik rumah susun tidak mengetahui waktu habis masa konsesi perjanjian induk adalah 20 (dua puluh) tahun, maka pedagang akan tetap beranggapan rumah susun yang dibeli masih berlaku untuk 10 (sepuluh) tahun ke depan yakni hingga tahun 2026. Hal tersebut tidak bisa disalahkan pada pihak terkait perjanjian Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus selaku pengguna jasa maupun PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa selaku penyedia jasa, melainkan Badan Pertanahan Nasional Kudus yang

tidak melihat dengan teliti dan saksama perjanjian induk dan juga kesalahan dari Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus yang tidak meninjau kembali terkait isi Perjanjian *Build, Operate Transfer* dengan sertipikat yang akan dibuat untuk Hak Guna Bangunan milik PT Karsa Bayu Bangun Perkasa.

Upaya Perlindungan Hukum dalam Penanganan kasus yang ditimbulkan karena adanya kesalahan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan, ada berbagai cara atau jalan keluar untuk menyelesaikan permasalahan tersebut:

1. Diadakan sosialisasi dengan pedagang atau pemilik satuan rumah susun oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Kudus bahwa pedagang masih tetap diperbolehkan menempati kios tersebut (Hak Guna Bangunan hanya untuk Kios dan Ruko karena menggunakan bangunan), berbeda dengan Los yang dari awal sudah membayar Pemakaian Kekayaan Daerah (PKD) yang dibeli dari PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa dengan syarat harus membayar sewa PKD berupa bangunan, karena bangunan Pasar Kliwon tersebut sudah menjadi milik Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Kudus karena telah terjadi serah terima PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa pada Pemerintah sehingga sudah menjadi aset daerah berupa Bangunan Pasar Kliwon Kudus, agar dalam perhitungan nanti pemerintah tidak dirugikan.
2. Pedagang atau pemilik satuan rumah susun meminta diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) baru kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak 2016 hingga berakhirnya HGB 2026. Namun, cara ini harus dengan syarat semua pedagang atau pemilik satuan rumah susun melakukan pengajuan penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) yang baru. Jadi, tidak boleh ada satupun pedagang atau pemilik satuan rumah susun yang tidak mengajukan penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB), karena syarat diberikannya Hak Guna Bangunan (HGB) perjanjian *Build, Operate and Transfer* (BOT) adalah

semua Hak Guna Bangunan harus dimohonkan pengelolaan yang baru siapapun boleh mengajukan untuk mengelola kembali baik itu Koperasi maupun PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa itu sendiri, ataupun siapapun pihak ketiga yang lain dengan mengakomodir semua pemilik rumah susun. Jadi, apabila ada salah satu saja pedagang atau pemilik satuan rumah susun di Pasar Kliwon Kudus tidak berkenan melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), maka konsekuensinya adalah semua pedagang harus membayar sewa Pemakaian Kekayaan Daerah (PKD). Karena tidak semua pedagang atau pemilik satuan rumah susun yang berkenan untuk mengurus perpanjangan Hak Guna Bangunan baru.

3. Cara terakhir adalah pihak Penerbit Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus harus meninjau ulang Hak Guna Bangunan yang telah diterbitkan sesuai dengan awal perjanjian induk yaitu 20 (dua puluh) tahun. Hal ini telah dibahas Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Kudus dalam hal ini Badan Pengelolaan Aset dan Kekayaan Daerah, cara ini merupakan cara final dan satu-satunya jalan karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kudus yang menerbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) yang salah. Jadi, BPN yang harus bertanggungjawab sesuai dengan permintaan Pemerintah Daerah, karena BPN menerbitkannya tanpa ada koordinasi dan konsultasi dengan Pemerintah Daerah maupun pihak dari PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa dan tidak ada pihak yang meminta diterbitkannya Hak Guna Bangunan (HGB) selama 30 (tiga puluh) tahun. Kesalahan yang dilakukan pihak BPN ini termasuk dalam cacat hokum administrasi. Sehingga, menurut penulis memang harus dilaksanakan Pembatalan Penerbitan Hak Guna Bangunan yang awalnya 30 tahun menjadi 20 tahun sesuai dengan Perjanjian Build, Operate and Transfer Pemerintah Daerah Kabupaten Tingkat II Kudus dengan PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa

Permasalahan yang timbul karena kesalahan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Badan Pertanahan Nasional nyatanya dapat terselesaikan dengan adanya Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Karsa Bayu Bangun Perkasa oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus sehingga tidak terjadi kerugian Anggaran Daerah karena Pemerintah memiliki hak untuk melakukan penarikan PKD. Adapun dokumen yang dibuat untuk pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Badan Pertanahan Nasional Kudus dalam Gambar, Surat Pelepasan Hak Guna Bangunan No.125 yakni Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 236.2/300.6-33.19/2016 atas nama PT Karsa Bayu Bangun Perkasa yang diperoleh di Kasubbid Penatасusahaan Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kudus.

Dengan adanya Surat Pelepasan hak atas tanah yang ditanda tangani oleh T. Susilo Handoko selaku Direktur PT. Karsa bayu Bangun Perkasa yang berkedudukan di Jakarta, Kav. Otorita Blok G Nomor 7 Tanjung Barat, Pasar Minggu Jakrarta Selatan, seperti yang disebutkan dalam Gambar, Maka Pemerintah tidak dirugikan. Di samping itu, pemerintah juga memberikan beberapa Perlindungan Hukum terhadap Para Pedagang setelah adanya pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut.

Pembatalan Hak atas Tanah diatur dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, yang menyebutkan bahwa,“pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hokum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap”.

Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan:

- (a.) Keputusan pemberian hak;
- (b.) Sertipikat hak atas tanah; dan
- (c.) Keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Pembatalan hak atas tanah tersebut diterbitkan karena cacat hukum administrative dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan Keputusan Menteri yang bertanggungjawab di bidang agraria atau pertanahan dimana Menteri melimpahkan kepada Kepala dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yakni Kantor Badan Pertanahan Nasional tingkat Provinsi atau Pejabat yang ditunjuk.

Yang dimaksud pembatalan Hak atas tanah karena cacat hukum administrative berdasarkan Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 adalah:

- a. Kesalahan prosedur,
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang undangan,
- c. Kesalahan subyek hak,
- d. Kesalahan obyek hak,
- e. Kesalahan jenis hak,
- f. Kesalahan perhitungan luas,
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah,
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar,
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrative dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena:

- a. Permohonan dari yang berkepentingan atau,
- b. Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum *administrative* melalui permohonan dari yang berkepentingan diajukan langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan, yakni Badan Pertanahan Nasional di tingkat Kabupaten atau Kota.

Sedangkan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrative tanpa melalui permohonan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertipikat tanpa adanya

permohonan. Terdapat beberapa proses dalam tata cara pembatalan hak atas tanah, sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan

Permohonan pembatalan hak atas tanah secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, dengan dilampirkan berkas-berkas, berupa:

- a. Fotocopy Surat Bukti Identitas dan Surat Bukti Kewarganegaraan (perorangan) atau fotocopy akta pendirian (Badan Hukum);
- b. Fotocopy Surat Keputusan dan/atau Sertipikat
- c. Surat-Surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

- a. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik
- b. Mencatat dalam formulir lisan
- c. Memberikan tanda terima berkas permohonan
- d. Memberitahukan pemohon untuk melengkapi data yuridis dan data fisik apabila masih diperlukan.

2. Kantor Wilayah

Dalam hal permohonan pembatalan hak telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah akan mencatat dalam formulir tertentu yang telah ditetapkan dan memeriksa serta meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap, maka segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Dalam hal permohonan pembatalan hak telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan Hak atas Tanah yang dimohonkan atau Keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

3. Menteri

Setelah menerima berkas permohonan, Menteri memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap, maka segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya serta mencatat dalam formulir tertentu yang telah ditetapkan. Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan Pembatalan hak atau penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

Penyelesaian permasalahan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus menurut Marinda selaku perwakilan Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus yang mengetahui perjanjian kerjasama Pembangunan Pasar Kliwon telah terlaksana, yakni diberlakukannya perjanjian sewa- menyewa antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan Pedagang. Perjanjian tersebut berisi tentang Pemanfaatan Los, Kios dan Ruko Pasar Kliwon Kudus Milik Pemerintah Kabupaten Kudus di atas Tanah Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Tahun 1996 Terletak di Desa Rendeng Kecamatan Kota Kabupaten Kudus.

Perjanjian Sewa-menyewa tersebut diatas diupayakan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus dalam memperhatikan nasib para pedagang yang kehilangan Sertipikat Hak Guna Bangunannya setelah adanya pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan. Perjanjian Sewa-Menyewa itu ditandatangani oleh beberapa pihak terkait, yakni Dra. Sudiharti selaku Kepala Dinas Perdagangan Kabupaten Kudus sebagai pihak pertama, pedagang yang bersangkutan sebagai pihak kedua dan para saksi yang diwakilkan oleh masing- masing pihak, yaitu H. Sulistyanto selaku Ketua Himpunan Pedagang Pasar Kliwon (HPPK) Kabupaten Kudus serta Andy Imam Santoso S.STP sebagai Kepala Bidang Pasar Kliwon Kabupaten Kudus.

Perjanjian tersebut mengacu pada dasar Peraturan Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah; dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Perjanjian tersebut menerangkan bahwa

Pihak Pertama adalah pihak pengguna Barang dan Bangunan dengan sertipikat Hak Pengelolaan sedangkan Pihak Kedua adalah pihak yang memanfaatkan Los, Kios maupun Kios di atas tanah Hak Pengelolaan Milik Kabupaten Kudus.

Perjanjian tersebut memuat persetujuan kedua belah pihak untuk mengadakan perjanjian pemanfaatan Los, Kios maupun Ruko dengan ukuran luas tanah tertentu di atas tanah Hak Pengelolaan yang kemudian disebut sebagai objek perjanjian. Perjanjian berisi tentang:

1. Pemanfaatan objek perjanjian oleh pihak kedua dan pemberian izin pemanfaatan oleh pihak pertama.
2. Penjelasan mengenai jenis usaha dan batas-batas objek perjanjian.
3. Hak dan Kewajiban Pihak Pertama
4. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua
5. Larangan
6. Besaran Tarif Sewa dan cara pembayaran biaya sewa yang akan dimasukkan ke Kas Daerah Pemerintah Kabupaten Kudus pada Bank yang telah ditentukan.
7. Keterlambatan pembayaran 2 (dua) bulan berturut-turut, maka akan dikenakan sanksi 2% dari besaran sewa. Keterlambatan pembayaran 3 (tiga) bulan berturut-turut, akan ada teguran tertulis oleh pihak pertama pada pihak kedua. Jika dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberian teguran tertulis masih belum dilaksanakan pembayaran maka akan diberikan teguran kedua. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah diberikan teguran kedua tetap tidak melaksanakan pembayaran maka pemanfaatan objek perjanjian oleh pihak pertama dinyatakan gugur dan akan diserahkan kembali kepada pihak pertama dan menjadi asset Daerah.
8. Jangka waktu perjanjian Pemanfaatan ditetapkan terhitung ditandatangani perjanjian tersebut hingga batas waktu yang telah ditentukan. Menjelang jangka waktu perjanjian akan berakhir maka pihak kedua memiliki hak untuk memperpanjang masa

pemanfaatan selama 3 (tiga) kali periode masing-masing periode 5 (lima) tahun dengan ketentuan:

- a. Sepanjang kekuatan konstruksi atas bangunan masih memenuhi persyaratan kelayakan konstruksi bangunan,
- b. Pihak kedua tidak melanggar isi perjanjian,
- c. Pihak kedua menaati segala peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai ketentuan pelaksanaan pengambilan hak atas perpanjangan sewa masing- masing periode diatur sebagai berikut:

- a. Pemberitahuan secara tertulis tentang hak perpanjangan sewa dilakukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua 12 (dua belas) bulan sebelum masa sewa berakhir,
- b. Pemberian jawaban pihak kedua mengenai hak atas perpanjangan dilakukan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah menerima pemberitahuan,
- c. Jika pihak pertama lalai maka melakukan pemberitahuan kepada pihak kedua maka dianggap diperpanjang selama 3 (tiga) periode perpanjangan,
- d. Jika pihak kedua menetapkan untuk tidak menggunakan opsi perpanjangan haknya maka pihak pertama berhak menawarkan dan menyewakan objek perjanjian kepada pihak lain tanpa perlu persetujuan dari pihak kedua,
- e. Jika pihak kedua tidak memperpanjang maka secara otomatis perjanjian berakhir dan objek perjanjian kembali menjadi milik pihak pertama.

Apabila ada kesepakatan perpanjangan maka masing-masing pihak harus taat pada peraturan yang berlaku.

#### 9. Berakhirnya Perjanjian

Pihak pertama berhak membatalkan atau memutuskan perjanjian pemanfaatan jika:

- a. Jangka waktu perjanjian berakhir dan pihak kedua tidak mengambil perpanjangan

- b. Pihak kedua melanggar isi perjanjian
- c. Objek perjanjian digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintah oleh Pihak pertama
- d. Melanggar ketentuan-ketentuan sebelumnya mengenai larangan, besaran tarif sewa dan jangka waktu perjanjian.

Jika terjadi pembatalan atau pemutusan perjanjian pemanfaatan maka tidak ada ganti rugi dalam bentuk apapun yang diberikan pihak pertama pada pihak kedua. Pihak kedua harus mengosongkan objek perjanjian dengan biaya sendiri dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah adanya pemberitahuan. Jika lewat jangka waktu yang ditentukan pihak kedua belum mengosongkan, maka pihak pertama berhak mengosongkan bangunan tersebut secara paksa.

#### 10. Pembatalan Perjanjian

Jika pihak Pemerintah akan membatalkan atau memutuskan perjanjian pemanfaatan, maka harus ada pemberitahuan tertulis pada pihak Pengguna Objek Perjanjian. Mengenai seluruh biaya yang telah dibayarkan pihak pengguna objek menjadi hak penyedia objek.

#### 11. Keadaan Memaksa

Jika terjadi keadaan diluar kemampuan atau kekuasaan para pihak (*Force Majeure*) yang bukan merupakan kelalaian pihak pengguna objek, maka sesuai kebijakan atau aturan Pemerintah akan dilakukan peninjauan kembali perjanjian ini. Jika memang terbukti, maka pihak pengguna objek harus memberitahukan secara tertulis pada pihak penyedia objek maksimal 20 (dua puluh) hari kalender. Keterlambatan atau kelalaian pemberitahuan maka bisa berakibat tidak dimungkinkan hal tersebut sebagai *force majeure*. Bilamana jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak pemberitahuan tidak memberikan jawaban, maka dianggap pihak tersebut menyetujui peristiwa tersebut sebagai *force majeure*.

#### 12. Perselisihan

Jika terjadi perselisihan mengenai isi perjanjian pemanfaatan akan diselesaikan secara musyawarah mufakat. Jika tidak menemui kesepakatan akan diselesaikan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus.

#### 13. Biaya

Segala biaya yang timbul akibat perjanjian pemanfaatan menjadi tanggungjawab pihak kedua.

#### 14. Penutup

Perjanjian pemanfaatan berkekuatan hukum tetap. Sehingga dapat dipertanggungjawabkan sesuai peraturan perundang-undangan.

Upaya musyawarah secara kekeluargaan sebagai penyelesaian utama yang ada setelah adanya Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan kontrak kerja konstruksi pun telah ditempuh oleh Pemerintah selaku pelaku usaha terhadap Pemilik Rumah Susun yang dalam hal ini sebagai konsumen, namun menurut pihak Pedagang yang tergabung dalam Himpunan Pedagang Pasar Kliwon (HPPK) masih banyak yang belum berkenan untuk menandatangani surat perjanjian sewa-menyewa tersebut karena dengan adanya perjanjian tersebut pemilik rumah susun di Pasar Kliwon Kudus masih merasa dirugikan, tetapi ada sebagian pemilik rumah susun yang sudah setuju dan menandatangani perjanjian tersebut sedangkan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebutpun memang harus dilakukan karena adanya cacat hukum administrasi, Sebagian pedagang juga tidak menanggapi dengan solusi yang baik, bahkan untuk sekadar melengkapi persyaratan administrasi.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang penulis kemukakan diatas, kesimpulan dari thesis yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Akibat Hapusnya Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pasar Kliwon Kudus” dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan Hukum Hak Milik atas satuan rumah susun di Pasar Kliwon Kudus berada di atas tanah Hak Guna Bangunan dengan pemegang hak yaitu PT Karsa Bayu Bangun Perkasa. PT Karsa Bayu Bangun Perkasa menjadi pemegang Hak Guna Bangunan Berdasarkan Perjanjian *Build, Operate, and Transfer (BOT)* dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kudus, selaku pemegang Hak Pengelolaan. Hak Milik atas satuan rumah susun di Pasar Kliwon Kudus secara fisik berbentuk ruko yang dapat dimiliki Pedagang dengan cara membeli dari PT Karsa Bayu Bangun Perkasa sebagai pengelola. Bukti kepemilikan atas satuan rumah susun yakni Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, di dalam sertipikat tersebut harus tertulis bahwa tanah tersebut merupakan tanah HGB/HPL dengan atas nama pemegang haknya. Berdasarkan isi Perjanjian *Build, Operate, Transfer*, Apabila Perjanjian tersebut berakhir, Maka Hak Guna Bangunan kembali ke pemegang Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun otomatis hapus demi hukum. Namun, dalam penerbitan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdapat perbedaan masa berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan.
2. Perlindungan hukum bagi pemegang Hak milik atas rumah susun meliputi: Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Diberlakukannya Perjanjian sewa yang baru dimana pemilik Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tetap bisa menggunakan ruko.

Dalam Perjanjian sewa tersebut pemilik Hak Milik atas Satuan Rumah Susun mengkonversi harga jual-beli rumah susun ke harga sewa yang dibayar di muka.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas, penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Penyusunan Perjanjian Kerjasama hendaknya dapat disusun secara runtut dan jelas sesuai yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata cara Kerjasama Daerah dan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku sehingga memberikan informasi Kedudukan Tanah dengan jelas sesuai dengan faktanya, karena hal ini berdampak bagi pemilik rumah susun dan perlu adanya sosialisasi kepada masyarakat tentang ketentuan-ketentuan hukum tersebut. Hal ini perlu dilakukan sebagai antisipasi penyimpangan dan pelanggaran yang nantinya bisa memicu permasalahan
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus diharapkan dapat lebih cermat dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah. Informasi yang diberikan oleh pemohon sertipikat hak atas tanah, terlebih dahulu diperiksa dan diteliti kebenarannya sehingga tidak terjadi cacat hukum *administrative* yang merugikan. Permasalahan antara Pemerintah Kabupaten Kudus dengan pemegang Hak Atas Satuan Rumah Susun diupayakan keadilan dalam penanganannya sehingga menemukan "*winwin solution*" dengan mengedepankan musyawarah mufakat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Quran dan Hadits

Al-Quran Surat Al-Ma'idah  
Al-Quran Surat AlKahfi  
Al-Quran Surat An-Nahl  
Al-Quran Surat Al-Jasiah  
Al-Quran Surat Al-Baqarah  
Al-Quran Surat Al-Muddassir

### B. Buku

- Akis, Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono. 2010. *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*. Malang : Setara Press
- Ali, Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta : Penerbit Toko Gunung Agung
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta : Djambatan
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta : Djambatan.
- Hartanto, Andy. 2013. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya : Laksbang Justitia.
- Hutagalung, Arie S. 2010. *Kondominium dan Permasalahannya*, edisi Revisi. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Koeswahyono, Imam. 2010. *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*. Malang : Setara Press.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana.
- Mamudji, Sri. 2005. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti

- Rasjidi, Lili dan I.B Wysa Putra. 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remaja Rusdakarya
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Surabaya : Kencana.
- Santoso, Urip. 2012. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Shidarta. 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta : PT Grasindo
- Silviana, Ana. 2012. *Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah*. Semarang : Universitas Diponegoro.
- Simamora, Y. Sogar. 2013. *Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*. Surabaya: Kantor Hukum WINS & Partners.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Cet. 4*. Jakarta : Sinar Grafika
- Syahrani, Riduan. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Wahanisa, Rofi. 2019. *Reforma Agraria Untuk Kesejahteraan Rakyat*. Semarang : Fastindo.
- Zainal, Asikin. 2012. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.

### **C. Jurnal**

- Handy*. 2021. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Akibat Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Developer (Studi Putusan No.485.Pdt.G/2018/Pn.Jkt.Sel. Jurnal Hukum Adigama Vol. 4 No. 1, Juni 2021.
- Hartanto, Dr. J. Andy*. 2013. Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Jurnal Rechts Vol. 2 No. 1 Juni 2013.
- Putu Mahendra, Ngakan*. 1997. Tinjauan Yuridis tentang Kepemilikan Bagan-bagan atas Satuan Rumah Susun, Perspektif Volume 2 No. 3 Tahun 1997 Edisi Oktober
- Omas, Fatima Justini*. 2009. Aspek Hukum dalam Pembangunan Rumah Susun dan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Analisa pada Rumah Susun

yang Dikembangkan oleh Pengembang “A”). Tesis Fakultas Hukum Universitas Indonesia

*Setiono*. 2004. Rule of Law (Supremasi Hukum). Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.

*Sumardji*. 2013. Jual Beli Hak Milik Atas Satuan Apartemen di Indonesia. Jurnal Yuridika FH Unair Vol. 20, September-Oktober 2013.

*Ulfa, Alif*. 2021. Dampak Penggabungan Tiga Bank Syariah Di Indonesia, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam. Vol. 7.

*Yudiono OS*. 2013. Metode Penelitian. digilib.unila.ac.id

#### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Pembangunan Satuan Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

#### **E. Website**

<http://kab-kudus.atrbpn.go.id/>

<http://gahetna.nl>