

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tujuan Pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia.

Disamping itu, pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur yang penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas dibidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan Ketahanan Nasional.

Dari hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa perumahan merupakan masalah nasional, yang dampaknya sangat dirasakan diseluruh wilayah tanah air, terutama di daerah perkotaan yang berkembang pesat.

Oleh karena itu, sebagaimana yang diamanatkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan yang terus meningkat perlu ditangani secara mendasar, menyeluruh, terarah dan terpadu oleh

sewa benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.

Hak pemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru yang perlu diatur dengan undang-undang, dengan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia. Dengan undang-undang ini diciptakan dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi :

- a. Hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah.
- b. Hak bersama atas bagian-bagian dari bagian rumah susun.
- c. Hak bersama atas benda-benda
- d. Hak bersama atas tanah

Keempat dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun tersebut merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Dalam kepemilikan rumah susun di Indonesia khususnya kota Semarang banyak masyarakat umum yang tidak mengetahui bagaimana tentang sistem kepemilikan rumah susun tersebut. Dalam Pasal 3 Undang –Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun dijelaskan tentang pembangunan Rumah Susun dengan tujuan memberikan kebutuhan perumahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, dan dengan sedikitnya tingkat hunian maka rumah susun adalah alternatif utama.

pemerintah pusat dan pemerintah daerah, dengan keikutsertaan secara aktif usaha swasta dan swadaya masyarakat.

Pembangunan perumahan yang telah dirintis oleh pemerintah perlu ditingkatkan dan dikembangkan, khususnya perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Sehubungan dengan uraian diatas tersebut, maka kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk :

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata. Serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
- b. Mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna (Gautama, Sudargo, 1996 : 20, 21)

Sejalan dengan arah kebijaksanaan umum tersebut, maka didaerah perkotaan yang berpenduduk padat sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas, perlu dikembangkan pembanguan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, seimbang dan serasi dengan lingkungannya.

Pegertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satu satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, ada bagian bersama dari bagian tersebut

B. PERUMASAN MASALAH

Dari latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tata cara atau prosedur kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan?
2. Bagaimanakah hak dan kewajiban pemilik atas satuan rumah susun ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui syarat-syarat dan prosedur yang harus dipenuhi dalam perolehan status kepemilikan atas satuan rumah susun.
2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban pemilik atau penghuni satuan rumah susun.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

Kegunaan penelitian diharapkan dapat digunakan baik secara teoritis maupun praktis:

1. Secara teoritis, dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum, khususnya dibidang hokum agraria.
2. Secara praktis, diharapkan dapat berguna pada pengaturan proses pelaksanaan status kepemilikan atas satuan rumah susun atau dapat dipergunakan dalam pengambilan kebijaksanaan yang lebih baik bagi pihak-pihak yang terkait dalam prosedur pelaksanaan kepemilikan atas satuan rumah susun.

E. METODE PENELITIAN

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis sosiologis, mengingat permasalahan yang akan diteliti disini mengandung faktor yuridis maupun faktor sosiologis. Faktor Yuridisnya adalah perangkat peraturan hukum yang berlaku bagi proses kepemilikan rumah susun, sedangkan faktor sosiologisnya adalah pelaksanaan peraturan-peraturan hukum tentang proses status kepemilikan rumah susun.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan ini akan ditetapkan penelitian yang bersifat deskriptif, karena hanya menggambarkan obyeknya saja. Ini bukan berarti tidak ada masalah yang perlu dipecahkan, melainkan dari sini akan banyak didapat hal-hal yang tidak diketahui sebelumnya dan dari sini akan dipakai sebagai bahan penyelesaian lebih lanjut.

3. Metode Penelitian Data

Dalam membahas permasalahan sekaligus mencari alternatif pemecahannya, diperlukan metode pendekatan yang selektif sehingga dapat mencapai sasaran. Untuk itu dibutuhkan data yang dapat dipercaya kebenarannya.

Untuk data yang cukup lengkap dengan pokok masalah yang akan dibahas, maka pengumpulan data adalah masalah yang penting untuk diperhatikan. Hal

ini dikarenakan penelitian ilmiah sangat membutuhkan data yang lengkap dan relevan serta data tersebut dapat dipertanggungjawabkan.

Untuk memperoleh data yang dapat dipertanggungjawabkan serta mempunyai nilai kebenaran yang obyektif maka digunakan teknik-teknik pengumpulan data sesuai dengan masalah yang akan diteliti dan dalam hal ini akan digunakan data primer dan sekunder yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah cara mendapatkan data sekunder. Dalam pengumpulan data sekunder ini dapat dilakukan dengan mempelajari literatur-literatur, buku karangan ilmiah para sarjana, diktat-diktat, peraturan perundangan yang berlaku atau hasil penemuan-penemuan yang erat kaitannya dengan masalah yang akan diteliti.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan ini merupakan cara untuk memperoleh data primer. Dalam pengumpulan data primer dapat dilakukan melalui metode :

1. Observasi, yaitu metode yang dilakukan dengan melakukan pengamatan secara langsung obyek yang dituju.
2. Interview atau wawancara, yaitu metode yang dilakukan dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung dengan pihak yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.

Dalam ini adalah pihak Kantor Pertanahan kota Semarang, Sub Dinas Pemukiman Kota Semarang dan pihak terkait lainnya.

4. Lokasi Penelitian : Rumah Susun Di Kota Semarang
5. Subyek Penelitian : Pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Sub Dinas Pemukiman Kota Semarang.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam hubungannya dengan penyusunan skripsi ini maka diusahakan semaksimal mungkin di dalam membuat kerangka dasar teori dari skripsi ini agar disusun secara rapi, berstruktur dan logis

Adapun kerangka skripsi yang disajikan terdiri dari empat bab, yaitu sebagai berikut :

- Bab I : Pendahuluan, diuraikan tentang alasan atau latar belakang pemilihan judul, ruang lingkup perumusan masalah, metode sampling, sistematika penelitian yang merupakan kerangka dasar untuk pengkajian.
- Bab II : Tinjauan Pustaka, merupakan dasar yang digunakan untuk menganalisa data dari sumber yang berkaitan dengan obyek penelitian. Dalam hal ini akan dikemukakan asumsi-asumsi dan dasar pemikiran yang

akan digunakan dalam menganalisa data dan menyusun kesimpulan.

Bab III

: Hasil penelitian dan Pembahasan, diuraikan tentang hasil penelitian yang merupakan jawaban dari perumusan masalah. Setiap masalah dijawab dalam sub-sub bab tersendiri, sedangkan didalam pembahasan datanya dilakukan dengan mengingat jenis penelitian yang dipilih dan diarahkan untuk menjawab dan menjelaskan masalah yang telah dirumuskan. Pada bab ini penulis menjelaskan tentang prosedur pelaksanaan status kepemilikan atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan di kota semarang dari awal hingga akhir dan hambatan-hambatan yang di hadapi.

Bab IV

: Kesimpulan dan saran, berisi kesimpulan berdasarkan uraian-uraian pada bab-bab sebelumnya. Dan saran-saran yang dianggap perlu guna perbaikan di masa mendatang