



**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK
PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
SEMARANG**

SKRIPSI

**Skripsi ini diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Universitas Negeri Semarang**

**Oleh
CHAERULIA NUR ASSYIFA
3450406056**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
2010**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “**PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO SEMARANG**”, yang ditulis oleh Chaerulia Nur Assyifa, NIM. 3450406056 telah disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum (FH) Universitas Negeri Semarang (UNNES) pada :

Hari :

Tanggal :

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Prof. Dr. Soedijono Sastroatmodjo, SA, M.Si
NIP. 19520815 198203 1 007

Drs. Suhadi, SH, M.Si.
NIP. 19671116 199309 1 001

Mengetahui,

Pembantu Dekan Bidang Akademik

Drs. Suhadi, S.H, M.Si.
NIP. 19671116 199309 1 001

PENGESAHAN

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum (FH) Universitas Negeri Semarang (Unnes) pada tanggal

Panitia :

Ketua

Sekretaris

Drs. Sartono Sahlan, M.H.
NIP. 19530825 198203 1 003

Drs. Suhadi, S.H, M.Si.
NIP. 19671116 199309 1 001

Penguji Utama

Rofi Wahanisa, S.H, M.H
NIP. 19800312 200801 2 032

Penguji I

Penguji II

Prof. Dr. Soedijono Sastroatmodjo, SA, M.Si
NIP. 19520815 198203 1 007

Drs. Suhadi, S.H, M.Si.
NIP. 19671116 199309 1 001

PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis dalam skripsi ini benar-benar hasil karya sendiri, bukan buatan orang lain, dan tidak menjiplak karya ilmiah orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang,

Penulis,

Chaerulia Nur Assyifa
3450406056

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Dan hanya kepada Tuhanlah hendaknya kamu berharap”

(Al-Insyirah : 8)

“Pemikiran melahirkan tujuan, tujuan melahirkan tindakan, tindakan membentuk kebiasaan, kebiasaan membentuk watak dan watak akan menentukan nasib kita”

(Edward Everentt Hale)

Persembahan:

Karya ini kupersembahkan untuk

1. Ayah dan Mama tercinta atas segala doa dan kasih sayangnya
2. Kakak-kakakku dan Adikku tersayang terima kasih atas semangat dan dukungan yang kalian berikan
3. Sahabat-sahabatku terima kasih atas senyum dan semangatnya
4. Almamaterku UNNES
5. Teman-teman Hukum angkatan '06.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji Syukur Kehadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan Ramat-Nya dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : ”PEROLEHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO SEMARANG”. Skripsi diajukan merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini, yaitu :

1. Kedua Orangtua saya yang selalu memberikan doa, semangat, dukungan dan bantuannya hingga tersusunnya skripsi ini.
2. Prof. DR. H. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si, Rektor Universitas Negeri Semarang.
3. Drs. Sartono Sahlan, M.H, Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
4. Drs. Suhadi, S.H, M.Si, Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
5. Prof. DR. H. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si dan Drs. Suhadi, S.H, M.Si Sebagai Dosen Pembimbing yang dengan kesabaran, ketelitian dan kebijaksanaannya telah memberikan bimbingan, masukan dan saran dalam penyusunan skripsi ini.
6. Drs. Sugito, S.H, M.H, Ketua Bagian Hukum Perdata.

7. Rofi Wahanisa, S.H, M.H, sebagai Dosen Wali yang juga turut memberikan pengarahan dan perhatiannya selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang memberikan ilmu yang sangat berharga selama pendidikan.
9. A.H. Siregar, S.H selaku Sub. Dinas Tata Kota dan Perumahan beserta staf yang telah membantu dalam penelitian.
10. Bapak Sutikno beserta staf Kelurahan Bandarharjo Semarang.
11. Mahfud, Spd., selaku RW Rumah Susun Bandarharjo beserta staf.
12. Semua teman-teman seperjuanganku di Fakultas Hukum UNNES, sahabat-sahabatku, Teman-teman studi Club Agraria dan seluruh teman-teman hukum di reguler, yang selalu ceria, membahagiakan dunia-ku dan mendoakan aku.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis di dalam penulisan skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Pertanahan, walaupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, oleh karena itu perkenankanlah penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Semarang,

Penulis

Chaerulia Nur Assyifa
3450406056

ABSTRAK

Assyifa, Chaerulia Nur. 2010. *Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang*. Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Pembimbing I, Prof. DR. H. Sudijono Sastroatmodjo, M.Si. Pembimbing II, Drs. Suhadi, S.H, M.Si. Halaman 120.

Kata Kunci : Perolehan Hak Atas Tanah

Perkembangan pembangunan di kota-kota besar semakin maju pesat, akibatnya pertumbuhan bergerak kearah horizontal. Pertumbuhan penduduk yang bertambah dengan cepat berbanding lurus dengan kebutuhan lahan untuk perumahan diwilayah-wilayah perkotaan. Proses pertumbuhan yang cepat di kota-kota disebabkan oleh tarikan kegiatan dan fungsi kota sebagai pusat pemerintahan, pusat perdagangan, pusat industri serta fungsi-fungsi lainnya. Salah satu usaha yang dilakukan oleh Pemerintah adalah dengan pembangunan rumah bertingkat atau rumah susun yang dibangun di atas hak bersama. Diharapkan dengan adanya rumah susun maka kebutuhan masyarakat sebagian telah terpenuhi. Sebab perumahan merupakan salah satu barometer kesejahteraan rakyat, maka sehubungan dengan perumahan dan pemukiman Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 29 Tahun 1974 tentang (Perum Perumnas). Dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun masyarakat menjadi lebih baik.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui, menjelaskan, serta menambah pemahaman tentang hak atas tanah yang melekat pada tanah untuk pembangunan Rumah Susun dan untuk menjelaskan dan/atau mendiskripsikan perolehan hak atas tanah untuk pembangunan Rumah Susun serta untuk mengetahui dan/atau menjelaskan implikasi status hak atas tanah terhadap pemilikan satuan Rumah Susun.

Metode yang digunakan dalam Penelitian adalah Yuridis Sosiologis yaitu pendekatan yang tidak hanya ditinjau dari kaidah-kaidah hukum saja, tetapi juga meninjau bagaimana pelaksanaannya mengingat masalah yang diteliti adalah permasalahan keterkaitan antara faktor yuridis dan sosiologis. Data yang diperoleh dan dianalisis secara kualitatif dalam bentuk uraian sehingga dapat menjawab semua permasalahan yang diajukan.

Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini adalah tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang tersebut merupakan tanah negara. Tanah Negara tersebut dimohon oleh Pemerintah Kota Semarang Kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Pemegang hak oleh Pemerintah Kota Semarang tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah tertanggal 8-8-1990 Nomor SK.530.3/392/1/3881/33/90 pada Sertifikat tanggal 26-12-1990. Status Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo adalah Hak Pakai yang

meliputi bidang Desa Bandarharjo. Diterangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Pasal (1) Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, dikonversi menjadi Hak Pakai dengan lamanya hak selama waktu tak terbatas dipergunakan untuk perumahan dan berlaku sejak tanggal 8-8-1990 dengan luas tanah \pm 246.185 m². Dengan status Hak Pakai maka sertifikat pemilikan satuan rumah susun tidak dapat diterbitkan, sehingga sistem penghunian rumah susun menggunakan sistem sewa.

Berdasarkan hasil penelitian maka saran yang diajukan kepada Pemerintah Kota Semarang adalah mengingat sistem penghunian Rumah Susun Bandarharjo dengan sistem sewa maka pengelolaan rumah susun seharusnya dapat dilakukan secara transparan dengan penegasan perjanjian sewa secara baik.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAKSI	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah	8
1.3 Batasan Masalah	9
1.4 Perumusan Masalah.....	10
1.5 Tujuan Penelitian.....	10
1.6 Manfaat Penelitian.....	11
1.6.1. Manfaat Teoritis.	11
1.6.2. Manfaat Praktis	12
1.7 Sistematika Penelitian.....	12

1.7.1. Bagian Awal	12
1.7.2. Bagian Inti Skripsi	12
1.7.3. Bagian Akhir Skripsi	14

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak Penguasaan Atas Tanah	15
2.1.1 Pengertian Tanah.....	15
2.1.2 Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah	16
2.1.3 Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah	18
2.1.4. Hak-Hak Tanah dalam Hukum Tanah Nasional	20
2.2 Hak Atas Tanah	21
2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah dan Dasar Hukumnya	21
2.2.2 Macam-macam Hak Atas Tanah	23
2.2.3 Perolehan Hak Atas Tanah	33
2.3 Pembangunan Rumah Susun.....	35
2.4 Rumah Susun.....	37
2.4.1 Pengertian Rumah Susun	37
2.4.2 Pemilikan Satuan Rumah Susun	38
2.4.3 Bukti Kepemilikan Satuan Rumah Susun	39
2.4.4 Pemisahan Hak Atas Satuan Rumah Susun	41
2.4.5 Peralihan Atas Satuan Rumah Susun	42
2.4.6 Berakhirnya Hak Atas Satuan Ruah Susun	43
2.4.7 Tanah untuk Bangunan Rumah Susu	43

2.5 Kerangka Berfikir.....	46
----------------------------	----

BAB 3. METODE PENELITIAN

3.1 Dasar Penelitian	50
3.2 Lokasi Penelitian	52
3.3 Metode Pendekatan.....	52
3.4 Fokus Penelitian.....	53
3.5 Jenis dan Sumber Data.....	54
3.6.1 Jenis Data.....	54
3.6.1.1 Data Primer	54
3.6.1.2 Data Sekunder.....	55
3.6.2 Sumber Data	56
3.6.2.1 Informan.....	56
3.6.2.2 Responden.....	57
3.6.2.3 Dokumen.....	57
3.6.2.4 Lapangan.....	57
3.7 Teknik Pengumpulan Data	57
3.7.1 Studi Dokumen	58
3.7.2 Pengamatan (<i>Observation</i>)	58
3.7.3 Wawancara (<i>Interview</i>).....	59
3.8 Keabsahan Data	60
3.9 Metode Analisis Data	62
3.10. Metode Penyajian Data.....	64

3.11. Prosedur Penelitian	64
---------------------------------	----

BAB 4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Kawasan Bandarharjo	
4.1.1. Letak Geografi dan Luas Wilayah.....	66
4.1.2. Kepadatan Penduduk	70
4.1.3. Kondisi Bangunan	76
4.1.4. Letak Geografis dan Gambaran Umum Rumah Susun.....	79
4.1.5. Maksud dan Tujuan Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo	81
4.1.6. Penghuni Rumah Susun Bandarharjo	91
4.2. Perolehan Hak Atas Tanah	
4.2.1. Status Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo	93
4.2.2. Hak Pakai Atas Tanah Negara	103
4.3. Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun	106
4.4. Implikasi Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun dengan sistem penghunian	111

BAB 5. SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan	126
5.2. Saran	127

DAFTAR PUSTAKA	128
-----------------------------	-----

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Keputusan Status Tanah	68
Tabel 4.2. Banyaknya Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin di Kawasan Bandargarjo.....	71
Tabel 4.3. Ratio Ketergantungan Menurut Tingkat Wilayah.....	72
Tabel 4.4. Penduduk Usia Tingkat Wilayah	72
Tabel 4.5. Prediksi Jumlah Penduduk Kawasan Perencanaan	73
Tabel 4.6. Distribusi Tingkat Pertumbuhan Penduduk Menurut Sensus 1980 dan 1990	74
Tabel 4.7. Gambar Kondisi Bangunan Kawasan Bandarharjo Tahun 2009	77
Tabel 4.8. Penduduk Menurut Daerah Asal.....	78
Tabel 4.9. Alasan Menetap.....	79
Tabel 4.10. Daftar Penghuni Lama Rumah Susun Bandarharjo	84
Tabel 4.11. Jumlah Penghuni Rumah Susun Bandarharo Menurut Usia Tahun 2004 Berdasar Kartu Keluarga Tahun 2001/2002.	86
Tabel 4. 12. Menurut Umur dan Jenis Pekerjaan Penghuni Rumah Susun Bandarharjo	92
Tabel 4.13. Menurut Tingkat Pendidikan	93
Tabel 4.14. Harga Sewa Satuan Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B	118
Tabel 4.15. Harga Sewa Satuan Rumah Susun Bandarharjo Lama	119
Tabel 4.16. Biaya Ganti Nama Kepada Ahli Waris Rumah Susun Bandarharjo Semarang	120

Tabel 4.17. Biaya Ganti Nama Kepada Ahli Waris Rumah Susun	
Bandarharjo Blok A dan B	120
Tabel 4.18. Biaya Ganti Nama Kepada Orang Lain Rumah Susun	
Bandarharjo Lama	121
Tabel 4.19. Biaya Ganti Nama Kepada Orang Lain Rumah Susun	
Bandarharjo Blok A dan B	122
Tabel 4.20. Biaya Ijin Persewaan Rumah Susun Bandarharjo Lama	122
Tabel 4.21. Biaya Ijin Persewaan Rumah Susun Bandarharjo Blok	
A dan B	123
Tabel 4.22. Biaya Ijin Perpanjangan Persewaan untuk Jangka Waktu 2	
(dua) Tahun Rumah Susun Bandarharjo Lama	124
Tabel 4.23. Biaya Ijin Perpanjangan Persewaan untuk Jangka Waktu 2	
(dua) Tahun Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B	124

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Surat Permohonan Ijin Penelitian.
- Lampiran 2. Surat Keterangan Melaksanakan Penelitian di Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang.
- Lampiran 3. Surat Keterangan Melaksanakan Penelitian di Rumah Susun Bandarharjo.
- Lampiran 4. Surat Keterangan telah selesai melaksanakan Penelitian di Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang.
- Lampiran 5. Kartu Bimbingan Skripsi.
- Lampiran 6. Pedoman Wawancara.
- Lampiran 7. Peta Wilayah Kelurahan Bandarharjo.
- Lampiran 8. Sertifikat Desa/Kelurahan Bandarharjo.
- Lampiran 9. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 9 Tahun 1996 Tentang Rumah Susun Di Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang.
- Lampiran 10. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2008 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.
- Lampiran 11. Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Penghunian Dan Persewaan Atas Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang.
- Lampiran 12. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta

Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Lampiran 13. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989
Tentang Bentuk Dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta
Pemisahan Rumah Susun.

Lampiran 14. Surat Edaran Ijin Persewaan.

Lampiran 15. Daftar Penghuni Lama Rumah Susun Bandarharjo.

Lampiran 16. Struktur Organisasi Rumah Susun Bandarharjo.

Lampiran 17. Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Kotamadya Daerah
Tingkat II Semarang Tentang Ijin Persewaan Rumah yang Berada
dibawah Pengawasan/ Pengelolaan dan Milik Pemerintah Daerah
Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang.

Lampiran 18. Keputusan Kepala Dinas Tata Kota Dan Permukiman Kota
Semarang Tentang Ijin Ganti Nama persewaan Rumah Milik
Pemerintah Kota Semarang Kepala Dinas Tata Kota Dan
Permukiman.

Lampiran 19. Keputusan Kepala Dinas Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II
Semarang Tentang Ijin Persewaan Unit Rumah Susun Sewa Di
Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara Kotamadya
Daerah Tingkat II Semarang.

Lampiran 20. Surat Perjanjian tentang Sewa Menyewa Rumah Susun
Bandarharjo.

Lampiran 21. Permohonan Ijin Penghuni Rumah Susun Bandarharjo.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Identifikasi Masalah	8
1.3. Batasan Masalah	9
1.4. Perumusan Masalah.....	10
1.5. Tujuan Penelitian.....	10
1.6. Manfaat Penelitian.....	11
1.6.1. Manfaat Teoritis	11
1.6.2. Manfaat Praktis	12

1.7. Sistematika Penelitian.....	12
1.7.1. Bagian Awal	12
1.7.2. Bagian Inti Skripsi	12
1.7.3. Bagian Akhir Skripsi	14

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penguasaan Hak Atas Tanah.....	15
2.1.1. Pengertian Tanah.....	15
2.1.2. Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah	16
2.1.3. Hak-hak Penguasaan Hak Atas Tanah	19
2.1.4. Hirarki Hak-hak Penguasaan Atas Tanah dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional	20
2.1.5. Hak Atas Tanah.....	21
2.1.6. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	23
2.1.7. Perolehan Hak Atas Tanah.....	33
2.2. Pembangunan Rumah Susun.....	35
2.3. Rumah Susun	42
2.3.1. Pengertian Rumah Susun	42
2.3.2. Pemilikan Satuan Rumah Susun	43
2.3.3. Bukti Kepemilikan Satuan Rumah Susun.....	44
2.3.4. Pemisahan Hak Atas Satuan Rumah Susun	46
2.3.5. Peralihan Atas Satuan Rumah Susun.....	47
2.3.6. Berakhirnya Hak Atas Satuan Ruah Susun.....	48

2.3.7. Tanah untuk Bangunan Rumah Susun.....	49
2.4. Kerangka Berfikir.....	51

BAB 3. METODE PENELITIAN

3.1. Dasar Penelitian	54
3.2. Lokasi Penelitian.....	56
3.3. Metode Pendekatan	56
3.4. Fokus Penelitian	57
3.5. Jenis dan Sumber Data	57
3.5.1. Jenis Data.....	57
3.5.1.1. Data Primer	57
3.5.1.2. Data Sekunder	58
3.5.2. Sumber Data	59
3.5.2.1. Informan.....	59
3.5.2.2. Responden.....	60
3.5.2.3. Dokumen	60
3.5.2.4. Lapangan.....	60
3.6. Teknik Pengumpulan Data.....	61
3.6.1. Studi Dokumen	61
3.6.2. Pengamatan (<i>Observation</i>).....	61
3.6.3. Wawancara (<i>Interview</i>)	62
3.7. Keabsahan Data.....	63
3.8. Metode Analisis Data.....	64

3.9. Prosedur Penelitian	66
--------------------------------	----

BAB 4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Diskripsi Lokasi Penelitian	68
4.1.1. Letak Geografi dan Luas Wilayah	68
4.1.2. Kepadatan Penduduk.....	72
4.1.3. Kondisi Bangunan.....	76
4.1.4. Letak Geografis dan Gambaran Umum Rumah Susun.....	79
4.1.5. Maksud dan Tujuan Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo.....	80
4.1.6. Penghuni Rumah Susun Bandarharjo	89
4.2. Perolehan Hak Atas Tanah.....	92
4.2.1. Status Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo.....	92
4.2.2. Hak Pakai Atas Tanah Negara	101
4.3. Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun	104
4.4. Implikasi Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun dengan sistem penghunian.....	109

BAB 5. SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan	122
5.2. Saran	123

DAFTAR PUSTAKA	124
-----------------------------	------------

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Keputusan Status Tanah	64
Tabel 4.2. Banyaknya Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin di Kawasan Bandarharjo.....	66
Tabel 4.3. Ratio Ketergantungan Menurut Tingkat Wilayah.....	67
Tabel 4.4. Penduduk Usia Tingkat Wilayah	67
Tabel 4.5. Prediksi Jumlah Penduduk Kawasan Perencanaan	68
Tabel 4.6. Distribusi Tingkat Pertumbuhan Penduduk Menurut Sensus 1980 dan 1990	69
Tabel 4.7. Gambar Kondisi Bangunan Kawasan Bandarharjo Tahun 2009	71
Tabel 4.8. Penduduk Menurut Daerah Asal.....	72
Tabel 4.9. Alasan Menetap.....	72
Tabel 4.10. Daftar Penghuni Lama Rumah Susun Bandarharjo	78
Tabel 4.11. Jumlah Penghuni Rumah Susun Bandarharjo Menurut Usia Tahun 2004 Berdasar Kartu Keluarga Tahun 2001/2002	79
Tabel 4.12. Menurut Umur dan Jenis Pekerjaan Penghuni Rumah Susun Bandarharjo.....	85
Tabel 4.13. Menurut Tingkat Pendidikan	85
Tabel 4.14. Harga Sewa Satuan Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B	109
Tabel 4.15. Harga Sewa Satuan Rumah Susun Bandarharjo Lama	110
Tabel 4.16. Biaya Ganti Nama Kepada Ahli Waris Rumah Susun Bandarharjo Lama	110

Tabel 4.17. Biaya Ganti Nama Kepada Ahli Waris Rumah Susun	
Bandarharjo Blok A dan B.....	111
Tabel 4.18. Biaya Ganti Nama Kepada Orang Lain Rumah Susun	
Bandarharjo Lama.....	111
Tabel 4.19. Biaya Ganti Nama Kepada Orang Lain Rumah Susun	
Bandarharjo Blok A dan B.....	112
Tabel 4.20. Biaya Ijin Persewaan Rumah Susun Bandarharjo Lama	112
Tabel 4.21. Biaya Ijin Persewaan Rumah Susun Bandarharjo	
Blok A dan B.....	113
Tabel 4.22. Biaya Ijin Perpanjangan Persewaan untuk Jangka Waktu 2 (dua)	
Tahun Rumah Susun Bandarharjo Lama.....	113
Tabel 4.23. Biaya Ijin Perpanjangan Persewaan untuk Jangka Waktu 2 (dua)	
Tahun Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B	114

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupan, untuk matipun manusia memerlukan sebidang tanah. Tanah juga merupakan suatu faktor sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah. Dalam masalah tanah Pemerintah mempunyai perencanaan dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.

Kedudukan tanah dalam pembangunan nasional berpengaruh terhadap penataan penguasaan tanah oleh negara. Penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya, dengan hal tersebut perlunya penataan penggunaan tanah dengan memperhatikan hak-hak

rakyat atas tanah antara lain: fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah, dan termasuk berbagai upaya untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat. Sesuai dengan konstitusi negara Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang memberikan landasan bahwa “bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk rakyat”. Dengan usaha yang terus-menerus dan terprogram, pembangunan di bidang pertanahan diharapkan dapat mewujudkan kondisi pemanfaatan dan pemilikan tanah yang dapat mendatangkan kesejahteraan dan ketentraman serta keamanan warga masyarakat, bangsa, dan negara.

Pemukiman adalah merupakan kebutuhan utama atau primer yang harus dipenuhi oleh manusia. Perumahan tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih jauh adalah proses bermukim manusia dalam rangka menciptakan suatu tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri. Pengaturan perihal perlunya pemukiman telah diarahkan pula oleh Undang-Undang Pokok Agraria yang di kenal dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang lebih lanjutnya dalam Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 yang telah menekankan pentingnya untuk meningkatkan dan memperluas adanya pemukiman yang layak baik seluruh masyarakat dan karenanya dapat terjangkau seluruh masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah. Mengingat dewasa ini perkembangan pembangunan di kota-kota besar semakin maju pesat, akibatnya pertumbuhan bergerak kearah horizontal.

Penurunan kualitas lingkungan saat ini salah satunya diakibatkan dari terkikisnya lahan hijau oleh pembangunan perkotaan yang tidak memperhatikan dampak lingkungan, pembangunan saat ini lebih berorientasi pada fungsi-fungsi yang bersifat komersial. Pertumbuhan penduduk yang bertambah dengan cepat berbanding lurus dengan kebutuhan lahan untuk perumahan di wilayah-wilayah perkotaan. Proses pertumbuhan yang cepat di kota-kota ini disebabkan oleh tarikan kegiatan dan fungsi kota sebagai pusat pemerintahan, pusat perdagangan, pusat industri dan fungsi-fungsi lainnya. Untuk selanjutnya dalam rangka untuk peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta meningkatkan efektifitas dalam penggunaan tanah terutama pada lingkungan atau daerah yang padat penduduknya, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatan dari tanah betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak.

Setiap orang berhak untuk hidup dan mempertahankan kehidupannya. Oleh sebab itu maka mereka membutuhkan hal-hal yang bisa digunakan untuk mempertahankan kehidupannya, yang meliputi: pangan, sandang, papan dan kebutuhan lainnya. Perumahan sebagai salah satu sarana untuk tempat berlindung ataupun tempat tinggal oleh setiap manusia terutama dalam hubungannya dengan perkembangan penduduk dari suatu bangsa. Demikian juga halnya dengan bangsa Indonesia sebagai suatu negara berkembang, soal perumahan merupakan kebutuhan utama, disamping kebutuhan sandang dan pangan. Sebab itu perbaikan dan pengadaan perumahan terutama perumahan rakyat merupakan hal yang amat penting dalam pembangunan dewasa ini, karena ketiga unsur yaitu perumahan,

sandang dan papan merupakan unsur-unsur pokok kesejahteraan rakyat dan keadaannya memberikan pengaruh terhadap produktivitas kerja, guna meningkatkan ekonomi pada umumnya. Namun saat ini pembangunan perumahan mengalami kesulitan dimana setiap tahunnya angka kelahiran di Indonesia selalu mengalami peningkatan dan terbatasnya lahan areal tanah yang mengakibatkan harga tanah di kota-kota besar sangatlah mahal. Dalam hal tersebut dialami di kota-kota yang padat penduduknya khususnya seperti Jakarta, Surabaya, Semarang dan kota-kota lainnya. Sehingga dalam pembangunan perumahan tidak dapat terjangkau oleh rakyat yang tingkat ekonominya rendah sampai menengah.

Menyadari kesulitan pengadaan serta pembangunan perumahan yang menyangkut kebutuhan rakyat banyak dan harus dipecahkan oleh semua pihak, maka Pemerintah berusaha keras mengatasi masalah perumahan ini. Salah satu usaha yang dilakukan oleh Pemerintah adalah dengan pembangunan rumah bertingkat atau rumah susun yang dibangun di atas hak bersama. Diharapkan dengan adanya rumah susun maka kebutuhan masyarakat sebagian telah terpenuhi. Sebab perumahan merupakan salah satu barometer kesejahteraan rakyat, maka sehubungan dengan perumahan dan pemukiman tersebut diatas, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 15 Tahun 2004 tentang (Perum Perumnas). Perum Perumnas mengadakan pembangunan perumahan rakyat yang dikenal dengan Perumnas yang pada akhirnya Pemerintah mengeluarkan ketentuan sesuai bagi masyarakat perkotaan dengan tetap berpegang pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Undang-Undang ini disertakan mengingat kebutuhan masyarakat dengan areal

terbatas, akan tetapi dapat dimanfaatkan sebagai pemukiman, serta mengatur ketentuan-ketentuan rumah susun.

Pembangunan rumah susun tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota sehingga menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan dari kota, sehingga makin hari maka daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapi, bersih, dan teratur. Konsep pembangunan yang dilakukan atas rumah susun yaitu dengan bangunan bertingkat, yang dapat dihuni bersama, dimana satuan-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Dengan adanya pembangunan rumah susun, maka kebutuhan masyarakat sebagian telah terpenuhi. Namun tidak semua masyarakat dapat memiliki rumah susun disebabkan karena jumlah yang dibangun untuk rumah susun tidaklah sepadan dengan jumlah penduduk yang membutuhkan perumahan, serta pendapatan yang dihasilkan oleh setiap orang tidaklah sama terutama masyarakat yang tidak mempunyai penghasilan tetap. Masyarakat yang dapat memiliki rumah susun tersebut tentunya memiliki kekuasaan atas hak dari rumah susun baik dari bangunan maupun tanah dimana rumah susun dibangun.

Kota Semarang merupakan ibukota Propinsi Jawa Tengah, terbagi dalam 16 Kecamatan dan 177 Kelurahan, (Badan Pusat Statistik, 2008: 2). Jumlah penduduk di Kota Semarang sejumlah 1.552.941 jiwa, terdapat bertumbuhan penduduk setiap tahunnya sebesar 1,42% dibanding data 10 tahun sebelumnya, (Badan Pusat Statistik, 2008: 15). Perkembangan sektor ekonomi yang begitu

pesat berdampak terhadap pertumbuhan penduduk dan kebutuhan hunian. Di daerah yang dekat dengan kawasan industri di antara beberapa Kecamatan di Kota Semarang dapat dilihat yakni salah satunya adalah Kecamatan Semarang Utara di Kelurahan Bandarharjo. Kelurahan Bandarharjo yang merupakan salah satu daerah yang penduduknya dalam keadaan kurang tertata pemukimannya menimbulkan lingkungan yang kumuh. Dengan hal tersebut Kelurahan Bandarharjo mendapat sorotan dari Pemerintah Kota Semarang untuk menata kawasan tersebut lebih tertata dari segi pemukimannya. Kecamatan Semarang Utara yang juga dikenal sebagai salah satu kawasan industri didasari oleh beberapa kriteria yang terpenuhi sebagai sebuah kawasan industri, sehingga Pemerintah ingin menjadikan pertumbuhan sosial-ekonomi di wilayah tersebut terus berkembang pesat agar kesejahteraan rakyat juga dapat lebih baik. Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang) terdapat kebutuhan akan hunian semakin meningkat dari tahun ke tahun. Di samping alasan tersebut ketersediaan tanah dan rumah untuk pemukiman masyarakat yang semakin tahunnya mengalami peningkatan harga yang tidak maka murah dengan mengingat bahwa masyarakat yang hanya memiliki penghasilan yang minim sebagai pekerja pabrik, buruh, dan pekerja yang tidak menentu, karena tercatat jumlah penduduk miskin di Kota Semarang sejumlah 82.665 KK (Badan Pusat Statistik, 2008: 20) merupakan salah satu pertimbangan. Hal ini disikapi Pemerintah Kota Semarang dengan perencanaan tata ruang kota dimana Pemerintah mengharapkan dapat mewisadahi kebutuhan dalam kebijakan tentang rumah ataupun pemukiman yang penggunanya adalah para

masyarakat yang merupakan golongan ekonomi lemah (Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Bab 1 Pasal (3)). Maka dalam hal itu juga di bangunnya Rumah Susun Bandarharjo di Kelurahan Bandarharjo yang merupakan tempat pemukiman untuk mensejahterakan rakyat untuk bisa lebih baik.

Tanah yang dibangun untuk pemukiman melalui intruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990, tentang Peremajaan Pemukiman adalah tanah yang dibangun di atas Tanah Negara. Pembangunan rumah susun dapat dibangun di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara serta Hak Pengelolaan. Di Kota Semarang misalnya telah dibangun rumah susun antara lain Rumah Susun Pekunden, Rumah Susun Plamongan Sari, dan Rumah Susun Bandarharjo. Hak atas tanah yang berkaitan atas rumah susun merupakan hak-hak yang muncul dari adanya rumah susun yang telah dibangun, yakni Hak Atas Bangunan, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Pengelolaan. Pada hak atas tanah rumah susun merupakan hak atas tanah bersama yang oleh Undang-Undang Rumah Susun di definisikan sebagai sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan di tetapkan batasannya dalam persyaratan ijin bangunan. Maka dalam hal tersebut merupakan masalah yang sangat mendalam yang nantinya dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang melekat pada tanah untuk pembangunan dalam rumah susun. Dari permasalahan tersebut diatas maka penulis memilih judul: **"Perolehan Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang"**.

1.2. Identifikasi Masalah

Perlindungan hukum terhadap hak-hak manusia merupakan penegakan hukum. Hal tersebut haruslah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang nantinya dapat memberikan rasa keadilan dan kesejahteraan kepada masyarakat untuk mempertahankan hak-hak yang mereka kuasai. Khususnya hak-hak dalam bidang kebendaan dapat menjadi benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak, dikarenakan banyaknya permasalahan yang terjadi dalam masyarakat tentang hak-hak dalam menguasai sebuah kebendaan.

Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun di jelaskan bahwa terdapatnya hak atas tanah yang berkaitan atas rumah susun merupakan hak-hak yang muncul Hak Atas Bangunan, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Pengelolaan. Pada hak atas tanah rumah susun merupakan hak atas tanah bersama yang oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun di definisikan sebagai sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan di tetapkan batasannya dalam persyaratan ijin bangunan. Masalah yang dapat diidentifikasi adalah perolehan hak atas tanah untuk pembangunan rumah susun, hak atas tanah yang melekat pada tanah untuk pembangunan rumah susun, dan implikasi status hak atas tanah terhadap pemilikan satuan rumah susun. Menurut Pasal 8 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dikatakan hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan

dan terpisah, dan meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Bagi pemilik rumah susun penggunaan rumah susun dengan Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan pada rumah susun tersebut di bangun. Pada penghunian rumah susun para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya. Hal tersebut dapat melalui prosedur-prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak yang berwenang, dalam hal ini adalah pihak yang diberi kekuasaan untuk mengelola rumah susun dimana rumah susun tersebut berada. Semua itu sesuai peraturan yang telah ditetapkan antara pengelola dengan seseorang yang nantinya akan menjadi penghuni dalam rumah susun tersebut. Dari hal tersebut akan dapat diketahui hak atas tanah yang melekat pada tanah untuk pembangunan pada rumah susun tersebut.

1.3. Batasan Masalah

Dalam melakukan penelitian ini, Penulis memberikan batasan terhadap permasalahan yang akan diteliti yaitu meliputi:

- (1) Peneliti hanya akan meneliti persoalan perolehan hak atas tanah.
- (2) Perolehan hak atas tanah tersebut di lakukan pada pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Kota Semarang.

1.4. Perumusan Masalah

Pembatasan masalah diatas telah ditentukan arah penulisan, maka dapat diambil beberapa permasalahan pokok yang akan dibahas penulis dalam penulisan skripsi, antara lain :

1. Bagaimana perolehan hak atas tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang?
2. Hak atas tanah apakah yang melekat pada tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang?
3. Bagaimana implikasi status hak atas tanah terhadap pemilikan satuan Rumah Susun Bandarharjo Semarang?

1.5. Tujuan Penelitian

Setiap peneliti harus mempunyai tujuan yang jelas agar tepat mengenai sasaran yang diinginkan. Oleh karena itu, penulis merumuskan tujuan penelitian sebagai berikut:

- (1) Untuk menjelaskan dan/atau mendiskripsikan perolehan hak atas tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang.
- (2) Untuk mengetahui, menjelaskan, serta menambah pemahaman tentang hak atas tanah yang melekat pada tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang.
- (3) Untuk mengetahui dan/atau menjelaskan implikasi status hak atas tanah terhadap pemilikan satuan Rumah Susun Bandarharjo Semarang.

1.6. Manfaat Penelitian

Selain tujuan, nilai suatu penelitian tidak hanya ditentukan oleh metodologinya saja, tetapi juga ditentukan oleh besarnya manfaat yang diambil dari adanya penelitian tersebut. Penulis mengharapkan bahwa penelitian ini mempunyai manfaat sebagai berikut:

1.6.1. Manfaat teoritis

- (1) Sebagai dokumen yang dapat digunakan dan diharapkan dapat membantu dalam mempelajari tentang perolehan hak atas tanah dalam rumah susun, hak atas tanah yang melekat pada tanah untuk pembangunan rumah susun, dan implikasi status hak atas tanah terhadap pemilikan satuan rumah susun.
- (2) Sebagai bahan kajian dalam melakukan penelusuran tentang perolehan hak atas tanah dalam rumah susun, hak atas tanah yang melekat pada tanah untuk pembangunan rumah susun, dan implikasi status hak atas tanah terhadap pemilikan satuan rumah susun. Sehingga dapat mengetahui dan membedakan hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun dengan hak kebendaan lainnya dengan objek yang berbeda.
- (3) Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi penulis sendiri untuk dapat mengetahui lebih jauh tentang hak kebendaan khususnya hak penguasaan atas tanah dan bangunan dalam rumah susun.
- (4) Menambah khasanah bahan pustaka pada ilmu hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

1.6.2. Manfaat praktis

- (1) Menjadi pedoman dan pemicu khususnya Pemerintah agar lebih memperhatikan pengembangan pemukiman terhadap masyarakat yang berpenghasilan ekonomi bawah lebih baik lagi.
- (2) Memberikan manfaat bagi masyarakat kalangan bawah pada umumnya.

1.7. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini secara garis besar dibagi menjadi tiga bagian yang secara terperinci diuraikan sebagai berikut:

1.7.1. Bagian awal

Halaman judul, persetujuan pembimbing, pengesahan, pernyataan, motto dan persembahan, abstrak, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar lampiran.

1.7.2. Bagian inti skripsi

Bagian kedua dalam sistematika skripsi adalah bagian isi skripsi, dimana bagian ini dibagi menjadi 5 bab, yaitu: (1) Bab 1, (2) Bab 2, (3) Bab 3, (4) Bab 4, (5) Bab 5. Dimana sub bagian dari bagian bab tersebut diatas akan dikemukakan lebih lanjut dibawah ini:

(1) Bab 1: Pendahuluan

Bab ini disajikan latar belakang pemikiran yang menimbulkan permasalahan yang muncul serta dasar pemikiran secara ringkas sehingga timbul permasalahan, yang diuraikan dalam enam sub bab,

yaitu: latar belakang, identifikasi dan batasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

(2) Bab 2: Tinjauan Pustaka

Bab ini disajikan tentang teori-teori hukum yang berhubungan dengan kasus yang dibahas. Disamping itu juga dapat disajikan mengenai berbagai asas hukum atau pendapat yang berhubungan dengan teori hukum yang benar-benar bermanfaat sebagai bahan untuk melakukan analisis terhadap kasus yang sedang diteliti pada bab 4, yang diuraikan dalam tiga sub bab yaitu: sub bab hak penguasaan atas tanah yang meliputi pengertian tanah, pengertian hak penguasaan atas tanah, hak-hak penguasaan atas tanah; sub bab hak atas tanah meliputi pengertian hak atas tanah dan dasar hukumnya, macam-macam hak atas tanah, perolehan hak atas tanah; sub bab pembangunan rumah susun, sub bab rumah susun meliputi pengertian rumah susun, pemilikan satuan rumah susun, bukti pemilikan satuan rumah susun, pemisahan hak atas satuan rumah susun, peralihan atas satuan rumah susun, berakhirnya hak atas satuan rumah susun, dan tanah untuk bangunan rumah susun.

(3) Bab 3: Metode Penelitian

Bab ini berisi tentang Dasar penelitian, Lokasi penelitian, Metode pendekatan, Fokus Penelitian, Metode sampel, Jenis dan Sumber data, Teknik Pengumpulan Data, Keabsahan data, Metode analisis data, Metode penyajian data dan Prosedur Penelitian.

(4) Bab 4: Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini mengenai isi tentang hasil penelitian dan pembahasan.

(5) Bab 5: Penutup

Bab ini berisi tentang Kesimpulan dan Saran-saran.

1.7.3. Bagian akhir skripsi

Dalam bab ini berisi tentang daftar pustaka dan lampiran yang digunakan acuan menyusun skripsi.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penguasaan Hak Atas Tanah

2.1.1. Pengertian Tanah

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagai tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada di atasnya (Boedi Harsono,2003: 265), menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi;
5. Bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Menurut Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk menggunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya. Dengan demikian maksud yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut di perluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah

dan air serta ruang yang ada di atasnya. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, ia hanya boleh mempergunakan (Boedi Harsono, 2003: 18).

Bidang tanah menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas, tidak akan bertambah hanya dapat berpindah tempat sesuai dengan keinginan kita bersama. Tanah merupakan kebutuhan penting bagi manusia yang diperlukan untuk melakukan segala aktivitas selama hidupnya dan menjadi tempat peristirahatan terakhir bila sudah meninggal, sehingga tanah yang produktif semakin lama semakin sempit. Dengan pesatnya perkembangan dalam masyarakat, terutama yang ada hubungannya langsung dengan tanah maka di pandang perlu mewujudkan aturan-aturan tentang pertanahan yang dibuat oleh Negara guna tercapainya kesejahteraan masyarakat pada umumnya dan demi kelangsungan pembangunan nasional terutama yang menyangkut masalah tanah.

2.1.2. Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah

Atas ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pengertian hak penguasaan atas tanah adalah suatu hubungan hukum yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subyek hukum (orang/badan hukum) terhadap obyek hukumnya, yaitu tanah yang dikuasainya atas ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tersebut kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar

diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dalam tiap hukum tanah terdapat dalam pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria misalnya diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hirarkhi hak-hak penguasaan atas tanah, yaitu:

1. Hak Bangsa Indonesia
2. Hak menguasai dari Negara
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat
4. Hak-hak Perorangan atas Individual

Semua hak penguasaan atas tanah 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 pembeda diantara hak-hak penguasaan tanah.

Misalnya hak atas tanah yang disebut Hak Milik dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang di haki tanpa batas waktu, sedang Hak Guna Usaha yang disebut dalam

Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dibatasi jangka waktu penggunaan tanahnya, demikian juga Hak Guna Bangunan yang juga di batasi jangka waktunya. Hak Tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, juga berisikan kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.

Lain lagi Hak Menguasai dari Negara yang meliputi semua tanah tanpa ada yang terkecuali. Hak Menguasai dari Negara tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum publik, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jika negara sebagai penyelenggara memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh negara selaku badan penguasa, melalui Badan Pemerintah yang berwenang. Tanah diberikan kepada lembaga tersebut dengan satu hak atas tanah, untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, bukan sebagai badan penguasa yang mempunyai hak menguasai yang disebut dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tetapi badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum perdata yang diberi dan menjadi pemegang hak atas tanah (Boedi Harsono, 2003: 24).

2.1.3. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah yang mempunyai kewenangan khusus yaitu kewenangan yang bersifat publik dan perdata diantaranya:

1. Hak Bangsa Indonesia dalam Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Adalah suatu hubungan yang bersifat abadi antara Bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan subyeknya Bangsa Indonesia. Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi di Indonesia.

2. Hak Menguasai Negara dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi seluruh rakyat melaksanakan tugas untuk memimpin dan mengatur kewenangan Bangsa Indonesia (kewenangan publik). Melalui Hak Menguasai Negara, negara akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan fungsi bumi, air, ruang angkasa sesuai dengan kebijaksanaan Pemerintah. substansi kewenangan dalam Hak Menguasai Negara:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan dan pemeliharaan;
- 2) Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai oleh subyek hukum tanah;
- 3) Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai tanah;

3. Hak Ulayat pada Masyarakat Hukum Adat Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Hubungan hukum yang terdapat antara Masyarakat Hukum Adat dengan tanah lingkungannya. Hak Ulayat oleh Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diakui dengan ketentuan:

- 1) Sepanjang menurut kenyataannya masih ada;
- 2) Pelaksanaannya tidak bertentangan dengan pembangunan nasional.

Perkembangan terhadap pengakuan dan penghormatan terhadap Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat tersebut dikukuhkan di dalam perubahan ke dua Undang-Undang Dasar 1945 oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, di dalam Pasal 18B ayat (2) disebutkan bahwa: "Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan Masyarakat Hukum Adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam Undang-Undang".

2.1.4 Hirarki Hak-hak Penguasaan Atas Tanah Dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional

Hirarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan Hukum Tanah Nasional (Urip Santoso, 2005: 75) adalah:

1. Hak Bangsa Indonesia atas tanah;
2. Hak Menguasai Negara atas tanah;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;

4. Hak-hak Perseorangan, meliputi:

- 1) Hak-hak atas tanah, meliputi: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan, Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);
- 2) Wakaf Tanah Hak Milik;
- 3) Hak Jaminan atas tanah (Hak Tanggungan);
- 4) Hak Milik atas satuan rumah susun.

2.1.5. Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa, ”atas dasar Hak Menguasai dari Negara, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta Badan-badan Hukum”.

Menurut Soedikno Mertokusumo, dalam buku yang berjudul Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah karangan Urip Santoso, S.H.,M.H, (2005: 87) menerangkan wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Wewenang umum yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah

mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruangan yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan Peraturan-peraturan Hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat (2) UUPA).

2. Wewenang khusus yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah haknya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Berdasarkan Hak Menguasai dari Negara, maka negara dalam hal ini adalah Pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan, maka hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja. Sedangkan benda-benda lain di dalam tanah seperti misalnya minyak dan lain-lain tidak termasuk. Hal terakhir ini diatur khusus dalam beberapa peraturan perundangan lain, yaitu Undang-Undang tentang Ketentuan Pokok Pertambangan (K. Wantjik Saleh, 1990: 15).

Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan dengan sumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya (Boedi Harsono, 1999: 18).

Kewajiban yang dapat dipenuhi dari pemegang hak atas tanah adalah sebagai berikut:

1. Tanah yang dikuasainya itu tidak ditelantarkan;
2. Tanah yang dikuasainya itu harus selalu ada fungsi sosial, dalam arti selalu dapat juga bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila sewaktu-waktu diperlukan seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
3. Tanah yang dikuasai atau yang digunakan itu, tidak digunakan untuk kepentingan apapun juga yang sifatnya merugikan atau mengganggu kepentingan umum.

2.1.6. Macam-macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah tercantum dalam Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) antara lain adalah:

1. Hak Milik

Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) memberikan pengertian tentang Hak Milik sebagai berikut: " Hak Milik adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah".

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang dimaksud Hak Milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.

Diantara hak-hak atas tanah, hak miliklah yang paling kuat, tanah yang dipunyai dengan Hak Milik dapat dipergunakan oleh pemiliknya (Perorangan atau Badan Hukum) untuk segala macam keperluan sepanjang tidak bertentangan rencana Pembangunan Daerah dimana tanah tersebut berada. Tanah dengan Hak Milik dapat dipergunakan untuk usaha pertanian, peternakan, perikanan, industri, perumahan, perkantoran dan lain-lain. Penggunaan dan pemanfaatan tanah Hak Milik itu tidak dibatasi dengan jangka waktu tertentu dan bersifat turun-temurun. Maksudnya adalah bahwa tanah tersebut dapat dipergunakan secara terus menerus tanpa batas waktu dan apabila yang mempunyai meninggal dunia, penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan diteruskan oleh ahli warisnya. Setiap penguasaan dan penggunaan tanah haruslah disertai dengan landasan hak yang kuat. Artinya tanah tersebut harus merupakan salah satu dari hak atas tanah yang ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria. Menguasai dan menggunakan tanah tanpa ada alasan haknya yang dilarang, baik itu tanah Pemerintah maupun tanah kepunyaan perorangan. Untuk menjamin kepastian hukum dari

orang dan tanah yang diwakufkannya, maka setiap tanah harus didaftarkan ke kantor pendaftaran tanah yang terdekat (Pasal 19 UUPA).

Hanya dalam hal yang demikian seseorang akan mendapat perlindungan hukum terhadap gangguan dari pihak manapun. Sebenarnya bukan hanya penguasaan dan penggunaan tanah oleh perseorangan atau badan hukum saja yang harus ada landasan haknya. Instansi-instansi Pemerintah apabila menguasai dan menggunakan tanah untuk keperluan penyelenggaraan tugasnya harus pula mempunyai hak atas tanah yang ditempati (Soedharyo Soimin, 2001: 1).

2. Hak Guna Usaha

Di dalam UUPA, ketentuan yang mengatur tentang Hak Guna Usaha yaitu Pasal 28 sampai Pasal 34. Batasan mengenai Hak Guna Usaha ini terdapat dalam Pasal 29 ayat (1), yang menyatakan sebagai berikut: " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun, yang bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan, luasnya paling sedikit 5 Ha". Pasal 28 ayat (1), (2) dan Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria. Aturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 2 sampai Pasal 18.

Jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha sesuai Pasal 29 UUPA juncto Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah adalah paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun atau

diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Yang boleh mempunyai Hak Guna Usaha, menurut ketentuan Pasal 30 UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) juncto Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, yaitu:

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

Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan (Pasal 28 ayat (3) UUPA). Beralih menunjuk pada Hak Guna Usaha kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia. Peralihan yang demikian ini dapat dikatakan beralih karena hukum. Sedangkan pengertian dialihkan hak menunjuk pada berpindahnya Hak Guna Usaha pada pihak lain karena perbuatan hukum yang disengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak tersebut memperoleh hak itu. Hal ini dapat terjadi dengan jual beli, hibah, tukar-menukar (Soedharyo Soimin, 2001: 24; Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 196).

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA, sebagai berikut: “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang dimilikinya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Hak Guna Bangunan itu dapat diberikan dari tanah negara maupun tanah milik perseorangan atau badan hukum. Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, seperti yang disebutkan dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) juncto Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yaitu:

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

Seperti halnya Hak Milik dan Hak Guna Bangunan ini dapat juga dilekati dengan Hak Tanggungan. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang (Soedharyo Soimin, 1987: 21; Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini. Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria. Aturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 39 sampai Pasal 58.

(1) Subyek Hak Pakai dan terjadinya Hak Pakai

Hak atas tanah apapun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Pada hakikatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk 2 tujuan yaitu:

- (1) Untuk diusahakan, misalnya untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak), mungkin juga peternakan.
- (2) Tanah dipakai sebagai tempat membangun sesuatu. Seperti untuk membangun bangunan gedung, bangunan air, bangunan jalan, lapangan olahraga, pelabuhan, pariwisata dan lain-lainnya. Karena semua hak atas tanah itu hak untuk memakai tanah, maka semuanya memang dapat dicakup dalam pengertian dan dengan nama sebutan Hak Pakai.

Maka dari itu agar suatu Hak Pakai dapat dimiliki, maka ada subyek tertentu yang dapat mempunyai Hak Pakai yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang atau peraturan pelaksanaannya. jangka waktu Hak Pakai dan kewajiban dan hak pemegang Hak Pakai.

Hak Pakai dapat diberikan untuk gedung-gedung kedutaan negara-negara asing, selama tanahnya dipergunakan untuk itu, dan juga dapat dibedakan kepada orang-orang dan badan-badan hukum orang asing, oleh karena pemberian Hak Pakai ini diberikan dengan wewenang yang terbatas, artinya diberikan hak itu dalam jangka waktu yang tertentu.

(2) Adapun jangka waktu pemberian Hak Pakai diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu diatur dalam Pasal 45.

- 1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun atau diberikan, untuk jangka waktu tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- 2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.
- 3) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada:
 1. Departemen Lembaga Pemerintah, Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
 2. Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Internasional;
 3. Badan Keagamaan dan Badan Sosial.

Sebagai penghuni Hak Pakai yang hanya berstatus sebagai penyewa maka sudah barang tentu harus menjaga dan merawat tanah dan gedung-gedung atau bangunan yang ada di atasnya tersebut sebaik mungkin. Adapun pengaturan mengenai hak dan kewajiban Hak Pakai diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna

Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Di dalam Pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah disebutkan bahwa pemegang Hak Pakai berkewajiban:

- 1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah hak dan pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- 2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- 3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- 4) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
- 5) Menyerahkan Sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Adapun mengenai hak dari pemegang Hak Pakai diatur dalam Pasal 52 dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, yaitu: pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk

memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

(3) Hapusnya Hak Pakai

Adapun mengenai hapusnya Hak Pakai diatur juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah didalam Pasal 55 disebutkan bahwa:

1) Hak Pakai Hapus karena:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya.
2. Dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang, pemegang pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir, karena:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagai dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang terutang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.

4. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Ketentuan Pasal 40 ayat (2) (Soedharyo Soimin, 1987: 17; Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

5. Hak Sewa

Di dalam Pasal 44 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan seseorang atau badan hukum mempunyai Hak Sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

6. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah dalam hal ini Pasal 46 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 46 UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) disebutkan bahwa hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dipunyai Warga Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan ini sebenarnya bukanlah hak atas tanah dalam arti yang sesungguhnya tetapi adalah hak-hak yang merupakan pengejawantahan dari Hak Ulayat. Menurut penjelasan Pasal 46 UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) maka hak-hak tersebut adalah hak-hak dalam Hukum Adat yang menyangkut tanah.

7. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan

ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.

Orang yang dapat mempunyai hak atas tanah adalah hak yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah. Dengan kata lain yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh dan luas (semua macam hak) adalah Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, yakni untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya (K. Wantjik Saleh, 1990: 17).

Disamping Negara dengan kekuasaannya dapat memberikan hak atas tanah kepada seseorang atau suatu badan hukum. Negara dapat pula mencabut hak atas tanah tersebut, hal ini ditegaskan dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu: untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak yang diatur dengan Undang-Undang.

2.1.7. Perolehan Hak Atas Tanah

Kebijakan perolehan tanah untuk kepentingan umum bagi pelaksanaan pembangunan terkait dengan pengaturan mengenai proses pengambilan tanah yang dimiliki oleh masyarakat atau individu-individu oleh negara dan individu-individu atau kelompok masyarakat lainnya. Pengambilan tanah tersebut berhubungan dengan penggunaan tanah yang diambil untuk tujuan kepentingan umum dalam rangka pembangunan. Tanah yang diambil tersebut kemudian

dialihkan kepemilikan, penguasaan, pemanfaatan, dan penggunaannya untuk kepentingan umum. Perolehan tanah untuk kepentingan umum memiliki makna untuk kepentingan publik yang dilakukan oleh negara. Tanah tersebut diperoleh dari tanah milik masyarakat, sehingga dalam proses perolehan tanah tersebut hendaknya dapat memperhatikan prinsip-prinsip keadilan sehingga tidak merugikan pemilik asal.

Dalam melakukan analisis terhadap kebijakan dan pengaturan perundangan pertanahan yang terkait dengan perolehan tanah, digunakan dua acuan utama, yaitu adanya kebijakan perencanaan dan pembangunan Kota/Wilayah (termasuk RTRW) dan hukum peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kedua sumber referensi tersebut akan memberikan arahan bagi pelaksanaan proses perolehan tanah yang berlaku dimasyarakat. Sering kali ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam pelaksanaan perolehan tanah di masyarakat menimbulkan sengketa dan konflik.

Penggunaan tanah merupakan wujud kegiatan menggunakan atau menguasai tanah sebagai upaya agar tanah tersebut dapat memberikan manfaat, sedangkan pemanfaatan tanah terkait dengan kegiatan penggunaan tanah dan pemeliharaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Hak-hak atas tanah yang ada dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia berasal dari perubahan atau konversi hak-hak yang lama. Perubahan tersebut terjadi karena hukum pada tanggal 24 September 1960 dan berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria.

Disediakan berbagai cara memperoleh tanah yang diperlukan, yang ketentuan-ketentuannya disusun dalam suatu sistem yang didasarkan atas kenyataan status tanah yang tersedia. Berdasarkan cara perolehan hak atas tanah, cara memperolehnya bisa berasal dari Tanah Negara atau dapat pula berasal Tanah Milik (tanah hak).

Cara memperoleh Tanah Negara, perbedaannya Tanah Negara tidak bisa diperjual-belikan. Cara yang bisa ditempuh untuk memperoleh hak dari Tanah Negara adalah permohonan hak atas tanah. Adapun cara lain yang bisa diperoleh antara lain, yaitu: jual beli, hibah, warisan, dan tukar menukar. Sedangkan tanahnya yang berasal dari Tanah Milik (tanah hak) diperoleh atas dasar persetujuan bersama serta kata sepakat mengenai penyerahan tanah yang terjadi diantara kedua belah pihak yakni antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Kemudian, langkah selanjutnya yang ditempuh para pihak yakni melakukan pemindahan hak dan pelepasan hak atas tanah tersebut.

2.2. Pembangunan Rumah Susun

Dalam pembangunan rumah susun di Indonesia bertujuan untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Semangat untuk mewujudkan masa depan tersebut merupakan amanah dari Mukadimah UUD 1945 alenia ke-4 jo Pasal 28 ayat (1) dan Pasal 33 UUD 1945. Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 tersebut menyebutkan bahwa: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Kebijakan percepatan pembangunan perumahan dan pemukiman serta rumah susun tersebut sangat bijaksana, mengingat kebutuhan akan perumahan dan permukiman sangat erat kaitannya dengan kependudukan, seperti: jumlah penduduk, laju pertumbuhan, dan perubahan rata-rata jumlah jiwa perkeluarga. Hal tersebut merupakan masalah yang dihadapi, terutama di kota-kota besar di Indonesia, seperti: Jakarta, Bandung, Surabaya, Medan dan Semarang. Menurut A.P. Parlindungan, "Pembangunan rumah susun terutama di wilayah perkotaan, merupakan suatu kemutlakan sebagai akibat terbatasnya tanah untuk perumahan tersebut dan permintaan akan papan semakin tinggi".

Rumah susun dibangun sebagai upaya Pemerintah guna memenuhi masyarakat perkotaan akan papan yang layak dalam lingkungan yang sehat. Selain itu, hal ini juga dijadikan sebagai salah satu alternative pemecahan masalah pengadaan lahan yang sangat sulit didapat di wilayah-wilayah kota-kota besar di negara berkembang, seperti Indonesia yang sangat padat penduduknya akibat urbanisasi, misalnya yang terjadi di Jakarta, Bandung, Surabaya, Semarang, dan Medan.

Guna memenuhi kebutuhan penting masyarakat perkotaan tersebut di atas, dibentuklah Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS). Pembangunan Rumah Susun adalah:

- (1) Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya;

(2) Untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, resmi, dan seimbang. Perumahan yang layak adalah perumahan yang memenuhi syarat-syarat teknik, kesehatan, keamanan, keselamatan, dan norma-norma sosial budaya.

Rumah susun dalam hukum Indonesia dewasa ini merupakan rumah yang dibentuk dengan sistem *Condominium* sebagaimana ditemukan dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, yang menyebutkan: “Sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama (*Condominium*)”. Dengan sistem *Condominium* ini terdapat pemilikan individual dan juga pemilikan bersama.

Dalam sistem *Condominium* ini terdapat pemilikan individu atas satuan rumah susun yang merupakan hak penghuni. Di samping itu terdapat hak pemilikan bersama atas tanah di mana bangunan tersebut terletak (*common areas*), Hak Milik bersama atas sarana-sarana bangunan (*common elements*) misalnya corridor, lift, instalasi listrik, kebun, tempat rekreasi, kolam renang, lobi, garasi, dan lain sebagainya yang dapat digunakan bersama oleh para penghuni.

Dalam sistem *Condominium* ini jelas sulit sekali memisahkan bangunan rumah susun dengan tanahnya. Oleh karena itu, rumah susun termasuk dalam jenis benda bukan tanah yang sifatnya tetap. Adapun sarana rumah susun yang melekat pada setiap satuan rumah susun, di sini berlaku asas aksesori, sehingga tidak ada satuan rumah susun tanpa hak atas sarana bersama.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun telah memperkenalkan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri dari hak perorangan unit satuan rumah susun (SRS) dan bersama atas tanah, benda, dan bagian bersama yang kesemuanya merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.

Dengan adanya hak bersama atas tanah dalam kepemilikan SRS, hal itu menimbulkan permasalahan hukum. Pemberian hak kepemilikan SRS kepada para penghuni menjadi tidak konsisten dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum tanah Indonesia yang bersumber kepada Hukum Adat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 UUPA. Hukum tanah di Indonesia menganut asas pemisahan horizontal karena memakai dasar Hukum Adat.

Konsep pengusahaan hak atas tanah dalam UUPA mengakomodasikan asas pemisahan horizontal yang memisahkan hak kepemilikan atas tanah dengan benda-benda yang berada di atasnya. Dengan kata lain, dimungkinkan pemegang hak atas tanah berbeda dengan pemegang hak atas bangunan atau benda-benda yang berada di atasnya. Hal ini berbeda dengan asas pelekatan (*accessie*) sebagaimana yang dimaksud Pasal 571 di dalam buku II KUHPerdara tentang hukum benda, yang menyatakan hak kepemilikan atas tanah beserta benda-benda yang melekat di atasnya adalah juga pemegang hak atas benda-benda yang berada di atas tanah tersebut. Dengan demikian, kepemilikan hak atas tanah SRS sebagaimana yang diatur dalam UURS tidak konsisten atau bertentangan dengan semangat UUPA.

Pembangunan perumahan dengan sistem Strata Title pada beberapa negara, termasuk Australia, Selandia Baru, Singapura, Malaysia, Dan Hongkong. Problema penyediaan pemilikan tanah bagi pembangunan rumah secara horizontal dipecahkan dengan menggunakan sistem Strata Title, yaitu sistem yang mengatur tentang bagian tanah yang terdiri dari lapisan-lapisan (strata), yaitu lapisan bawah dan atas dengan strata. Strata adalah bentuk plural dari stratum diartikan sebagai berikut (Arie S. Hutagalung 1994: 15), Strata Title yang dimaksud adalah suatu pengaturan hukum di mana suatu gedung dan tanah dibagi ke dalam unit-unit dan kepemilikan properti/benda bersama mempunyai Hak Milik yang terpisah, pengalihan haknya tidak sama atau dibatasi, kepemilikan properti atau benda bersama digunakan oleh para penghuni unit-unit tersebut tetapi dimiliki oleh suatu badan perusahaan sebagai agen dari para pemilik unit-unit tersebut secara proporsional. Dengan kata lain, kepemilikan bangunan SRS di pisahkan secara tegas dengan tanah di mana bangunan rumah susun/SRS tersebut dibangun.

Di dalam hukum tanah dikenal ada dua asas. Antara asas yang satu dengan asas yang lain ternyata bertentangan, yaitu yang dikenal dengan asas pelekatan vertikal didalam hukum BW sebagaimana dapat ditemukan pengaturannya di dalam Pasal 571 BW dan asas pemisahan horizontal di dalam Hukum Tanah/Hukum Agraria yang bersumber kepada Hukum Adat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 UUPA. Hukum tanah di Indonesia menganut asas pemisahan horizontal karena memakai dasar Hukum Adat. Pasal 5 UUPA menyatakan dengan tegas bahwa: Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan

nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasar pada hukum agama.

Asas adalah sesuatu yang dapat dijadikan sebagai alas, dasar, tumpuan, pokok pangkal, fundamen, tempat untuk menyandarkan, dan untuk mengembalikan sesuatu hal yang hendak dijelaskan. Asas pelekatan vertikal yaitu asas yang berdasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap menjadi satu. Asas pelekatan vertikal merupakan alas pemilikan yang melandasi hukum pertanahan dalam pengaturan KUHPertdata. Dewasa ini pengaruh asas pelekatan vertikal yang merupakan dasar hukum pertanahan KUHPertdata masih besar dalam kehidupan masyarakat perkotaan. Misalnya, SRS selalu menyatu dengan tanah (tanah bersama) merupakan pengaruh alam pikiran KUHPertdata dan bukan alam pikiran UUPA ataupun Hukum Adat. Di masyarakat pedesaan, anggota masyarakatnya masih berpikir berdasarkan Hukum Adat, di mana pemilikan rumah terpisah dari pemilik atas tanah. Dengan demikian, pembangunan rumah susun/SRS dalam kerangka Hukum Pertanahan/benda tanah terkait dengan asas pemisahan horizontal dan asas pelekatan vertikal.

Sebagai kebalikan dari asas pelekatan vertikal adalah asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal adalah asas yang dianut dalam Hukum Adat yang merupakan dasar dari UUPA. Berdasarkan asas pemisahan horizontal ini pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah

itu adalah terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah itu. Misalnya, di dalam Hukum Adat seseorang dapat menjadi pemilik pohon atau rumah di atas tanah milik orang lain. Hukum Adat menganut asas pemisahan horizontal dan memisahkan hak atas tanah dari segala sesuatu yang melekat padanya. Hal ini berangkat dari pemikiran Hukum Adat yang melekat benda tanah sedemikian rupa tingginya dibandingkan dengan benda lain. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dari segala benda yang melekat pada tanah tersebut.

Djuhaendah Hasan (1996: 66) mengatakan bahwa asas hukum atau prinsip hukum bukanlah peraturan hukum konkret melainkan merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkret yang terdapat dalam atau di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat dikemukakan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkret tersebut. Asas pemisahan horizontal merupakan alas atau dasar pemikiran yang melandasi atau merupakan latar belakang Hukum Pertanahan dalam peraturan Hukum Adat dan asas ini dianut oleh UUPA.

Penerapan asas pemisahan horizontal tersebut dalam Hukum Pertanahan Indonesia tidak dilakukan secara absolut dan konsisten, yaitu terlihat dalam Surat Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 14 Tahun 1975 yang menginstruksikan kepada PPAT agar tidak membuat akta hak bangunan-bangunan yang ada di atasnya. Dengan adanya surat tersebut, tampak dalam praktik asas pelekatan vertikal juga diterapkan terutama untuk tanah-tanah yang bersertifikat, termasuk

untuk sertifikat HMSRS sehingga aspek kepemilikan hak tanah pada SRS (baik secara empiris dan normatif) menjadi tidak konsisten dengan semangat Pasal 5 UUPA, Pasal 6 UU Perumahan dan Pemukiman, dan Pasal 8 ayat (2) UU tentang Bangunan Gedung. Asas pemisahan horizontal berlandaskan kepada Hukum Adat. UUPA berdasarkan Hukum Adat menganut asas pemisahan horizontal. Adanya keterkaitan antara Hukum Adat dan UUPA dinyatakan oleh Boedi Harsono (2004: 353) bahwa: dalam konsiderans UUPA dinyatakan bahwa perlu adanya Hukum Agraria Nasional yang berdasarkan Hukum Adat tentang tanah.

Dalam pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa: Hukum Agraria yang berlaku atas bumi/tanah, air, dan ruang angkasa ialah Hukum Adat. Tanah dan rumah batu yang didirikan di atasnya di pandang terpisah bukan sebagai kesatuan hukum yang ditentukan dalam Hukum Barat. UUPA berasaskan Hukum Adat namun berbeda dengan ketentuan Hukum Adat yang tidak mengenal hak kebendaan. UUPA mengandung sifat kebendaan hal tersebut terlihat dari keharusannya pendaftaran hak atas tanah yang mengandung aspek publisitas dan mengandung aspek spesialisitas. Dua aspek tersebut merupakan ciri hak kebendaan.

2.3. Rumah Susun

2.3.1. Pengertian Rumah Susun

Melalui Undang-Undang (UU) yang disampaikan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985, yaitu: Pasal 1, dalam Undang-Undang tersebut yang dimaksud dengan:

1. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu

lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

2. Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, jalan umum dimana tidak boleh mengganggu satuan rumah susun milik orang lain.

2.3.2. Pemilikan Satuan Rumah Susun

Kepemilikan Satuan Rumah Susun (sarusun) memiliki dua jenis hak kepemilikan yaitu:

1. Kepemilikan bersama, yang dimiliki secara bersama-sama secara proporsional dengan para pemilik lainnya pada rumah susun tersebut, yang terdiri dari:
 - 1) Tanah bersama, adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.
 - 2) Bagian bersama, adalah bagian rumah susun (melekat pada struktur bangunan) yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun. Contoh, pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi serta

ruang untuk umum.

- 3) Benda bersama, adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun (tidak melekat pada struktur bangunan), tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Contoh, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.
2. Kepemilikan Perseorangan, adalah hak kepemilikan atas unit satuan rumah susun ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang dibatasi oleh dinding dan digunakan secara terpisah atau tidak secara bersama-sama. Adapun dinding yang menopang struktur bangunan merupakan bagian bersama, hak ini akan tergambar dalam pertelaan rumah susun tersebut dan luas/ukuran unit sarusun akan diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik sarusunnya.

2.3.3. Bukti Pemilikan Satuan Rumah Susun

Peraturan perundang-undangan tentang rumah susun yang berlaku di Indonesia yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah susun;
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5/PRT/2007 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;

5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Peraturan perundang-undang tersebut merupakan landasan hukum yang memungkinkan diperolehnya Hak Milik atas satuan rumah susun, yang secara garis besarnya memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- 1) Setiap Hak Milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan atas satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, yang meliputi pula hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama di lingkungan rumah susun yang bersangkutan sesuai dengan nilai perbandingan proportional dari satuan rumah susun yang bersangkutan;
- 2) Batas-batas untuk setiap satuan rumah susun dan besarnya hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama disahkan dan dicantumkan secara jelas dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh pihak yang berwenang;
- 3) Pembangunan rumah susun dapat dilakukan di atas tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sesuai dengan peruntukan tanahnya dan harus memenuhi persyaratan teknis, ekologis, dan administratif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 4) Setiap satuan rumah susun baru dapat dihuni apabila perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman telah memperoleh izin layak huni dan/atau izin penggunaan bangunan dari Pemerintah Daerah setempat;
- 5) Sebelum penandatanganan akta jual beli Hak Milik atas satuan rumah susun

oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman dan konsumen/pembeli, dengan persetujuan terlebih dahulu oleh perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman, hak pembeli atas satuan rumah susun tersebut belum dapat dijadikan jaminan utang kepada Bank yang memberi kredit;

- 6) Perhimpunan penghuni berstatus badan hukum yang mewakili dan mengurus kepentingan para penghuni dan para pemilik satuan rumah susun;
- 7) Pembentukan perhimpunan penghuni harus dilakukan dengan pembuatan akta;
- 8) Pemindehan hak atau jual beli satuan rumah susun dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 9) Setiap pemilik satuan rumah susun mendapat Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terdiri dari:
 1. Salinan buku tanah dan surat ukur tanah;
 2. Gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan;
 3. Pertelaan mengenai besarnya hak bersama;

2.3.4. Pemisahan Hak Atas Satuan Rumah Susun

Pemisahan hak dan timbulnya hak atas satuan rumah susun di pandang dari segi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dasar hukum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Objek Pajak (Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000), yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:

1. Pemindahan hak karena:

- 1) Jual beli
- 2) Tukar menukar
- 3) Hibah

2. Pemberian hak baru karena:

Pelepasan hak yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak. Diluar pelepasan hak yang dimaksud dengan pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.3.5. Peralihan Atas Satuan Rumah Susun

Peralihan atas satuan rumah susun ditujukan pada peralihan Hak Milik atas satuan rumah susun sebagaimana ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, maka Hak Milik atas satuan rumah susun dapat beralih dengan cara pewarisan atau cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 10 ayat (1)). Tanah tersebut dapat dibebani hipotik, apabila tanah yang bersangkutan

berstatus Hak Milik dan Hak Guna Bangunan dan/atau Fidusia apabila berstatus Hak Pakai.

2.3.6. Berakhirnya Hak Atas Satuan Rumah Susun

Menurut ketentuan Pasal 12 dan 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (UURS) bahwa rumah susun dan satuan rumah susun dibebani Hak Tanggungan. Dalam Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, ditetapkan bahwa rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Berakhirnya Hak Tanggungan dilakukan dengan cara penjualan obyek Hak Tanggungannya berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan.

Hak Tanggungan atas rumah susun dan satuan rumah susun dapat hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungannya;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

2.3.7. Tanah untuk Bangunan Rumah Susun

Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan seperti yang diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS) dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Hal kepemilikan satuan rumah susun yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, menyebutkan bahwa satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Maksud dari hak atas tanah adalah hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan sebagainya. Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing dan/atau badan hukum asing adalah Hak Pakai. Hal ini diatur dalam Pasal 42 UUPA.

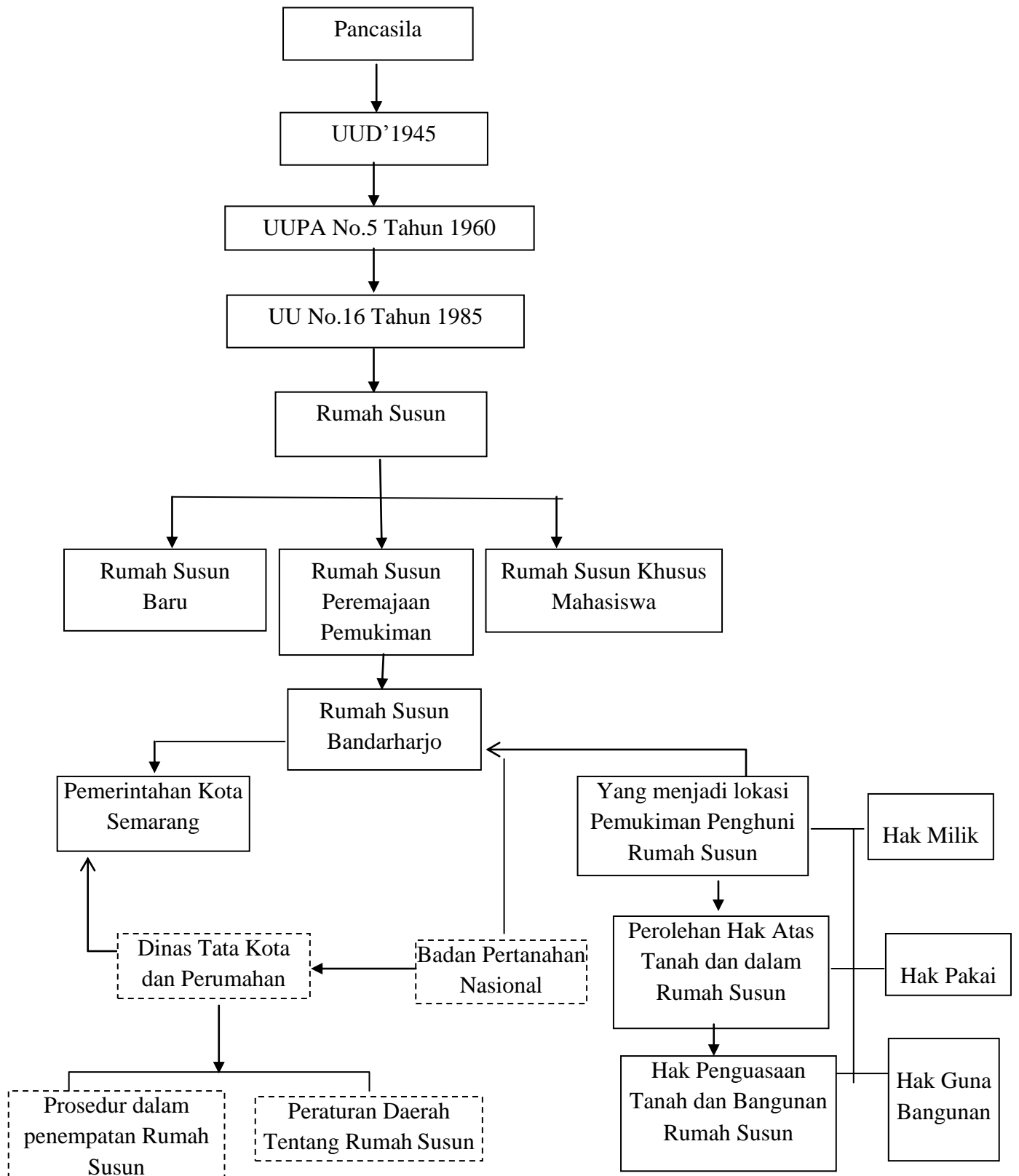
Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan oleh Pejabat yang berwenang memberikannya, atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa, atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Jangka waktu Hak Pakai atas tanah negara adalah 25 tahun dan dapat diperpanjang lagi 25 tahun atau diberikan jangka waktu yang tidak ditentukan

selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang ditentukan dalam pasal tersebut diatas. Jangka waktu Hak Pakai diatur dalam Pasal 45 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.

Dasar hukum kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah atau Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 diatur bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah hunian adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional. Orang asing dan/atau badan hukum asing yang memiliki kantor perwakilan di Indonesia hanya dapat memiliki satuan rumah susun di Indonesia yang dibangun diatas Hak Pakai atas Tanah Negara, seperti yang diatur dalam Pasal 2 butir (2) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996.

2.4 Kerangka Berfikir



Pemukiman adalah merupakan kebutuhan utama atau primer yang harus dipenuhi oleh manusia. Perumahan tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih jauh adalah proses bermukim manusia dalam rangka menciptakan suatu tatanan hidup untuk masyarakat. Sebab itu perbaikan dan pengadaan perumahan terutama perumahan rakyat merupakan hal yang amat penting dalam pembangunan dewasa ini. Namun saat ini pembangunan perumahan mengalami kesulitan dimana setiap tahunnya angka kelahiran di Indonesia selalu mengalami peningkatan dan terbatasnya lahan areal tanah yang mengakibatkan harga tanah di kota-kota besar sangatlah mahal. Sehingga dalam pembangunan perumahan tidak dapat terjangkau oleh rakyat yang tingkat ekonominya rendah sampai menengah. Pengaturan perihal perlunya pemukiman telah diarahkan pula oleh Undang-Undang Pokok Agraria yang di kenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang lebih lanjutnya di arahkan dalam Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985. Dalam Undang-Undang tersebut telah menekankan pentingnya untuk meningkatkan dan memperluas adanya pemukiman yang layak baik seluruh masyarakat. Dalam hal tersebut agar dapat terjangkau seluruh masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah. Maka dalam hal tersebut merupakan masalah yang sangat mendalam yang nantinya dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang melekat pada tanah untuk pembangunan dalam rumah susun.

Tanah yang dibangun untuk pemukiman melalui Intruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990, tentang Peremajaan Pemukiman adalah tanah yang dibangun di atas Tanah Negara. Pembangunan rumah susun dapat dibangun di atas Hak Milik,

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara serta Hak Pengelolaan. Perolehan hak atas rumah susun yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perolehan hak yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang terhadap pembangunan rumah susun. Pihak Pemerintah Kota Semarang dianggap pihak yang paling penting karena pihak Pemerintah adalah pihak pertama yang bertugas untuk masalah perolehan hak rumah susun yang harus jelas untuk diperoleh. Oleh karena itu diperlukan kerjasama dari berbagai pihak. Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum dengan didukung berbagai Undang-Undang yang berkaitan dengan masalah hak masyarakat Indonesia yang dapat dijadikan pedoman bagi berbagai pihak, terutama pihak Pemerintah Kota Semarang dalam melaksanakan tugas untuk memberikan pemukiman terhadap masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah. Tentu saja dalam hal ini harus sesuai dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Maka dalam hal tersebut merupakan masalah yang sangat mendalam yang nantinya dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang melekat pada tanah untuk pembangunan dalam rumah susun.

BAB 3

METODE PENELITIAN

3.1. Dasar Penelitian

Menurut Soekanto dan Mamudji (1983: 1) menyatakan bahwa “Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten”.

Metode penelitian adalah “suatu cara atau langkah yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data penelitiannya” (Arikunto 2002: 151).

Dalam menyusun skripsi, keberadaan metodologi merupakan unsur yang harus ada dalam suatu penelitian. Yang berarti juga akan memberikan atau menunjukkan cara-cara memahami objek yang menjadi sasaran penelitian. (Koentjaraningrat, 1981: 27).

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, penelitian pada umumnya bertujuan untuk menentukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha memperoleh suatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang sudah ada. Menguji kebenaran dilakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragu-ragukan kebenarannya. (Ronny Hanitijo Soemitro, 1985: 15).

Hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada sistematis dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau lebih gejala-gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor-faktor hukum tersebut. Untuk kemudian mengusahakan sesuatu pemecahan atas permasalahan yang timbul antara segala hal yang bersangkutan. (Soerjono Soekanto, 1986: 43).

Metode dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Metode ini dilakukan pada situasi yang wajar dengan apa adanya (*natural setting*) dengan data yang kualitatif.

Metode penelitian kualitatif menurut Moleong, dalam bukunya yang berjudul *Metodologi Penelitian Kualitatif* (2007: 6) mendefinisikan penelitian kualitatif adalah sebagai berikut:

Penelitian Kuantitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain secara holistik, dan dengan cara diskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah.

Sedangkan menurut Sugiono (2008: 1), penelitian kualitatif adalah;

Penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.

3.2. Lokasi Penelitian

Penulis mengambil lokasi penelitian di Rumah Susun Bandarharjo Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara yang merupakan obyek penelitian untuk perolehan hak atas tanah Rumah Susun Bandarharjo Semarang.

3.3. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, karena didalam penelitian ini selain menerapkan pendekatan ilmu hukum juga berusaha untuk menerapkan ilmu sosial yang dalam hal ini sifat penelitian ini bersifat diskriptif. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro (1988: 125), jenis penelitian yuridis sosiologis adalah “penelitian yang tidak hanya ditinjau dari kaidah-kaidah hukum saja, tetapi juga meninjau bagaimana pelaksanaannya mengingat masalah yang diteliti adalah permasalahan keterkaitan antara faktor yuridis dan sosiologis”.

Karena penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang perolehan hak atas tanah rumah susun, selain itu juga penulis ingin menggambarkan hak atas tanah yang melekat pada tanah untuk pembangunan rumah susun dan implikasi status hak atas tanah terhadap pemilikan satuan rumah susun. Oleh karena itu penelitian ini bersifat diskriptif terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya.

Penelitian yuridis sosiologis yang dimaksud dalam penelitian ini adalah meneliti dan mempelajari hukum sebagai studi *law in action* karena mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dan lembaga-lembaga sosial

yang lain. Studi hukum *law in action* merupakan studi sosial non doctrinal dan bersifat empiris (Ronny Hanitijo Soemitro, 1988: 34).

3.4. Fokus Penelitian

Menurut Moleong (2002: 65) fokus pada dasarnya adalah masalah yang bersumber dari pengalaman peneliti atau melalui pengetahuan yang diperolehnya melalui kepustakaan ilmiah ataupun kepustakaan lainnya. Penetapan fokus penelitian sangat penting dilakukan peneliti, karena dengan fokus yang jelas dan terarah peneliti dapat mengambil keputusan yang tepat tentang data-data yang diperlukan dalam penelitian sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian. Mengingat pentingnya penelitian ini maka yang menjadi fokus dari penelitian ini adalah perolehan hak atas tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang.

3.5. Jenis dan Sumber Data

3.5.1. Jenis data

Lazimnya didalam penelitian, dibedakan antara data yang diperoleh dari masyarakat (mengenai data empiris) dan dari bahan pustaka. Sedangkan di dalam penelitian hukum jenis data yang dipergunakan dibedakan menjadi:

3.5.1.1. Data Primer

Data primer atau data dasar (*primary data atau basic data*) adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat melalui penelitian (Soerjono Soekanto, 1984: 12).

Data primer merupakan data yang terutama diperlukan dalam penelitian ini, yaitu data yang diperoleh secara langsung dilapangan, meliputi diantaranya adalah data-data dan informasi melalui wawancara dengan pemegang hak atas tanah Rumah Susun Bandarharjo (Dinas Tata Kota dan Perumahan) Kota Semarang, penghuni rumah susun Bandarharjo Semarang, dan para pihak yang terlibat di dalamnya.

3.5.1.2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Data sekunder adalah cara mengumpulkan data atau bahan-bahan melalui literatur yang relevan dengan masalah yang dibahas dan dimaksudkan untuk memberi dasar teoritis dalam menunjang penelitian lapangan. Maka dalam penelitian ini bahan hukum yang digunakan adalah:

(1) Bahan Hukum Primer meliputi:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun; Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1986 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah;
4. Ketentuan-ketentuan lainnya yang mengatur tentang Hak Penguasaan Atas Tanah dan Bangunan Dalam Rumah Susun.

(2) Bahan Hukum Sekunder

1. Buku-buku yang membahas tentang Hak Atas Tanah dan Bangunan;

2. Bahan-bahan hukum yang membahas tentang Hak Penguasaan Atas Tanah dan Bangunan dalam rumah susun;
3. Dokumen-dokumen serta data-data dari pengelola rumah susun Bandarharjo (Dinas Tata Kota dan Perumahan) Kota Semarang.

Ciri-ciri umum data sekunder menurut (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1984;12), adalah sebagai berikut:

1. Pada umumnya data sekunder dalam keadaan siap terbuat dan dapat dipergunakan dengan segera;
2. Baik bentuk maupun isi data sekunder, telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu, sehingga penelitian kemudian tidak mempunyai pengawasan terhadap pengumpulan, pengolahan, analisa maupun konstruksi data;
3. Tidak terbatas oleh waktu dan tempat.

3.5.2. Sumber Data

Sumber data adalah orang atau benda dimana peniliti dapat mengamati, bertanya atau membaca hal-hal yang berkenaan dengan variabel yang diteliti. Sumber data dapat dibedakan menjadi orang (*person*), tempat (*place*) dan kertas atau dokumen (*paper*). (Arikunto, 1997: 131).

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

3.5.2.1. Informan

Informan adalah ”orang yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian” (Moleong, 2006: 186). Informan yang

dimaksud disini adalah pihak-pihak yang dapat memberikan informasi yang terkait dengan permasalahan atau objek penelitian mengenai perolehan hak atas tanah untuk pembangunan rumah susun. Informan yang dimaksud disini adalah Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang, penghuni Rumah Susun Bandarharjo Semarang, dan para pihak yang terlibat di dalamnya.

3.5.2.2. Responden

Responden adalah "orang yang merespon atau menjawab pertanyaan-pertanyaan peneliti" (Arikunto, 2002: 198). Responden dalam penelitian ini adalah:

- (1) Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang.
- (2) Kepala Kelurahan Bandarharjo Semarang.
- (3) Para Penghuni Rumah Susun Bandarharjo.

3.5.2.3. Dokumen

Dokumen dalam penelitian ini berupa buku-buku (sebagai literatur), artikel, Peraturan Perundang-Undangan, dan dokumen kepustakaan lainnya yang berhubungan dan mempunyai relevansi dengan masalah yang menjadi objek penelitian.

3.5.2.4. Lapangan

Sumber data dari lapangan dalam penelitian ini adalah penulis mendatangi responden secara langsung dengan mengajukan berbagai pertanyaan secara terstruktur kepada pihak-pihak yang dijadikan sebagai objek penelitian.

3.6. Teknik Pengumpulan Data

Sebagaimana telah diketahui, maka di dalam penelitian lazimnya dikenal tiga jenis alat pengumpul data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan (*observation*) dan wawancara (*interview*) (Soerjono Soekanto, 1984: 66).

Dari ketiga alat pengumpulan data tersebut, dapat dipergunakan masing-masing, maupun secara bergabung untuk mendapatkan hasil yang semaksimal mungkin.

3.6.1. Studi dokumen

Studi dokumen merupakan langkah awal dalam setiap penelitian hukum. Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Alat pengumpulan data mana yang akan dipergunakan didalam suatu penelitian hukum, senantiasa tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian hukum yang akan dilakukan. Dokumentasi yaitu “metode yang digunakan untuk mencari data mengenai hal-hal atau variabel berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, legger, agenda dan lain sebagainya” (Arikunto, 2002: 236).

3.6.2. Pengamatan (*Observation*)

Observasi diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap yang tampak pada objek penelitian pengamatan dan pencatatan yang dilakukan terhadap objek ditempat terjadi atau berlangsungnya peristiwa, sehingga *observed* berada bersama objek yang diselidiki, disebut juga observasi langsung (Rachman, 1999: 77).

Menurut Soerjono Soekanto (1984: 67), tujuan dari pengamatan adalah membuat catatan deskripsi mengenai perilaku dalam kenyataan, serta untuk memahami perilaku tersebut.

Pelaksanaan metode pengamatan, peneliti punya pengetahuan cukup mengenai obyek yang akan diobservasi sehingga mampu menetapkan gejala-gejala yang akan diteliti. Dengan maksud apakah metode pengamatan merupakan metode yang tepat untuk tujuan (umum dan khusus) dengan memperhatikan:

1. Jenis data yang akan dikumpulkan;
2. Situasi umum yang berpengaruh pada pelaksanaan; dan
3. Kondisi serta kemampuan peneliti sendiri.

Observasi yang di maksud dalam penelitian ini dilakukan untuk mengetahui secara jelas tentang perolehan hak atas tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang, hak atas tanah yang melekat pada tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang dan Implikasi status hak atas tanah terhadap pemilikan satuan Rumah Susun Bandarharjo Semarang.

3.6.3. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah “percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (*interviewee*) yang memberikan atas pertanyaan itu” (Moleong, 2006: 186). Dalam hal ini peneliti akan mengadakan wawancara langsung dengan: (1) Kantor Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang, (2) Paguyuban Rumah Susun Bandarharjo Semarang, dan (3) Penghuni Rumah Susun Bandarharjo Semarang.

Metode wawancara ini ada berbagai macam, tetapi penulis menggunakan wawancara terarah agar lebih lancar dalam melakukan penelitian.

Menurut Soemitro (1988: 60), wawancara terarah terdapat pengarah atau struktur tertentu, yaitu:

1. Rencana pelaksanaan wawancara;
2. Mengatur daftar pertanyaan serta membatasi jawaban-jawaban;
3. Memperhatikan karakteristik pewawancara maupun yang diwawancarai;
4. Membatasi aspek-aspek dari masalah yang diperiksa.

Dalam wawancara ini peneliti mempersiapkan pertanyaan terlebih dahulu. Pertanyaan-pertanyaan yang disiapkan juga disesuaikan dengan situasi ketika wawancara untuk memperoleh informasi langsung dari narasumber atau subyek penelitian.

3.7. Keabsahan Data

Yang dimaksud keabsahan data adalah “bahwa setiap keadaan harus memenuhi: mendemonstrasikan nilai yang benar, menyediakan dasar agar hal itu harus diterapkan dan memperbolehkan keputusan luar yang dapat dibuat tentang konsistensi dari prosedurnya dan kenetralan dari temuan dan keputusan-keputusannya” (Moleong, 2006: 320).

Dari berbagai macam teknik-teknik pengamatan, maka dalam penelitian ini digunakan teknik pengamatan triangulasi.

Triangulasi adalah “teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu” (Denzin dalam Moelong, 2006: 330).

Hal itu dapat dicapai dengan jalan:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara;
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi;
3. Membandingkan apa yang dikatan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakan sepanjang waktu;
4. Membandingkan keadaan dan perspektif seorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang berpendidikan menengah atau tinggi, orang berada, dan orang pemerintahan;
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

3.8. Metode Analisis Data

Analisis data menurut Miles dan Huberman (1992: 16), terdapat tahapan dalam melakukan analisis terhadap data-data yang didapatkan, yaitu:

(1) Pengumpulan Data

Kegiatan mencatat semua data secara obyektif dan apa adanya sesuai dengan hasil wawancara dilapangan,

(2) Reduksi Data

Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan yang tertulis di lapangan,

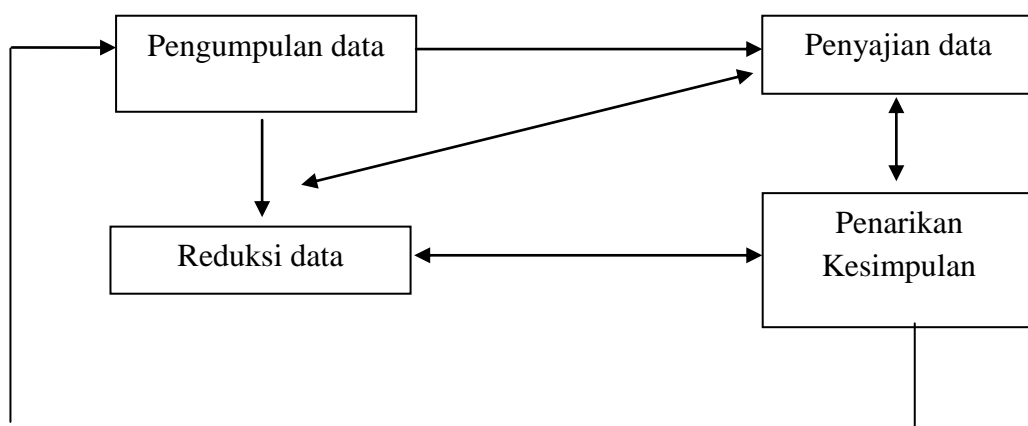
(3) Penyajian Data

Sajian data adalah sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan,

(4) Penarikan Kesimpulan

Penarikan Kesimpulan hanyalah sebagian dari satu kegiatan dari konfigurasi yang utuh. Kesimpulan-kesimpulan juga diverifikasi selama penulisan berlangsung. Dalam penarikan kesimpulan ini didasarkan pada reduksi data yang merupakan jawaban atas masalah yang diangkat dalam penulisan sebuah penelitian.

Untuk mempermudah pemahaman tentang metode analisis tersebut, Miles dan Huberman menggambarkan siklus data interaktif, dimana setiap komponen yang ada dalam siklus tersebut saling interaktif mempengaruhi satu sama lain. (Miles dan Huberman, 1992: 20).



Dalam penelitian ini proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data dari berbagai sumber yaitu dari studi kepustakaan, dan wawancara yang telah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi yang kemudian data tersebut direduksi kemudian data yang ada disajikan. Setelah data disajikan kemudian ditariklah kesimpulan agar lebih mudah.

Data yang telah terkumpul dan disajikan selanjutnya dianalisis secara dekriptif, yaitu dalam bentuk uraian yang menghubungkan antara ketentuan teori dan hasil di lapangan untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang akan diungkapkan dalam penulisan ini. Dengan demikian dalam penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran yang jelas mengenai Perolehan Hak Atas Tanah dalam Pembangunan Rumah Susun di Bandarharjo Semarang.

3.9. Prosedur Penelitian

Di dalam Penelitian hukum pada umumnya perencanaan penelitian sangat diperlukan, sebagai pedoman kerja dalam melakukan penelitian, sehingga terwujud prosedur penelitian yang benar. Moleong (2006: 127) menjelaskan tahap penelitian secara umum dapat dibagi menjadi 3 bagian, yaitu:

1. Tahap Pra Lapangan
 - a. Menyusun rancangan penelitian;
 - b. Memilih lapangan penelitian;
 - c. Mengurus perizinan;
 - d. Menjajaki dan menilai lapangan (pra survey);
 - e. Memilih dan memanfaatkan informan;
 - f. Menyiapkan perlengkapan penelitian;
 - g. Etika penelitian;
2. Tahap Pekerjaan Lapangan
 - a. Memahami latar penelitian dan persiapan diri;

- b. Memasuki lapangan;
 - c. Berperan serta sambil mengumpulkan data;
3. Tahap Analisi data
- a. Konsep dasar analisis data;
 - b. Menemukan tema dan merumuskan hipotesis(kalau ada);
 - c. Menganalisis berdasarkan hipotesis (kalau ada);

BAB 4

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Diskripsi Lokasi Penelitian

4.1.1. Letak Geografi dan Luas Wilayah

Kawasan Bandarharjo meliputi area seluas lebih dari 53 Ha. Kawasan Bandarharjo berlokasi di bagian Utara Kota Semarang dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

- a. Batas Utara : Laut Jawa
- b. Batas Timur : Jalan Emputantular
- c. Batas Selatan : Sungai Semarang, Kelurahan Kuningan
- d. Batas Barat : Sungai Semarang

(Sumber: Data Monografi Kelurahan Bandarharjo, 2009).

Kawasan wilayah Kelurahan Bandarharjo yaitu lebih dikenal dengan Kampung Barutikung meliputi wilayah 53 Ha. Kawasan Bandarharjo pada mulanya merupakan daerah pinggiran dari pusat kota yang lokasinya berada di luar kegiatan pusat kota. Mulai Tahun 1992 yaitu sejak dioperasikannya Jalur Jalan Arteri Utara yang melintas di bagian utara kawasan Bandarharjo, secara otomatis merubah penampakan kawasan Bandarharjo menjadi bagian dari wajah Kota Semarang. Padatnya arus transportasi yang memanfaatkan Jalur Jalan Arteri Utara, menjadikan kawasan Bandarharjo mudah dikenal. Namun kenyataan

menunjukkan bahwa kondisi kawasan Bandarharjo sangat kumuh baik dari segi fisik maupun dari segi tatanan sosial ekonominya.

Dari status tanah di kawasan Bandarharjo di terangkan melalui Staatsblad Nomor 95 Tahun 1925. Dapat diketahui bahwa kawasan Bandarharjo merupakan Daerah Pelabuhan. Kemudian pada Tahun 1969, keluar Keputusan Bersama Menteri Indonesia Nomor 191 Tahun 1969, Nomor SK.83/0./1969 tanggal 27 Desember 1969 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Pelabuhan, yang antara lain menetapkan adanya areal pelabuhan, areal lingkungan kerja pelabuhan dan areal lingkungan kepentingan pelabuhan. Dalam surat keputusan bersama ditekankan bahwa penataan kembali batas-batas masing-masing areal yang dimaksud akan ditetapkan secara bersama antara Menteri Perhubungan dan Menteri Dalam Negeri. Dalam Pasal 3 dari Surat Keputusan Bersama, juga ditekankan bahwa dalam rangka rencana tata guna tanah, maka batas lingkungan kerja dan lingkungan kepentingan pelabuhan yang ditunjuk oleh Menteri Perhubungan, ditetapkan bersama antara Menteri Perhubungan dan Menteri Dalam Negeri, setelah mendengar pertimbangan Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan.

Dengan demikian sejak saat itu status tanah Kampung Barutikung seluas 23 Ha, yang sekarang merupakan bagian dari rencana peremajaan kota, khususnya peremajaan permukiman kumuh sudah jelas dan pasti statusnya, yaitu Tanah Negara atas penguasaan Departemen Dalam Negeri kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang. Seluruh wilayah peremajaan kota yang direncanakan adalah 24 Ha yang 23 Ha statusnya adalah Tanah Negara yang

dikuasai Departemen Dalam Negeri dan 1 (satu) Ha lagi masih dalam penguasaan Perum Pelabuhan II Tanjung Mas, yang sekarang menjadi hunian kumuh.

Selanjutnya menurut Surat Keputusan Bersama Menteri Perhubungan penambahan status tanah seluas 21 Ha untuk tanah seluas 8,9 Ha merupakan wilayah pergudangan yang dikuasai oleh masyarakat. Dengan demikian status tanah di kawasan perencanaan pada dasarnya adalah Tanah Negara yang penggunaannya sebagian oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dan sebagian lagi dibawah penguasaan Departemen Perhubungan Cq. Direktorat Perhubungan Laut melalui Perum Pelabuhan Tanjung Emas. Status tanah tersebut dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Tabel 4.1
Keputusan Status Tanah

No	Keputusan	Tanggal	Status Lahan
1	Staatablaad Nomor: 95 Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan RI Nomor 191	26 Februari 1925	Dearah Pelabuhan
2	Surat Keputusan Administratur Pelabuhan Semarang Nomor: P. Smg 04/15/5/78	27 Desember 1969 1 Juni 1978	Penyediaan Tanah untuk Pelabuhan Batas-Batas Pelabuhan Laut Semarang
3	Surat Walikota Dati II Semarang Nomor: 660/5033	25 Juni 1981	Rekomendasi Batas Lingkungan Kerja dan Pelabuhan <ul style="list-style-type: none"> ▪ Penambahan 42 Ha di Sebelah Timur ▪ Pengurangan 23 Ha karena Terkena Proyek Perbaikan Kampung

4	Surat Keputusan Gubernur KDH TK I Jawa Tengah Nomor 592/117/1981	8 Juli 1981	Barutikung Luas lingkungan kerja Pelabuhan Seluas 619, 3202. Mulai ada kejelasan status areal 23 Ha untuk Barutikung
5	Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pelabuhan Semarang Perhubungan Nomor 15 Tahun 1982	14 Januari 1982	Batas-batas daerah kerja permukiman penduduk di Lingkungan Pelabuhan di atur Pemda Kodya dan Badan Pengelola Pelabuhan Semarang
6	Berita Acara Serah Terima Pengelola Tanah Kampung Barutikung dari Pihak Pelabuhan Cq. Pemda Dati II Semarang atas nama Menteri Dalam Negeri	7 Mei 1982	Status Tanah Negara atas Penguasaan Menteri Dalam Negeri Cq. Dirjen Perhubungan Laut Kepada Pemda Dati II Kodya Semarang
7	Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor 590/320/1995	–	Penggunaan tanah Pelabuhan untuk Penataan Kawasan Peremajaan Kota yang berada di Kelurahan Bandarharjo

(Sumber: Laporan Data Inventarisasi Aset Pemerintah Kota Semarang 2002).

Namun demikian diatas tanah-tanah tersebut sudah penuh dengan bangunan-bangunan yang sebagian besar pemukiman. Sebagian masyarakat mengakui bahwa mereka tinggal diatas tanah yang bukan miliknya. Tetapi sebagian lagi merasa bahwa mereka memiliki hak atas tanah yang ditempati, dengan bekal bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maupun bukti pembayaran pajak bumi yang dikeluarkan pada jaman Belanda (*Ver Vonding*). Disamping itu juga ada surat penunjukan lokasi tinggal yang dikeluarkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah bagi sebagian penduduk yang dulunya

dipindahkan dari tempat lain seperti dari Citarum Kalibaru. Kelompok inilah yang telah memiliki ukurannya yang bervariasi antara 10 x 20 M, 8 x 13 M, 14 x 19 M. Status kepemilikan lahan di kawasan Bandarharjo terbagi menjadi 3 status, yaitu:

1. Lahan perorangan;
2. Tanah Milik Negara;
3. Tanah Milik Dinas Perhubungan, PJKA.

4.1.2. Kepadatan Penduduk

(1). Komposisi Penduduk

Kawasan Bandarharjo memiliki luas sekitar 53 Ha yang dihuni oleh sekitar 18.926 jiwa atau dengan kepadatan kotor sebesar 357 jiwa/Ha. Jumlah penduduk laki-lakinya sebesar 4.411 jiwa atau 49,12 %. Sedangkan penduduk wanitanya berjumlah 4.567 jiwa atau 50,88 %. Hal ini dapat dilihat dari tabel berikut ini:

Tabel 4.2
Banyaknya Penduduk Dirinci Menurut Umur dan Jenis Kelamin di
Kawasan Bandarharjo

Umur	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	%
0-4	426	420	846	9.43
5-9	516	505	1.021	11.37
10-14	566	506	1.072	11.94
15-19	468	568	1.036	11.54
20-24	442	528	970	10.81
25-29	425	459	883	9.84
30-34	353	384	737	8.21
35-39	305	304	609	6.79
40-44	200	199	399	4.45
45-49	189	178	367	4.09
50-54	172	179	352	3.92
55-59	130	124	254	2.83
60-64	106	105	211	2.35
65-69	58	46	103	1.25
70-74	35	30	65	0.73

Umur	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	%
75+	20	31	52	0.58

(Sumber Data: Data Sekunder, Monografi Kelurahan Bandarharjo Tahun 2009).

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa prosentase terbesar berada pada kelompok umur 10-14 tahun yaitu sebesar 11,94 %. Penduduk usia balita sebanyak 9,43 % dari jumlah penduduk seluruhnya. Adapun penduduk usia kerja (15-64 tahun) adalah sebanyak 79,20 % atau sejumlah 7.111 jiwa. Dengan demikian *dependency ratio* atau ratio ketergantungan, yaitu perbandingan antara penduduk yang dianggap memiliki aktivitas konsumtif dengan penduduk usia 15-64 tahun yang dianggap sebagai penduduk yang potensial yang disebut produktif adalah 54, 26%.

Tabel 4.3
Ratio Ketergantungan Menurut Tingkatan Wilayah

Wilayah	Penduduk usia/th 1992			Jumlah penduduk	Dependency ratio
	0-14	15-64	> 65		
Kodya Semarang	389.857	864.443	45.363	1.299.663	5.035
Semarang Utara	44.477	105.946	6.751	157.174	4.835
Kelurahan Bandarharjo	13.101	25.957	983	400.041	5.426
Kawasan	2.938	5.820	220	8.978	5.426

(Sumber : Data Sekunder, Monografi Kelurahan Bandarharjo Tahun 2009).

Tabel 4.4
Penduduk Usia Kerja Menurut Tingkatan Wilayah

Wilayah	Penduduk usia/th 1992			Penduduk 1		
	Usia Kerja	Bukan Usia Kerja	Jumlah	Usia Kerja	Bukan Usia Kerja	Jumlah
Kodya Semarang	1.008.878	240.352	1.249.230	1.049.608	250.055	1.299.663
Semarang Utara	132.595	27.043	159.638	130.548	26.626	157.174
Kelurahan	31.093	8.164	39.257	31.714	8.327	40.014

Bandarharjo						
Kawasan	6.972	1.110	8.802	7.111	1.867	8.978

(Sumber : Data Sekunder, Monografi Kelurahan Bandarharjo Tahun 2009).

(2). Kepadatan Penduduk

Kepadatan kotor kawasan Bandarharjo ini adalah 374 jiwa per Ha, atau 37.408 jiwa per km². Keadaan ini menunjukkan tingkat kepadatan yang sangat tinggi untuk ukuran Kota Semarang. Jumlah penduduk kawasan perencanaan yaitu sejumlah 8.802 pada Tahun 1990 dan pada Tahun 1992 menunjukkan jumlah 8.978, sehingga diprediksi untuk tahun-tahun mendatang hingga tahun 2000 adalah seperti tabel di bawah ini:

Tabel 4.5
Prediksi Jumlah Penduduk Kawasan Perencanaan Sampai Tahun 2000

Tahun	Jumlah Penduduk
1994	13.390
1995	13.524
1996	13.660
1997	13.796
1998	13.933
1999	14.350
2000	14.570
2001	15.150

(Sumber: Data Sekunder, Monografi Kelurahan Bandarharjo Tahun 2000).

(3). Pertumbuhan Penduduk

Walaupun dalam lingkup Kecamatan Semarang Utara sudah menunjukkan kecenderungan pertumbuhan penduduk yang menurun, namun khusus untuk kawasan perencanaan masih menunjukkan kecenderungan penambahan. Sebagai perbandingan pertumbuhan penduduk antara tingkat Kotamadya, tingkat Kecamatan dan tingkat Kelurahan dapat diperhatikan dalam tabel berikut:

Tabel 4.6
Distribusi Tingkat Pertumbuhan Penduduk Menurut Sensus Penduduk 1980 dan 1990

Tingkatan Wilayah	Jumlah Penduduk		Pertumbuhan	Prediksi 1992
	1980	1990		
Kodya Semarang	1.024.980	1.249.230	1,9986	1.229.663
Kec. Semarang Utara	172.550	159.638	0,7748	157.174
Kel. di Kec. Semarang Utara				
1. Karang Turi	4.868	3.748	-2,208	3.584
2. Karang Tempel	9.291	7.508	-2,1082	7.195
3. Rejosari	34.520	28.204	-2,0005	27.087
4. Sari Rejo	7.678	5.995	-2,440	5.706
5. Rejosari	2.150	28.204	-3,4336	1.414
6. Kebonagung	2.451	2.464	0,0329	2.466
7. Bugangan	11.857	10.007	-1,9826	9.673
8. Mlatiharjo	23.338	19.812	-1,6246	19.173
9. Widoharjo	2.981	2.284	-2,6282	2.166
10. Tamanharjo	3.496	2.338	-3,9434	2.157
11. Taman Winangun	5.382	4.335	-2,1402	4.151
12. Purwodinata	2.783	1.861	-3,9443	1.171
13. Sumeneban	2.450	1.882	2,6031	1.981
14. Bandarharjo	35.560	39.257	0,9940	40.041
15. Rejomulyo	20.155	21.299	0,5536	21.535
16. Kemijen	3.772	7.128	6,5711	8.096

(Sumber: Data Sekunder, Monografi Kelurahan Bandarharjo Tahun 1980 dan 1990).

(4). Pemanfaatan Lahan

Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara merupakan Bagian Wilayah Kota (BWK) III. menurut kebijaksanaan RTRW Kelurahan Bandarharjo ditetapkan untuk intensitas ruang tinggi dan merupakan daerah dengan pemanfaatan lahan untuk:

1. Permukiman dan perumahan, sebagian besar berfungsi sebagai permukiman baik permukiman penduduk asli maupun perumahan yang diusahakan oleh pihak swasta. Pembangunan lingkungan perumahan di Bandarharjo dapat

dikategorikan sebagai permukiman dengan intensitas yang cukup tinggi, mengingat nilai lahan di lokasi dekat kota adalah tinggi. Serta jumlah penduduk yang harus diakomodasi juga relatif hampir sama dengan wilayah pusat kota yang padat.

2. Pergudangan, kegiatan ini merupakan kegiatan penunjang dari kegiatan fungsi utama BWK III meliputi Kelurahan Tanjung Mas dan Bandarharjo yang difungsikan sebagai tempat penyimpanan barang yang datang melalui Pelabuhan Samudra.
3. Perdagangan dan Jasa, untuk semua jenis perdagangan dan jasa yaitu termasuk perdagangan hasil bumi, onderdil mobil dan motor, bahan bangunan, elektronika, dan lain-lain. Melihat kecenderungan perkembangan aktivitas yang berkembang menyebar diseluruh Kelurahan dengan pusat di Kelurahan Bandarharjo.
4. Industri, kawasan memiliki potensi sebagai tempat kegiatan industri baik besar sampai rumah tangga. Perkembangan industri berada pada potensi strategis transportasi dan dimaksudkan sebagai pendukung keberadaan Pelabuhan Tanjung Mas. Kawasan ini dikonsentrasikan di Kelurahan Bandarharjo dan Tanjung Mas.

4.1.3. Kondisi Bangunan

Daerah lingkungan permukiman meliputi 72,42 % dari seluruh wilayah perencanaan dengan fasilitas dan utilitas perumahan yang relatif sangat kurang.

Kondisi rumah sebagian besar yang semi permanent dengan penataan yang tidak teratur.

Tabel 4.7
Gambar Kondisi Bangunan di Kawasan Bandarharjo Tahun 2009

No	Penggunaan	%
1	Pemukiman	38,38
2	Fasilitas Sosial	5,39
3	Prasarana	4,22
4	Tambak dan Daerah Hijau	6,4
5	Lain-Lain	2,65
	Jumlah	53

(Sumber: Survey Sosial Ekonomi-Semarang Surakarta Urban Development Program, 2009).

1. Kondisi Fasilitas Umum dan Sosial

Di daerah perencanaan ini fasilitas umum dan sosial belum merata, fasilitas peribadatan kebanyakan masih sederhana dan sudah merata sedangkan sarana dan prasarana pemukiman masih belum memenuhi syarat kelayakan.

2. Daerah Perdagangan

Perdagangan yang ada di sini hanya meliputi warung-warung sederhana, jumlah pertokoan masih sangat kecil.

3. Daerah Hijau

Tanaman yang bersifat umum belum ada. Taman-taman yang ada di pekarangan sangat jarang. Lapangan olahraga yang ada hanya berupa tanah kosong di Jalan Raya Lodang dengan kondisi yang sangat sederhana, banyak tanah rawa/tambak yang digunakan untuk tempat pembuangan sampah, jalur hijau pada kawasan perencanaan dapat dikatakan sangat kurang.

Sebagian besar penduduk kawasan ini adalah penduduk pendatang yaitu 62,4% dari jumlah penduduk. Dengan demikian, kawasan ini merupakan areal dominasi kaum pendatang atau urbanis.

Tabel 4.8
Penduduk Menurut Daerah Asal

No	Daerah Asal	%
1	Kab. Semarang dan sekitarnya	44
2	Solo dan sekitarnya	24
3	Pati dan sekitarnya	9
4	Kedu dan sekitarnya	3,3
5	Banyumas dan sekitarnya	2,4
6	Pekalongan dan sekitarnya	3,3
7	Jabar/Jatim	5,7
8	Luar Jawa	7,2

(Sumber: Survey Sosial Ekonomi-Semarang Surakarta Urban Development Program, 2009).

Alasan penduduk pendatang tinggal di kawasan ini adalah untuk bekerja di Semarang agar memperoleh kehidupan yang lebih baik. Di samping itu juga memperoleh fasilitas pendidikan di Kota Semarang, ikut famili dan sebagainya. Mayoritas penduduk di kawasan ini telah menetap (97,6%), sedangkan sebagian kecil hanya menetap sementara (1,8%).

Tabel 4.9
Alasan Menetap

No	Alasan Menetap	%
1	Dekat tempat kerja	36,1
2	Sudah ada famili di sini	17,3
3	Sejak kecil sudah di sini	10,4
4	Tidak ada pilihan	6,6
5	Lain-lain	27,8

(Sumber: Sensus Sosial Ekonomi-Semarang Surakarta Urban Development Program, 2009).

4.1.4. Letak Geografis dan Gambaran Umum Rumah Susun

Rumah Susun Bandarharjo yang mulai di bangun pada Tahun 1993 dan jadi pada Tahun 1994. Dengan menempati lahan seluas ± 2000 m² terletak di daerah pinggir kota dan dekat dengan pantai. Secara umum daerah ini merupakan daratan rendah yang proses pembentukannya merupakan hasil endapan erosi yang terbawa oleh Sungai Semarang dan Sungai Banjir Kanal yang bermuara di Laut Jawa.

Rumah Susun Bandarharjo terletak di Kelurahan Bandarharjo dengan batas wilayah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Jalan Hasanudin
- b. Sebelah Selatan : RW. II dan RW. III
- c. Sebelah Barat : RW. III
- d. Sebelah Timur : Jalan Cumi-cumi

Rumah Susun Bandarharjo yang terletak di Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara merupakan salah satu kawasan di pesisir pantai Semarang. Wilayahnya di batasi dua sungai cukup lebar yakni Kali Semarang dan Kalibaru yang keduanya bermuara ke Laut Jawa. Dulunya wilayah Bandarharjo merupakan pemukiman kumuh yang mempunyai sejarah pemukiman ilegal yang terpaksa menduduki tapak alami yang sebenarnya rawan untuk dikembangkan menjadi perumahan. Terkonsolidasi diatas tanah sedimentasi pantai yang landai berawa seluas 50-an Ha dan dihuni 18 ribuan jiwa. Para pemukim yang awalnya adalah korban gusuran plus imigran dari berbagai daerah yang nekat membangun

rumah di tanah yang selalu tergenang dan sangat gampang ambles serta banjir yang memberi kontribusi besar untuk semakin mengkumuhkan.

Kekumuhan secara fisik mudah merangsang berkembangnya kriminalitas. Bandarharjo pernah dicap sebagai kantong kriminal dan sampai orang luar gentar jika masuk ke wilayah itu sebab di situ judi, berkelahi, minum-minuman keras (alkohol) adalah kebiasaan sebagian komunitas. Kekumuhan yang nyaris sempurna itu, melalui proyek peremajaan pemukiman kumuh yang didukung oleh Ditjen Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum, Bank Dunia, Pemda Kodya Semarang yang melakukan pemberdayaan. Tujuannya adalah untuk mengembangkan tiga aset fundamental rakyat secara serentak yakni:

1. Aset Perumahan dan Pemukiman;
2. Aset Ekonomi; dan
3. Aset Sosial Budaya.

Dari hal tersebut salah satu proyek yang menjadi perencanaan adalah pembangunan Rumah Susun di Bandarharjo. Hal tersebut di utarakan oleh A.H, Siregar, S.H. selaku Sub. Dinas Tata Kota dan Pemukiman, Sebagai berikut: Rumah Susun Bandarharjo oleh Pemerintah yang mempunyai program memberdayakan penduduk dengan peremajaan penduduk untuk rumah susun. (Wawancara, 9 Agustus 2010, pukul 10.00 WIB).

4.1.5. Maksud dan Tujuan Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo

Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan, dan pemerataan serta keserasian dan

keseimbangan dalam perikehidupan. Sesuai dengan Pasal 2 dan 3 Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985, tujuan pembangunan rumah susun yaitu:

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
2. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang.

Seperti yang di ungkapkan oleh A.H. Siregar, S.H selaku Sub. Dinas Tata Kota dan Perumahan (Wawancara 9 Agustus 2010, Pukul 09.00 WIB), sebagai berikut: Rumah Susun Bandarharjo awalnya contoh untuk peremajaan kota karena wilayah tersebut amat kumuh setelah itu berkembang dan akhirnya di contoh di kota-kota lain.

Seiring berjalannya waktu, peran tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, namun tanah yang harga tak murah membuat masyarakat yang tergolong perekonomian rendah sangat tak dapat memilikinya. Masalah pertanahan dewasa ini memperoleh sorotan tajam dari berbagai lapisan masyarakat, khususnya sebagai salah satu dampak pembangunan di suatu daerah. Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat telah menimbulkan tekanan yang sangat berat, maka dari keadaan tersebut Pemerintah mengadakan pembangunan rumah susun sebagai solusi yang merupakan program memberdayakan penduduk dengan program peremajaan kota.

Di ungkapkan pada (Wawancara 9 Agustus 2010, pukul 10.00 WIB), Oleh A.H. Siregar, S.H. selaku Sub. Dinas Tata Kota dan Perumahan: Pemkot mempunyai program peremajaan kota dari kekumuhan untuk itu di bangunlah rumah susun, dengan Pemkot bekerjasama dengan Cipta Karya Propinsi, Manpera, dan Pemkot Sendiri.

Semula ketika dilakukan pembangunan rumah susun dan peremajaan masyarakat tidak setuju. Hal ini terungkap ketika dilakukan polling pertama untuk mengetahui pendapat masyarakat mengenai pembangunan rumah susun dan peremajaan, dan hasilnya 80% warga tidak setuju. Mereka membayangkan banyak hal negatif mulai dari pembayaran uang sewa yang menurut mereka besar sekali, sampai pandangan mereka bahwa pembangunan rumah susun merupakan cara halus menyuruh mereka pergi.

Hal diatas seperti dikemukakan oleh Mahfud selaku RW. XII, sebagai berikut: Memang awalnya pembangunan Rumah Susun Bandarharjo mengalami hambatan karena warga disini hampir 80% tidak setuju karena mereka menganggap harga sewanya nanti mahal dan ini merupakan cara mengusir mereka. (Wawancara 19 Agustus 2010, pukul 10.45 WIB).

Di kemukakan pula oleh A.H, Siregar, S.H. selaku Sub. Dinas Tata Kota dan Perumahan, sebagai berikut: Ada prokontra banyak dengan pembangunan rumah susun tersebut karena masyarakat sekitar beranggapan tanah itu milik nenek moyang pada awalnya, maka dari hal tersebut warga sekitar tidak setuju, sekarang sebaliknya dengan hal itu seperti “Kacang Lupa Dengan Kulitnya”. (Wawancara 9 Agustus 2010, pukul 09.45 WIB).

Tahap demi tahap dilakukan untuk meyakinkan mereka dengan cara mengajak mereka pergi ke Rumah Susun di Pekunden agar mereka mendapatkan gambaran rumah susun yang sebenarnya, dan tidak seperti rumah susun yang mereka lihat di layar televisi kebanyakan di Kota Jakarta. Mereka di beri penyuluhan yang menegaskan bahwa usaha ekonomi masyarakat yang ada sebelum peremajaan akan tetap dipertahankan dan lama kelamaan jumlah warga yang tidak setuju dengan pembangunan rumah susun dan peremajaan berkurang. Akhirnya pembangunan rumah susun terwujud juga pada Tahun 1994 dan warga yang rumahnya dibongkar diberi ganti rugi berupa uang selain itu setelah rumah susun jadi mereka bisa menempati rumah susun tersebut.

Hal tersebut seperti yang di utarakan oleh A.H, Siregar, S.H. selaku Sub. Dinas Tata Kota dan Perumahan, (Wawancara, 5 Agustus Tahun 2010, pukul 10.00 WIB). Sebagai berikut: warga sementara di pindahkan di tempat seperti kos selama rumah susun tersebut jadi, setelah Rumah Susun Bandarharjo jadi warga yang tadi sempat di koskan di pindahkan lagi ke Rumah Susun dengan mendapatkan fasilitas dengan di tempatkan oleh Pemkot, tidak ada istilah Pemkot mengambil tanah milik warga.

Awal berdirinya rumah susun ini hanya satu blok saja yang diberi nama Blok Tengah dan di resmikan oleh Tri Sutrisno selaku Wakil Presiden Republik Indonesia (RI) waktu itu. Pembangunan berlanjut dan 2 tahun kemudian Rumah Susun Bandarharjo sudah memiliki tiga blok yaitu Blok A, Blok Tengah dan Blok B dan masing-masing blok memiliki 4 lantai dan kini sudah dihuni oleh warga di

sekitar Rumah Susun Bandarharjo sebagai pilihan tempat tinggal. Demikian daftar penghuni Rumah Susun Bandarharjo dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4.10
Daftar Penghuni Lama Rumah Susun Bandarharjo

No	Nama	Alamat	Type
1	Sumarno	Blok L.II. 1	27
2	Purwati	Blok L.II. 2	27
3	Paisah	Blok L.II. 3	27
4	Edy iswanto	Blok L.II. 4	27
5	Kuwat wiyoto	Blok L.II. 5	36
6	Karsono	Blok L.II. 6	36
7	Siti mulyani	Blok L.II. 7	27
8	Ari muntoha	Blok L.II. 8	27
9	Arifin budiono	Blok L.II. 9	27
10	Suparno	Blok L.II. 10	27
11	Yonarius	Blok L.III. 1	27
12	Sampir widodo	Blok L.III. 2	27
13	Hendi giri dilanga	Blok L.III. 3	27
14	Warsiem	Blok L.III. 4	27
15	Sukoco	Blok L.III. 5	36
16	Slamet	Blok L.III. 6	36
17	Achmadi	Blok L.III. 7	36
18	Amir	Blok L.III. 8	36
19	Agus susanto	Blok L.III. 9	27
20	Arifin	Blok L.III. 10	27
21	Suko basuki	Blok L.III. 11	27
22	Triyono	Blok L.IV. 1	54
23	Isri gutomo	Blok L.IV. 2	54
24	Santoso	Blok L.IV. 3	54
25	Suntoro	Blok L.IV. 4	54
26	Rustinah	Blok L.IV. 5	54
27	Sukarjo	Blok L.IV. 6	54
28	Moch. Rodji	Blok L.IV. 7	54
29	Sutrisni	Blok L.IV. 8	54

(Sumber: Dinas Tata Kota Dan Perumahan Kota Semarang, Agustus 2010).

Rumah Susun Bandarharjo yang memiliki 3 Blok yaitu Blok A terdiri dari tiga RT Yaitu RT 1 RW XII, RT 2 RW XII dan RT 3 RW XII, Blok Tengah

terdiri dari RT 4 RW XII dan Blok B yang terdiri dari RT 5 RW XII, RT 6 RW XII dan RT 7 RW XII. Sekarang ini Rumah Susun Bandarharjo sudah penuh dan penghuni Rumah Susun Bandarharjo terdiri dari berbagai macam-macam usia baik orang tua, dewasa maupun anak-anak seperti terlihat dalam Tabel berikut:

Tabel 4.11
Jumlah Penghuni Rumah Susun Bandarharjo Menurut Usia Tahun 2004
Berdasarkan Kartu Keluarga Tahun 2001/2002

Kelompok umur	Jumlah
04 – 06 tahun	47 orang
07 – 12 tahun	55 orang
13 – 15 tahun	73 orang
16 – 19 tahun	88 orang
20 – 26 tahun	15 orang
27 – 40 tahun	245 orang
41 – 60 tahun	149 orang
61 tahun ke atas	14 orang

(Sumber: Wawancara dengan pengurus rumah susun Bandarharjo, Agustus 2010).

Berdasarkan tabel diatas menunjukkan bahwa jumlah penghuni paling banyak usia antara 27 sampai 40 tahun karena kebanyakan yang menjadi penghuni adalah pasangan suami istri usia muda antara 27 sampai 30 tahun.

Rumah Susun Bandarharjo yang terletak di Wilayah RW XII Kelurahan Bandarharjo yang diresmikan pada Tahun 1994 sampai sekarang telah memiliki Tiga Blok yaitu:

- (1). Blok A yang terdiri dari lantai dimana di lantai 1 yang seharusnya dimanfaatkan untuk kepentingan bersama sekarang digunakan untuk usaha pribadi seperti cuci montor, warung, counter HP, sedang di lantai 2, 3, dan 4 digunakan untuk tempat hunian atau pemukiman yang masing-masing lantai memiliki 30 unit satuan rumah susun, jadi total 90 unit satuan rumah susun,

dan di lantai 3 memiliki Mushola yang bernama Baitul Mukarim dan masing-masing lantai memiliki kepengurusan sendiri RT 1, RT 2, RT 3.

- (2) Blok Tengah terdiri dari empat lantai dimana di lantai 1 juga digunakan sendiri dan untuk tempat parkir, sedangkan di lantai 3 dan 4 digunakan tempat hunian atau pemukiman. Blok Tengah hanya memiliki 30 unit satuan rumah susun dan kepengurusannya berada di naungan RT 4.
- (3) Blok B terdiri dari 4 lantai dimana lantai 1 digunakan untuk kepentingan bersama seperti tempat bermain, tempat parkir, tempat untuk berjualan seperti halnya kebutuhan pokok. Hal ini berbeda dengan Blok A dan Blok Tengah, dilantai 2, 3, dan 4 digunakan untuk tempat hunian dan pemukiman yang mana dimasing-masing lantai tersebut terdapat 30 unit satuan rumah susun dan terdapat satu Mushola di lantai 3 yang diberi nama Nurul Huda serta dimasing-masing lantai-lantai 2, 3 dan 4 memiliki kepengurusan sendiri di bawah kepengurusan RT 5, RT 6, RT 7.

Rumah Susun Bandarharjo sekarang ini memiliki 210 unit satuan rumah susun yang digunakan sebagai tempat hunian dan pemukiman. Untuk memudahkan aktifitas penghuni di rumah susun tersebut dilengkapi dengan sarana prasarana dan diantaranya berupa listrik dari PLN dengan daya 450 watt, tetapi sekarang daya watt disetiap satuan rumah susun mengalami peningkatan ada yang 900 watt sampai 1300 watt tergantung penghuni yang ingin menaikkan daya watt, air minum dari PDAM, jalan umum menuju lokasi terdapat tempat sampah biar rumah susun tidak kumuh. Selain itu juga terdapat tempat parkir tiap blok bagi

para penghuni yang memiliki kendaraan dengan kapasitas kurang lebih dari 100 kendaraan roda dua dan juga dua buah Musholla di blok A dan blok B.

Untuk memudahkan lalu lintas orang yang naik dan turun di rumah susun dilengkapi dengan tangga yang cukup besar yang letaknya pada bagian tengah dari bangunan. Selain itu terdapat fasilitas toko yang menyediakan kebutuhan sehari-hari pada penghuni dimana toko tersebut juga menjadi tempat tinggal bagi penghuni yang memiliki usaha perdagangan tersebut.

Untuk memberikan keringanan dalam pemilikan Rumah Susun Bandarharjo diambil kebijakan dalam cara pemilikannya yaitu dilakukan dengan sistem sewa dengan maksud agar dapat terjangkau oleh masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah, sebab alasan dibangunnya rumah susun ini adalah untuk menampung warga masyarakat yang kurang mampu untuk membeli rumah yang sudah tidak layak huni.

Berbagai perizinan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dinyatakan harus diatur oleh Pemerintah Daerah (Pemda), sehingga harus ada Peraturan Daerah (Perda) sebagai landasan pengaturan lebih lanjut. Untuk itu Menteri Dalam Negeri menerbitkan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman penyusunan Peraturan Daerah Rumah Susun. Misalnya, tentang tata cara perizinan pembangunan rumah susun, pengesahan pertelaan, izin layak huni, akta pemisahan rumah susun, dan pengesahan perhimpunan penghuni (Pasal 2 dan 3 Permendagri Nomor 3 Tahun 1992).

Hal-hal yang diatur oleh Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 1996 sebagai berikut:

- 1) Penyusunan rencana jangka panjang dan jangka pendek pembangunan rumah susun.
- 2) Pengaturan dan pembinaan yang meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif, izin layak huni pemilikan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan, dan tata cara pengawasannya yang mempunyai karakteristik lokal berhubungan dengan Tata Kota dan Tata Daerah.
- 3) Pengesahan pertelaan, pengesahan akta pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun.
- 4) Pengesahan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni dalam rangka mengawasi apakah materi keduanya memenuhi ketentuan yang ada.

Dewasa ini pengaruh asas pelekatan vertikal yang merupakan dasar Hukum Pertanahan KUHPerdata masih besar dalam kehidupan masyarakat perkotaan. Misalnya, satuan rumah susun selalu menyatu dengan tanah (tanah bersama) merupakan pengaruh alam pikiran KUHPerdata dan bukan alam pikiran Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ataupun Hukum Adat. Di masyarakat, anggota masyarakat masih berpikir berdasarkan Hukum Adat, di mana pemilikan rumah terpisah dari pemilikan atas tanah. Dengan demikian, pembangunan rumah susun dalam kerangka Hukum Pertanahan/benda tanah terkait dengan asas pemisahan horizontal dan asas pelekatan vertikal.

Pemerintah dalam hal ini berusaha meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang. Maka melihat keadaan kawasan Bandarharjo, Pemerintah mempunyai perencanaan dalam rangka peremajaan kota sesuai dengan yang di atur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Rumah Susun Bandarharjo inilah yang merupakan rencana Pemerintah dalam peremajaan kota dan untuk mengurangi kekumuhan di daerah tersebut.

Di ungkapkan oleh salah satu penghuni rumah susun yaitu Supriyanto, (Wawancara 15 Agustus 2010, pukul 11.00 WIB), sebagai berikut: Pembangunan rumah susun Bandarharjo ini, sangat pas dan sangat bagus karena melihat lingkungan sekitar sini yang kumuh, adanya rob, banjir, dan suasana semerawut dengan tinggal di rumah susun merasa nyaman dan menguntungkan.

Di ungkapkan pula oleh Awal Pulungan selaku penghuni rumah susun, (Wawancara 15 Agustus 2010, pukul 11.30 WIB), sebagai berikut:

”Di daerah Bandarharjo sini sekarang masyarakat semakin banyak, karena rob di mana-mana, air tidak bisa jalan dan akhirnya banjir dan melihat untuk harga tanah sekarang semakin mahal dan tidak terjangkau, maka dengan adanya rumah susun menurut saya sangat bagus, tapi dalam lingkungan rumah susun belum bisa bersih karena tanggapan dari masyarakat kurang sekali khususnya di lantai dasar”.

4.1.6. Penghuni Rumah Susun Bandarharjo

Penghuni rumah susun mempunyai mata pencaharian. Mata pencaharian para penghuni rumah susun kebanyakan bekerja sebagai buruh pabrik karena

lokasi yang dekat dengan tempat industri di pelabuhan, juga ada yang bekerja sebagai tukang becak, kuli panggul, penjual, sopir dan PNS.

Tinggal di rumah susun tidak terlepas dari hak dan kewajiban, karena di dalam rumah susun ada yang disebut sebagai benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, yang mana dalam hal ini selain merupakan milik pribadi juga merupakan milik bersama yang harus dijaga dan dihormati. Di rumah susun Bandarharjo yang termasuk dalam bagian bersama yaitu tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum dalam hal yang terdapat di lantai dasar. Sedangkan yang menjadi benda bersama adalah bangunan tempat parkir, lapangan, Mushola, tempat bermain yang terdapat di lantai dasar. Dalam penggunaan benda bersama, bagian bersama dalam tanah bersama serta untuk meminimalisir perselisihan yang terjadi di rumah susun diperlukan sebuah kepengurusan untuk mengaturnya. Kepengurusan rumah susun Bandarharjo diketuai oleh Ketua Rukun Warga (RW) dimana tiap-tiap Blok ada kepengurusannya sendiri yaitu Ketua Rukun Tetangga (RT) yang berada dibawah naungan Rukun warga (RW).

Berdasarkan jumlah penghuni di Rumah Susun Bandarharjo pekerjaan yang banyak dilakukan oleh penghuni Rumah Susun Bandarharjo baik itu bapak-bapak maupun ibu-ibu bekerja sebagai buruh pabrik, guru, sopir. Sedangkan anak-anak di Rumah Susun Bandarharjo masih sekolah antara kelas 1 sampai dengan kelas 6 dan rata-rata usia untuk anak-anak adalah usia produktif antara 5 sampai dengan 12 tahun. Sedangkan penghuni rumah susun Bandarharjo baik itu ibu-ibu,

bapak-bapak usianya antara 30 sampai 50 tahun. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam table dibawah ini:

Tabel 4.12
Menurut Umur dan Jenis Pekerjaan

No	Umur	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	Jenis Pekerjaan
1.	5 – 11 tahun	3	5	8	Masih sekolah
2.	12 – 18 tahun	1	-	1	Masih sekolah
3.	19 – 25 tahun	-	-	-	-
4.	26 – 31 tahun	1	-	1	Karyawan perusahaan
5.	32 – 38 tahun	1	1	2	Sopir dan buruh pabrik
6.	39 – 45 tahun	4	4	8	Buruh pabrik, guru, PNS
7.	46 – 52 tahun	5	-	5	Buruh pabrik dan guru

(Sumber: Wawancara dengan pengurus rumah susun Bandarharjo, Agustus 2010).

Pendidikan yang paling banyak adalah Sekolah Dasar hal ini dikarenakan tingkat pendidikan penghuni Rumah Susun Bandarharjo dalam hal ini bapak-bapak, ibu-ibu masih rendah sedangkan anak-anak di Rumah Susun Bandarharjo masih banyak yang mengenyam bangku pendidikan Sekolah Dasar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam table dibawah ini:

Tabel 4.13
Menurut Tingkat Pendidikan

No	Pendidikan	Responden					Jumlah
		Pengurusan rusun	Penghuni			Tokoh masy.	
			Bapak	Ibu	Anak		
1.	Putus sekolah	-	1	-	-	-	1
2.	SD	1	3	2	10	-	16
3.	SMP	1	1	2	-	-	4
4.	SMU/SPG	2	-	-	-	-	2
5.	Akademi/Universitas	1	-	1	-	-	3

(Sumber: Wawancara dengan pengurus rumah susun Bandarharjo, Agustus 2010).

4.2. Perolehan Hak Atas Tanah

4.2.1. Status Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, yaitu: Atas dasar Hak Menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah bersumber dari Hak Menguasai dari Negara, tanah tersebut dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan Badan Hukum Privat maupun Badan Hukum Publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, dalam buku yang berjudul Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah karangan Urip Santoso, S.H.,M.H (2005: 87) menerangkan wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Wewenang umum yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruangan yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan Peraturan-peraturan Hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat (2) UUPA).

2. Wewenang khusus yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan. Wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah haknya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat

feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pada hak atas tanah yang bersifat tetap, sebenarnya hak membuka tanah dan hak mengugat hasil hutan bukanlah hak atas tanah dikarenakan keduanya tidak memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Namun sekedar menyesuaikan dengan sistematika Hukum Adat, maka kedua hak tersebut dicantumkan juga ke dalam hak atas tanah yang bersifat tetap. Sebenarnya kedua hak tersebut merupakan “Pengejawantahan” dari Hak Ulayat masyarakat Hukum Adat.

Kebijakan perolehan tanah untuk kepentingan umum bagi pelaksanaan pembangunan terkait dengan pengaturan mengenai proses pengambilan tanah yang dimiliki oleh masyarakat atau individu-individu oleh negara dan individu-individu atau kelompok masyarakat lainnya. Pengambilan tanah tersebut berhubungan dengan penggunaan tanah yang diambil untuk tujuan kepentingan umum dalam rangka pembangunan. Tanah yang diambil tersebut kemudian dialihkan kepemilikan, penguasaan, pemanfaatan, dan penggunaannya untuk kepentingan umum. Perolehan tanah untuk kepentingan umum memiliki makna untuk kepentingan publik yang dilakukan oleh negara. Tanah tersebut diperoleh dari tanah milik masyarakat, sehingga dalam proses perolehan tanah tersebut hendaknya dapat memperhatikan prinsip-prinsip keadilan sehingga tidak merugikan pemilik asal.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan Undang-Undang.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak yang berasal dari Tanah Negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Cara memperoleh Tanah Negara perbedaannya, Tanah Negara tidak bisa diperjual-belikan. Cara yang bisa ditempuh untuk memperoleh hak dari Tanah Negara adalah permohonan hak atas tanah. Adapun cara lain yang bisa diperoleh antara lain, yaitu: jual beli, hibah, warisan, dan tukar menukar. Sedangkan tanahnya yang berasal dari tanah milik (tanah hak) diperoleh atas dasar persetujuan bersama serta kata sepakat mengenai penyerahan tanah yang terjadi diantara kedua belah pihak yakni antara pemegang hak atas tanah dengan pihak

yang memerlukan tanah. Kemudian langkah selanjutnya yang ditempuh para pihak yakni melakukan pemindahan hak dan pelepasan hak atas tanah tersebut.

Dalam hal ini 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. Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan. (Pasal 7 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985).

Tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo merupakan Tanah Negara. Tanah Negara tersebut dimohon oleh Pemerintah Kota Semarang kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan mengajukan permohonan Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo. Permohonan untuk memperoleh hak atas tanah ditujukan Kepada Pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon. Pejabat yang berwenang itu ditetapkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.

Tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah berlangsung dengan tatap-tahap seperti:

1. Pemohon mengajukan permohonan tertulis Kepada Pejabat yang berwenang memberikan hak yang dimohon, melalui Kantor Sub Direktorat Agraria.

2. Kantor Sub Direktorat Agraria memeriksa dan meminta dipersiapkan surat-surat yang diperlukan, antara lain:
 - a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
 - b. Gambar Situasi/Surat Ukur
 - c. Fatwa Tata Guna Tanah
 - d. Risalah Pemeriksaan Tanah oleh Panitia “A”
3. Berkas permohonan yang lengkap oleh Kantor Sub Direktorat Agraria dikirim Kepada Gubernur/Kepala Daerah melalui Kantor Agraria Propinsi.
4. Wewenang pemberian hak yang dimohonkan ada di tangan Kepala Daerah, maka Kepala Direktorat Agraria atas nama Gubernur mengeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).
5. Surat Keputusan Pemberian Hak diserahkan kepada Pemohon.
6. Pemohon memenuhi semua persyaratan yang dicantumkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak.
7. Hak Atas Tanah itu didaftarkan oleh pemohon di Kantor Sub Direktorat Agraria.
8. Kantor Sub Direktorat Agraria mengeluarkan sertifikat hak atas tanah dan menyerahkan kepada pemegang hak.

Diungkapkan oleh A.H. Siregar, S.H selaku Sub. Dinas Tata Kota dan Pemukiman (Wawancara 9 Agustus 2010, pukul 09.00 WIB), sebagai berikut:

”Dari Dinas Tata Kota dan Pemukiman selaku Pemerintah Kota mengajukan permohonan dengan bentuk proposal pada awalnya kepada BPN selebihnya BPN yang meninjau lokasi dan sebagainya dengan alur untuk mendapatkan Hak Pengelolaan Lahan untuk Dinas Tata Kota Dan Pemukiman selaku Pemerintah Kota dalam pembangunan Rumah Susun Bandarharjo”.

Setelah dimohon kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, maka lahirlah status Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo menjadi Hak Pakai yang meliputi bidang Desa Bandarharjo. Diterangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Pasal (1) sebagai berikut:

“Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, yaitu diberikan Kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat dan Daerah-daerah Swatantra sebelum berlakunya peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan Instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai, sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh Instansi yang bersangkutan”.

Pemegang Hak tersebut oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang yang dikeluarkan melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah tertanggal 8-8-1990 Nomor SK.530.3/392/1/3881/33/90. (Sumber: Sertifikat tanggal 26-12-1990). Dengan biaya administrasi yang di berikan Kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Sebesar Rp. 150.000,00 lamanya Hak yang diberikan oleh Pemerintah Kota Semarang dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah adalah selama waktu dipergunakan untuk Perumahan dan berlaku sejak tanggal 8-8-1990 dengan luas tanah ± 246.185 m².

Sesuai dalam sertifikat terdapat kutipan yang menyebutkan sebagai berikut:

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah tanggal 8-8-1990, Nomor SK.530.3/392/1/3881/33/90. Diktum ke enam yang perlu diperhatikan ialah:

”Hak Pakai tersebut tidak boleh dialihkan kepada Pihak Lain dalam bentuk apapun baik sebagian atau seluruhnya tanpa isian tertulis lebih dahulu dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah”.

Tata cara perijinan pembangunan rumah susun di atur dalam Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 1996 dalam Pasal 8 yang menyebutkan untuk membangun rumah susun wajib mengajukan permohonan ijin kepada Walikota Kepala Daerah melalui Dinas Perumahan. Permohonan sebagaimana tersebut di ajukan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun dengan melampirkan:

1. Ijin Prinsip
2. Ijin Lokasi
3. Sertifikat Hak Atas Tanah
4. Gambar Pertelaan

Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menerangkan bahwa satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perorangan sepanjang dalam Peraturan Perundangan yang sudah ditetapkan dalam Pasal 8 ayat (1), yaitu: Pemilikan satuan rumah harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama yang bersangkutan sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, diantaranya:

1. Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik.
2. Orang asing yang memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perwakilan, demikian pula Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik kehilangan kewarganegaraannya wajib

melepaskan Hak Milik dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya Hak Milik atau hilangnya Kewarganegaraan itu.

3. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai Kewarganegaraan Asing maka tidak mempunyai tanah dengan Hak Milik.
4. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
5. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Namun dalam Rumah Susun Bandarharjo meski syarat-syarat mengenai kepemilikan satuan rumah susun itu ada tetapi status tanah yang melekat dalam pembangunan rumah susun adalah Hak Pakai dengan adanya Surat Keputusan yang di berikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah kepada Pemerintah Kota Semarang terhadap tanah di Desa Bandarharjo. Maka dengan bagaimanapun masyarakat yang bertempat tinggal di Kawasan Bandarharjo tidak dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang mereka tempati tersebut. Hal tersebut sudah menjadi aturan dalam Peraturan Perundang-Undangan serta dalam isi sertifikat yang di keluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah. Sebagian masyarakat mengakui bahwa mereka tinggal diatas tanah yang bukan miliknya. Akan tetapi sebagian lagi merasa bahwa mereka memiliki hak atas tanah yang mereka tempati, dengan bekal bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) maupun bukti pembayaran pajak bumi yang dikeluarkan pada jaman Belanda (*Ver Vonding*). Hak yang melekat pada tanah Desa Bandarharjo adalah

Hak Pakai maka dalam aturannya penduduk Bandarharjo hanya dapat memakai lahan tanah di Desa Bandarharjo tanpa dapat memiliki tanah tersebut.

4.2.2. Hak Pakai Atas Tanah Negara

Ketentuan umum mengenai Hak Pakai disebutkan dalam Pasal 61 Ayat (1) huruf d UUPA, secara khusus diatur dalam Pasal 41 UUPA. Menurut Pasal 50 Ayat (2) UUPA, serta penjelasan pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996, secara khusus diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

Asal Tanah Hak Pakai adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Milik orang lain Pasal 41 Ayat (1) UUPA, sedang Pasal 41 PP Nomor 40 Tahun 1996 lebih tegas menyebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, atau Hak Milik.

Hak Pakai atas Tanah Negara ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk dicatat dalam Buku Tanah Sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 menetapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai, sedangkan Pasal 10 memberikan kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai. Prosedur penerbitan keputusan pemberian Hak Pakai diatur dalam Pasal 50 sampai Pasal 56 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

Jangka waktu Hak Pakai di jelaskan pada Pasal 41 Ayat (2) UUPA dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanah dipergunakan untuk keperluan yang tertentu. Dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 jangka waktu Hak Pakai diatur pada Pasal 45 sampai dengan Pasal 49.

Hak Pakai atas Tanah Negara berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Khusus Hak Pakai yang dipunyai Departemen, Lembaga Pertanahan Non-Departemen, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial, Perwakilan Negara Asing, dan Perwakilan Badan Internasional, diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Menurut A.P. Parlindungan menyatakan bahwa: Hak Pakai atas Tanah Negara adalah Hak Pakai yang bersifat *Publiekrechtelijk*, yang tanpa *Right Of Dispossal* (Artinya yang tidak boleh dijual ataupun dijadikan jaminan utang), yaitu Hak Pakai yang diberikan untuk Instansi-instansi Pemerintah.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Pakai untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Pakai, yaitu:

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang Hak;
3. Pemegang Hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.

Kewajiban pemegang Hak Pakai berdasarkan Pasal 50 dan Pasal 51 PP Nomor 40 Tahun 1996, sebagai berikut:

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian Haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberi Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai Kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemilik tanah sesudah Hak Pakai tersebut habis;
5. Menyerahkan Sertifikat Hak Pakai yang telah habis Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; dan
6. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah Hak Pakai.

Hak Pemegang Hak Pakai Berdasarkan Pasal 52 PP Nomor 40 Tahun 1996, antara lain:

1. Menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya;
2. Memindahkan Hak Pakai kepada Pihak Lain;

3. Membebaninya dengan Hak Tanggungan;
4. Menguasai dan mempergunakan tanah untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

4.3. Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun

Tentang suatu kepemilikan terhadap sebagian ruang dalam suatu gedung bertingkat seperti rumah susun. Di daerah perkotaan dimana tingkat kebutuhan akan ruang sangat tinggi. Konsep ruang baik hunian ataupun komersial secara *landed* menjadi kurang efisien sejak 1985 di Indonesia. Konsep hunian vertikal dalam suatu Undang-Undang tentang Rumah Susun secara singkat Undang-Undang tersebut mengatur tentang tata cara pembangunan, pemilikan, penghunian dan pengelolaan rumah susun.

Strata title dijelaskan secara jelas sebagai Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Hasarusun). Dijelaskan pula bahwa sebagai pemegang hak, seseorang berhak pula atas sebagian (proporsi) bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama. Perlu diperjelas bahwa hak kepemilikan atas bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama tidak menunjuk kepada bagian atau lokasi tertentu tetapi dalam bentuk proporsi atau prosentase kepemilikan.

Dalam hal Apartemen atau Rumah Susun adalah bagian dari Hukum Kondominium yang menerangkan asas pemisahan vertikal dan asas pemisahan horisontal. Dalam hal ini asas pemisahan vertikal di adopsi dari Australia, yang menerangkan bahwa pemisahan vertikal adalah pemisahan kepemilikan secara garis lurus keatas dari bawah permukaan tanah sampai bangunan keatas yang

tidak terbatas sifatnya. Sedang pemisahan horizontal adalah pemisahan secara mendasar antara bagian atas dan bawah yang menjelaskan bahwa tidak selalu orang yang memiliki tanah selalu memiliki bangunan, begitu juga sebaliknya orang yang memiliki bangunan tidak selalu memiliki tanah. Dalam hal tersebut Indonesia menggunakan asas pemisah keduanya yaitu asas pemisah vertikal dan asas pemisah horizontal.

Sebagai bukti kepemilikan Strata Title, Badan Pertanahan Nasional menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang didalamnya menerangkan tiga hal:

1. Keterangan mengenai letak, luas dan jenis hak tanah bersama. Keterangan ini dapat dilihat pada salinan buku tanah dan surat ukur (lebih dikenal dengan nama Sertifikat Tanah) atas hak tanah bersama dimana suatu rumah susun berdiri.
2. Istilah "Hak Milik atas Satuan Rumah Susun". Penggalan kata Hak Milik tersebut dapat membuat orang memiliki anggapan keliru bahwa Strata Title identik dengan "Hak Milik" dimana jangka waktu yang diberikan tak terbatas. Perlu ditegaskan bahwa jangka waktu dari Strata Title (Hasarusun) adalah sama dengan jangka waktu hak atas tanah bersamanya. Dengan demikian Strata Title dari sebuah unit rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) akan memiliki jangka waktu yang sama yaitu 20 tahun. Dengan demikian pada tahun ke-20 pemilik Strata Title wajib secara bersama-sama memperpanjang hak atas tanah bersama (HGB) tersebut. Bila

Strata Title dari satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Milik maka kepemilikan dengan jangka waktu yang tak terbatas.

3. Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 dijelaskan bahwa perusahaan (kecuali BUMN) tidak dapat memiliki Hak Milik. Hal ini juga berarti perusahaan tersebut tidak dapat memiliki Strata Title yang melekat diatas tanah bersama berupa Hak Milik. Lebih jauh seorang Warga Negara Asing dimungkinkan memiliki tanah dalam bentuk kepemilikan Hak Pakai. Hal ini berarti pula bahwa Warga Negara Asing hanya dapat memiliki sebuah unit rumah susun yang dibangun diatas tanah yang memiliki Hak Pakai.

Dalam hal ini Rumah Susun Bandarharjo yang di bangun diatas tanah bersama merupakan Hak Pakai. Dalam ketentuannya penghuni Rumah Susun Bandarharjo hanya dapat menempati sebuah unit rumah susun dengan Hak Sewa atas bangunan Rumah Susun Bandarharjo.

Dari sebuah Strata Title adalah "Gambar Denah". Gambar denah merupakan gambar yang menunjukkan letak di lantai berapa unit (satuan) rumah susun yang bersangkutan. Selanjutnya di dalam gambar denah lantai tersebut ditunjukkan pula letak atau posisi unit tersebut. Hal ini digambarkan dengan diukur sesuai dengan titik tengah dari tembok atau kolom struktur suatu unit.

Strata Title diberikan kepada pemilik unit Apartemen agar kepemilikannya dapat terlindungi di mata hukum. Dengan Strata Title yang terdaftar dalam bentuk Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tentunya pemilik dapat memanfaatkannya untuk keperluan lain seperti penjaminan dalam rangka memperoleh pinjaman dari Bank.

Diharapkan masyarakat jelas dalam mengenai cakupan hak dari suatu Strata Title dan tentu saja konsekuensinya. Dengan hal tersebut adanya nilai perbandingan proporsional adalah angka yang menunjukkan besarnya hak pemilik secara proporsional terhadap bagian bersama dan tanah bersama. Dihitung berdasarkan perbandingan antara luas satuan kios yang akan dibeli oleh pembeli berdasarkan perjanjian dengan luas setiap dan seluruh satuan kios yang berada dan merupakan bagian dari gedung yang diuraikan dalam pertelaan.

Batas-batas untuk setiap satuan rumah susun dan besarnya hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, disahkan dan dicantumkan secara jelas dalam Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh pihak yang berwenang.

Konsep pembangunan yang dilakukan atas rumah susun yaitu dengan bangunan bertingkat yang dapat dihuni bersama, dimana satuan-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Hapusnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundangan yang berlaku, misalnya karena adanya pencabutan hak atas tanah dan sebagainya. Apabila hal ini terjadi, maka setiap pemilik berhak memperoleh bagian atas milik bersama, terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya.

Hal milik atas satuan rumah hapus karena terpenuhinya syarat batal, yaitu apabila salah satu unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, satuan yang bersifat perorangan dan terpisah, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama tidak terpenuhi lagi. Hapus dalam pengertian ini hayalah dalam arti hubungan hukum atau atas haknya. Misalnya karena seluruh satuan rumah susun beralih haknya kepada satu orang atau Badan Hukum, sehingga bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama tidak ada lagi karena dimiliki oleh satu orang (badan hukum). Atau Hak Guna Bangunan Atas Tanah berakhir karena tidak diperpanjang atau diperbaharui.

Di samping hal-hal di atas, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, juga hapus karena tanah dan bangunanya musnah, misalnya karena bencana alam dan sebagainya. Atau karena Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut diserahkan haknya secara sukarela oleh pemiliknya Kepada Negara.

Bagian dari Strata Title adalah "Pertelaan". Pertelaan merupakan penjelasan mengenai besarnya proporsi atau bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Proporsi ini akan berdampak pada pengeluaran yang dilakukan untuk perawatan semua atribut yang dimiliki bersama. Sebagai contoh adalah biaya bulanan perawatan (*maintenance fee*) atau biaya renovasi yang biasanya terjadi beberapa tahun sekali atau perpanjangan hak atas tanah bersama. Sebaliknya proporsi tersebut juga digunakan jika diperoleh aliran dana masuk.

Maka dalam hal ini Rumah Susun Bandarharjo dengan status Hak Pakai, maka oleh Pemerintah Kota Semarang sertifikat pemilikan satuan rumah susun

tidak dapat diterbitkan, sehingga sistem penghunian rumah susun menggunakan sistem sewa.

4.4. Implikasi Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun dengan Sistem Sewa

Dalam ketentuan Surat Keputusan oleh Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, yang menegaskan bahwa tanah pada Desa Bandarharjo merupakan Tanah Negara dengan status Hak Pakai yang meliputi Bidang Desa Bandarharjo. Dengan pemegang Hak oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dengan pemberian Hak atas Tanah Negara, maka penghuni rumah susun mau tidak mau dibebani dengan Hak Sewa atas Bangunan Rumah Susun yang telah di bangun.

Yang dimaksud sewa-menyewa dalam hubungan ini ketentuan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) yang berbunyi: Sewa-menyewa ialah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya untuk kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Hak Sewa, Pasal 44 UUPA menjelaskan: seseorang atau suatu badan hukum mempunyai Hak Sewa atas Tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak Sewa Sebagai dikatakan dalam penjelasan Pasal 44 UUPA bahwa:

“Oleh karena Hak Sewa merupakan Hak Pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri”. “sifat-sifat khusus” yang dimaksud adalah: adanya kewajiban penyewa membayar uang sewa Kepada Pemilik Tanah, yang dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu, baik sebelum maupun sesudah tanah yang disewa itu dipergunakan”.

Maka dapat kita simak bahwa sewa-menyewa tempat tinggal adalah suatu perjanjian (kontrak) yang dibuat oleh pemilik dengan penyewa, baik secara lisan maupun secara tertulis, untuk penggunaan suatu tempat tinggal dalam waktu dan dengan pembayaran sewa yang disepakati oleh kedua belah pihak. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Adanya kata sepakat, dalam arti bahwa perjanjian tersebut dibuat secara musyawarah oleh kedua belah pihak, tanpa adanya paksaan dari salah satu pihak.
2. Adanya kesepakatan untuk membuat suatu perjanjian dalam arti bahwa yang membuat perjanjian tersebut sudah dewasa dan tidak dalam sakit ingatan.
3. Suatu hal yang diperjanjikan harus jelas dalam arti bahwa tempat tinggal yang dijadikan obyek sewa-menyewa tersebut harus jelas: lokasi, bentuk, luas dan sebagainya.
4. Perjanjian tersebut harus halal dalam arti bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan kesusilaan.

Dari ketentuan tersebut jelas bahwa perjanjian sewa-menyewa tempat tinggal, adalah selalu mengikuti obyek atau tempat hunian yang dijadikan sasaran perjanjian.

Selain ketentuan-ketentuan tersebut, ketentuan lain yang perlu mendapat perhatian dalam membahas tentang sewa-menyewa tempat tinggal adalah Pasal 4 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1963, tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 yang menyatakan bahwa hubungan sewa-menyewa ditimbulkan oleh:

1. Adanya persetujuan antara pemilik dan penyewa;
2. Adanya Surat Izin Perumahan (SIP) mengenai penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah.

Menyimak ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut, dapat kita ketahui bahwa berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam praktek telah terjadi 2 macam bentuk sewa-menyewa rumah yaitu sewa-menyewa rumah milik perseorangan dan sewa-menyewa rumah yang dikuasai oleh Kepala Daerah. Untuk sewa-menyewa rumah milik perseorangan dapat dilakukan dengan adanya persetujuan antara pemilik dengan penyewa, sedangkan untuk perumahan yang dikuasai oleh Kepala Daerah memerlukan adanya Surat Izin Perumahan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan (KUP).

Persyaratan dan pendaftaran calon penghuni rumah susun berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009 Pasal 3, sebagai berikut:

- 1) Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Wilayah Daerah;
- 2) Warga yang terkena dampak dari pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah;

- 3) Warga yang bertempat tinggal di lingkungan pemukiman kumuh di Wilayah Daerah;
- 4) Sudah berkeluarga;
- 5) Belum memiliki rumah/tempat tinggal dibuktikan dengan surat keterangan dari RT/Kelurahan setempat sebagai calon penghuni yang tidak mempunyai pekerjaan tetap (pekerja musiman) dan/atau Pimpinan Perusahaan/Pemerintah dimana calon penghuni bekerja;
- 6) Berpenghasilan rendah dan/atau minimum sebesar Upah Minimum Kota (UMK) dibuktikan dengan surat keterangan dari RT/Kelurahan setempat bagi calon penghuni yang tidak mempunyai pekerjaan tetap (pekerja musiman) dan/atau Pimpinan Perusahaan/Pemerintah dimana calon penghuni bekerja;
- 7) Mengajukan permohonan tertulis Kepada Walikota cq. Kepala Dinas Tata Kota Dan Perumahan untuk menjadi calon penghuni dengan dilampiri:
 1. Foto copy KTP;
 2. Foto copy KK;
 3. Foto copy Surat Nikah yang dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang;
 4. Phas foto ukuran 4 x 6 (2 lembar);
 5. Keterangan penghasilan dari Pimpinan Intansi tempat bekerja bagi Pegawai/Pekerja tetap atau surat pernyataan penghasilan diketahui oleh RT dan Kelurahan setempat bagi penghuni yang tidak mempunyai pekerjaan tetap (pekerja musiman);
 6. Surat pernyataan kesanggupan membayar sewa dan iuran lain serta kewajiban lain yang ditetapkan; dan

7. Surat pernyataan kesanggupan mentaati dan mematuhi tata tertib penghuni dan ketentuan lain yang ditetapkan.

Kewajiban penyewa dalam Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009 (Pasal 7), kewajiban sewa menyewa rumah antara lain:

1. Membayar uang sewa setiap bulan sesuai daftar harga sewa rumah per bulan yang tertuang dalam Peraturan Daerah.
2. Pembayaran uang sewa di Dinas Tata Kota yang selanjutnya disetor ke Kas Daerah.
3. Keterlambatan menyettor setiap bulannya di kenakan denda sebesar 2%.
4. Mempergunakan rumah sewa sebagai rumah hunian.
5. Memelihara dan merawat rumah dengan baik.
6. Membayar rekening listrik, air, PBB dan lainnya yang berhubungan dengan rumah hunian.
7. Mentaati segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun yang akan diberlakukan.

Dalam hal sanksi akibat tidak melaksanakan kewajiban sebagai penghuni berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009 (Pasal 20), yaitu:

1. Apabila penghuni melanggar ketentuan/larangan dan kewajiban maka perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan secara sepihak oleh kepala UPTD;
2. Calon penghuni dalam waktu 1 (satu) bulan belum menempati huniannya, maka perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan secara sepihak oleh kepala UPTD;

3. Kelalaian penghuni yang menimbulkan kerugian menjadi tanggung jawab penghuni;
4. Tidak membayar retribusi sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut harus keluar dari rumah sewa dan tempat hunian digantikan oleh calon penghuni lain sesuai daftar tunggu;
5. Penghuni yang telah melanggar perjanjian sewa menyewa dan tidak bersedia mengosongkan tempat hunian setelah mendapat peringatan sampai 3 (tiga) kali, akan dilakukan pengosongan secara paksa oleh Pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak Penghuni Rumah Susun berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009 (Pasal7), antara lain:

6. Menempati 1 (satu) hunian untuk tempat tinggal;
7. Menggunakan dan/atau memakai fasilitas barang dan benda bersama;
8. Menyampaikan keberatan laporan atas layanan kondisi, tempat dan lingkungan hunian yang kurang baik;
9. Mendapatkan layanan perbaikan atas kerusakan fasilitas yang ada;
10. Mendapatkan penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, penyelamatan terhadap bahaya kebakaran dan keadaan darurat lainnya;
11. Mempunyai hak berusaha dan melakukan kegiatan ekonomi lainnya di lingkungan rumah sewa sesuai lokasi yang telah ditetapkan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

12. Membentuk kelompok hunian (RT/RW) yang dapat dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi/sosialisasi tentang kepentingan bersama.

Bukti yuridis dalam hal perlindungan untuk penghuni adalah dengan surat perjanjian penempatan dengan sewa yang lamanya adalah 2 tahun menempati rumah susun.

Di ungkapkan oleh Mafud selaku RW Rumah Susun Bandarharjo, (Wawancara 15 Agustus 2010, Pukul 10.00 WIB), sebagai berikut:

“Tanda Bukti Perlindungan untuk penghuni adalah Surat Perjanjian Penempatan dengan sewa, dengan membayar Retribusi Kepada Pemerintah Kota Semarang. Cara menghuni Rumah Susun Bandarharjo daftar dulu ke Pak Lurah awalnya, setelah itu di beri data-data seperti Undangan berarti sudah masuk, saya membayar sewa dengan Harga Rumah Tipe 36, dengan membayar langsung ke Pemerintah Kota Pihak Dinas Tata Kota dan Pemukiman”.

Syarat-syarat Permohonan Ijin sesuai dengan Surat Edaran Pemerintah Kota Semarang Dinas Tata Kota dan Perumahan, sebagai berikut:

(1). Syarat Permohonan Ijin Perpanjangan Persewaan:

1. Surat Permohonan
2. Foto copy KTP
3. Foto copy KK
4. Foto copy SK Ijin Persewaan Terakhir
5. Foto copy Bukti Pembayaran Sewa dan PBB Terakhir
6. Surat Perjanjian Sewa Bermaterai Rp. 6000,00 (2X)
7. Foto 4 x 6 = 2 lembar

(2) Syarat Permohonan Ijin Ganti Nama Persewaan:

1. Surat Permohonan

2. Foto copy KTP
3. Foto copy KK
4. Foto copy Ijin Persewaan Terakhir
5. Surat Pernyataan tidak keberatan dari penghuni lama untuk diserahkan ke penghuni baru
6. Surat Nikah
7. Surat Perjanjian Sewa Bermaterai Rp. 6000,00 (2X)
8. Pembayaran Sewa Terakhir
9. Foto 4 x 6 = 2 lembar

Harga Sewa pada Rumah Susun Bandarharjo tiap-tiap lantai berbeda. Hal ini dapat dilihat dalam Tabel berikut:

Tabel 4.14
Harga Sewa Satuan Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B

No	Lantai	Type	Sewa per bulan
1	Dua	36	Rp. 65.000,00
		27	Rp. 50.000,00
2	Tiga	36	Rp. 55.000,00
		27	Rp. 40.000,00
3	Empat	36	Rp. 40.000,00
		27	Rp. 30.000,00

(Sumber: Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 9 Tahun 1996).

Dari table tersebut dapat diketahui bahwa Biaya Sewa Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B paling mahal terdapat pada satuan rumah susun di lantai dua dengan tipe 36 seharga Rp 65.000,00 karena bangunannya yang letaknya luas dan letaknya yang tidak terlalu tinggi.

Tabel 4.15
Harga Sewa Satuan Rumah Susun Bandarharjo Lama

No	Lantai	Type	Sewa per bulan
1	Dua	54	Rp. 100.000,00
		36	Rp. 65.000,00
		27	Rp. 50.000,00
2	Tiga	54	Rp. 85.000,00
		36	Rp. 55.000,00
		27	Rp. 40.000,00
3	Empat	54	Rp. 60.000,00
		36	Rp. 40.000,00
		27	Rp. 30.000,00

(Sumber: Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 9 Tahun 1996).

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa Biaya Sewa Rumah Susun Bandarharjo Lama paling mahal terdapat pada satuan rumah susun di lantai dua dengan tipe 54 seharga Rp 100.000,00 karena bangunannya yang letaknya luas dan letaknya yang tidak terlalu tinggi.

Pergantian penghuni lama dengan penghuni baru dalam sistem pemilikan Rumah Susun Bandarharjo dengan prosedur yang sudah ditetapkan oleh pengelola rumah susun yaitu oleh Dinas Tata Kota dan Perumahan Pemerintah Kota Semarang dengan melapor. Sistem pemilikan Rumah Susun Bandarharjo dapat di miliki juga dengan biaya penganti sesuai tipe dalam rumah susun tersebut dapat di liat dalam table sebagai berikut:

Tabel 4.16
Biaya Ganti Nama Kepada Ahli Waris Rumah Susun Bandarharjo Lama

No	Lantai	Type	Sewa per bulan
1	Dua	54	Rp. 425.000,00
		36	Rp. 280.000,00
		27	Rp. 215.000,00
2	Tiga	54	Rp. 350.000,00
		36	Rp. 225.000,00
		27	Rp. 175.000,00
3	Empat	54	Rp. 250.000,00
		36	Rp. 170.000,00
		27	Rp. 130.000,00

(Sumber: Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 9 Tahun 1996).

Dapat dilihat bahwa pada Biaya Ganti Nama Kepada Ahli Waris pada Rumah Susun Bandarharjo Lama termahal pada lantai 2 type 54 seharga Rp. 425.000,00.

Tabel 4.17
Biaya Ganti Nama Kepada Ahli Waris Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B

No	Lantai	Type	Sewa per bulan
1	Dua	36	Rp. 300.000,00
		27	Rp. 225.000,00
2	Tiga	36	Rp. 225.000,00
		27	Rp. 175.000,00
3	Empat	36	Rp. 175.000,00
		27	Rp. 125.000,00

(Sumber: Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 9 Tahun 1996).

Dapat dilihat bahwa pada Biaya Ganti Nama Kepada Ahli Waris pada Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B termahal pada lantai 2 type 36 seharga Rp. 300.000,00.

Tabel 4.18**Biaya Ganti Nama Kepada Orang Lain Rumah Susun Bandarharjo Lama**

No	Lantai	Type	Sewa per bulan
1	Dua	54	Rp. 1.660.000,00
		36	Rp. 1.120.000,00
		27	Rp. 850.000,00
2	Tiga	54	Rp. 1.250.000,00
		36	Rp. 850.000,00
		27	Rp. 650.000,00
3	Empat	54	Rp. 850.000,00
		36	Rp. 560.000,00
		27	Rp. 450.000,00

(Sumber: Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 9 Tahun 1996).

Dapat dilihat bahwa pada Biaya Ganti Nama Kepada Orang Lain pada Rumah Susun Bandarharjo Lama termahal pada lantai 2 type 54 seharga Rp. 1.166.000,00.

Tabel 4.19**Biaya Ganti Nama Kepada Orang Lain Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B**

No	Lantai	Type	Sewa per bulan
1	Dua	36	Rp. 1.125.000,00
		27	Rp. 850.000,00
2	Tiga	36	Rp. 850.000,00
		27	Rp. 650.000,00
3	Empat	36	Rp. 570.000,00
		27	Rp. 450.000,00

(Sumber: Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 9 Tahun 1996).

Dapat dilihat bahwa pada Biaya Ganti Nama Kepada Orang Lain pada Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B termahal pada lantai 2 type 36 seharga Rp. 1.125.000,00.

Tabel 4.20
Biaya Ijin Persewaan Rumah Susun Bandarharjo Lama

No	Lantai	Type	Sewa per bulan
1	Dua	54	Rp. 1.660.000,00
		36	Rp. 1.120.000,00
		27	Rp. 860.000,00
2	Tiga	54	Rp. 1.250.000,00
		36	Rp. 850.000,00
		27	Rp. 645.000,00
3	Empat	54	Rp. 850.000,00
		36	Rp. 560.000,00
		27	Rp. 430.000,00

(Sumber: Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 9 Tahun 1996).

Dapat dilihat bahwa pada Biaya Ijin Persewaan pada Rumah Susun Bandarharjo Lama termahal pada lantai 2 type 54 seharga Rp. 1.166.000,00.

Tabel 4.21
Biaya Ijin Persewaan Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B

No	Lantai	Type	Sewa per bulan
1	Dua	36	Rp. 1.125.000,00
		27	Rp. 850.000,00
2	Tiga	36	Rp. 850.000,00
		27	Rp. 650.000,00
3	Empat	36	Rp. 575.000,00
		27	Rp. 450.000,00

(Sumber: Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 9 Tahun 1996).

Dapat dilihat bahwa pada Biaya Ijin Persewaan pada Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B termahal pada lantai 2 type 36 seharga Rp. 1.125.000,00.

Tabel 4.22
Biaya Ijin Perpanjangan Persewaan Untuk Jangka Waktu 2 (dua) Tahun
Rumah Susun Bandarharjo Lama

No	Lantai	Type	Sewa per bulan
1	Dua	54	Rp. 210.000,00
		36	Rp. 140.000,00
		27	Rp. 110.000,00
2	Tiga	54	Rp. 165.000,00
		36	Rp. 115.000,00
		27	Rp. 85.000,00
3	Empat	54	Rp. 125.000,00
		36	Rp. 85.000,00
		27	Rp. 70.000,00

(Sumber: Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 9 Tahun 1996).

Dapat dilihat bahwa pada Biaya Ijin Perpanjangan Persewaan Untuk Jangka Waktu 2 (Dua) Tahun pada Rumah Susun Bandarharjo Lama termahal pada lantai 2 type 54 seharga Rp. 210.000,00.

Tabel 4.23
Biaya Ijin Perpanjangan Persewaan Untuk Jangka Waktu 2 (dua) Tahun
Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B

No	Lantai	Type	Sewa per bulan
1	Dua	36	Rp. 140.000,00
		27	Rp. 105.000,00
2	Tiga	36	Rp. 115.000,00
		27	Rp. 85.000,00
3	Empat	36	Rp. 85.000,00
		27	Rp. 65.000,00

(Sumber: Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 9 Tahun 1996).

Dapat dilihat bahwa pada Biaya Ijin Perpanjangan Persewaan Untuk Jangka Waktu 2 (Dua) Tahun pada Rumah Susun Bandarharjo Blok A dan B termahal pada lantai 2 type 36 seharga Rp. 140.000,00.

BAB 5

SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Perolehan Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang, maka peneliti menyimpulkan bahwa:

1. Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo berasal dari Tanah Negara. Tanah Negara tersebut dimohon oleh Pemerintah Kota Semarang Kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Pemegang hak oleh Pemerintah Kota Semarang tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Tertanggal 8-8-1990 Nomor SK.530.3/392/1/3881/33/90 pada Sertifikat Tanggal 26-12-1990.
2. Status Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo adalah Hak Pakai yang meliputi bidang Desa Bandarharjo, dengan jangka waktu tak terbatas dengan ketentuan selama waktu dipergunakan untuk perumahan. Hak Pakai tersebut luas tanahnya $\pm 246.185 \text{ m}^2$.
3. Status Hak Pakai berimplikasi pada pemilikan satuan rumah susun. Dengan Hak Pakai untuk waktu yang tidak dapat diterbitkan, sehingga sistem penghunian rumah susun menggunakan sistem sewa.

5.2 . Saran

Berdasarkan simpulan hasil penelitian di atas, perlu dilakukan perbaikan dalam rangka Perolehan Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang, adapun saran yang dapat dikemukakan penulis adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah Kota Semarang perlu benar-benar menegakkan sistem sewa pada para penghuni rumah susun.
2. Perlu adanya sosialisasi bahwa pemilikan rumah susun tidak dapat dimiliki.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Alif, Rizal, Muhammad, 2009, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung : Nuansa Aulia.
- Ardiwilaga, Roestandi, 1992, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung : N.V. Massa Baru.
- Chomzah, Ahmad, Ali, 2003, *Hukum Pertanahan Seri III dan Seri IV*, Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Effendi, Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni.
- Gautama, Saudargo, 1993, *Tafsiran UUPA*, Bandung : PT. Citra Aditya.
- Hamzah, Andi, 2000, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi, 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Kadir, Abdul, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Kallo, Erwin, 2009, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta : Minerva Athena Pressindo.
- Kartono, Kartini, 1980, *Pengantar Metodologi Research Sosial*, Bandung : Alumni.
- Moleong, Lexy J, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya Cetakan Ke-24 (Edisi Revisi).
- Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Yogyakarta : Liberty.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja Gunawan, 2004, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik, "dalam Sudut Pandang KUH Perdata"*, Jakarta : Prenada Media.
- Mustofa, Bachsan, 1998, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Bandung : Remadja Karya.
- Parlindungan, A.P, 1990, *Konvensi Hak Atas Tanah*, Bandung : CV. Mandar Maju.

- Perangin, Effendi, 1978, *Intisari Hukum Agraria Buku I*, Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Purbacaraka, Purnadi, dan A. Ridwan Halim, 1985, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2000, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka.
- Saleh, K. Wantjik, 1998, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Salindeho, John, 1994, *Manusia, Tanah, Hak, dan Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Santoso, Urip, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenada Media.
- Siahaan, Marihot Pahala, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, "Teori dan Praktek"*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI-Press.
- Soemitro, Ronny Hanintijo, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sugiyono, 2009, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung : C.V. Alfabeta.
- Tjitrosubidio, dan Subekti, R, 1983, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Pradya Paramita.
- Warsito, Hermawan, dkk, 1990, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Jakarta : APTIK.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Harsono, Boedi, 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Mengenai *Pokok-Pokok Agraria*.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Mengenai *Rumah Susun*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang *Pembangunan Rumah Susun*.

Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1999 Tentang *Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*.

Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009 Tentang *Penghunian dan Persewaan Atas Rumah Susun Milik Pemerintah Kota Semarang*.

Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 9 Tahun 1996 Tentang *Rumah Susun di Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang*.

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2008 Tentang *Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah*.