



**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

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 di wilayah-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 ix

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.

