



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN  
HAK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
DI PEKUNDEN KOTA SEMARANG**

**TESIS**

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

ASRYATY

NIM : 11010210400041

PEMBIMBING :

Hj. ENDANG SRI SANTI, S.H., M.H.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2012**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN  
HAK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
DI PEKUNDEN KOTA SEMARANG**

Disusun Oleh :

**ASRYATY  
11010210400041**

Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 02 April 2012

Tesis Ini Telah Diterima  
Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro

**Hj. ENDANG SRI SANTI, S.H., M.H.  
NIP. 19511101 1981032 001**

**H. KASHADI, S.H., M.H.  
NIP.19540624 1982031 001**

## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : **Asryaty.**

NIM : 11010210400041.

Dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi, Lembaga Pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebut sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro, Semarang, dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian untuk kepentingan akademik/ilmiah yang sifatnya non komersial.

Semarang, 02 April 2012.

Penulis,

**Asryaty**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis haturkan kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya. Tak lupa shalawat dan salam Penulis sampaikan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini, dengan judul :

**“Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Di Pekunden Kota Semarang.”**

Tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, Penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena terbatasnya ilmu pengetahuan, waktu, tenaga dan pikiran serta literatur bacaan yang dikuasai oleh Penulis. Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat terselesaikan berkat bantuan berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak pula yang telah Penulis terima baik dalam studi maupun tahap persiapan sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila dalam kesempatan ini Penulis sampaikan dengan segala hormat dan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Sudharto P Hadi, MES, Ph.D, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.

2. Bapak Prof. Dr. dr Anies, M.Kes. Sp.KK, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., M.S., selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Pascasarjana Magister Kenotariat Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Prof. Dr. Suteki, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Pascasarjana Magister Kenotariat Universitas Diponegoro Semarang.
7. Ibu Hj. Endang Sri Santi, S.H., M.H., selaku pembimbing yang dengan ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun dalam penulisan tesis ini.
8. Bapak Siregar, selaku Kepala Bidang Perumahan dan Pemukiman di Kantor Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang dan Ibu Suatni M.S. Sudiyono, selaku Ketua Paguyuban Perkampungan Rumah Susun Pekunden Kota Semarang, saya ucapkan terima kasih telah menjadi narasumber saya dalam penulisan tesis ini.
9. Tim Riviewer Usulan Penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan Usulan Penelitian Penulis

dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Studi Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

10. Kepala Staf dan Karyawan Administrasi Pengajaran pada Program Studi Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah membantu selama Penulis mengikuti perkuliahan.
11. Suamiku tercinta Fredy Hendratno, ST dan anak-anakku tersayang Rizky Silverstino, M. Wonlee Buchari, Nayaka Wardana dan Nur Azzah Anandita yang telah mendorong Penulis dengan penuh kasih sayang dan kesabarannya, serta senantiasa selalu berdoa disetiap doa dan sujudnya berharap keberhasilan Penulis.
12. Bapakku H.M. Djupri.P dan Mamaku Hj.Rusniah, selaku orangtuaku tercinta yang telah mendukung Penulis sampai disini.
13. Semua teman-teman (terutama Rita Yani,SH., M.kn) dan pihak-pihak yang telah membantu baik moril maupun materil kepada Penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Meskipun karya ilmiah ini, merupakan hasil kerja maksimal dari penulis, namun penulis menyadari akan ketidak sempurnaan dari tesis ini baik dari segi bentuk maupun dari segi isinya. Hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan dan ilmu yang penulis miliki, maka kritik dan saran yang membangun penulis harapkan untuk meningkatkan mutu karya ilmiah ini. semoga karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi hukum pertanahan di Indonesia.

Akhir kata penulis, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan dan semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kegunaan untuk menambah pengetahuan, pengalaman bagi penulis pada khususnya dan para pembaca pada umumnya serta dapat membawa hikmah dan ridho Allah SWT., amiiin...

Semarang, 02 April 2012.

Penulis,

**Asryaty**

**ABSTRAK**  
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN HAK MILIK**  
**ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DI PEKUNDEN KOTA SEMARANG.**

Rumah susun dibangun sebagai upaya Pemerintah dalam rangka daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat. Rumah susun di Pekunden Kota Semarang merupakan salah satunya menjadi rumah susun percontohan di Kota Semarang, namun perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas tanah satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang belum memberikan perlindungan hukum terhadap kepemilikannya yaitu bukti kepemilikan berupa sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Tujuan penelitian yang dibahas ini adalah perlunya perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang dan kendala yang dihadapi warga rumah susun untuk memiliki bukti kepemilikan dalam upaya hukum untuk menerbitkan sertipikat kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang.

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu metode *yuridis empiris* dengan sumber data primer diperoleh dari penelitian langsung dilapangan sedangkan sumber data sekunder diperoleh dari kepustakaan dengan menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder kemudian data yang diperoleh di analisa secara kualitatif guna menjawab permasalahan dari penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa belum ada perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang dalam bentuk sertipikat. Kendala yang dihadapi untuk memiliki sertipikat kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang adalah didalam proses untuk menerbitkan sertipikat tersebut berdasarkan Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun harus melibatkan Pihak Ketiga sebagai pengelola. Hasil data dari penelitian didapatkan bahwa belum adanya pihak ketiga yang terlibat dalam pengelolaan rumah susun dan kompensasi yang diberikan Pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat-sertipikat kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang hanya baru berupa pembayaran pajak Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Karena bukti kepemilikan berupa sertipikat kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang sampai saat ini belum diterbitkan, untuk itu sudah saatnya diperlukan kebijakan pemerintah untuk membantu memberikan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang dalam bentuk berupa membantu proses penerbitan sertipikat kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.*

## ABSTRACT

### LEGAL PROTECTION OF PROPRIETARY RIGHTS OF UNIT TOWN HOUSE FLAT IN PEKUNDEN SEMARANG.

Flats built as Government's efforts in the framework of the effectiveness and use of land for residential development and to further improve the quality of the residential environment, especially in areas that are densely populated. Pekunden flats in Semarang City is one of only a pilot housing project in the city of Semarang, but legal protection of ownership rights to land Pekunden apartment units in the city of Semarang not provide legal protection of ownership form Ownership certificate is proof of ownership of the apartment units .

The research objective discussed was the need for legal protection of ownership rights to the apartment units in the city of Semarang Pekunden and constraints faced by residents of flats to have proof of ownership in order to issue a certificate of legal ownership rights over Pekunden apartment units in the city of Semarang.

The method used in this research is empirical legal methods to obtain primary data source directly in the field of research and a source of secondary data obtained from the literature with the use of primary law and secondary law materials then the data obtained in the qualitative analysis in order to answer the problem of the study.

The results showed that there is no legal protection on property ownership Pekunden apartment units in the city of Semarang in the form of certificates. Constraints faced to have a certificate of ownership rights to the apartment units in the city of Semarang Pekunden is in the process of issuing the certificate under Article 5, paragraph 2 of Law Republic Indonesia Number 16 of 1985 On the Flats should involve third parties as a manager. The results of the data from this study indicated that the absence of a third party is involved in the management of the apartment and the compensation given by the Government in the process of certificate-issuing the certificate of ownership rights to the apartment units in the city of Semarang Pekunden just a new form of tax payments Transitional Duty Land and Buildings (BPHTB). Because proof of ownership in the form of certificates of ownership rights to the apartment units in the city of Semarang Pekunden has yet to be published, it is time for government policy is needed to help provide legal protection of ownership rights over Pekunden apartment units in the city of Semarang in the form of the form of help process of issuing the certificate of ownership rights to the apartment units in Pekunden Semarang.

Keywords: *Legal Protection Against Ownership, Property Rights Top Flats Unit.*

## DAFTAR ISI

|  |           |
|--|-----------|
| HALAMAN JUDUL                                |           |
| HALAMAN PENGESAHAN                           |           |
| PERNYATAAN .....                             | i         |
| KATA PENGANTAR .....                         | ii        |
| ABSTRAK.....                                 | vi        |
| ABSTRACT.....                                | vii       |
| DAFTAR ISI .....                             | viii      |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>               | <b>1</b>  |
| <b>A. Latar Belakang.....</b>                | <b>1</b>  |
| <b>B. Perumusan Masalah.....</b>             | <b>8</b>  |
| <b>C. Tujuan Penelitian .....</b>            | <b>9</b>  |
| <b>D. Manfaat Penelitian .....</b>           | <b>9</b>  |
| <b>E. Kerangka Pemikiran .....</b>           | <b>11</b> |
| <b>F. Metode Penelitian .....</b>            | <b>15</b> |
| 1. Metode Pendekatan .....                   | 16        |
| 2. Spesifikasi Penelitian .....              | 16        |
| 3. Objek dan Subjek Penelitian .....         | 17        |
| 4. Sumber dan Jenis Data .....               | 17        |
| 5. Teknik Pengumpulan Data .....             | 19        |
| 6. Teknik Analisa Data .....                 | 21        |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>          | <b>23</b> |
| A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum. .... | 23        |

|  |           |
|--|-----------|
| 1. Pengertian Perlindungan Hukum.....  | 23        |
| 2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum.....   | 25        |
| 3. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum. ....  | 26        |
| B. Hak ATas Tanah.....   | 26        |
| 1. Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang<br>Pokok Agraria (UUPA) .....  | 28        |
| 2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....  | 34        |
| 3. Hak Atas Tanah di Bangun Hak Milik Atas Satuan<br>Rumah Susun.....  | 41        |
| 4. Subyek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....   | 43        |
| C. Satuan Rumah Susun.....   | 44        |
| 1. Landasan Dan Tujuan Pembangunan Rumah Susun .....   | 44        |
| 2. Pengertian Rumah Susun .....  | 46        |
| 3. Syarat Pembangunan Rumah Susun .....  | 53        |
| 4. Bagian-Bagian Atas Rumah Susun .....  | 56        |
| 5. Asas Dalam Hukum Rumah Susun .....  | 58        |
| 6. Sasaran Pembangunan Rumah Susun .....   | 63        |
| <b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>  | <b>66</b> |
| A. Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas<br>Satuan Rumah Susun Di Pekunden Kota Semarang. ....  | 66        |
| B. Kendala Yang Terjadi Dalam Proses Penerbitan Sertipikat<br>Bukti Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun<br>Di Pekunden Kota Semarang. .... | 93        |

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| <b>BAB IV PENUTUP .....</b> | <b>104</b> |
| A. Kesimpulan.....          | 104        |
| B. Saran.....               | 105        |

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### **A.Latar Belakang.**

Manusia di dalam menjalani kehidupan di dunia harus berurusan dengan berbagai segi dari aspek kehidupan, baik secara lahir maupun batin. Adapun berbagai urusan tersebut timbul tidak lain karena di dalam menjalani kehidupan lahiriah didunia, manusia akan selalu berhadapan dengan aneka macam keperluan hidup bendawi yang dapat dikatakan selalu meliputi dan menyelimuti hamper seluruh liku kehidupan jasmani manusia.<sup>1</sup>

Menjalani kehidupannya tersebut, manusia membutuhkan berbagai jenis dan macam barang dan jasa untuk memenuhi kebutuhannya. Ada 3 (tiga) macam kebutuhan manusia, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Kebutuhan manusia yang benar-benar sangat dibutuhkan adalah kebutuhan akan sandang, pangan dan papan atau biasa disebut dengan kebutuhan primer.

Masalah yang dihadapi oleh masyarakat sekarang ini tidak lagi hanya masalah sembilan bahan pokok (sembako) yang harganya terus melambung tinggi, akan tetapi juga masalah perumahan atau tempat tinggal yang sulit untuk bisa didapatkan karena tanah yang mahal dan juga karena tanah atau lahan kosong yang semakin susah untuk

---

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

didapatkan.

Tanah yang relatif terbatas luasnya menjadi sesuatu yang kian mahal dan langka, terutama di wilayah perkotaan. Hanya mereka yang berstatus ekonomi kuat yang dapat memiliki tanah, sementara di pihak lain mereka yang dari strata ekonomi menengah apalagi strata ekonomi kebawah tidak memiliki akses yang memadai dan keterbatasan kemampuan untuk mendapatkan tanah.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia baik itu sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat usaha. Namun, tidak semua masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi, terutama di daerah perkotaan yang berpenduduk padat.

Rumah susun dibangun sebagai upaya Pemerintah dalam rangka meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, tetapi di lingkungan daerah-daerah yang berpenduduk padat hanya tersedia luas tanah yang sangat terbatas, dirasakan perlu untuk membangun perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai, yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup dalam masyarakat.

Dalam rangka peningkatan pembangunan rumah susun

sebagaimana disebut di atas, maka diperlukan adanya pengaturan dalam bentuk peraturan perundang-undangan, oleh karena itu dibentuklah suatu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

Pengertian rumah susun menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 angka (1) yang dimaksud dengan 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-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.

Jadi, secara yuridis rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat, yaitu senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan. Dengan demikian, berarti tidak semua bangunan gedung bertingkat itu dapat disebut sebagai rumah susun menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, tetapi setiap rumah susun adalah

bangunan gedung bertingkat.<sup>2</sup>

Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, selanjutnya dalam ayat (3) disebutkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi juga hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam satuan yang bersangkutan. Dengan kata lain, jika seseorang memiliki hak atas bagian dari bangunan bertingkat yang dinamakan Hak Milik Satuan Rumah Susun, maka seseorang tersebut memiliki 2 (dua) jenis hak, yaitu :<sup>3</sup>

1. Hak yang bersifat perorangan, yaitu hak milik atas bagian dari gedung itu atau yang dinamakan satuan rumah susun.
2. Hak yang bersifat kolektif, yaitu hak atas benda-bersama, bagian-bersama dan tanah bersama.

Satuan rumah susun karena hukum meliputi juga kepemilikan bersama atas apa yang disebut bagian-bersama, tanah-bersama dan benda-bersama. Boedi Harsono menjelaskan tentang pengertian dari bagian-bersama, tanah-bersama dan benda-bersama sebagai

---

<sup>2</sup>Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, (Jakarta : 1985), hlm.61.

<sup>3</sup> M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Satuan Rumah Susun Di Dalam Kerangka Hukum Benda*, (Bandung : Nuansa Aulia, 2008), hlm.16.

berikut :<sup>4</sup>

1. Bagian-bersama adalah bagian-bagian dari rumah-susun yang dimiliki-bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS) dan diperuntukkan pemakaian bersama, seperti : lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum dan lain-lainnya.
2. Tanah-bersama adalah sebidang tanah tertentu di atas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri, yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para pemilik Satuan Rumah Susun (SRS) yang ada lantai dasar. Melainkan, seperti halnya “bagian bersama”, juga merupakan hak bersama semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS) dalam bangunan rumah susun yang bersangkutan.
3. Benda-bersama adalah benda-bendawan bangunan-bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah-susun yang bersangkutan, tetapi berada di atas “tanah bersama” dan diperuntukkan bagi pemakaian bersama. Seperti bangunan tempat ibadah, lapangan parkir, olahraga, pertamanan, tempat bermain anak-anak dan lain-lainnya. Benda-benda dan bangunan-bangunan tersebut juga merupakan milik-bersama yang tidak terpisah dari semua milik Satuan Rumah Susun (SRS).

Kota Semarang merupakan Ibukota Propinsi Jawa Tengah, dimana merupakan kota tempat tujuan dari masyarakat luar daerah untuk mencari lapangan pekerjaan maupun untuk tujuan bersekolah. Banyaknya Universitas baik negeri maupun swasta menjadi sasaran tujuan para pendatang untuk menuntut ilmu dan tinggal di Kota Semarang. Begitu pula dengan banyaknya kawasan industri dan perkantoran yang menjadi tujuan para pencari kerja untuk datang dan menetap di Kota Semarang.

Semakin banyaknya jumlah penduduk yang menetap di Kota Semarang, menjadikan lahan tempat tinggal di Kota ini semakin

---

<sup>4</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.350.

berkurang. Dengan memperhatikan hal tersebut di atas, maka Pemerintah Kota Semarang berinisiatif untuk membangun bangunan diatas tanah berupa satuan rumah susun, dengan harapan agar dapat mengatasi masalah tersebut. Sampai dengan saat ini terdapat 6 (enam) bangunan rumah susun yang tersebar di Kota Semarang, antara lain :

1. Rumah Susun Pekunden;
2. Rumah Susun Bandarharjo;
3. Rumah Susun Plamongan Sari;
4. Rumah Susun Kaligawe;
5. Rumah Susun Karang Roto, dan
6. Rumah Susun Undip Tembalang.

Peneliti dalam tesis ini mengambil Rumah Susun Pekunden untuk dijadikan bahan di dalam penelitian tesis ini, karena di antara rumah susun yang terdapat di Kota Semarang, hanya Rumah Susun Pekunden yang selain untuk Rumah Susun Sewa (rusunwa), juga sebagai Rumah Susun Milik (rusunami).

Rumah Susun Pekunden merupakan Rumah Susun pertama yang dibangun oleh Pemerintah Kota Semarang pada tahun 1992, yang menurut Ibu Hajjah Suatni selaku Ketua Pengurusan Sertipikat Rumah Susun Pekunden menyatakan bahwa pada awal berdirinya Rumah Susun Pekunden tersebut, Rumah Susun Pekunden dijadikan percontohan untuk pembangunan rumah susun lainnya, hal ini

disebabkan karena konstruksi bangunan yang kuat, bentuknya yang bisa dibbilang unik karena bangunan Rumah Susun Pekunden tidak seperti bangunan rumah susun pada umumnya, kalau bangunan rumah susun biasa, antara blok satu dengan blok yang lain terpisah sedangkan Rumah Susun Pekunden tidak terpisah antara blok yang satu dengan blok lainnya.

Rumah Susun Pekunden dibangun untuk pertama kali pada tahun 1992 di atas tanah Negara yang sebelumnya sudah ditempati selama puluhan tahun dan ada bangunan warga setempat. Masyarakat yang bangunannya dirubuhkan karena adanya pembangunan Rumah Susun Pekunden tersebut telah diberi uang ganti rugi oleh Pemerintah Kota Semarang, yang dikompensasikan berupa 1 (satu) unit kepemilikan hak atas satuan rumah susun dengan cara perhitungan harga bangunan sebelumnya dikurangi dengan harga satuan Rumah Susun Pekunden tersebut, dan selisih dari harga yang timbul dari penghitungan harga tersebut, maka atas kebijakan Pemerintah Kota Semarang, masyarakat yang mendapat kompensasi rumah susun tersebut terdapat selisih kurang bayar maka kekurangannya tersebut masyarakat dapat membayar kepada Pemerintah Kota Semarang dengan cara mencicil. Namun sampai saat ini warga Rumah Susun Pekunden yang diberikan kompensasi oleh Pemerintah Kota Semarang belum juga mendapatkan tanda bukti kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun seperti yang dijanjikan

oleh Pemerintah Kota Semarang pada saat itu, maka sampai saat ini warga Rumah Susun Pekunden masih mempertanyakan dan memperjuangkan hak mereka agar mereka memiliki bukti kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun tersebut yaitu berupa Sertipikat Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang.

Berdasarkan uraian tersebut, merupakan alasan yang mendorong penulis untuk mempunyai keinginan menyusun tesis yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Di Pekunden Kota Semarang”**.

## **B. Perumusan Masalah.**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas dan untuk lebih terfokus dalam membahas tulisan ini, sehingga mampu menguraikan pembahasan dengan tepat, maka disusun beberapa permasalahan. Adapun perumusan masalah dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang bagi warga Rumah Susun Pekunden yang sampai saat ini telah menghuni selama 20 (dua puluh) tahun belum juga memiliki tanda bukti kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun ?.
2. Kendala-kedala apa yang menghambat diterbitkannya sertipikat kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun bagi warga Rumah

Susun di Pekunden Kota Semarang ?.

### **C. Tujuan Penelitian.**

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, dan juga menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut. Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan tersebut diatas, maka tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisa perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang bagi warga Rumah Susun Pekunden yang sampai saat ini telah menghuni selama 20 (dua puluh) tahun belum juga memiliki tanda bukti kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun.
2. Untuk menganalisa kendala-kedala yang menghambat diterbitkannya sertipikat kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun bagi warga Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang.

### **D. Manfaat Penelitian.**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### **1. Secara teoritis.**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan

pemikiran guna pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Agraria tentang Rumah Susun yang sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

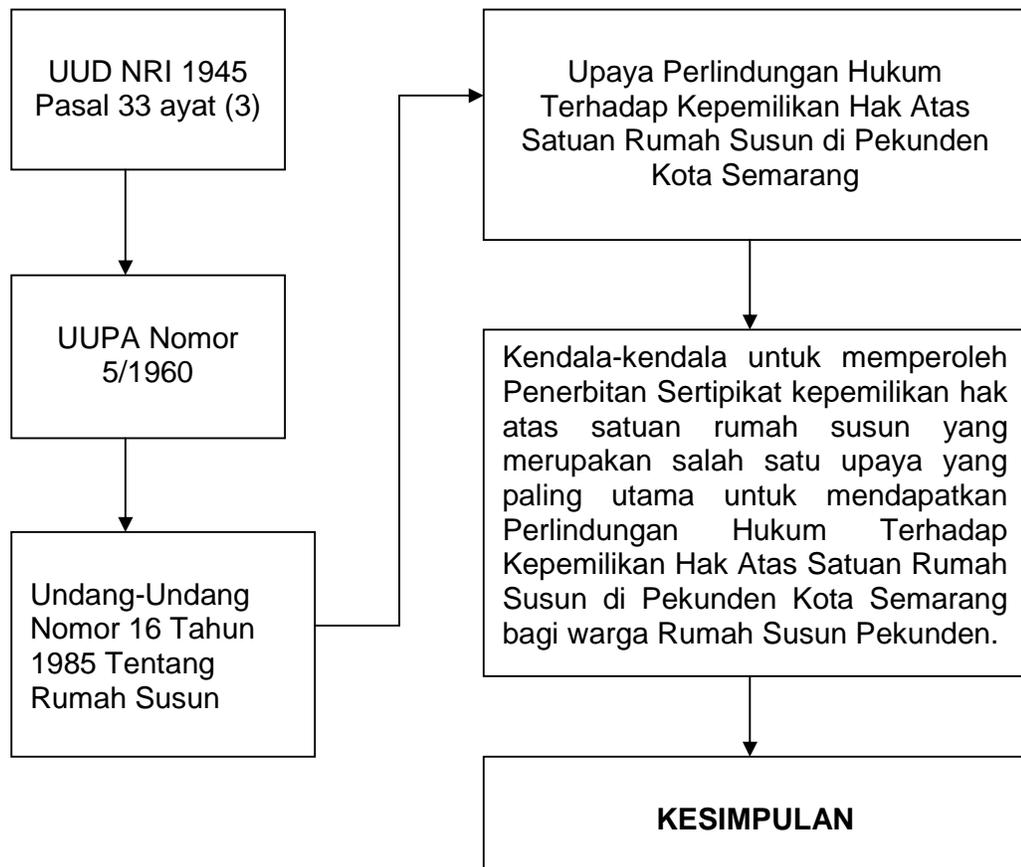
## **2. Secara Praktis.**

- a) Untuk memberikan masukan kepada Warga Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang dalam melakukan upaya hukum untuk mendapatkan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang.
- b) Untuk memberikan masukan kepada pemerintah khususnya Pemerintah Kota Semarang yang saat ini selaku pengelola Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang.
- c) Untuk memberikan masukan kepada pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional untuk membantu upaya penerbitan sertipikat kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang.

## **E. Kerangka Pemikiran.**

## 1. Kerangka Konseptual.

Gambar 1.1.



## 2. Kerangka Teoritik.

UUPA merupakan Hukum Agraria/Tanah Nasional Indonesia. Tujuannya adalah akan mewujudkan apa yang digariskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>5</sup>

Pengertian rumah susun menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 angka (1) menyatakan yang dimaksud dengan 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-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama.

Hadirnya rumah susun dalam kehidupan masyarakat merupakan salah satu proses alami dan tidak mungkin untuk dihindari, sebagai alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang

---

<sup>5</sup>Boedi Harsono, *Ibid*, hlm.3.

terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Rumah susun bukan hanya sekedar rumah yang disusun begitu saja, tetapi membutuhkan sistem serta sarana yang harus dapat menunjang agar mekanisme kehidupan orang-orang di dalamnya dapat berfungsi dengan baik.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun di dalam Pasal 8 menyatakan bahwa rumah susun merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, terutama untuk tempat hunian serta dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.

Dalam hal ini ada suatu benda atau bangunan yang dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang atau bahkan lebih, yang dikenal dengan istilah pemilikan bersama. Dalam pemilikan bersama atas suatu benda atau bangunan pada pokoknya ada dua bentuk pemilikan, yaitu :<sup>6</sup>

1. Pemilikan bersama yang terikat (*Gebonden Mede Eigendom*), yaitu ikatan hukum yang terlebih dahulu ada di antara para pemilik benda bersama, contohnya : harta perkawinan.
2. Pemilikan bersama yang bebas (*Vrije Mede Eigendom*), yaitu apabila antara para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, dalam hal ini ada kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda untuk digunakan bersama.

---

<sup>6</sup>Arie Sukanti Hutagalung Dkk, *Condominium Dan Permasalahannya Suatu Rangkuman Materi Perkuliahan*, (Jakarta: Elips Project FH UI, 1994), hlm.19.

Berdasarkan konsep tersebut, maka Undang-Undang Rumah Susun dirumuskan sebagai suatu jenis pemilikan perseorangan dan pemilikan dalam suatu paket jenis pemilikan baru yang disebut Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), dengan pengertian sebagaimana diuraikan, bahwa hak kepemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun meliputi pula hak bersama atas bangunan, benda dan tanahnya.

Rumah susun di Pekunden Kota Semarang di bangun pada tahun 1992 yang merupakan rumah susun pertama yang dibangun di Kota Semarang, sebagai alternatif peremajaan terhadap kawasan atau daerah kumuh, yang pada saat itu kepadatan penduduknya sangat tinggi, yaitu di atas 250 jiwa/hektar, selain itu sebagian penduduknya bertempat tinggal di atas tanah Negara, yang secara turun temurun pengalihannya dilakukan tanpa melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang, sehingga tidak ada alat bukti yang kuat dalam status hak penempatan tanah tersebut.<sup>7</sup>

Dengan alternatif rumah susun, maka teratasilah secara perlahan-lahan lingkungan pemukiman kumuh yang menjadi fenomena. Akan tetapi permasalahan tetap berlanjut, dimana para penghuni yang tadinya menempati pemukiman kumuh, kini menempati rumah susun yang baru.

Kepemilikan merupakan permasalahan yang kompleks,

---

<sup>7</sup>Suara Merdeka Tanggal 24 Oktober 1992.

dimana status haknya akan menjadi dasar tanda bukti yang kuat bagi pemegang sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, sedangkan dalam hal status kepemilikan hak atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang hingga saat ini, para penghuni belum memiliki sertipikat tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut, yang ada hanya daftar nama bagi warga yang berhak menempati rumah susun tersebut, namun proses pengurusannya tidak diketahui kapan selesainya.

#### **F. Metode Penelitian.**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>8</sup>

Suatu penelitian telah dimulai apabila seseorang berusaha untuk memecahkan suatu masalah, secara sistematis dengan metode-metode dan teknik-teknik tertentu, yakni ilmiah. Dengan demikian, maka suatu kegiatan ilmiah merupakan usaha untuk menganalisa serta mengadakan konstruksi, secara metodologis, sistematis dan konsisten. Dalam hal ini, penelitian merupakan suatu sarana untuk

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2008), hlm.6.

mengembangkan ilmu pengetahuan, baik dari segi teoritis maupun praktis.<sup>9</sup>

### **1. Metode Pendekatan.**

Dalam penelitian ini akan digunakan metode pendekatan *yuridis empiris* yang salah satu cakupannya adalah penelitian terhadap aktivitas hukum yang membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat,<sup>10</sup> yuridis ini menekankan dari segi perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini.

Sedangkan pengertian empirisnya adalah bahwa didalam mengadakan penelitian dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam mengenai perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang.

### **2. Spesifikasi Penelitian.**

Dalam melakukan penelitian ini spesifikasi yang digunakan adalah *Deskriptif Analitis*, maksud dari deskriptif adalah suatu penelitian yang menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis objek dari pokok permasalahan, sedangkan analitis adalah yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dari perilaku nyata, diteliti dan dipelajari secara utuh.<sup>11</sup> Dengan kata lain maksud dari pengertian analitis adalah suatu penjelasan dan

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1997), hlm.3.

<sup>10</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 31.

<sup>11</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 122.

penginterpretasikan secara logis dan sistematis, sehingga logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

Pada penulisan tesis ini penulis dapat menganalisa serta memberikan gambaran keadaan maupun fakta yang ada secara jelas dan diuraikan secara sistematis mengenai perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang.

### **3. Objek dan Subjek Penelitian.**

#### **a. Objek Penelitian**

Objek penelitian, yaitu sesuatu yang merupakan inti dari problematika penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang.

#### **b. Subjek Penelitian**

Subjek penelitian dalam penulisan tesis ini sebagai nara sumber adalah Ketua Paguyuban Rumah Susun di Pekunden dan Kepala Bidang Pemukiman Kantor Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang.

### **4. Sumber dan Jenis Data.**

Sumber Data adalah suatu yang menjadi sumber untuk memperoleh sebuah data. Secara umum sumber dan jenis data yang di pergunakan dalam penelitian ini agar terarah, digolongkan

menjadi 2 (dua) jenis yaitu :

- a. Data primer adalah data yang didapat secara langsung dari sumber pertama yang diperoleh secara langsung dari narasumber pada saat melakukan penelitian melalui wawancara atau interview dan penyebaran angket atau questioner.<sup>12</sup>
- b. Data sekunder adalah bahan-bahan yang erat hubungannya permasalahan yang diteliti dan diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan,<sup>13</sup> berupa :
  1. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi maupun traktat yang isinya mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah.<sup>14</sup>
  2. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang berhubungan dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang meliputi buku-buku atau literatur.<sup>15</sup>
  3. Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum yang antara lain didapatkan dari kamus hukum, ensiklopedia dan

---

<sup>12</sup> P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hlm. 88.

<sup>13</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 10.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada, 2004), hlm.1.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Ibid*, Hlm.1.

yang sejenis yang ada kaitannya dengan materi penelitian.<sup>16</sup>

## 5. Teknik Pengumpulan Data.

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah:

1. Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu metode pengumpulan data berdasarkan atas penelitian di lapangan berdasarkan wawancara langsung dengan informan yang berhubungan erat dengan permasalahan yang diteliti antara lain :
  - a. Ketua Paguyuban Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang.
  - b. Kepala Bidang Pemukiman Kantor Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang.
2. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu untuk mendapatkan data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder yang dapat berupa peraturan perundangan-undangan, buku-buku dan karya ilmiah lainnya maupun bahan hukum tersier yaitu berupa kamus, majalah, surat kabar dan jurnal-jurnal ilmiah.

Tahap yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder ini, adalah melakukan penelitian kepustakaan, meliputi :

- a. Bahan Hukum Primer, berupa perundang-undangan yang

---

<sup>16</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Ibid.* Hlm.1.

bersumber dari peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya yang masih berlaku :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945,
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA),
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun,
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun,

b. Bahan Hukum Sekunder, yang bersumber dari :

- 1) Rancangan perundang-undangan dan rancangan peraturan-peraturan lainnya,
- 2) Peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya yang tidak berlaku lagi,
- 3) Pendapat Ahli Hukum Agraria,
- 4) Buku-buku dan dokumen yang menyangkut adanya pengaturan pembatasan pemilikan tanah bagi perorangan, dan
- 5) Hasil penelitian dan tulisan berupa tesis dan bahan-bahan yang terkait mengenai pengaturan rumah susun yang dapat digunakan sebagai acuan dan membantu dalam penelitian.

c. Bahan Hukum Tertier atau bahan hukum penunjang yang

mencakup bahan yang memberi petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, terdiri atas : Kamus Hukum, Black's Law Dictionary dan Kamus Besar Bahasa Indonesia, Majalah serta bahan-bahan di luar bidang hukum yang relevan dan dapat dipergunakan untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian.

#### **6. Teknik Analisis Data.**

Data-data yang telah dikumpulkan, baik melalui penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan serta data pendukung yang terkait akan dianalisis guna menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian di lapangan dengan landasan teori yang digunakan sehingga memberikan gambaran yang jelas mengenai permasalahan yang diteliti yakni perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang. Disamping itu digunakan juga metode analisis yang kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan selanjutnya disusun secara sistematis berupa tesis.<sup>17</sup>

Analisis dilakukan atas suatu yang telah ada, berdasarkan data yang telah masuk dan diolah sedemikian rupa dengan meneliti

---

<sup>17</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, hlm.25.

kembali, sehingga analisis dapat diuji kebenarannya. Analisis data ini dilakukan peneliti secara cermat dengan pedoman pada tipe dan tujuan dari penelitian yang dilakukan.<sup>18</sup>

Data yang terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Ibid*, hlm.35.

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hlm.10.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum.**

##### **1. Pengertian Perlindungan Hukum.**

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma hukum atau kaedah hukum. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.<sup>19</sup>

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud

---

<sup>19</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm.39.

kehidupan yang seimbang.

Menurut Pendapat Sudikno Mertokusumo :<sup>20</sup>

bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Kesimpulan dari hal tersebut di atas, bahwa perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketenteraman bagi segala kepentingan

---

<sup>20</sup> Sudikno Mertokusumo, *Ibid*, hlm. 57-61

manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat.

Perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai. Indonesia adalah negara yang berdasarkan Pancasila, maka sistem perlindungan hukum yang dianut harus berpijak pada dasar Negara Pancasila, yaitu tidak hanya melihat hak dan kewajiban di dalam masyarakat.

## **2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum.**

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandas pada Pancasila sebagai dasar idiologi dan dasar falsafah Negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah :<sup>21</sup>

- 1) Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar negara. Dengan kata lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.
- 2) Prinsip Negara Hukum  
Prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat

---

<sup>21</sup> Philipus M. Hadjon dalam Martha Noviaditya, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tangungan*, (Skripsi: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Jakarta, 2010), hlm.55.

berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.

### 3. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum.

Philipus M. Hardjon membagi perlindungan hukum menjadi 2 (dua), yaitu :<sup>22</sup>

- 1) Perlindungan hukum yang preventif.  
Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga, perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dan dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.
- 2) Perlindungan hukum yang represif  
Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) badan, yaitu:
  - a) Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum  
Dewasa ini dalam praktek telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara tertentu kepada Peradilan Umum sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa.
  - b) Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi Penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk merubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut.
  - c) Badan-badan khusus.  
Merupakan badan yang terkait dan berwenang untuk menyelesaikan suatu sengketa. Badan-badan khusus tersebut antara lain adalah Kantor Urusan Perumahan,

---

<sup>22</sup> Philipus M. Hadjon, *Ibid*, hlm.59.

Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Panitia Urusan Piutang Negara, serta Peradilan Administrasi Negara.

## B. Hak Atas Tanah.

Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>23</sup>

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu :<sup>24</sup>

1. Hak Penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum.  
Hak Penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut :
  - a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
  - b. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
  - c. Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
  - d. Mengatur hal-hal mengenai tanah.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkrit.  
Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut :
  - a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm.24.

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Ibid*, hlm. 26-27.

- hubungan hukum yang konkrit, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
  - c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
  - d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
  - e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktian.

Hierarki hak-hak atas penguasaan atas tanah dalam UUPA dan hukum tanah nasional, yaitu .<sup>25</sup>

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1 UUPA, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. Hak menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2 UUPA, semata-mata beraspek publik;
3. Hak Ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3 UUPA, beraspek perdata dan publik;
4. Hak-hak perorangan/individu, semua beraspek perdata, terdiri atas :
  - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak individu yang semuanya secara langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA;
  - b. Wakaf, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49 UUPA;
  - c. Hak jaminan atas tanah yang disebut "Hak Tanggungan" dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51.

### **1. Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).**

Secara prinsipal, Undang-Undang Pokok Agraria mengatur 2 (dua) hal pokok, yaitu :

- a. Peraturan dasar-dasar dan ketentuan pokok agraria, dan
- b. Peraturan tentang ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah.

Secara umum, pengertian terjadinya dan berakhirnya hal milik atas tanah di atur di bagian pertama, sedangkan bagian kedua

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *Ibid*, hlm. 24.

mengatur secara khusus mengenai pengakuan hak-hak atas tanah sebelumnya untuk dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut UUPA terdapat dalam Pasal 16.

Dalam hal hak milik atas tanah, lembaga konversi mempunyai peran yang amat penting dalam proses terjadinya hak milik melalui pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak pribadi atas tanah terdahulu.<sup>26</sup> Dalam rangka mengakhiri sistem dualisme hukum tanah dan pluralisme dalam hukum adat. Dengan demikian, lembaga konversi yang diatur dalam ketentuan UUPA merupakan akses terhadap kebendaan hak milik pribadi atas tanah sebagai dari hak asasi manusia.

Hak milik atas tanah dalam UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) ialah : Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosialnya (Pasal 6 UUPA).

Sesuai dengan memori penjelasan UUPA bahwa pemberian sifat terkuat dan terpenuhi dan terpenuh, tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu

---

<sup>26</sup> Lembaga pengakuan hak melalui konversi sebagaimana diatur dalam UUPA, dianggap sebagai akses penghormatan terhadap hak milik pribadi atas tanah yang merupakan bagian dari hak asasi manusia. Perhatikan Bab II, Pelaksanaan Ketentuan Konversi UU No.2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA jo PMNA No.2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

gugat, sebagai hak eigendom dalam pengertian aslinya. Sifat yang demikian jelas bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial (Pasal 6 UUPA) dari tiap-tiap jenis hak atas tanah. Arti terkuat dan terpenuh dari hak milik adalah untuk membedakan dengan hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai (HP), serta hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun temurun, yang artinya hak tersebut dapat diwariskan terus menerus, dialihkan kepada orang lain tanpa perlu diturunkan derajatnya haknya. Salah satu kekhususan hak milik adalah tidak dibatasi oleh waktu dan diberikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya, yaitu selama hak milik diakui.

Makna fungsi sosial yang terdapat dalam UUPA menurut A.P. Parlindungan<sup>27</sup> bahwa di atas tanah seseorang terkandung hak orang lain, sehingga sekaligus dalam rumusan Pasal 20 UUPA disebutkan dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosialnya dengan satu nafas. Berkaitan dengan hal itu secara eksplisit dijelaskan dalam poin II angka 4 Penjelasan UUPA, menyebutkan fungsi sosial artinya apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

---

<sup>27</sup> A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hlm. 124-125.

Berkaitan dengan pengertian hak milik atas tanah (Pasal 20 UUPA), Notonagoro merinci tentang ciri-ciri hak milik sebagai berikut .<sup>28</sup>

- a. Merupakan hak atas tanah yang terkuat. Bahkan menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah yang terkuat, artinya mudah dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain.
- b. Merupakan hak turun temurun dan dapat beralih, artinya dapat dialihkan kepada ahli waris yang berhak.
- c. Dapat menjadi hak induk, tetapi tidak dapat berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya, seperti HGB, HGU, HP, hak sewa, hak gadai, hak bagi hasil dan hak numpang karam.
- d. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.
- e. Dapat dialihkan, seperti dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan, dan diberikan dengan wasiat.
- f. Dapat dilepaskan dengan yang punya, sehingga tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.
- g. Dapat diwakafkan.
- h. Pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali terhadap orang yang memegang benda tersebut.

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah ini maka hanya warga Negara Indonesialah yang mempunyai hak milik, seperti secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 UUPA, menyebutkan :

1. Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
2. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syarat.
3. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu jika sesudah jangka waktu tersebut lampau, hak milik itu dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak

---

<sup>28</sup> Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, (Jakarta: Pancuran Tujuh, 1974), Hlm.79

- pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
4. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang punya tanah maupun bagi masyarakat dan negara. Hal yang prinsip dalam fungsi sosial adalah dalam pelaksanaannya, kepentingan perseorangan tidak terdesak sama sekali dengan kepentingan umum. Kepentingan masyarakat dan perseorangan harus saling mengimbangi, sehingga pada gilirannya nanti akan tercapai tujuan pokok UUPA, yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyatnya (Pasal 2 ayat (3) UUPA). Amanat UUPA sehubungan dengan makna fungsi sosial, menyebutkan adalah suatu hal yang wajar bahwa tanah itu dipelihara dengan sebaik baiknya, agar bertambah kesuburannya dan dicegah kerusakannya. Kewajiban untuk memelihara tidak hanya dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya saja, melainkan menjadi beban setiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan kepentingan hak ekonomi lemah (Pasal 15 UUPA).

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan dasar timbulnya hubungan hukum antara subyek dengan tanah sebagai obyek hak. Pada dasarnya hak milik dapat terjadi secara original dan derivatif

yang mengandung unsur, ciri dan sifat masing-masing. Secara original hak milik terjadi berdasarkan hukum adat, sedangkan secara derivatif ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Dalam ketentuan UUPA, hak milik terjadi karena lima hal, yaitu :

1. Menurut hukum adat;
2. Penetapan Pemerintah;
3. Karena Undang-Undang;<sup>29</sup>
4. Ketentuan Konversi;<sup>30</sup>
5. Karena peningkatan hak;<sup>31</sup>

Terjadinya hak milik menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan (*occupation*) yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah adalah pemberian tanah yang dilakukan oleh pemerintah kepada subyek hak yang memenuhi syarat-syarat tertentu (Pasal 21 UUPA). Terjadinya Hak Milik karena undang-undang adalah pemberian hak oleh pemerintah kepada subyek hak yang memenuhi syarat kepada yang prioritas (Keppres No.32 Tahun 1979) atas bekas tanah negara dan tanah

---

<sup>29</sup> Pasal 22 UUPA jo Keppres No.32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Konversi Hak Barat.

<sup>30</sup> Bagian Kedua Pasal 1 ayat (1), Pasal II ketentuan Konversi UUPA jo PMPA No.2 tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Hak-hak Indonesia atas Tanah

<sup>31</sup> Pasal 50 UUPA jo Keputusan Menteri Negara Agraria (Kep. MENAG) No.9 Tahun 1997 jo Kep. MENAG No.2 Tahun 1998 jo Kep MENAG No.6 Tahun 1998, dan PMNA No.4 Tahun 1998 Tentang Pemberian hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

bekas hak-hak barat.

Terjadinya hak milik menurut konversi adalah pengakuan terhadap bekas hak milik pribadi terdahulu sebelum berlakunya UUPA, baik hak milik atas tanah bekas milik pribadi yang tunduk pada hukum barat (*eigendom*) maupun yang tunduk pada hukum adat dikonversi menjadi hak milik atas tanah (Pasal 16 UUPA). Terjadinya hak milik karena peningkatan hak adalah pemberian hak yang dilakukan oleh pemerintah yang berasal dari tanah HGB peruntukan Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) dan pemberian hak yang dilakukan oleh pemerintah asal hak pengelolaan peruntukan perumahan nasional (Perumnas).

Dalam ketentuan UUPA, ada sejumlah hak-hak atas tanah yang berakhir haknya, baik karena jangka waktu hak itu berakhir atau karena penyebab lain.

## **2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.**

Dalam hak atas tanah bersama terdapat dua hak yang bersifat perorangan dan kolektif ini, yang sifatnya tidak terpisahkan, subjek hukum yang dapat memiliki suatu satuan Rumah Susun sangat tergantung dengan jenis hak atas tanah dari tanah bersama tempat Rumah Susun tersebut dibangun. Jenis hak atas tanah Rumah Susun tergantung dari jenis hak apa yang dimohonkan oleh Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun kepada Pemerintah

sebelum dimulainya pembangunan Rumah Susun, dan kemudian akan menentukan siapa saja yang dapat memiliki satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah tersebut.<sup>32</sup>

Hak milik berdasarkan Pasal 20 UUPA dinyatakan bahwa, hak milik adalah hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh yang dalam penjelasan pasalnya yaitu mengenai tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya yang meliputi baik untuk di usahakan ataupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu. Hak Milik dalam hukum Agraria tersebut mempunyai ciri –ciri :

- a. Turun temurun;
- b. Terkuat dan terpenuh yang dapat oleh subyek hukum diantara hak hak lain;
- c. Tidak terbatas oleh waktu;
- d. Dapat beralih dan dialihkan;
- e. Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia dan badan hukum yang berdiri berdasarkan hukum Indonesia, dan;
- f. Dapat dijadikan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Dalam hal ini Hak milik juga dikatakan sebagai suatu hak kebendaan yang paling sempurna, terkuat dan terpenuh dapat

---

<sup>32</sup> Martina, *Implikasi Sertipikat Hak Atas Tanah Bersama Atas Nama Penyelenggara Pembangunan Terhadap proses Perpanjangan Hak Atas Tanah Bersama Rumah Susun*, (Tesis: Fakultas Hukum Universitas Indonesia Program Studi Magister Kenotariatan, Depok, 2010), hlm.13

dijelaskan artinya :<sup>33</sup>

- a. Pemegang hak milik atau pemilik benda yang bersangkutan dapat melakukan tindakan apa saja terhadap benda yang menjadi miliknya itu, misalnya:
  1. menguasai atau menggunakan sendiri;
  2. meminjamkannya untuk orang lain (dengan atau tanpa imbalan );
  3. memberikan/ menghadiahkan/ mengibahkannya kepada orang lain;
  4. menjualnya (secara kontan ataupun kredit);
  5. mewariskannya kepada ahli warisnya apabila ia kelak meninggal;
  6. menjadikannya sebagai jaminan hutang, atau bahkan
  7. menyia nyiakan atau memusnahkannya, sepanjang tindakannya ini tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak merugikan pihak manapun juga;
- b. Hak milik yang jangka waktunya tidak terbatas, karena dapat dipegang secara turun menurun dari generasi ke generasi yang satu ke generasi berikutnya.

Sedangkan untuk istilah Kondominium menurut Ridwan

---

<sup>33</sup> Prof. Purnadi Purbacaraka, <http://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/> diakses 19 Maret 2012.

Halim.<sup>34</sup> “Kondomunium” berasal dari Hukum Romawi, yang istilah aslinya adalah “Condomunium”, yang secara etimologis terdiri dari 2 (dua) perkataan, yaitu “co” yang artinya bersama dan “dominium” yang artinya milik atau hak milik. Jadi, secara nominalis atau menurut arti perkaranya, kondominium ialah suatu hak milik bersama. Pada hak milik tersebut apabila di lekatkan dengan bentuk hak milik atas satuan Rumah Susun dan Kondomunium ternyata merupakan salah satu wujud (*species*) dari hak milik bersama (*mede eigendom*) atau (*genus*), karena pada hal ini persoalan hak milik yang bersumbu pada faktor macam-macamnya hak milik bersama itu sendiri. Berhubung macam itulah yang akan menentukan keadaan hubungan hukum antara para pemilik (*medeeigenars*) dengan hak milik mereka tersebut dan juga hubungan antara mereka satu sama lain.

Adapun macam-macam hak milik bersama (*mede-eigendom*) yang secara fundamental menentukan keadaan hubungan hukum antara para pemilik (*mede-eigenars*) tersebut pada dasarnya dapat diketahui melalui pembagian dan pembedaan berikut. Bila dipandang dari sudut keadaan penguasaanya secara fisik, maka hak milik bersama itu dapat dibagi dan dibedakan atas :

---

<sup>34</sup> Ridwan Halim S.H dalam <http://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/> diakses 19 Maret 2012

1. hak milik bersama dengan penguasaan fisik secara bersatu atau bersama pula (*samengestelde mede-eigendom*), yaitu hak milik bersama (*mede-eigendom*) dari 2 (dua) atau lebih pemilik bersama (*mede-eigenaars*) atas obyek hukum atau obyek-obyek hukum yang penguasaannya secara fisik serba bersama dan bersatu, sehingga benda yang menjadi obyek hak milik mereka bersama tersebut secara keseluruhannya dapat dikuasai oleh tiap- tiap pemilik itu bersama (*semengesteld*) dengan pemiliknya.
2. hak milik bersama dengan penguasaan fisik secara terpisah (*apartgestelde mede-eigendom*), yaitu hak milik bersama (*mede-eigendom*) dari 2 (dua) atau lebih pemilik bersama (*mede-eigenaars*) atas obyek hukum atau obyek-obyek hukum yang masing-masing obyek hukum itu mempunyai bagian-bagian atau satuan-satuan bagian tertentu yang dikuasai secara saling terpisah antara para pemiliknya itu.

Bila dipandang dari sudut sifatnya, maka hak milik bersama menurut Vollmar dapat dibagi dan dibedakan atas .<sup>35</sup>

- 1) Hak milik bersama yang bebas (*vrije/ongebonden mede-eigendom*).

yaitu hak milik bersama yang masing-masing pemiliknya

---

<sup>35</sup> Soedarsono dalam <http://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/> diakses 19 Maret 2012.

menjadi para pemilik (*mede-eigenaars*) dari obyek hak milik bersama pernah ada ikatan apapun, melainkan mereka menjadi para pemilik atas obyek hukum yang itu secara bebas, dalam arti antara mereka satu sama lain sebelumnya sama sekali tidak sama hanya karena kebetulan semata-mata dari pilihan atau kepentingan mereka yang kebetulan sama.. Contoh : hak milik bersama dari para pemilik suatu bangunan Rumah Susun dimana masing-masing pemilik memegang hak milik atas satu atau beberapa satuan Rumah Susun dalam keadaan yang bebas pada hubungannya antar satu sama lain.

2) Hak milik bersama yang terikat (*onvrije/ gebonden mede-eigendom*).

Yaitu hak milik bersama yang tiap-tiap pemiliknya menjadi para pemilik (*mede-eigenaars*) dari obyek hak milik bersama itu berdasarkan suatu atau beberapa ikatan hubungan tertentu yang sebelumnya sudah ada diantaranya. Contoh : hak milik bersama suami istri atas harta bersama dalam perkawinan mereka tentunya timbul karena adanya hubungan dan ikatan yang sebelumnya telah ada antar mereka, yakni ikatan perkawinan.

Dari sini dapat dijelaskan termasuk Hak milik bersama yang bagaimana dan apakah Hukum Rumah Susun (kondominium) itu, berdasarkan sedikit penjelasan diatas maka dapat kita buktikan

bahwa Hukum Rumah Susun (kondominium) termasuk kedalam :

- a) Hak milik bersama dengan penguasaan fisik secara terpisah (*apartgestelde mede-eigendom*).
- b) Hak milik bersama yang bebas (*vrije mede-eigendom*).

pembuktian tentang pandangan tersebut dapat di tolak pangkalkan dari ciri praktis “Kondominium” itu sendiri dengan perbedaan esensial fundamental antara milik bersama dengan penguasaan fisik secara bersatu, bersama (*samengesteldemedeeigendom*) dan hak milik bersama dengan penguasaan secara terpisah (*apartgestelde mede-eigendom*) sehingga dapat disimpulkan hukum Rumah Susun (kondominium) ialah hukum yang mengatur perihal hak milik bersama yang objeknya meskipun terwujud dalam suatu persatuan konstruksi namun terbagi-bagi atas bagian-bagian tertentu yang masing-masing dimiliki secara individual oleh pemiliknya yang bersangkutan dalam keadaan :

- a. Terpisah dari bagian-bagian yang lain dengan batas-batas yang jelas, sebagai salah satu bagian dari obyek hak milik bersama yang merupakan kumpulan/ himpunan dari sekian banyaknya bagian yang menjadi obyek hak milik individual tersebut (*apartgestelde mede-eigendom*).
- b. Bebas artinya tidak perlu tergantung pada kehendak atau persetujuan/ izin dari para pemilik yang lain.

### **3. Hak Atas Tanah di Bangun Hak Atas Satuan Rumah Susun.**

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

- a. Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hal ini dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 subyek hak milik adalah warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum, ketentuan mengenai hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.
- b. Hak bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Jangka waktunya 20 tahun dan paling lama 30 tahun, yang kemudian dapat diperpanjang lagi paling lama 20 tahun. Subyek hak guna bangunan adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Mengenai hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA.

- c. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Jangka waktu hak pakai adalah selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu. Subyek hak pakai adalah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pengaturan mengenai hak pakai terdapat dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA.
- d. Tidak ada pasal dalam UUPA yang mengatur mengenai hak pengelolaan, hak pengelolaan hanya disebut dalam penjelasan umum angka 2 (dua) UUPA sedangkan dalam penjelasan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, yang dimaksudkan dengan hak pengelolaan adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953

jo. Peraturan Menteri Agraria Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1965, Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1974 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1977. Hak pengelolaan adalah hak yang memberikan wewenang kepada haknya untuk :

- a) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b) Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c) Menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang perundangan agraria yang berlaku.

#### **4. Subyek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.**

Subyek yang dapat dimiliki satuan Rumah Susun adalah subyek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah karena pemilikan Satuan Rumah Susun meliputi juga hak bersama atas tanah bersama. Subyek hukum disini dapat

perseorangan atau badan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, hak milik hanya dapat oleh perorangan warga Negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang disebut dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963. Hak guna bangunan dapat dipunyai oleh perorangan warga Negara Indonesia dan badan -badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sedang hak pakai dapat dipunyai juga oleh orang asing dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Pasal 21, 36, dan 42 UUPA).

### **C. Rumah Susun.**

#### **1. Landasan Dan Tujuan Pembangunan Rumah Susun**

Pembangunan nasional Indonesia bertujuan untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Masyarakat yang adil dan makmur tersebut diartikan tidak hanya cukup sandang, pangan dan papan saja justru harus diartikan sebagai cara bersama untuk memutuskan masa depan yang dicta-citakan dan juga turut secara bersama-sama mewujudkan masa depan tersebut. Semangat untuk mewujudkan masa depan tersebut merupakan amanah dari mukadimah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea 4 jo.Pasal 28 H ayat (1) dan Pasal 33 UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>36</sup>

Pembangunan perumahan pemukiman (kebutuhan papan) merupakan kebutuhan dasar manusia. Dengan demikian, ia berperan sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan dan pemukiman tidak hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup tetapi lebih dari itu, yaitu menciptakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup masyarakat dan dirinya dalam menempatkan jati dirinya.

Pembangunan rumah berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan serta keserasian dan keseimbangan dalam penghidupan (Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun untuk selanjutnya disebut UURS). Oleh karena itu, tujuan diadakannya pembangunan Rumah Susun adalah :

1. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam kemanfaatannya.

---

<sup>36</sup> T. Mulya Lubis dalam R.Rizka Mardia, *Implementasi UU NOMOR 16 TAHUN 1985 Tentang Rumah Susun (Study Kasus Rumah Susun Kaligawe Semarang)*, (Skripsi: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2010), Hlm.42.

2. meningkatkan daya guna dan hasil guna didaerah.

## 2. Pengertian Rumah Susun

Rumah Susun sebagaimana diatur oleh UURS merupakan suatu lembaga kepemilikan baru dalam hukum kebendaan di Indonesia. Sebelum berlakunya undang-undang ini, sebenarnya sistem kepemilikan atas bangunan bertingkat sudah dikenal di Indonesia, namun sistem kepemilikan atas gedung bertingkat tersebut adalah berupa sistem kepemilikan tunggal dimana pemilik seluruh gedung dan pemegang hak atas tanahnya merupakan pihak yang sama. Jika ada pihak lain yang ingin menggunakan bagian dari gedung tersebut, maka ia harus melakukan hubungan sewa-menyewa dengan si pemilik gedung.<sup>37</sup> Dengan berlakunya UURS, penghuni dan pengguna bagian gedung tersebut menjadi dimungkinkan untuk memiliki sebagian dari gedung tersebut, dan juga juga sebagian atas tanah tempat gedung tersebut berdiri secara proporsional. Pengaturan yang demikian menurut UURS adalah sesuai dengan asas pemisahan horizontal, yaitu setiap benda yang menurut wujud dan tujuannya dapat digunakan sebagai satu kesatuan yang mandiri, dapat menjadi objek pemilikan secara pribadi.<sup>38</sup>

Rumah Susun mengandung arti suatu pemilikan bersama atas gedung-gedung yang bersifat "multiple-occupant" yang

---

<sup>37</sup> T. Mulya Lubis, *Ibid*, hlm.9

<sup>38</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm 356

masing-masing penghuninya memiliki titel yang menimbulkan pengakuan akan hak yang terpisah dari para penghuni lainnya. Dengan demikian masing-masing penghuni diakui mempunyai kepentingan sendiri-sendiri atas ruang yang ditempatinya, yang harus dihormati oleh orang-orang dan pihak-pihak lain.<sup>39</sup>

Adapun pengertian Rumah Susun berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disingkat UURS) 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 bersama, benda bersama dan tanah bersama. Jadi Rumah Susun yang dimaksudkan dalam Undang-Undang adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

Macam-macam Rumah Susun di Indonesia dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu sebagai berikut :

---

<sup>39</sup> Satjipto dalam <http://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/>

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 satu satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
2. Apartemen adalah kepemilikan bersama, bangunan yang terdiri dari beberapa unit untuk tempat tinggal. Biasanya dikonsumsi oleh masyarakat konsumen menengah ke atas.
3. *Condominium* adalah milik bersama, daerah yang dikuasai bersama-sama, gedung bertingkat.

Semua pembangunan Rumah Susun, apartemen, *condominium*, tersebut di atas, termasuk flat, *town house* (pembangunan secara vertikal) semuanya mengacu kepada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun sebagai dasar hukum pengaturannya. Hal ini disebabkan dalam bahasa hukum semuanya disebut Rumah Susun dan saat ini belum ada ketentuan yang secara khusus mengatur tentang apartemen dan *condominium*. Di samping itu, rusun, apartemen, dan *condominium* memiliki kesamaan dalam fungsi dan pendefinisian hak dan kewajiban pemilik unitnya dalam kerangka *strata title* sehingga saat ini semuanya menggunakan

UURS sebagai acuan. Perbedaan utama dari ketiganya adalah dari segi kelas atau tingkat kemewahan antara lain dalam aspek luas ruang-ruang di dalam unit, bahan bangunan yang digunakan, jenis dan kecanggihan fasilitas (bagian bersama dan benda bersama) yang tersedia yang semuanya akan mempengaruhi harga jual dan otomatis juga menentukan *segmentasi* dari pembeli *unit property* tersebut.

Pembangunan perumahan dan permukiman bersusun berdasarkan klasifikasinya bentuknya dapat terdiri dari :<sup>40</sup>

- a. Satuan Rumah Susun sederhana, adalah satuan Rumah Susun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 45 M<sup>2</sup> dan biaya pembangunan per M<sup>2</sup> tidak melebihi dari harga satuan per M<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan gedung bertingkat pemerintah kelas C yang berlaku.
- b. Satuan Rumah Susun menengah, adalah satuan Rumah Susun dengan luas lantai 18 M<sup>2</sup> sampai 100 M<sup>2</sup> dan biaya pembangunan per M<sup>2</sup> antara harga satuan per M<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan gedung bertingkat pemerintah kelas C sampai dengan harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan gedung bertingkat pemerintah kelas A yang berlaku.

---

<sup>40</sup> Satjipto, *Ibid.* Hlm.27

- c. Satuan Rumah Susun mewah, adalah satuan Rumah Susun dengan biaya pembangunan per M<sup>2</sup> diatas harga satuan per M<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan gedung bertingkat pemerintah kelas A yang berlaku dengan luas lantai bangunan lebih dari 100 M<sup>2</sup>.

Sedangkan untuk jenis pemakaiannya dan kegunaanya Rumah Susun terbagai menjadi dua kelompok yaitu :<sup>41</sup>

- a) Rumah Susun Hunian.

Yaitu Rumah Susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal.

- b) Rumah Susun Non Hunian.

Yaitu Rumah Susun yang seluruh fungsinya sebagai tempat usaha atau/dan kegiatan sosial.

- c) Rumah Susun Campuran

Yaitu Rumah Susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lainnya berfungsi sebagai tempat usaha atau/dan kegiatan sosial.

Pembangunnya Rumah Susun dapat diselenggarakan oleh pihak terkait dalam hal ini dijelaskan ( Pada pasal 5 ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) yaitu :

- a. BUMN atau BUMD;

---

<sup>41</sup> Satjipto, *Ibid.* Hlm.27.

- b. KOPERASI;
- c. Badan Usaha Swasta, dan
- d. Swadaya Masyarakat;

Menurut Pasal 2 dan 3 UURS, tujuan pembangunan Rumah Susun antara lain sebagai berikut :

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. (Pasal 3 ayat (1) UURS)

Beranjak dari ketentuan Pasal 3 ayat (1) UURS diatas, maka dalam penjelasan umumnya perumahan diarahkan untuk :

1. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak di dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia
2. mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya hasil guna.

Menurut Arie Sukanti Hutagalung arah kebijaksanaan Rumah Susun sebagaimana tercantum dalam UURS berisi 3 (tiga)

unsur pokok, yaitu sebagai berikut :<sup>42</sup>

1. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan tinggi.
2. Konsep pengembangan hukum dengan menciptakan hak kebendaan baru, yaitu SRS yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan kepemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik SRS.
3. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembeban hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih akan dibangun.

Berdasarkan arah kebijaksanaan tersebut di atas, tujuan pembangunan Rumah Susun menurut Arie Sukanti Hutagalung yaitu untuk :<sup>43</sup>

- a) Pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat;
- b) Mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras, dan seimbang;

---

<sup>42</sup> Arie S. Hutagalung dalam <http://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/>

<sup>43</sup> Arie S. Hutagalung, *Ibid*, Hlm.34

- c) Meremajakan daerah-daerah kumuh;
- d) Mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan, dan
- e) Mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.

### **3. Syarat Pembangunan Rumah Susun**

Pembangunan Rumah Susun harus memenuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif yang ditetapkan dalam Pasal 6 UURS Jo. PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Pembangunan Rumah Susun memerlukan persyaratan teknis dan administratif yang lebih berat karena Rumah Susun memiliki bentuk dan keadaan khusus yang berbeda dengan perumahan biasa. Rumah Susun merupakan gedung bertingkat yang akan dihuni banyak orang sehingga perlu dijamin keamanan, keselamatan, dan kenikmatan dalam penghuninya.

Dalam penjelasan Pasal 6 UURS, persyaratan teknis antara lain mengatur tentang ruang, struktur, komponen dan bahan bangunan, SRS, bagian dari benda bersama, kepadatan dan tata letak bangunan, dan prasarana dan fasilitas lingkungan. Adapun persyaratan administratif yang dimaksud adalah izin lokasi (Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan (SP3L) dan Surat izin Peruntukan Penggunaan Tanah (SIPPT), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin layak huni, dan sertifikat tanahnya).

Berdasarkan persyaratan administratif tersebut, pembangunan Rumah Susun dan lingkungannya harus

dilaksanakan berdasarkan perizinan yang dikeluarkan Pemda setempat. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia baik itu sebagai tempat tinggal, usaha perkantoran, usaha berjualan dan lain sebagainya. Namun demikian tidak semua masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi, terutama di daerah perkotaan yang berpendudukan padat. Kita semua mengetahui bahwa untuk mencari rumah yang layak diperkotaan sangatlah sulit hal ini disebabkan karena keterbatasan tanah. Oleh karena keterbatasan tanah tersebut, maka pemerintah mengambil langkah dan tindakan membangun perumahan secara vertikal yang dikenal dengan Rumah Susun (RS) yang tidak membutuhkan lahan/tanah yang luas.

Persyaratan teknis dan administratif ini kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun. Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut, persyaratan teknis yang harus dipenuhi dalam pembangunan Rumah Susun adalah :

- a) Persyaratan teknis untuk ruangan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988;
- b) Persyaratan untuk struktur, komponen dan bahan-bahan bangunan- bangunan Pasal 12 dan 13 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988;

- c) Kelengkapan Rumah Susun Pasal 14 dan 15 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988;
- d) Satuan Rumah Susun Pasal 16 sampai dengan 19 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988;
- e) Bagian bersama dan benda bersama Pasal 20 dan 21 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988;
- f) Lokasi Rumah Susun Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988;
- g) Kepadatan dan tata letak bangunan Pasal 23 dan 24 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988;
- h) Prasarana lingkungan Pasal 25 dan 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988;
- i) Fasilitas lingkungan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988;

Sedangkan persyaratan administratif yang harus dipenuhi dalam membangun Rumah Susun adalah sebagai berikut :

- a) sertifikat hak tas tanah;
- b) fatwa peruntukan tanah (advies planning) yaitu suatu keterangan yang memuat lokasi yang dimaksud terhadap lingkungan sekitarnya beserta penjelasan peruntukanya tanah dengan perincian mengenai kepadatan dan garis sempadan bangunan;

- c) Rencana tapak (site plan) yaitu rencana tata letak bangunan;
- d) Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaanya yang menunjukkan dengan jelas batasan vertical dan horizontal dari satuan Rumah Susun;
- e) Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- f) Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

#### **4. Bagian-Bagian Atas Rumah Susun**

Satuan Rumah Susun mempunyai bagian –bagian bersama maupun individu, adapun bagian-bagian tersebut yaitu :<sup>44</sup>

- a) Hak Pemilikan Perserongan atas Satuan Rumah Susun itu disebut Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), yang bersifat perorangan atau digunakan terpisah.
- b) Hak Bersama dalam bagian bersama adalah bagaian bagian dari Rumah Susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik SRS dan diperuntukan pemakaian bersama, seperti : lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum, dan lain-lainya.
- c) Hak Bersama dalam tanah bersama adalah sebidang tanah tertentu di atas mana bangunan Rumah Susun yang bersangkutan berdiri, yang sudah pasti status hak, batas –batas

---

<sup>44</sup> Ridwan Halim.S.H dalam <http://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/> diakses 19 Maret 2012

dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para pemilik SRS yang ada di lantai dasar. Melainkan, seperti halnya “bagian bersama” juga merupakan hak bersama semua pemilik SRS dalam bangunan Rumah Susun yang bersangkutan.

- d) Hak Bersama dalam benda bersama adalah benda-benda dan bangunan-bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung Rumah Susun yang bersangkutan, tetapi berada di atas “tanah bersama” dan diperuntukan bagi pemakaian bersama. seperti bangunan tempat ibadah, lapangan parkir, olahraga, pertamanan, tempat bermain anak-anak dan lain-lainya. Benda-benda dan bangunan-bangunan tersebut juga merupakan milik bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik SRS.
- e) Penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan Rumah Susun.
- f) Perhimpunan penghuni adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari penghuni.
- g) Badan Pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola Rumah Susun.
- h) Akta pemisahan adalah tanda bukti pemisahan Rumah Susun atas satuan- satuan Rumah Susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas –batasnya dalam arah

vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proposional.

- i) Pemisahan Hak Atas Satuan-Satuan Rumah Susun adalah penyelenggara pembangunan wajib memisahkan Rumah Susun atas satuan-satuan Rumah Susun, yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.
- j) Batas Pemilikan Rumah Susun :
  - (1) Dibatasai dinding.
  - (2) Tidak dibatasi dinding (batas imajiner).

## 5. Asas Dalam Hukum Rumah Susun

Dalam hukum Rumah Susun, menurut Ridwan Halim.S.H ada suatu panca asas atau lima asas yang mewarnai esensi dan eksistensi dalam hukum Rumah Susun (Kondomunium), yaitu :<sup>45</sup>

### 1. Asas Pisah Tanggung jawab pribadi.

Yaitu mengandung arti terwujud dalam satu satuan konstruksi, namun tiap-tiap "*mede eigenaars*" secara individual memiliki suatu bagian tertentu dari obyek Hukum Kondomunium tersebut secara eksklusif, artinya status yuridisnya terpisah dari bagian-

---

<sup>45</sup> Ridwan Halim.S.H. *Ibid.* Hlm.45.

bagian lainnya.

2. Asas Proporsionalitas.

Yaitu asas yang mengandung arti untuk dapat mencapai perhitungan yang seadil-adilnya mengenai porsi hak, porsi kewajiban dan tentunya juga porsi tanggung jawab pribadi yang bersatu dalam kesatuan konstruksi dengan hak milik para "*mede eigenars*" lainnya. Menurut hukum perbandingan ini, porsi hak/ porsi kewajiban/ porsi tanggung jawab pribadi tiap –tiap "*mede eigenars*" dapat dihitung besarnya secara proporsional terhadap porsi nilai dan harga keseluruhan obyek Hukum Kondominium yang menjadi milik mereka.

3. Asas Timbal Balik.

Yaitu pada hakikatnya suatu asas yang secara umum menuntut agar dalam hidup bermasyarakat selalu tercapai ketimbalbalikan antar warga, yang dalam hal ini tentunya ialah ketimbalbalikan antara hak dan kewajiban. Takaran hak adalah kewajiban dan takaran kewajiban adalah hak.

4. Asas kembar seragam.

Kembar artinya persis sama semuanya, seragam artinya satu ragam wujud semuanya, tidak ada yang berbeda dan semuanya bersifat umum. Jadi, kembar seragam merupakan keadaan yang benar-benar menggambarkan suatu persamaan dasar yang demikian tebal antara suatu unit obyek hukum dengan unit

lainya yang demikian sama, yang dalam hal ini sudah pasti mengandung persamaan bentuk, dimensi atau ukuran, situasi, bahan dasar pembuatan, konstruksi teknis, kualitas, dan tata guna serta manfaat.

#### 5. Asas koordinasi terpadu.

Yaitu satu asas yang pada hakikatnya menghendaki adanya suatu koordinasi yang terpadu antara segenap pihak yang terkait dalam pelaksanaan dan penerapan Hukum Kondominium yang bersangkutan, agar segenap hasil pelaksanaan peran masing-masing pihak tersebut dapat diwujudkan menjadi suatu "*staatssoogstband*" yang benar-benar memadai bagi berlangsungnya program dan proses "*Human Settlements*" yang seoptimal mungkin bagi sebanyak mungkin warga masyarakat

Sedangkan dalam Hukum tanah dikenal adanya 2 (dua) asas pemisahan dalam kepemilikan tanah. Menurut Ridwan Halim.S.H adapun penjelasan dua asas tersebut asas pemisahan vertikal dan asas pemisahan horizontal yaitu :<sup>46</sup>

#### 1. Asas pemisahan vertikal

Yang dimaksud dengan asas pemisahan vertikal ialah suatu asas yang membagi, membatasi dan memisahkan kepemilikan tanah dalam bidang-bidang atau persil-persilnya secara vertikal,

---

<sup>46</sup> Ridwan Halim.S.H., *Ibid*, Hlm.45.

sehingga mengandung arti bahwasanya :

- a) Pemilik sebidang tanah adalah juga pemilik dari segala sesuatu baik yang terkandung di dalam tanah itu sendiri ataupun yang ada yang berdiri di atas tanah tersebut, misalnya bangunan-bangunan ataupun tumbuh-tumbuhan yang ada di atas tanah itu.
- b) Karena itu, dalam asas pemisahan ini tidak dimungkinkan seseorang atau suatu pihak melakukan penumpangan di atas tanah orang lain, baik apakah penumpangan tersebut berupa penumpangan pembuatan atau pendirian bangunan ataupun penanaman tumbuh-tumbuhan atau pepohonan.. Jadi dengan perkataan lain pemilik dari sebidang atau sepersil tanah tertentu sudahlah jelas status diri dan haknya, yakni sebagai pemilik penuh yang berhak atas segala sesuatu yang berkenaan dengan bidang atau persil tanah miliknya tersebut serta segala sesuatu yang ada pada tanah tersebut.

## 2. Asas pemisahan Horizontal.

Yang dimaksud dengan asas pemisahan horizontal ialah suatu asas yang membagi, membatasi dan memisahkan pemilikan atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal, sehingga hal ini membawa akibat hukum bahwasannya :

- a) Belum tentu pemilik sebidang tanah itu adalah juga pemilik dari segala tanaman atau bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dan demikian pula sebaliknya, belum tentu juga pemilik segala tanaman atau bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah adalah juga pemilik dari tanah yang bersangkutan beserta segala isinya yang terkandung di dalamnya.
- b) Karena itu, dalam asas pemisahan ini sangat dimungkinkan seseorang atau suatu pihak melakukan penumpangan di atas tanah orang lain, baik penumpangan itu berupa penumpangan pendirian rumah atau bangunan ataupun berupa penumpangan penanaman tanaman atau tumbuhan tertentu. Jadi dengan perkataan lain, pemilik dari sebidang atau sepersil tanah tertentu belum tentu adalah juga pemilik dari segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut

Apabila kita telah menyimak perihal kedua asas pemisahan di atas yakni asas pemisahan vertikal dan asas pemisahan horizontal, maka dapatlah kita simpulkan bahwa kedua asas pemisahan tersebut dianut atau dikenal dalam hukum Rumah Susun. Adapun bukti-bukti atau dasar-dasar yang membuktikan kebenaran kesimpulan ini ialah sebagai berikut :<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Muhammad Nazarudin dalam <http://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/>

- a. Dikatakan bahwa asas pemisahan vertikal dikenal dalam hukum Rumah Susun berhubungan dalam hukum Rumah Susun dikenal adanya pemisahan vertikal yang membagi-bagi secara terpisah-pisah suatu bangunan Rumah Susun itu atas satuan-satuan Rumah Susun yang saling terpisah, dengan tujuan agar tiap-tiap satuan Rumah Susun itu dapat dimiliki ataupun dihuni secara tersendiri, terpisah dari satuan-satuan Rumah Susun lain.
- b. Dikatakan bahwa asas pemisahan horizontal dikenal juga dalam hukum Rumah Susun berhubungan dalam hukum Rumah Susun dikenal adanya pemisahan horizontal yang membagi, memisahkan dan membedakan antara status satuan-satuan Rumah Susun yang merupakan hak milik pribadi masing-masing dari para "*mede-eigenars*" dengan tanah dimana gedung Rumah Susun mereka itu berdiri yang merupakan hak milik bersama dari para *mede-eigenaars* tersebut.

## **6. Sasaran Pembangunan Rumah Susun.**

Perkotaan dengan tingkat kompleksitas permasalahan yang ada di tambah dengan laju urbanisasi yang pesat, membuat kebutuhan akan perumahan di daerah perkotaan semakin meningkat. Sementara itu ketersediaan lahan atau tanah menjadi semakin kurang dan langka. Kelangkaan ini yang menyebabkan semakin tinggi dan mahal nya harga tanah di kota-kota besar,

sehingga mendorong masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah ke bawah untuk tinggal di pinggiran kota yang jauh dari tempat kerja. Dengan kondisi yang seperti ini menyebabkan meningkatnya biaya transportasi, jarak tempuh, sehingga membutuhkan waktu dan tenaga yang lebih banyak untuk melakukan perjalanan dari rumah ke tempat kerja, yang pada akhirnya akan menurunkan mobilitas dan produktifitas kerja masyarakat itu sendiri. Sebagian masyarakat lain yang tinggal di kawasan yang tidak jauh dari pusat aktivitas ekonomi, mempunyai tingkat produktifitas dan mobilitas yang baik dibanding dengan masyarakat yang tinggal jauh dari pusat ekonomi. Hal ini menyebabkan ketidakteraturan tata ruang kota dan dapat menumbuhkan kawasan kumuh baru.

Untuk mendekatkan kembali masyarakat yang berpenghasilan rendah atau menengah ke bawah ke pusat aktifitas kesehariannya dan untuk mencegah tumbuhnya kawasan kumuh baru di daerah perkotaan, maka direncanakanlah suatu pembangunan hunian secara vertikal, yang berupa Rumah Susun (rusun). Dengan adanya pembangunan Rumah Susun di pusat-pusat kota, diharapkan dapat mendorong kinerja, mobilitas dan produktifitas kerja masyarakat perkotaan yang berpenghasilan rendah bisa lebih baik lagi. Selain itu, pemerintah dapat memaksimalkan tanah-tanah yang jumlahnya terbatas di daerah

perkotaan untuk dapat dijadikan hunian masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah, agar mendapat tempat hunian yang layak dalam lingkungan yang sehat.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Di Pekunden Kota Semarang.**

###### **1. Gambaran Umum Rumah Susun Pekunden.**

Untuk mengatasi masalah tentang pemukiman kumuh, Pemerintah Kota Semarang merencanakan akan membangun rumah susun yang dinilai sebagai suatu alternatif yang cukup tepat untuk mengubah citra kumuh suatu kawasan menjadi kawasan yang lebih sehat, layak dan sejahtera di Kota Semarang. Rumah susun merupakan salah satu jalan keluar terbaik, karena di Kota Semarang sendiri sudah saatnya dibangun tipe rumah seperti rumah susun, disebabkan karena keterbatasan lahan yang tersedia, pembangunan pemukiman tidak lagi harus melebar, yang menghabiskan banyak lahan, tetapi mengarah ke atas (bertingkat).

Untuk tahap awal pembangunan rumah susun, bangunan itu akan didirikan dibelakang Balai Kota. Rumah Susun Pekunden dibangun pada Tahun 1991, yang pada waktu itu merupakan rumah susun satu-satunya di Propinsi Jawa Tengah, sehingga banyak dikunjungi tamu dari luar daerah dan bahkan dari luar negeri untuk bahan sebagai studi banding mengenai rumah susun, selain itu rumah susun pekunden selain untuk rumah susun sewa juga sebagai rumah susun milik. Inilah riwayat singkat tentang

pembangunan Rumah Susun Pekunden Kota Semarang sebagai berikut :<sup>48</sup>

**a. Pra Pembangunan Rumah Susun.**

Pada Bulan Pebruari Tahun 1991, RT 4 dan RW 7/RW 1 Kelurahan Pekunden didatangi petugas survei yang mengedarkan quesioner mengenai rencana akan dibangunnya rumah susun. Kemudian pada tanggal 28 April 1991 warga dikumpulkan dan diberi penyuluhan mengenai rumah susun oleh Ketua Bappeda yaitu Bapak Ir. Tomy Sasmito Utomo, yang bertempat penyuluhan di Ruangan SD Kanisius Kota Semarang.

Pada tanggal 9 Mei 1991, warga bertempat tinggal dilokasi rumah susun mengadakan rapat untuk mencari kata sepakat tentang rencana pembangunan rumah susun dengan hasil :

- a) Setuju bila hasil ganti rugi memadai;
- b) Selama pembangunan tidak terlantar, dan
- c) Setelah jadi mendapat prioritas pertama untuk menempati.

Pada bulan Juli 1991, warga mengisi *questioner* untuk ukuran rumah yang dikehendaki, jenis bahan bangunan dan kemampuan membayar, juga luas tanah, jenis bangunan, umur bangunan yang ditempati untuk menghitung kompensasi

---

<sup>48</sup> Ny Suatni M.S. Sudiyono, *Riwayat Singkat Berdirinya Rumah Susun Pekunden*, (Semarang: Paguyuban Perkampungan Rumah Susun Pekunden, 1994). Hlm.4.

sebelum rumah dibongkar. Dilanjutkan dengan pengukuran dan penggambaran. Pada tanggal 4 Agustus 1991, warga di undang untuk tatap muka di Balai Kota, yang dihadiri warga Pekunden, Sekayu dan Miroto yang termasuk para pemukim tanah milik Negara yang akan dibangun rumah susun, dengan agenda pertemuan antara lain :

1. Warga diberi penjelasan tentang Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1990 mengenai peremajaan pemukiman kumuh untuk daerah perkotaan di atas tanah milik Negara.
2. Wakil dari warga Pekunden yakni Nyonya Suatni sebagai pembicara menyampaikan beberapa permintaan warga antara lain : pada prinsipnya warga setuju dengan rencana pemerintah Kota Semarang untuk membangun rumah susun, asalkan selama pembangunan berlangsung warga yang rumahnya terkena pembongkaran tidak terlantar dan diberikan kompensasi berupa uang uang menyewa rumah atau pondokan, Pembangunan tidak membuat suasana kumuh baru, mempunyai Kamar Mandi/MCK sendiri, tempat jemuran dan fasilitas lain, sistem ganti rugi tidak terlalu merugikan warga, dimana setelah pembangunan rumah susun selesai, warga menjadi prioritas utama untuk menempati.

Tanggapan dari Tim Satuan Tugas Rumah Susun yang diketuai oleh Bapak. Drs. Soerono (Camat Semarang Timur pada tahun 1991) memberikan tanggapan yang positif, bahwa warga akan diberi uang sewa sementara pembangunan rumah susun berlangsung.

Setelah para pihak terkait sepakat, pada tanggal 10 Agustus 1991, warga tanda tangan gambar rumah lama yang akan dibongkar, lengkap dengan ukuran tanah dan bangunan. Selanjutnya pada tanggal 14 Agustus 1991 wakil warga menghadap Ketua Bappeda untuk mohon penjelasan tentang perhitungan ganti-rugi bangunan lama. Maka pada tanggal 21 Agustus 1991 kesepakatan warga dengan Pemda di Balai Desa menghasilkan kesepakatan sebagai berikut :

1. Sebelum dibongkar sudah mendapat kompensasi yang sesuai dengan aset yang dimiliki (luas tanah, bangunan dan fasilitas yang dimiliki).
2. Sebelum membongkar rumah warga sudah mendapatkan biaya kontrak minimal setahun dan biaya pembongkaran rumah, penyewa/pengkontrak mendapat biaya sendiri, tenggang waktu pembongkaran minimal sebulan.
3. Fasilitas pembagian kapling bila rumah susun sudah jadi diserahkan wakil-wakil warga dengan prioritas sebagai berikut :

- a) Lantai 1 (tempat usaha, aula, dan tempat parkir bersama);
  - b) Lantai II (untuk pemilik rumah lama sesuai lokasi semula);
  - c) Lantai III (untuk pengikut/anggota keluarga pemilik rumah), dan
  - d) Lantai IV (untuk para pengontrak rumah, sisanya warga sekitar).
4. Sistem kepemilikan kapling rumah susun:
- a) Pemilik yang sudah lunas akan mendapat sertipikat yang dapat diwariskan/diperjualbelikan/untuk agunan bank;
  - b) Pengontrak dan anggota keluarga pemilik rumah yang sudah berkeluarga akan mendapatkan kapling sendiri tanpa uang muka;
  - c) Pemilik rumah yang lebih dari satu kapling dapat minta sebaris/sejajar (1 lantai) atau tipe yang lebih besar;
  - d) Segala sesuatu yang ada hubungannya dengan kompensasi/ganti rugi supaya dibuat tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan, dan
  - e) Surat kesepakatan warga RT 4 dan RW 7/RW 1 Kelurahan Pekuden Kecamatan Semarang Timur (sebelum ada Penataan kota) disampaikan Ibu Suatni MS kepada ketua Satgas Rusun pada tanggal 12-9-1991.

Pada tanggal tersebut keluar jawaban dari Asisten I Pemda Bapak Mugiyono, S.H., terkait surat kesepakatan warga yang disampaikan Ibu Suatni M.S. yang isinya sebagai berikut :

1. Jumlah perhitungan kompensasi tanah tiap  $M^2$  sebesar Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah);
2. Bangunan permanen tiap  $M^2$  dihitung sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah);
3. Bangunan semi permanen tiap  $M^2$  dihitung sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah);
4. Bangunan non permanen tiap  $M^2$  dihitung sebesar Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah);
5. Biaya kontrak tiap kepala keluarga sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
6. Pemilik dapat uang bongkaran sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);
7. Sertifikat memakan waktu/tidak secara langsung, dan
8. Tidak ada uang muka, namun pemilik rumah sudah bayar dengan kompensasi yang didapat secara langsung.

Kemudian Pimpinan Proyek Rumah Susun Pekunden memberikan penjelasan tentang rencana bangunan, ukuran tiap petak yaitu  $7,5 M \times 3,5 M = 27 M^2$ . Tiap petak ada Kamar Mandi/Water Closet sendiri dengan menunjukkan gambar. Selain dari Pimpinan Proyek Rumah Susun, Ketua Satuan

Tugas menjelaskan beberapa hal sebagai berikut :

1. Nilai modul tiap kapling/petak seharga sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah), dan
2. Dapat dicicil paling lambat 20 (dua puluh) tahun dengan cicilan tiap bulannya sebesar Rp.40.000,- (empat puluh ribu rupiah).

**b. Pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun.**

Pada tanggal 20 September 1991, warga lokasi rumah susun membongkar rumah masing-masing, lalu pindah ke pondok sementara. Kemudian pada hari senin tanggal 23 September 1991, 3 wakil warga mendapat panggilan ke Balai Kota, diberi penjelasan Asisten I Pemda mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Rumah susun dibangun 5 blok, terdiri 108 petak rumah susun;
2. Diperkirakan akan selesai Selambat-lambatnya Juli-Agustus Tahun 1992, dan
3. Mengenai tempat usaha akan dibuat dilantai dasar.

Pada hari minggu tanggal 10 Mei 1992, Bapak dan Ibu Soekisman menemui Pimpinan Proyek Rumah Susun untuk membahas penempatan kembali warga rumah susun. Hal tersebut ditanggapi positif oleh Pimpinan Proyek Rumah Susun Pekunden dengan tanggapan sebagai berikut :

1. Warga pemilik rumah yang mempunyai kompensasi di lantai II;
2. Warga pengikut dan pengkontrak di lantai II dan lantai III;
3. Sisanya diberikan warga sekitar yang mendesak belum punya rumah.

Pada hari selasa tanggal 12 Mei 1992 tatap muka warga yang diwakili oleh Ibu Suatni MS, Bapak Hadi Susanto, Bapak Samijo dengan Pimpinan Proyek Rumah Susun PU Cita Karya diwakili oleh Ir. Panggardjito, Ir. Supto Cahyono dan Ir. Fauzi. Adapun isi pertemuan tatap muka tersebut adalah sebagai berikut :

1. Rumah susun dibangun 5 Blok (A,B,C,D,E) terdiri dari 88 rumah susun;
2. Type 27 sebanyak 73 unit, type 54 sebanyak 10 unit dan type 81 sebanyak 5;
3. Pembagian tempat telah disepakati
  - a) Pemilik rumah (28):81= (4), 54 = (8), 27 = (23) warga
  - b) Pengikut/pengontrak sebanyak 47 warga;
  - c) Sisanya 6 rumah type 81 sebanyak 1 unit, type 27 sebanyak 5 unit.

Pada hari jumat tanggal 29 Mei 1992, 5 orang wakil warga menghadap Pimpinan Proyek Rumah Susun untuk ajukan tempat usaha sejumlah 40 warga di lantai dasar Rumah

Susun. Pengajuan berupa jenis usaha dan luas petak yang dikehendaki. Selanjutnya pada hari minggu 5 Juli 1992, Rapat warga calon penghuni Rumah Susun di Balai Serbaguna Rumah Susun dipimpin oleh Ibu Suatni MS dengan hasil sebagai berikut :

1. Pembagian rumah disesuaikan dengan urutan prioritas;
2. Untuk pemilik rumah diutamakan di lantai II, kecuali yang type 54, karena di lantai II hanya ada 2 yang lain di lantai III dilihat dari jumlah kompensasi;
3. Ada beberapa warga yang tukar type dari 81 ditukar type 27 sejumlah 3, ada type 54 ditukar type 27 sejumlah 2, lalu ada type 27 ditukar 81 karena sisa dan mampu membayar angsuran;
4. Usul warga pengontrak mohon tanpa uang muka;
5. Warga yang mempunyai tempat usaha akan mendapat prioritas utama;
6. Kasus rumah warisan mohon dibagikan uang kompensasinya;

Pada hari senin tanggal 6 Juli 1992 Rapat Pimpinan Proyek Rumah Susun di Mangunsarkoro 36 yang dipimpin Ir.Panggardjito dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Rumah Susun akan diresmikan bulan Agustus 1992 oleh Menpera Ir. Siswono Y.

2. Pembagian rumah dan pengelolaan diserahkan kepada wakil warga.
3. Pengontrak diberi kesempatan untuk memiliki dengan angsuran/sewa.
4. Pengelolaan selama 1 tahun dibimbing PU Cipta Karya.

Kemudian pada hari minggu tanggal 9 agustus 1992, rapat warga di Balai Serbaguna dipimpin oleh Ny Suatni MS, membahas penyuluhan dan pembagian petak Rumah Susun. Selanjutnya pada hari jumat 14 Agustus 1992 Musyawarah Rumah Susun dipimpin Pokja dengan agenda sebagai berikut :

1. Meneliti hasil pembangunan, pemukiman kembali, informasi hak dan kewajiban.
2. Penyerahan kunci akan dilakukan pada waktu peresmian Menteri Perumahan Rakyat.
3. Lantai dasar akan diatur Pemda, untuk usaha yang tidak mengandung resiko.

Kemudian Ir. Sapto menunjukkan gambar pembagian rumah sesuai usulan warga, Ny Suatni MS usul untuk pengelolaan fasilitas diserahkan warga, hasilnya untuk biaya pemeliharaan Rumah Susun karena hidup bersama.sisa rumah diatur Pemda usul untuk keluarga/warga rumah susunn. Pada rabu tanggal 16 September 1992 Ny Suatni MS menemui Pimpinan Proyek Rumah Susun, bila peresmian Rumah Susun

diundur sampai Oktober 1992 warga menuntut untuk segera menempati Rumah Susun karena waktu kontrak sudah habis. Bila belum diizinkan warga menuntut uang kontrakan ditambah karena sudah banyak yang diusir oleh pemilik rumah. Pada hari minggu tanggal 20 September warga Rumah Susun datang untuk acara kerja bakti di Rumah Susun karena sudah ingin menempati rumahnya masing-masing.

Pada hari Jumat tanggal 25 September 1992 penghuni kembali bertatap muka dengan Pejabat Pemerintah Daerah Kota Semarang di lantai dasar Rumah Susun dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Peresmian Rumah Susun oleh Presiden Soeharto pada tanggal 22 Oktober 1992.
2. Kunci rumah akan diserahkan tanggal 26 September 1992 oleh Pimpinan Proyek.
3. Perabot yang sudah rusak jangan dibawa ke Rumah Susun.
4. Masalah cicilan akan dibahas setelah menghuni rumahnya.
5. Kepala Dinas Perum Bapak Sudarmadji S.H. mengharap warga membentuk pengurus/badan pengelola Rumah Susun.
6. Pimpinan Proyek akan mengusahakan jemuran yang murah diseragamkan.

Pada hari minggu 27 September 1992 dilakukan

pembagian kunci rumah oleh Ny Suatni MS dibantu oleh Sri Ruswanti dan Moch.Musri. Kemudian dibentuk PKK Rumah Susun yang terdiri 3 lantai menjadi 3 wilayah yaitu RT 1, 5, dan akhirnya pada sabtu tanggal 24 Oktober 1992 Rumah Susun Pekunden Kota Semarang diresmikan oleh Presiden Soeharto.

## **2. Sertipikat Merupakan Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Di Pekunden Kota Semarang.**

Rumah Susun Pekunden di Kota Semarang sejak berdirinya sampai dengan saat ini belum memiliki bukti kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun berupa sertipikat kepemilikan, hingga kini terhitung 20 (dua puluh) tahun lamanya belum pernah diterbitkan sehingga upaya perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun tidak ada sama sekali.

Hak milik bersifat hakiki dan didasari kodrat manusia, dan oleh karena itu Negara harus melindunginya. Keselarasan antara kepentingan individu dan kepentingan sosial yang menyangkut kepemilikan dapat dicapai apabila pemilikan diberi pengakuan dan perlindungan hukum.

Pada dasarnya, hak dilahirkan dari hukum kodrat dan kewenangan lahir dari hukum positif, oleh karena itu hak dan kewenangan sah, apabila dijalankan menurut hukum. Hak

merupakan akibat yang muncul dalam keberlakuan hukum dan setiap jenis hukum menentukan hak yang terkandung didalamnya. Semua hukum mengharapkan hak dan sebaliknya semua hak menaati adanya hukum yang berlaku. Kedua konsep tersebut tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya. Karena, mengingkari adanya hak berarti mengingkari keberadaan hukum

Hak tidak mungkin ada, jika tidak ada pihak-pihak yang harus menghormatinya dan sarana pengikatnya adalah hukum. Demikian pula, tidak akan ada hukum, jika tidak ada seseorang yang memegang kekuasaan moral untuk memastikan ketaatan pada hukum, yaitu seseorang yang memiliki hak dan kewenangan untuk memberlakukan hukum.

Rumah Susun dalam hukum Indonesia dewasa ini sebagaimana ditentukan dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, yang menyebutkan bahwa sistem pemilikan adalah sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama (condominium). Mengenai pengertian Condominium, Arie Sukanti Hutagalung, dkk menguraikan sebagai berikut :

“Condominium menurut arti kata berasal dari bahasa Latin yang terdiri dari 2 (dua) kata, yaitu : “co”, yang berarti bersama-sama dan “dominium” berarti pemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya, condominium mempunyai arti sebagai suatu pemilikan

bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual tersebut di atas.<sup>49</sup>

Menurut Cheeseman *Condominium* adalah sebuah bentuk kepemilikan dalam gedung bertingkat. Pembeli sebuah condominium, (1) memiliki tanda bukti hak milik terhadap unitnya, (2) memiliki areal bersama (seperti : lorong, lift, tempat parkir). Pemilik dapat menjual, atau menyewakan unit-unitnya tanpa harus ijin pemilik unit lainnya. Pemilik sebuah unit dikenakan biaya bulanan, untuk keperluan perawatan pemeliharaan areal bersama.

*Condominium* adalah istilah hukum yang digunakan di Amerika Serikat dan sebagian Provinsi di Kanada. Di Australia dan provinsi *British Columbia* di Kanada disebut *strata title*. di Quebec sebutan *syndicate of co-ownership* digunakan. Di Inggris dan Wales sama dengan *commonhold*, bentuk kepemilikan yang diperkenalkan tahun 2004 dan tidak biasa di beberapa tempat.<sup>50</sup>

Konsep dasar, yang melandasi sistem *Condominium* itu sendiri berpangkal pada teori-teori tentang kepemilikan atas suatu benda/bangunan, dapat dimiliki oleh seorang, dua orang atau bahkan lebih, yang dikenal dengan istilah pemilikan bersama. Pemilikan bersama atas suatu benda pada pokoknya dikenal

---

<sup>49</sup> Arie Sukanti Hutagalung, Dkk, *Loc Cit*, hlm.4.

<sup>50</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hlm.138.

2 (dua) bentuk pemilikan yaitu :<sup>51</sup>

a. Pemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*).

Dimana dalam pemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*), maka dasar utamanya adalah ikatan yang terlebih dahulu ada, diantara para pemilik benda bersamanya. Misalnya : pemilikan bersama yang terdapat pada harta perkawinan, atau harta peninggalan. Para pemilik bersama (*mede eigendom*) tidak dapat bebas memindahkan haknya kepada orang lain tanpa persetujuan *mede eigenaar* lainnya, atau selama suami isteri masih dalam ikatan perkawinan tidak dimungkinkan mengadakan pemisahan dan pembagian harta perkawinan. Dasar pengaturannya adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1975.

b. Pemilikan bersama yang bebas (*vrije mede eigendom*).

Pada pemilikan bersama yang bebas (*vrij mede eigendom*), maka antara pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain daripada hak bersama menjadi pemilik atas suatu benda, untuk digunakan bersama. Dasar pengaturannya adalah UU No,16 tahun 1985 jo Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1988.

Selain itu ada konsekuensi lain dari sistem ini karena terdapat pemilikan individual dan juga pemilikan bersama.

---

<sup>51</sup> R.Rizka Mardia, *Op.cit.* Hlm.42.

Sehingga dengan sistem ini terdapat pemilikan individual atas satuan rumah susun yang merupakan hak penghuni, serta terdapat pula hak pemilikan bersama atas tanah dimana bangunan tersebut terletak (*common areas*), hak milik bersama atas sarana-sarana bangunan (*common elemnts*) misalnya corridor, lift, instalasi listrik, lobby, garasi, dan lain sebagainya yang dapat digunakan bersama oleh para penghuni.

Sistem *Condominium*. Ini jelas sulit sekali memisahkan bangunan Rumah Susun dan tanahnya. Oleh karena itu, Rumah Susun bukan termasuk jenis benda bukan tanah yang sifatnya tetap. Adapun sarana yang melekat pada setiap Rumah Susun berlaku asas Aksesori (asas pelekatan), sehingga tidak ada satuan Rumah Susun tanpa hak atas sarana bersama. Sehingga dengan adanya hak bersama atas tanah dalam kepemilikan satuan rumah susun menyebabkan timbulnya suatu permasalahan hukum karena pemberian hak kepemilikan Satuan Rumah Susun menjadi tidak konsisten dengan Asas Pemisahan Horizontal yang memisahkan hak kepemilikan atas tanah dengan benda-benda yang ada di atasnya.<sup>52</sup>

Seperti yang kita ketahui bahwa dalam hukum agraria terdapat dua asas hukum pertanahan, dimana asas yang satu bertentangan dengan asas yang lain, yaitu :

---

<sup>52</sup> M. Rizal Alif., *Op.cit*, Hlm.19.

1. Asas Accessi (asas pelekatan) atau *Accessie Scheiding Beginsel*.

Asas Accessi adalah suatu asas yang membagi, membatasi dan memisahkan kepemilikan tanah dalam bidang atau persil-persilnya secara vertikal, sehingga hal ini mengandung arti bahwasanya : Pemilik bidang tanah juga pemilik segala sesuatu baik yang terkandung di dalam tanah itu sendiri ataupun yang ada/yang berdiri di atas tanah tersebut, misalnya bangunan-bangunan ataupun tumbuhan-tumbuhan yang ada di atas tanah tersebut. Karena itu, di dalam asas pemisahan ini tidak dimungkinkan seseorang atau suatu pihak melakukan penumpangan di atas tanah orang lain, baik apakah penumpangan tersebut berupa penumpangan pembuat atau pendirian bangunan ataupun penanam tumbuh-tumbuhan. Jadi dengan kata lain, pemilik bidang tanah atau persil tanah tertentu sudahlah jelas status diri dan haknya, yakni sebagai pemilik penuh yang berhak atas segala sesuatu yang berkenaan dengan bidang atau persil tanah miliknya tersebut serta segala sesuatu yang ada pada tanah tersebut.

2. Asas Pemisahan Horizontal atau *Horizontale Beginsel*.

Yang dimaksud dengan asas pemisahan horizontal adalah suatu asas yang membagi, membatasi dan memisahkan pemilikan atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang

berkenaan dengan tanah tersebut, berikut segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal, sehingga hal ini membawa akibat hukum bahwasanya : belum tentu sebidang tanah itu adalah pemilik segala tanaman atau bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dan demikian pula sebaliknya. Belum tentu juga pemilik segala tanaman dan bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah itu adalah juga pemilik dari tanah yang bersangkutan beserta segala isinya yang terkandung di dalamnya. Karena itu, dalam asas pemisahan ini sangat dimungkinkan seseorang atau suatu pihak melakukan penumpangan di atas tanah orang lain, baik penumpangan itu berupa penumpangan pendirian bangunan rumah ataupun penumpangan berupa penanaman tumbuhan atau tanaman. Jadi, dengan perkataan lain pemilik dari sebidang tanah itu berupa sepersil tanah tertentu belum tentu adalah juga pemilik dari segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut.<sup>53</sup>

Keduanya mempunyai karakteristik dan konsekuensi yang berbeda. Seperti yang dikatakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, di dalam bukunya yang berjudul "Hukum Pertukangan", yang menyatakan sebagai berikut :

"Yang menjadi persoalan adalah bagaimana pengaturan

---

<sup>53</sup> A. Ridwan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Hak Milik Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*, (Jakarta: Puncak Karma, 2002), Hlm.11.

lembaga jaminan atas tanah yang akan datang untuk tidak bertentangan dengan asas accessi yang tidak dikenal dalam UUPA, sedangkan dalam hukum Adat mengenal asas pemisahan horizontal".<sup>54</sup>

Pendapat ini dikuatkan oleh Saleh Adiwinata yang menyatakan :

"bahkan justru pada masa sekarang ini ada lebih lagi alasan dan ratio untuk memberlakukan asas pemisahan horizontal ini secara integral, lebih konsekuen dan terang-terangan lagi sebelum lahirnya UUPA sebab: .... Ketiga : dimana Pasal 5 menegaskan bahwa hukum agraria baru : ialah Hukum Adat (namun oleh Boedi Harsono diperingatkan bahwa yang dimaksud ialah Hukum Adat yang telah Disaneer), maka dengan sendirinya untuk asasi dari hukum adat yaitu pemisahan horizontal, turut meresap dalam seluruh tubuh hukum agraria baru kita".<sup>55</sup>

Sehingga dapat disimpulkan bahwa dengan adanya pendapat tersebut, maka asas hukum tanah (Hukum Agraria Sempit) adalah asas Pemisahan Horizontal, yakni : pemilikan atas benda di atas tanah tempatnya terletak benda-benda tadi. Sebagai kebalikannya adalah asas Pelekatan (accessi) yang berlaku pada kurun waktu sebelum diundangkannya UUPA. Adanya konsep Rumah Susun (kondominium) sebagai fenomena baru yang dibutuhkan oleh masyarakat modern, justru sesuai dengan asas hukum tanah yang ditetapkan UUPA. Akan tetapi tetap mempertahankan asas yang lama, maka akan menimbulkan kesulitan aplikasinya.<sup>56</sup>

Konsep kepemilikan Rumah Susun di Indonesia yang

---

<sup>54</sup> Sri Dewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Pertukangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), Hlm.15.

<sup>55</sup> Saleh Adiwinata, *Hukum Adat*, (Bandung: Alumni, 1981), Hlm.40.

<sup>56</sup> Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun*, (Malang: Bayumadia, 2004), Hlm.11.

menganut sistem kondominium melahirkan bentuk kepemilikan baru sebagai jaminan hukum bagi para penghuni rumah susun tersebut, yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), dimana hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan dan terpisah (dari kepemilikan satuan rumah susun lainnya). Hak ini juga meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan yang didasarkan atas luas satuan Rumah Susun yang bersangkutan berbanding dengan keseluruhan bangunan Rumah Susun tersebut (sistem proposional).

Ketentuan ini tidak berarti bahwa Hukum Tanah Nasional meninggalkan asas pemisahan horizontal, dan menggantinya dengan asas *accessie* yang digunakan dalam hukum barat. Justru sebaliknya, merupakan *penerapan asas hukum adat pada fenomena modern*. Dalam hukum adat berlaku asas bahwa dibangunnya sebuah rumah oleh seorang warga masyarakat hukum adat di atas tanah Hak Ulayat yang merupakan tanah bersama, membuat bangunan di atas tanah dimana bangunan itu berdiri, menjadi hak pribadi pemilik rumah yang bersangkutan. Demikian pula apabila seorang anggota masyarakat hukum adat memberikan suatu tanda kepemilikan pada pohon tertentu di hutan, yang semula belum ada pemiliknya, maka bukan hanya pohon itu

menjadi miliknya, melainkan juga bagian tanah di bawah naungan pohon itu berdiri, menjadi hak milik pribadinya. Sebagai warga masyarakat, hukumnya ia memang berhak dengan ijin kepala adatnya tentunya, membangun rumah di atas tanah bersama tersebut. Demikian juga untuk memberi tanda pemilikan pada pohon yang berada dalam wilayah ulayatnya. Asas ini memperoleh penerapannya dalam pemilikan satuan rumah susun, dengan ketentuan dalam Undang-undang Rumah Susun bahwa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena hukum meliputi juga pemilikan bersama atas apa yang disebut "bagian bersama", "tanah bersama", dan "Benda bersama".<sup>57</sup>

Sebagaimana yang disebutkan pada Penjelasan Umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun sebagai berikut: "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun merupakan kelembagaan baru yang perlu diatur dengan Undang-undang dengan memberika jaminan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia. Dengan Undang-undang ini hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi :

- a. Hak Milik Perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah;
- b. Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun;
- c. Hak bersama atas benda-benda;

---

<sup>57</sup> Boedi Harsono, *Loc Cit*, Hlm. 352

- d. Hak bersama atas tanah yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.

Berkaitan dengan pengertian Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), Boedi Harsono menjelaskan sebagai berikut :

"Bukan hak atas tanah, tetapi berkaitan dengan tanah. Hak pemilikan atas satuan rumah susun, yang bersifat perseorangan dan terpisah, yang juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut "bagian bersama", "tanah bersama", dan "benda bersama". Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan satuan rumah susun. Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan Satuan Rumah Susun. Satuan Rumah Susun harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum, tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui Satuan Rumah Susun lainnya.<sup>58</sup>

Pada Pasal 8 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun ditegaskan pengertian Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yaitu sebagai berikut :

- 1) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.
- 2). HMSRS sebagaimana dimaksud dalam ayat(2) meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang semuanya merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

Dari uraian tersebut, dapat dijelaskan bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diatur dalam Undang-Undang Republik

---

<sup>58</sup> Boedi Harsono, *Ibid*, Hlm. 348

Indonesia Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, di dalamnya terdapat 2 (dua) unsur pemilikan, yaitu pemilikan perseorangan yang dapat dimiliki secara terpisah dan unsur pemilikan bersama. Di dalam unsur pemilikan bersama, terdapat pemilikan hak bersama atas bagian-bagian, hak bersama atas benda-benda, dan hak bersama atas tanah yang semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tak terpisahkan dengan hak milik perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah dari bangunan rumah susun dimaksud dan secara tegas dikemukakan oleh Boedi Harsono sebagai berikut :

”hak milik atas satuan rumah susun bukanlah hak penguasaan tanah, melainkan hak atas satuan rumah susun”.

Indonesia sebagai sebuah negara hukum wajib untuk memberikan perlindungan kepada semua warga negara Indonesia. Perlindungan tersebut termasuk juga perlindungan hukum hak atas tanah. Terkait hak atas tanah seorang warga negara baru mendapat perlindungan hukum ketika telah memiliki bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat tanah. Jadi, bila belum memiliki sertifikat tanah maka Hak atas tanah seseorang belum dapat dilindungi. Hal tersebut yang terjadi pada Warga Rumah Susun Pekunden kota Semarang.

Selama hampir 20 (dua puluh) tahun warga Rumah Susun Pekunden yang telah menghuni Rumah Susun tersebut belum

memiliki Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun. Mereka telah mengusahakan agar dapat mendapatkan sertipikat, mulai ke Kepala Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang sampai lebih dari lima kali hingga ke Pemerintah kota Semarang namun sampai saat ini belum ada hasil.<sup>59</sup>

Nyonya Suatni selaku Ketua Paguyuban warga Rumah Susun Pekunden mengatakan mereka sudah pernah menanyakan ke petugas yang berwenang di lingkungan Pemerintah Kota Semarang, namun menurut petugas tersebut masih dalam proses, sampai akhirnya dijanjikan pada Tahun 2005 lalu, namun lagi-lagi nihil. Hal ini semakin membuat bingung warga Rumah Susun Pekunden. Nyonya Suatni menambahkan 50 dari 88 rumah yang ada di rumah susun tersebut dijanjikan status hak milik sebagai kompensasi kepada pemilik lahan yang tergusur untuk proyek pembangunan Rusun itu. Beliau mencontohkan rumahnya dihargai 17,5 juta dengan kompensasi sebesar itu Nyonya Suatni mendapat kompensasi memiliki rumah tipe 81 dengan nilai beli 18 juta sehingga Nyonya Suatni hanya perlu membayar sisa kekurangannya saja, sedangkan warga pendatang tidak mendapat kompensasi, mereka dikenakan dengan sistem sewa tinggal.<sup>60</sup>

Penghuni Rumah Susun sebanyak 50 (lima puluh) orang

---

<sup>59</sup> Wawancara dengan Ny Suatni MS, Selaku Ketua Paguyuban Rusun Pekunden, Pada tanggal 8 Pebruari 2012.

<sup>60</sup> Wawancara dengan Ny Suatni MS, Selaku Ketua Paguyuban Rusun Pekunden, Pada tanggal 8 Pebruari 2012.

saat ini sedang bingung menunggu kepastian sertipikat dijanjikan Pemerintah Kota Semarang, padahal sertipikat itu sangat penting untuk kejelasan status rumah mereka. Tidak hanya belum adanya sertipikat warga juga kesulitan bila ada yang ingin menjual rumah, harganya pasti rendah.<sup>61</sup>

Kasus ini sempat mendapat perhatian dari Anggota DPRD Kota Semarang yaitu R Doni Puger Purnanto. Beliau mengatakan Pemerintah Kota jangan “leda-lede” terkait permasalahan sertifikasi kepemilikan rumah. Menurut beliau kalau memang sejak semula Pemerintah Kota Semarang sudah menjanjikan akan memberikan sertipikat kepemilikan rumah harus ditepati jangan digantung permasalahan ini. Politikus muda asal PDIP itu juga merasa heran pengurusan sertipikat sampai memakan waktu lama dan akan membicarakan hal ini dengan Komisi A untuk memanggil instansi yang berkompeten mengurus hal tersebut. Namun, Kepala seksi pendataan dan pemukiman Dinas Tata Kota dan Pemukiman (DKTP) Kota Semarang, yang saat itu di jabat Ratnaning Dyah HZ, S.H., membantah pihaknya kurang serius mengurus sertifikasi tersebut. Menurutnya, lamanya pengurusan sertipikat warga karena terganjal persyaratan pengajuan Hak Guna Bangunan (HGB) induk Rumah Susun.<sup>62</sup>

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Dinas Tata Kota dan

---

<sup>61</sup> *Warga Rusun Tagih Sertipikat* dalam Koran Wawasan, tanggal 12 Februari 2007

<sup>62</sup> *Pemkot Dinilai “leda-lede”* dalam Koran wawasan, tanggal 12 Februari 2007.

Pemukiman kota Semarang dihasilkan penjelasan bahwa Rumah Susun Pekunden dibangun menggunakan konsep membangun tanpa mengusur sehingga warga dapat menempati rumah susun tersebut. Dibangunnya Rumah Susun Pekunden merupakan peremajaan daerah kumuh di kawasan tersebut. Hanya saja status tanah tersebut saat ini masih dibawah Hak Pengelolaan dari Pemerintah Kota Semarang, hal tersebut dibuktikan dengan Sertipikat Hak Pengelolaan No.2 dengan SK No.5/HPL/BPN/2002 tertanggal 25 Januari 2002 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah.<sup>63</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka Negara tidak bisa memberikan perlindungan secara langsung kepada Warga Rumah Susun Pekunden yang telah menghuni rumah susun tersebut selama 20 (dua puluh) tahun, sebab Tanah tersebut berada dibawah Hak Pengelolaan dari Pemerintah Kota Semarang sehingga seharusnya Pemerintah Kota Semarang juga turut membantu kesulitan mereka, bukan memberikan janji-janji. Namun, bila dilihat dengan lebih seksama, tanah dimana Rumah Susun Pekunden berdiri masih dibawah pengelolaan Pemerintah Kota Semarang, maka pembayaran pajak atas tanah tersebut masih menjadi tanggungan dari Pemerintah Kota Semarang, oleh karena itu maka Pemerintah Kota Semarang tidak membebankan

---

<sup>63</sup> Wawancara dengan Bapak Siregar, selaku Kepala Bidang Perumahan dan Pemukiman Kantor Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang, Pada tanggal 22 Maret 2010.

pajak tanah tersebut kepada warga Rumah Susun Pekunden. Berdasarkan hal tersebut di atas, sebenarnya Pemerintah Kota secara tidak langsung telah melindungi warga Rumah Susun Pekunden dengan tidak membebankan pajak atas tanah dimana rumah mereka berdiri.

Bapak Siregar, selaku Kepala Bidang Perumahan dan Pemukiman dari Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang menegaskan warga Rumah Susun Pekunden tidak usah cemas sebab Pemerintah Kota tidak akan mengusir mereka dari Rumah Susun Pekunden.<sup>64</sup> Walaupun begitu berlarut-larut penyelesaian ini juga harus diperhatikan oleh Pemerintah Kota Semarang sebab sudah berganti Kepala Daerah sejak 1992 hingga sekarang penyelesaian belum juga tuntas. Diperlukan inisiatif dan itikad baik dari kedua belah pihak untuk menyelesaikan permasalahan ini, apalagi di Era Reformasi sekarang perlu keterbukaan dalam berbagai hal agar tidak saling curiga dan menyalahkan.

Warga Rumah Susun Pekunden secara turun temurun akan tetap mengajukan permohonan untuk kepastian hukum atas kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun berupa sertipikat sampai diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang. Karena untuk menjamin kepastian hukum dan keteraturan hukum dalam hal kepemilikan

---

<sup>64</sup> Wawancara dengan Bapak Siregar, selaku Kepala Bidang Perumahan dan Pemukiman Kantor Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang, pada tanggal 22 Maret 2012.

seseorang akan satuan rumah susun adalah harus mempunyai suatu tanda bukti hak yang sah berupa Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMRS).

**B. Kendala Yang Terjadi Dalam Proses Penerbitan Sertipikat Bukti Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang.**

Seiring dengan bertambahnya laju pertumbuhan penduduk yang cukup pesat, kebutuhan akan tempat tinggal khususnya tanah semakin meningkat. Terbatasnya jumlah lahan untuk dijadikan tempat tinggal, maka orang perlu untuk mendapatkan suatu jaminan akan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah yang mereka miliki. Keinginan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum, diperlukan adanya suatu bukti tertulis yang menerangkan suatu kepemilikan atau hak milik yang dipunyai oleh seseorang tersebut. Bukti tertulis itu disebut sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti atau alat pembuktian mengenai pemilikan tanah sehingga merupakan surat/barang yang bernilai.

Bukti Kepemilikan Tanah berupa Sertipikat Tanah sangat penting bagi pemilik tanah. Sertipikat Tanah menjadi alat bukti yang dibutuhkan seseorang untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan Sertipikat tanah adalah :

"surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing- masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan".

Menurut Bachtiar Effendi sertipikat tanah itu adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Sertipikat tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah.<sup>65</sup>

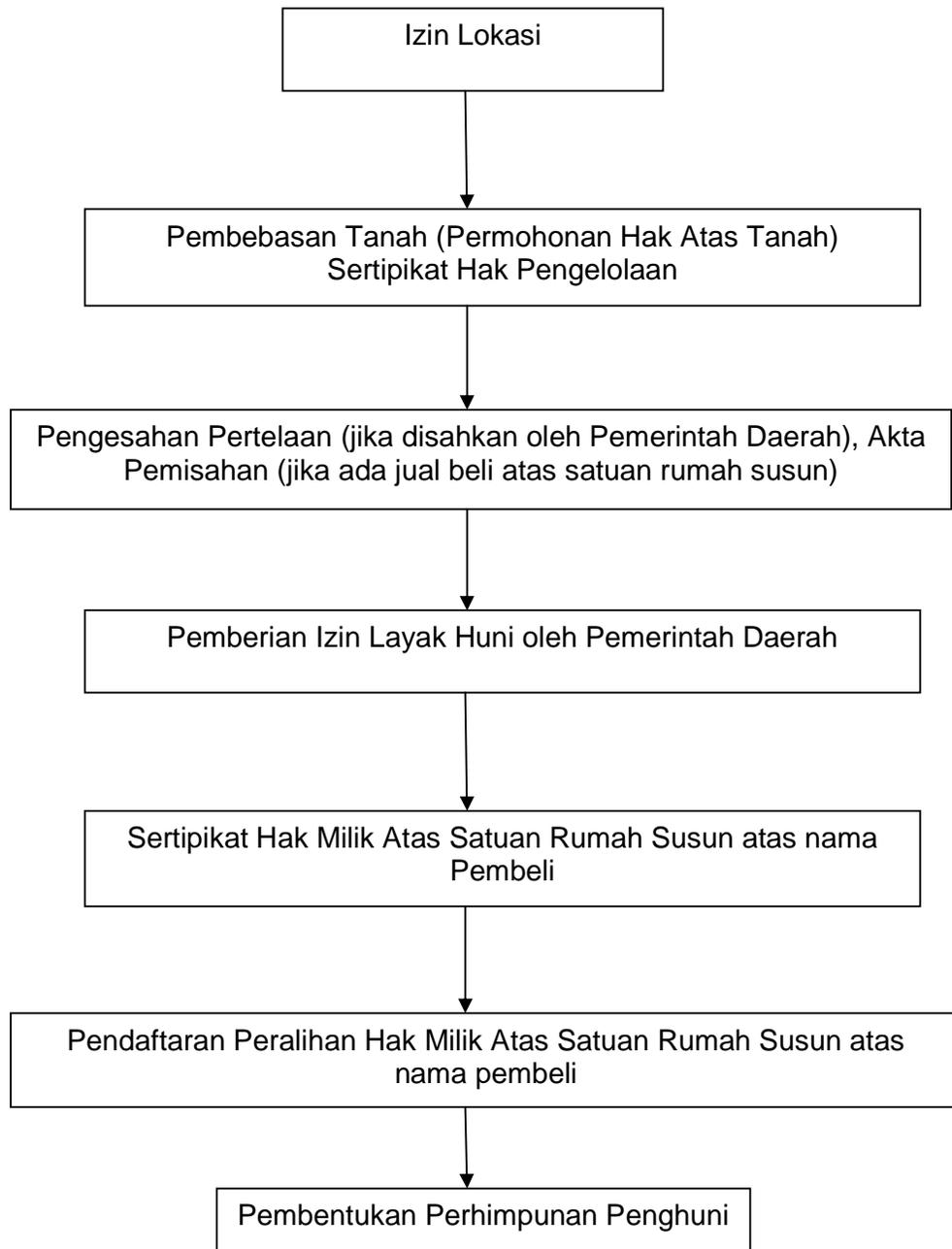
Kuat di sini mengandung arti bahwa sertipikat tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertipikat tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat membuktikan di muka pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar.

Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum. Dengan adanya hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh orang yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain. Untuk hal-hal tersebut umpamanya dapat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli, tukar menukar dan lain-lain.

---

<sup>65</sup> TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri dan Kantor Pertanahan Surakarta) dalam [etd.eprints.ums.ac.id/13135/2/Bab\\_I.pdf](http://etd.eprints.ums.ac.id/13135/2/Bab_I.pdf) diakses tanggal 24 Maret 2012.

Secara garis besar prosedur pembangunan rumah susun adalah sebagai berikut :



Awal mula tujuan dari pendirian Rumah Susun Pekunden itu adalah untuk peremajaan daerah-daerah kumuh dan untuk menata kesemerautan daerah pemukiman yang berpenduduk padat yang mengganggu tatanan bangunan tata kota di Kota Semarang yang salah satunya adalah Daerah Pekunden Kota Semarang.

Riwayat kepemilikan tanah di daerah Pekunden Kota Semarang oleh warga setempat, warga secara turun temurun telah menempati dengan cara mendirikan bangunan semi permanen dan permanen di atas tanah milik Negara yang dalam hal ini adalah tanah milik Pemerintahan Kota Semarang di daerah Pekunden Kota Semarang.

Pemerintah Kota Semarang memiliki program kerja peremajaan daerah kumuh yang sasaran utamanya pada saat itu adalah daerah Pekunden yang nantinya menjadi daerah percontohan untuk peremajaan daerah kumuh lainnya di Kota Semarang, dimana status kepemilikan tanah di daerah Pekunden adalah Tanah Negara milik Pemerintah Kota Semarang sendiri. Dalam menjalankan program kerja peremajaan daerah kumuh tersebut Pemerintah Kota Semarang memilih mendirikan rumah susun di daerah Pekunden dengan cara yang baik sesuai prosedur, pendekatan dengan warga setempat dan menemukan kesepakatan bersama yaitu melalui musyawarah dengan warga Pekunden setempat dan warga yang berlokasi di daerah Pekunden yang tempat tinggalnya termasuk dalam lahan yang direncanakan untuk dirikan rumah susun.

Musyawarah antara Pemerintah Kota dengan Warga tersebut sangat baik dan bertujuan untuk meringankan beban warga dan bermaksud mensejahterahkan warga tersebut agar tempat tinggal warga merupakan tempat menjalani hidup berkembang selayaknya kodrat manusia tidak terampas dikarenakan tanah tempat yang mereka diperlukan Negara dalam hal ini Pemerintah Kota Semarang secara hukum dapat mengusir atau menggusur warga yang menempati tanah tersebut.

Rumah Susun Pekunden di Kota Semarang merupakan rumah susun pertama kali didirikan di Kota Semarang dan menjadi rumah susun percontohan untuk membangun rumah susun di tempat lain di Kota Semarang. Warga menyambut baik dengan tangan terbuka dan telah terbukti perhatian Pemerintah Kota Semarang saat itu dengan ditempatinya Rumah Susun Pekunden oleh warga berdasarkan kesepakatan antara warga dan Pemerintah Kota Semarang.

Warga Rumah Susun Pekunden sampai saat ini telah menempati bangunan rumah susun tersebut dengan banyak pujian dan keluhan padahal dengan dibangunnya rumah susun tersebut menunjukkan perhatian Pemerintah Kota Semarang kepada Warga yang tadinya secara liar menempati tanah Negara dengan mandiri tinggalnya yang tidak layak setelah menempati rumah susun memiliki tempat tinggal yang layak.

Warga setempat untuk menjalani kehidupan selanjutnya selayaknya kodratnya sebagai manusia secara turun temurun memerlukan kepastian hukum yang merupakan upaya perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun selama 20 (dua puluh) tahun menempati rumah susun, sebagai pemenuhan poin kesepakatan bersama antara Warga dan Pemerintah Kota Semarang untuk berdirinya Rumah Susun Pekunden Kota Semarang yaitu sampai saat ini Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Bangunan Rumah Susun Pekunden berdiri diatas sebidang tanah dengan sertipikat Hak Pengelolaan Nomor : 2/Kelurahan Pekunden, seluas 3.889 M<sup>2</sup> (tiga ribu delapan ratus delapan puluh Sembilan meter persegi), sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur tertanggal 08-03-2000 (delapan Maret dua ribu Maret dua ribu) Nomor : 3/Pekunden/2000, terdaftar dan tercatat atas nama Pemerintah Kota Semarang. Surat Keputusan Nomor: 5/HPL/BPN/2002 tertanggal 25 Januari 2002 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah.

Sertipikat Tanah dapat dikeluarkan oleh Lembaga yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan Kota Semarang, apabila telah di daftarkan permohonan kepemilikannya dari yang bersangkutan yang

dalam hal penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang adalah Pemerintah Kota Semarang sebagaimana kesepakatan bersama antara Warga Rumah Susun Pekunden dan Pemerintah Kota Semarang yang ternyata dalam hasil musyawarah dalam rangka pendirian Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang, sedangkan proses prosedur penerbitan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak dapat dilanjutkan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dalam Pasal 5 ayat (2) yang menyatakan pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Swasta yang bergerak dalam bidang itu, serta Swadaya Masyarakat (untuk selanjutnya akan disebut "Pihak Ketiga").

Menurut pendapat penulis kendala yang timbul mengapa sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang belum dapat diterbitkan selama kurun waktu 20 (dua puluh) tahun disebabkan tidak hanya yang terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dalam Pasal 5 ayat (2) tersebut di atas mengenai diharuskan adanya Pihak Ketiga sebagai Pengelola Rumah Susun agar bisa diterbitkannya sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, diperkuat dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1989 Tentang Bentuk Dan

Tatacara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun dalam Pasal 3 ayat (1), menyebutkan Akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun, dan dalam Pasal 5, menyebutkan Akta Pemisahan beserta berkas-berkas lampirannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 peraturan ini dipergunakan sebagai dasar dalam penerbitan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Akta Pemisahan yang dimaksud penulis tersebut diatas untuk Rumah Susun Pekunden tidak pernah dibuat oleh Pemerintah Kota Semarang dan Pihak Ketiga sebagai penyelenggara pembangunan rumah susun. Sehingga hal inilah menjadi kendala bagi Warga Rumah Susun Pekunden hingga saat ini mereka tidak dapat memperoleh Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijanjikan oleh Pemerintah Kota Semarang selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah yang mereka tinggali. Padahal mereka telah beritikad baik untuk membayar cicilan Rumah Susun Pekunden tersebut kepada Pemerintah Kota Semarang sesuai kesepakatan pertama kali akan direncanakan pendirian Rumah Susun Pekunden mengenai kompensasi ganti rugi dan cara pembayarannya.

Pemerintah Kota Semarang beralasan bahwa kendala yang dihadapi dalam sertifikasi tanah di Rumah Susun Pekunden adalah persyaratan persertipikatan tanah tersebut menurut Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang

Rumah Susun harus melibatkan Pihak Ketiga namun hingga saat ini belum ada Pihak Ketiga yang terlibat dalam Pengelolaan Rumah Susun Pekunden Tersebut.<sup>66</sup>

Berdasarkan pernyataan Ny Suatni MS., Ketua Paguyuban Masyarakat Rumah Susun Pekunden dulu telah ada Surat Keputusan dari Walikota Kota Semarang yang melakukan penunjukan terhadap pihak ketiga tersebut. Hal itu tertuang dalam Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor : 518/0107 Tentang Penunjukan Koperasi Karyawan Cipta Sejahtera di Jalan Kelud Raya Semarang sebagai Penyelenggara Pengelola Bangunan Rumah Susun Pekunden Kota Semarang, yang diikuti dengan Surat Perjanjian nomor 648/c.007 tentang Kerjasama Pengelolaan Rumah Susun Pekunden Kota Semarang antara Haji Sukawi Sutarip, Sarjana Hukum, Sarjana Ekonomi yang pada saat itu menjabat sebagai Walikota Kota Semarang sebagai Pihak Pertama dan Arief Endrawan Julastono, Sarjana Ekonomi yang pada saat itu menjabat sebagai Ketua Koperasi Karyawan "Cipta Sejahtera" berkedudukan di Semarang, yang didukung dengan adanya Berita Acara nomor 648/022.89 tentang Serah Terima Pengelolaan Bangunan Rumah Susun Pekunden Semarang antara Walikota Semarang dengan Ketua Koperasi karyawan "Cipta Sejahtera" berkedudukan di Semarang seperti

---

<sup>66</sup> Wawancara dengan Bapak Siregar, selaku Kepala Bidang Perumahan dan Pemukiman Kantor Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang, pada tanggal 22 Maret 2012.

tersebut di atas.<sup>67</sup> Hanya saja dalam perjanjian tersebut dalam Pasal 7 ayat (1) hanya berlaku selama 3 tahun sehingga dengan demikian perjanjian tersebut otomatis tidak berlaku lagi. Hal ini lah yang menjadi kendala dalam pensertifikatan tanah di Rumah Susun Pekunden, sebab setelah koperasi karyawan “Cipta Sejahtera” tidak lagi sebagai pengelola hingga saat ini belum ada pihak ketiga yang menjadi pengelola Rumah Susun Pekunden.

Secara tidak langsung Pemerintah Kota Semarang telah memberikan perlindungan hukum terhadap warga Rumah Susun Pekunden. Hal ini dapat dibuktikan dengan dibayarkannya Pajak Bumi dan Bangunan Rumah Susun Pekunden oleh Pemerintah Kota Semarang setiap tahunnya, yang berarti Pemerintah Kota Semarang tidak menarik Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari warga rumah susun pekunden dan tidak membebani warga rumah susun untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan rusun pekunden tersebut serta telah membayarkan Pajak Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Rumah Susun Pekunden tersebut untuk prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pemerintah Kota Semarang sudah sepatutnya memahami keinginan warga Rumah Susun Pekunden, dan membicarakan kendala yang dihadapi sehingga tidak timbul kecurigaan bahwa Pemerintah

---

<sup>67</sup> Wawancara dengan Ny Suatni MS, selaku Ketua Paguyuban Rusun Pekunden, pada tanggal 8 Pebruari 2012.

Kota Semarang dengan sengaja mengulur-ngulur waktu dan mencari alasan saja. Masalah Rumah Susun Pekunden harus menjadi perhatian bersama tidak hanya Pemerintah Kota Semarang tapi juga pihak-pihak yang terkait.

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya dan seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa Rumah Susun Pekunden adalah rumah susun yang dengan status hak yang melekat adalah hak milik dan hak sewa. Dengan demikian, setiap beberapa warga penghuni rumah susun yang mempunyai bangunan yang diberi kompensasi dapat memiliki rumah susun tersebut berupa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sedangkan beberapa warga penghuni rumah susun memiliki hak sewa artinya hanya berhak menyewa satuan rumah susun dalam jangka waktu tertentu saja tanpa boleh memiliki satuan rumah susun tersebut.

Warga penghuni rumah susun yang berhak memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang dikarenakan bentuk rumah susun tersebut sebagian berbentuk rumah susun milik (Rusunami) yang harus melakukan pembuatan sertipikat kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang memberikan perlindungan hukum terhadap warga yang berhak atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan.**

Perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang dari hasil penelitian dan dalam pembahasannya dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Secara tidak langsung Pemerintah Kota Semarang telah memberikan perlindungan hukum terhadap warga Rumah Susun Pekunden. Hal ini dapat dibuktikan dengan dibayarkannya Pajak Bumi dan Bangunan Rumah Susun Pekunden oleh Pemerintah Kota Semarang setiap tahunnya, yang berarti Pemerintah Kota Semarang tidak menarik Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tiap tahunnya dari warga Rumah Susun Pekunden dan tidak membebani warga rumah susun untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta telah membayarkan Pajak Bea Peralihan Haa Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Rumah Susun Pekunden tersebut untuk prosedur penerbitan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dan berdasarkan hasil penelitian di Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang, di dapatkan data bahwa status tanah yang didirikan rumah susun tersebut saat ini masih di bawah Hak pengelolaan dari Pemerintah Kota Semarang, dimana hal tersebut dibuktikan dengan adanya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2/Kelurahan Pekunden dengan Surat Keputusan Nomor:

5/HPL/BPN/2002 tertanggal 25 Januari 2002 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah.

2. Pemerintah Kota Semarang, dalam hal ini Dinas Tata Kota dan Pemukiman Kota Semarang beralasan bahwa kendala yang dihadapi oleh Pemerintah Kota di dalam melakukan sertifikasi kepemilikan hak di Rumah Susun pekunden adalah persyaratan di dalam pensertipikatan tanah tersebut menurut Pasal 5 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun harus melibatkan pihak Ketiga, namun hingga saat ini belum ada pihak ketiga yang bersedia untuk terlibat di dalam Pengelolaan Rumah Susun Pekunden Kota Semarang.

#### **B. Saran.**

Berdasarkan beberapa kesimpulan diatas, berikut ini dapat dikemukakan beberapa saran yang akan penulis sampaikan terkait mengenai perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun di Pekunden Kota Semarang, sebagai berikut :

1. Pemerintah Kota Semarang harus tegas di dalam menyikapi permasalahan yang terdapat di dalam Rumah Susun Pekunden, serta dapat mengambil kebijakan terkait dengan permasalahan rumah susun tersebut.
2. Pemerintah Kota Semarang diharapkan dapat melakukan dialog kembali dengan Warga Rusun Pekunden, dengan melibatkan

Kantor Pertanahan Kota Semarang serta unsur Akademisi untuk dapat menemukan solusi yang tepat di dalam menyelesaikan masalah Rumah Susun Pekuden ini.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku.

- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 1993, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- A.Ridwan Halim, 2002, *Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Rumah Susun Dan Sari-Sari Hukum Benda*, Puncak Karma, Jakarta.
- Arie Sukanti Hutagalung, Dkk, 1994, *Condominium Dan Permasalahannya Suatu Rangkuman Materi Perkuliahan*, Elips Project FH UI.
- Badan Pertanahan Nasional, 1985, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 1997, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Imam Koeswahyono, 2004, *Hukum Rumah Susun*, Bayumadia, Malang.
- Mimi Rosmidi Akis dan Imam Koeswahyono, 2010, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang.
- M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Satuan Rumah Susun Di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung.
- Notonagoro, 1974, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Pancuran Tujuh, Jakarta.
- P. Joko Subagyo, 2006, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktik*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Saleh Adiwinata, 1981, *Hukum Adat*, Alumni, Bandung.

Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta.

-----, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raga Grafindo Persada, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta.

Sri Dewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Pertukangan*, Liberty, Yogyakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

## **B. Tesis, Makalah, Koran dan Internet.**

ArieSukantiHutagalungdalam,<http://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/>

Koran Wawasan, *Warga Rusun Tagih Sertipikat*, tertanggal 12 Februari 2007

Koran Wawasan, *Pemkot Dinilai "leda-lede"*, tertanggal 12 Februari 2007

Martha Noviaditya, 2010, *Perlindungan HUKUM Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Skripsi : Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Jakarta.

Martina, 2010, *Implikasi Sertipikat Hak Atas Tanah Bersama Atas Nama Penyelenggara Pembangunan Terhadap proses Perpanjangan Hak Atas Tanah Bersama Rumah Susun*, Tesis: Fakultas Hukum Universitas Indonesia Program Studi Magister Kenotariatan, Depok.

MuhammadNazarudindalam,<http://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/>

Ny. Suatni M.S. Sudiyono, 1994, *Riwayat Singkat Berdirinya Rumah Susun Pekunden*, Paguyuban Perkampungan Rumah Susun Pekunden, Semarang.

Prof.PurnadiPurbacaraka,<http://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/> diakses 19 Maret 2012.

RidwanHalim,S.H,dalam<http://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/> diakses 19 Maret 2012.

R. Rizka Mardia, 2010, *Implementasi UU NOMOR 16 TAHUN 1985 Tentang Rumah Susun (Study Kasus Rumah Susun Kaligawe Semarang)*, Skripsi: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Satjipto dalam <http://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/>

Soedarsono,dalam,<http://wrumaisah.wordpress.com/2011/09/23/pendaftaran-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-di-dki-jakarta/> diakses 19 Maret 2012

Suara Merdeka, Tanggal 24 Oktober 1992.

*TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri dan Kantor Pertanahan Surakarta)* dalam [etd.eprints.ums.ac.id/13135/2/Bab\\_1.pdf](http://etd.eprints.ums.ac.id/13135/2/Bab_1.pdf) diakses tanggal 24 Maret 2012

### **C. Peraturan Perundang-undangan.**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Tentang Rumah Susun.

Peraturan Menteri Negara Agraria Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk Dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk Dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada Di Atasnya Serta Penerbitan Sertipikatnya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1977 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Tanah Yang Dipunyai Bersama Dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada Diatasnya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1983 tentang Tata Cara Permohonan Dan Pemberian Izin Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama Yang Disertai Dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-Bagian Pada Bangunan Bertingkat.