

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 H ayat (1), menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan bathin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Oleh karena itu Negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah mau pun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Akan tetapi upaya yang dilakukan pemerintah maupun pengembang untuk memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian tersebut tidak semuanya dapat dipenuhi oleh rakyat khususnya yang tinggal di kota-kota besar dikarenakan kebatasan keuangan dan mahal nya harga rumah.⁴

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya meningkat, karena pembangunan rumah

⁴ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta : Edisi 1, Kencana, hal 75.

susun dapat mengurangi tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara peremajaan kota bagi daerah kumuh.⁵

Pembangunan rumah susun, sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sekian dan sebanyak mungkin orang. Melalui pembangunan rumah susun, optimasi penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat akan lebih efektif daripada optimasi penggunaan tanah secara horizontal.⁶

Pembangunan rumah susun di samping merupakan salah satu alternatif pemenuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian bagi warga kota yang padat penduduknya, juga merupakan pengembangan wilayah kota secara vertikal. Pembangunan rumah susun dapat dikonsumsi untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas, menengah dan ke bawah. Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh pemerintah atau pengembang. Dari aspek penguasaannya, rumah susun dapat dikuasai dengan cara kepemilikan atau sewa menyewa.⁷

Saat ini di Indonesia di kenal beberapa tipe rumah susun :

1. Rumah susun mewah, yang penghuninya sebagian adalah tenaga kerja asing.
2. Rumah susun golongan menengah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.
3. Rumah susun sederhana yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.
4. Rumah susun murah yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah kebawah.⁸

⁵ Ari S. Hutagalung, 1998, *Condominium dan Pemasalahannya*, Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hal 2.

⁶ Ridwan Halim, 1990, *Hak Milik, Kondominium dan Rumah Susun*, Jakarta : Punca Karma, hal 299.

⁷ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal 77.

⁸ *Ibid*, hal 78.

Jika pada awalnya pembangunan rumah susun dititik beratkan pada kawasan perkotaan saja sebagai bagian antisipasi mengatasi persoalan “konflik urban”, maka lahirnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menggantikan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun yang dipandang tidak lagi sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab negara dalam penyelenggaraan rumah susun.

Pada dasarnya lahirnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengklasifikasi pembangunan rumah susun yakni, pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara dan rumah susun komersial berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan.

Pengertian rumah susun termuat pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 yang berbunyi ; “Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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.

Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara adalah tanggung jawab pemerintah, dimana dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah Negara, serta

hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Selain itu lembaga nirlaba dan badan usaha dapat melaksanakan pembangunan rumah susun khusus dan rumah susun umum.

Hak atas tanah, berdasarkan Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dapat diklasifikasi atas :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu Hal Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.⁹

Pasal 17 huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, dinyatakan bahwa rumah susun dapat dibangun diatas tanah hak guna bangunan atau hak pakai atas hak pengelolaan. Bahwa menurut Urip Santoso eksistensi hak pengelolaan secara tersurat, tidak ditemukan di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Istilah pengelolaan disebutkan dalam penjelasan Umum Angka II Nomor 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu :

Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.¹⁰

Di luar hak atas tanah terdapat tanah-tanah yang tidak termasuk dalam kategori hak atas tanah, misalnya tanah (hak) ulayat dan tanah Hak Pengelolaan (HPL). Tanah Hak Pengelolaan, yang semula sarat dengan

⁹ *Ibid*, hal 110.

¹⁰ *Ibid*, hal 112.

pengertian “fungsi” sebagai *beheersrecht* yang lebih cenderung mengandung aspek publik yang bersifat “mengatur” sebab sejak semula dimaksudkan sebagai bagian dari hak menguasai negara (HMN). Dalam perkembangannya, kemudian mengalami pergeseran cenderung menjadi “hak” disejajarkan dengan hak atas tanah lainnya yang cenderung bersifat perdata.

Menurut Effendi Perangin, UUPA tidak mengatur atau menyatakan secara tersurat mengenai Hak Pengelolaan. Tetapi dalam Penjelasan Umum UUPA ada istilah “pengelolaan” (bukan hak Pengelolaan), yaitu dalam Angka II/2. Hak Pengelolaan dapat ditemukan mulai dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakan dan selanjutnya hingga Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang selanjutnya telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, maka hak pengelolaan mendapat tempat dan mempunyai kekuatan mengikat.

Istilah Hak Pengelolaan pertama kali muncul pada saat diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakan dan Selanjutnya, dimana pada Pasal 2 dinyatakan : Jika tanah negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra, selain digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolan.¹¹

¹¹ *Ibid*, hal 114.

Eksistensi hak pengelolaan mendapatkan pengukuhan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.¹² Selanjutnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun sehingga diganti dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Bahwa dalam Pasal 18 undang-undang rumah susun dinyatakan pembangunan rumah susun dapat dibangun di atas tanah sebagai berikut : hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah Negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah jo Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.¹³

Mengingat rumah susun, ternyata rumah susun dapat dibangun di atas hak pengelolaan, maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut berkenaan dengan : **“AKIBAT HUKUM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN YANG**

¹²Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, hal 279.

¹³ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal 115.

DIBERIKAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN”.

B. Rumusan Masalah

1. Apa saja kewajiban pemegang hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak guna bangunan di atas hak pengelolaan?
3. Apa akibat hukum pembangunan rumah susun yang diberikan status hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apa saja kewajiban pemegang hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang hak guna bangunan di atas hak pengelolaan.
3. Untuk mengetahui akibat hukum pembangunan rumah susun yang diberikan status hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan.

Adapun manfaat penelitian ini adalah :

1. Manfaat secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pemikiran guna pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pengembangan ilmu hukum yang berkaitan tentang pemberian hak di atas hak pengelolaan pada khususnya guna lebih memajukan dan mengefektifkan penyelesaian masalah-masalah yang berkenaan dengan pemberian hak di atas hak pengelolaan.

2. Manfaat secara praktis, hasil penelitian ini dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan diharapkan dapat memberikan masukan kepada Kantor Pertanahan Kota Medan dan masyarakat mengenai pemberian hak atas tanah di atas hak pengelolaan, sehingga lebih memahami apa akibat hukum pemberian hak atas tanah di atas hak pengelolaan.

D. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa informasi dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Dharmawangsa khusus pada sarjana hukum, penelitian dengan judul **“AKIBAT HUKUM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN YANG DIBERIKAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN”** belum pernah dilakukan. Dengan demikian penelitian ini adalah asli dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis. Adapun penelitian yang berkaitan dengan akibat hukum pembangunan rumah susun yang diberikan status hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan tersebut yang pernah dilakukan adalah :

1. Masrofah, dengan judul : “Pemberian Hak Milik Satuan Rumah Susun di atas Beberapa Hak Guna Perorangan”, dengan perumusan masalah :
 - a. Apakah status kepemilikan tanah pada bangunan lantai I (satu) dan seterusnya dapat diberikan hak milik satuan rumah susun?
 - b. Bagaimana proses pemberian hak milik satuan rumah susun sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011?
2. Purbandari, dengan judul : “Status Kepemilikan Rumah Susun di Atas Hak Guna Bangunan Yang Melekat di Atas Hak Pengelolaan”, dengan perumusan masalah :

a. Bagaimana status Kepemilikan Rumah Susun di Atas Hak Guna Bangunan Yang Melekat di Atas Hak Pengelolaan (Bandara Kemayoran)?

Setelah dibandingkan dari penelitian yang pernah dilakukan dengan penelitian yang penulis lakukan, baik permasalahan maupun pembahasan adalah sangat jauh berbeda. Oleh karena itu penelitian ini adalah asli dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis.

E. Kerangka Teori

Tanah merupakan karunia yang tidak terhingga dari Tuhan Yang Maha Esa yang semestinya harus kita jaga secara bersama-sama. Bahwa kemudian tanah dijadikan sebagai sarana untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan umat manusia adalah sesuatu yang semestinya tidak boleh kita nafikan. Kemakmuran dan kesejahteraan yang kita dambakan bersama tersebut, dilaksanakan oleh negara sebagai pemegang amanah dari rakyat yang telah melaksanakan kontrak sosial untuk menjadi sebuah negara kemakmuran dan kesejahteraan.

Sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan tujuan dari pengelolaan dan penggunaan sumber alam nasional. Tujuan ini dipandang sebagai kepentingan yang tidak yang tidak dapat diabaikan, karena selain sebagai amanat konstitusi, juga didambakan oleh warga negara dan menjadi tanggung jawab Negara sebagai konsekuensi dan hak menguasai negara itu sendiri.¹⁴

Terbentuknya Hukum Tanah Nasional ditandai dengan lahirnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai amanat dari Konsep dan

¹⁴ Mukmin Zakie, SH, 2013, *Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Yogyakarta : Cetakan-2 Buku Litera, hal 69.

pemahaman Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan secara jelas bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Hal ini terlihat dari Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan :

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Dalam UUPA dimuat hak menguasai dari negara atas tanah yang bersifat publik dan bersumber dari hak bangsa Indonesia atas tanah. Hak menguasai negara atas tanah berisi wewenang sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa ;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹⁵

Pasal 4 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa atas dasar hak menguasai Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri, maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

¹⁵ Urip Santoso, *Op. Cit*, hal 110.

Pasal 4 ayat (1) UUPA menjadi dasar hukum bagi lahirnya hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak-hak atas tanah ini dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perseorangan warga negara Indonesia maupun warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, beberapa orang secara bersama-sama, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan badan hukum privat dan publik.

Hak atas tanah, berdasarkan Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA, dapat diklasifikasi atas :

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap.
- 2) Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- 3) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
- 4) Hak atas tanah yang bersifat sementara.
- 5) Hal Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pengertian rumah susun termuat pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 yang berbunyi ; “Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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.

Pasal 17 huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, dinyatakan bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai atas hak pengelolaan.

Bahwa menurut Urip Santoso eksistensi hak pengelolaan secara tersurat, tidak ditemukan di dalam UUPA. Istilah pengelolaan disebutkan dalam penjelasan Umum Angka II Nomor 2 UUPA, yaitu :

“Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai dan/atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa seperti departemen, jawatan atau daerah swatantra untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing:”

Di luar hak atas tanah terdapat tanah-tanah yang tidak termasuk dalam kategori hak atas tanah, misalnya tanah hak ulayat dan tanah Hak Pengelolaan (HPL). Tanah Hak Pengelolaan, yang semula sarat dengan pengertian “fungsi” sebagai *beheersrecht* yang lebih cenderung mengandung aspek publik yang bersifat “mengatur” sebab sejak semula dimaksudkan sebagai bagian dari hak menguasai negara (HMN). Dalam perembangannya, kemudian mengalami pergeseran cenderung menjadi “hak” disejajarkan dengan hak atas tanah lainnya yang cenderung bersifat perdata.

Menurut Effendi Perangin, UUPA tidak mengatur atau menyatakan secara tersurat mengenai Hak Pengelolaan. Tetapi dalam Penjelasan Umum UUPA ada istilah “pengelolaan” (bukan hak Pengelolaan), yaitu dalam Angka II/2. Apabila kita menilik, Hak Pengelolaan dapat ditemukan mulai dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakan dan Selanjutnya hingga

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang selanjutnya telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, maka hak pengelolaan mendapat tempat dan mempunyai kekuatan mengikat.

Istilah Hak Pengelolaan pertama kali muncul pada saat diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Kebijakan dan Selanjutnya, dimana pada Pasal 2 dinyatakan :

“Jika tanah negara yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra, selain digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi **Hak Pengelolaan**”.

Pasal 18 Undang-Undang Rumah Susun dinyatakan pembangunan rumah susun dapat dibangun di atas tanah sebagai berikut : hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Pengertian lebih lengkap tentang hak pengelolaan disebutkan dalam Pasal 2 ayat (5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun

2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan, yang menyatakan :

“Hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaan sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukaan dan penggunaan tanah, menggunkan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga”.

Tujuan utama pemberian hak pengelolaan kepada hak sebenarnya bukan menggunakan tanah yang bersangkutan bagi keperluan usaha atau pelaksanaan tugasnya, melainkan tanah hak pengelolaan yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Dalam penyeraha dan pemberian bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan untuk melakukan suatu kegiatan merupakan sebagian kewenangan negara atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA.¹⁶

Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud di atas dilaksanakan oleh suatu departemen, direktorat, daerah swatantra, badan-badan hukum yang ditunjuk pemerintah, perusahaan pembangunan yang selutuh modalnya berasal pemerintah dan atau pemerintah daerah, badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah (milik pemerintah).

Hak pengelolaan tidak dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing. Hak Pengelolaan hanya

¹⁶ *Ibid*, hal 117.

dapat diberikan kepada badan hukum tertentu. Badan-badan hukum yang tidak dapat mempunyai Hak Pengelolaan adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan keagamaan, badan sosial, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 menetapkan bahwa tidak setiap badan hukum Pemerintah dapat diberikan Hak Pengelolaan, hanya badan hukum yang mempunyai tugas dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah yang dapat diberikan Hak Pengelolaan.¹⁷

Pemegang Hak Pengelolaan berkewajiban mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan, sebagai tanda bukti pendaftaran hak pengelolaan diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan. Atas sertipikat tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi Pemegang Hak Pengelolaan untuk menggunakan tanah untuk pelaksanaan tugasnya dan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga, bukan menyewakan bagian tanah Hak Pengelolaan kepada Pihak Ketiga.

Terkait dengan pembangunan rumah susun, maka pihak ketiga dapat memperoleh hak atas tanah yang berasal dari hak pengelolaan yakni berupa hak guna bangunan atau hak pakai yang dilakukan berdasarkan perjanjian penggunaan tanah tersebut.

Jangka waktu hak guna bangunan atas tanah yang berasal dari Hak Pengelolaan adalah 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30

¹⁷ *Ibid*, hal. 125.

(tiga puluh) tahun. Sedangkan jangka waktu Hak Pakai atas tanah yang berasal dari Hak Pengelolaan adalah 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun. Oleh karenanya pembangunan rumah susun di atas tanah hak pengelolaan baru dapat dilaksanakan setelah di atas tanah hak pengelolaan telah berikan hak konvensional atas tanah seperti hak guna bangunan dan hak pakai terlebih dahulu.

Pemberian hak di atas hak pengelolaan tidak memutus hubungan hukum antara pemegang hak pengelolaan dengan hak pengelolaannya, dimana hak pengelolaan tidak memiliki jangka waktu sepanjang tanah tersebut digunakan sesuai dengan peruntukannya.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis dan sifat dari penelitian ini adalah kepustakaan (*library research*), yaitu serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka.¹⁸ Penelitian kepustakaan ialah penelitian yang menggunakan cara untuk mendapatkan data informasi dengan menempatkan fasilitas yang ada di perpustakaan, seperti buku, majalah, dokumen, catatan kisah-kisah sejarah.¹⁹ kepustakaan yang dimaksud ialah kepustakaan tentang yang berhubungan dengan pembangunan rumah susun yang diberikan status hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan.

2. Sumber Data

¹⁸ Mahmud, 2011, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung : Pustaka Setia, hal 31.

¹⁹ Abdul Rahman Sholeh, 2005, *Pendidikan Agama dan Pengembangan Untuk Bangsa*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hal 63.

Sumber data dalam penelitian ini adalah dari data sekunder, yaitu:

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer tersebut terdiri dari yakni adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.²⁰
- b. Bahan hukum sekunder merupakan dokumen-dokumen resmi, yaitu bahan kepustakaan yakni buku-buku bacaan yang relevan/tulisan lain yang berkaitan dengan pembahasan ini dan Karya Ilmiah.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan maupun penjelasan terhadap badan hukum primer dan bahak hukum sekunder, seperti Kamus Umum, Kamus Hukum, jurnal ilmiah, majalah, surat kabar dan internet yang masih relevan dengan penelitian ini.²¹

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data dari studi kepustakaan dengan membaca banyak buku, mencatat hal-hal yang penting yang menyangkut dengan skripsi dan selanjutnya mengolah bahan tersebut menjadi satu kesatuan yang saling

²⁰ Peter Mahmud Marzuki. 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana, hal 141.

²¹ *Ibid.*

berhubungan tentang pembangunan rumah susun yang diberikan status hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan.

4. Lokasi penelitian, populasi dan sampel

Lokasi penelitian dilakukan di Kota Medan Provinsi Sumatera Utara. Populasi adalah sebagian besar perpustakaan yang ada di universitas-universitas kota medan. Karena itu untuk mengambil data tidak harus seluruh populasi. Penentuan sampel dapat melakukan tahap-tahap penentuan sampel dengan mengetahui tahun terbit sebuah karya, tema dan lainnya. Tahapan-tahapan penentuan sampel demikian sering disebut dengan penentuan sampel berstrata. Sampel dalam skripsi ini adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

5. Analisis Data

Data diperoleh diklasifikasikan yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik pula.²² Proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia yang didapat yang dikumpulkan melalui pendekatan yang disesuaikan dengan jenis data yang diperlukan untuk bahan primer diperoleh melalui teknik literatur/dokumen. Data yang

²² Bambang Sunggono, 2002, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hal 106.

diperoleh melalui studi kepustakaan yang dikumpul dan diatur urutannya dan langkah selanjutnya melakukan pengolahan dan menganalisis data. Sebelum dianalisis data, terlebih dahulu data yang diperoleh dikumpulkan, dikualifikasi sesuai dengan kelompok pembahasan, dianalisis secara *kualitatif*, selanjutnya hasil analisis dideskripsikan kemudian disimpulkan secara deduktif yang merupakan jawaban dari perumusan masalah yang diteliti sesuai dengan tujuan penelitian tersebut. Dalam penulisan karya ilmiah data adalah merupakan dasar utama, karenanya metode penelitian sangat diperlukan dalam penyusunan skripsi. Oleh karena itu dalam penyusunan skripsi ini penulis menyusun data dengan menghimpun dari data yang ada referensinya dengan masalah yang diajukan.

