

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 1985
TERHADAP PEMILIKAN RUMAH SUSUN DI DEMANGAN,
DESA CATURTUNGAL, KECAMATAN DEPOK, SLEMAN,
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Sebutan
Sarjana Sains Terapan



Oleh :

SAMSUL ASI

NIM : 08172408/M

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
YOGYAKARTA
2012**

INTISARI

Semakin sempitnya tanah yang tersedia bagi penduduk menimbulkan permasalahan berupa persaingan untuk mendapatkan tempat tinggal. Salah satu upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman yaitu menerapkan kebijakan untuk memberi arahan pengembangan perumahan. Pengembangan perumahan tersebut diwujudkan dengan pembangunan rumah susun yang layak, aman, harmonis, terjangkau secara mandiri dan berkelanjutan dengan dibangunnya rumah susun Demangan di Kabupaten Sleman.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dikonsentrasikan khusus pada rumah susun Demangan. Dalam penelitian ini penulis mengambil tiga sumber data yaitu *person, place dan paper*. Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan antara lain melalui wawancara langsung dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan perwakilan pemilik satuan rumah susun di rumah susun Demangan. Data yang diperoleh dalam penelitian ini kemudian dikelompokkan dan disusun secara sistematis dan untuk selanjutnya dilakukan analisis secara deskriptif kualitatif.

Berdasar penelitian diketahui bahwa proses penerbitan sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun di rumah susun Demangan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada lokasi penelitian belum dibentuk Persatuan Penghuni Rumah Susun.

Kata Kunci :Implementasi, Undang-Undang, Pemilikan Rumah Susun.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB IPENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Pembatasan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI	
A. Kerangka Teoretis	7
1. Pengertian Implementasi.....	7
2. Rumah Susun.	8
3. Konsep <i>Condominium</i> Dengan Asas Pemisahan Horizontal	10
4. Pertelaan Rumah Susun.	11
5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	18
6. Jaminan Kepastian Hukum.....	20
B. Kerangka Pemikiran.....	.23

BAB III METODE PENELITIAN

A. Sifat Penelitian.....	26
B. Lokasi Penelitian.....	26
C. Prolehan Data.....	27
D. Jenis Data.....	29
E. Teknik Pengumpulan Data.....	30
F. Teknik Analisis Data.....	30

BAB IV GAMBARAN UMUM KECAMATAN DEPOK

A. Kondisi Wilayah Kecamatan Depok.....	32
1. Luas, Letak dan Batas Wilayah.....	32
2. Keadaan Penduduk.....	35
B. Kondisi Wilayah Desa Caturtunggal.....	40
1. Luas dan Batas Wilayah.....	40
2. Keadaan Penduduk.....	41
C. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....	41
1. Kondisi Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....	41
2. Tugas Pokok dan fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman...	43

BAB V PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT HMSRS RUMAH SUSUN DEMANGAN

A. Pembangunan Rumah Susun Demangan.....	46
1. Aspek Kebijakan Pembangunan Rumah Susun.....	46
2. Implementasi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dalam pembangunan Rumah Susun Demangan.....	51
3. Alur Pembangunan Rumah Susun Demangan.....	53
4. Data Fisik Pembangunan Rumah Susun Demangan.....	58

B. Proses Pengurusan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) Rumah Susun Demangan	60
1. Pelaksanaan Pengurusan Sertipikat HMSRS Rumah Susun Demangan	60
2. Pelayanan Pengurusan Sertipikat HMSRS Rumah Susun Demangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	65

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	68
B. Saran.....	69

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan jumlah penduduk dan urbanisasi menimbulkan masalah tersendiri bagi pembangunan di perkotaan. Dampak langsung yang dihadapi oleh pemerintah kota yang disebabkan oleh pertumbuhan penduduk dan urbanisasi adalah semakin sempitnya tanah yang tersedia bagi penduduk, akibatnya persaingan untuk mendapatkan tanah tempat tinggal menjadi permasalahan tersendiri.

Permasalahan kepemilikan tempat tinggal menjadi semakin pelik apabila dihadapkan kepada masyarakat tidak mampu yang berpenghasilan rendah. Ketidakmampuan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki tempat tinggal menyebabkan timbulnya rumah yang sempit dan kumuh di perkotaan sehingga permasalahan sosial mudah sekali muncul. Jika dilihat dari segi kenyamanan maupun kesehatan, tempat tinggal tersebut tidak layak huni, tetapi karena kondisi tingkat ekonomi yang tidak memungkinkan menyebabkan mereka tetap ada dan bertahan di tempat tersebut. Untuk mengatasi permasalahan mengenai pengadaan tempat tinggal, pemerintah bermaksud untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak dengan tetap memperhatikan penghasilan masyarakat yang masih rendah. Kesungguhan pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan tempat tinggal yang layak dapat dilihat dalam Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2006 tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan. Upaya pemerintah

tersebut kemudian ditindak lanjuti dengan menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 5 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) II 2010-2014.

Salah satu agenda penting dari Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) adalah upaya percepatan pembangunan infrastruktur termasuk pembangunan perumahan dan permukiman untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat. Upaya pemenuhan kebutuhan yang diamanatkan oleh Peraturan Presiden Nomor 5 Tahun 2010 tersebut salah satunya ditempuh dengan pembangunan rumah susun. Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS), dijelaskan dalam Pasal 3 huruf a, bahwa penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.

Yogyakarta sebagai salah satu kota yang berkembang di Indonesia, dapat dikatakan memiliki perkembangan jumlah penduduk yang cukup signifikan. Perkembangan ini sudah pasti diikuti dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Keterbatasan lahan sebagai pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal di Kota Yogyakarta menyebabkan masyarakat bergeser ke arah pinggiran kota, salah satunya adalah Kabupaten Sleman. Hal tersebut dikarenakan mobilitas untuk ke Kota Yogyakarta relatif lebih dekat dan tingkat perekonomian yang lebih menjanjikan.

Pola migrasi yang terjadi di Kabupaten Sleman mengakibatkan harga tanah di wilayah Kabupaten Sleman semakin melambung tinggi. Hal ini berdampak pada

keterbatasan akses bagi masyarakat yang kurang mampu untuk dapat memiliki tempat tinggal yang layak bagi keberlangsungan kehidupannya. Selain itu, pola migrasi yang ada juga berakibat terhadap terjadinya alih fungsi lahan pertanian dan kawasan lindung menjadi kawasan non pertanian.

Salah satu upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman untuk mengatasi permasalahan tempat tinggal di Kabupaten Sleman adalah dengan merumuskan dan melaksanakan kebijakan guna memberi arahan pengembangan perumahan. Kebijakan dalam Pengembangan perumahan diwujudkan dengan dilaksanakannya pembangunan rumah susun yang layak, aman, harmonis, terjangkau secara mandiri dan berkelanjutan di kawasan Kabupaten Sleman.

Pembangunan rumah susun di Kabupaten Sleman diselenggarakan oleh beberapa pihak yang salah satunya adalah Badan Usaha Milik Swasta (*developer*). Dalam proses penyelenggaraan pembangunan rumah susun, *developer* harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah, di atas mana rumah susun yang bersangkutan dibangun. Sebagai pemilik bangunan tersebut, *developer* harus sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan sejak sebelum rumah susun tersebut dibangun dan dijadikan tempat tinggal.

Besarnya minat pihak *developer*/pengembang swasta untuk berpartisipasi membangun rumah susun didorong oleh beberapa faktor. Pertama, adanya kepastian hukum atas kepemilikan rumah susun setelah pemerintah mengesahkan UURS yang antara lain mengatur mengenai kepemilikan Satuan Rumah Susun (SRS). Kedua, adanya peran pemerintah dalam mengkampanyekan agar masyarakat mau tinggal di

rumah susun secara tidak langsung akan menguntungkan *developer* dari segi promosi. Ketiga, besarnya kebutuhan orang asing (*ekspatriat*) akan tempat tinggal dalam jangka panjang dengan memiliki apartemen, sementara saat ini masih harus menginap di hotel berbintang.¹

Pengelolaan rumah susun milik di Kabupaten Sleman dalam hal peruntukannya telah disesuaikan oleh para *developer* untuk berbagai keperluan komersil. Dimana peruntukan pengelolaan rumah susun milik yang semula untuk hunian sebagian dikelola oleh pihak pengelola untuk dijadikan tempat penginapan atau hotel. Menyadari kenyataan tersebut, perlu adanya jaminan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah satuan rumah susun bagi kepentingan pembeli (*investor*) rumah susun milik, termasuk pula bagi kepentingan *investor* asing yang mungkin memiliki keinginan untuk memiliki satuan rumah susun guna tempat tinggal sementara mereka.

Guna mendukung ketegasan dalam pembatasan hak kepemilikan individu dan hak bersama sebagai wujud jaminan kepastian hukum, pihak penyelenggara pembangunan rumah susun wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang. Pemisahan rumah susun atas satuan dan bagian yang dilakukan harus memberi kejelasan atas; (1) Batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perseorangan; (2) Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama

¹ Dewan Pengkajian Masalah Perumahan dan Pemukiman Real Estate Indonesia, 1995, *Era Baru Bisnis Real Estate, Indonesia*, Jakarta.

yang menjadi haknya masing-masing satuan; (3) Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.²

Pertelaan yang dibuat oleh penyelenggara pembangunan rumah susun tersebut merupakan dokumen yang dijadikan dasar dalam permohonan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS). Pendaftaran sertipikat HMSRS dapat dilakukan di Kantor Pertanahan berdasarkan ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku. Ketentuan mengenai rumah susun yang berlaku saat pengurusan sertipikat HMSRS rumah susun Demangan adalah sebagaimana diundangkan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Dari uraian penyelenggaraan rumah susun di Kabupaten Sleman tersebut, maka calon peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “**Implementasi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Terhadap Pemilikan Rumah Susun Di Demangan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta**”.

B. Perumusan Masalah

Berdasar pada latar belakang permasalahan yang dikemukakan di atas maka peneliti merumuskan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah: “Bagaimana pelaksanaan proses penerbitan sertipikat HMSRS di Rumah Susun Demangan Kabupaten Sleman?”

² Aristiono Nugroho, 2007, *Modul : Hukum Rumah Susun*, BPN, STPN Yogyakarta, hlm.23

C. Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan fokus pada perumusan masalah yang akan diteliti, maka peneliti membuat batasan masalah, yaitu mengenai proses pelaksanaan sertipikat HMSRS Rumah Susun Demangan dengan disesuaikan terhadap Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dalam proses penerbitan sertipikat HMSRS Rumah Susun Demangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Praktis

Kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai bahan pertimbangan bagi otoritas pertanahan dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Khususnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam proses penerbitan sertipikat HMSRS Rumah Susun Demangan berkaitan dengan jaminan kepastian hukum pemilikan rumah susun.

b. Kegunaan Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya mengenai hukum rumah susun.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa proses penerbitan sertipikat HMSRS di rumah susun Demangan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini diketahui dengan dihubungkan pada tujuan dalam penelitian yaitu mengenai penerapan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dalam proses penerbitan sertipikat HMSRS rumah susun Demangan. Berdasar uraian yang telah dijelaskan dalam pembahasan penelitian diketahui bahwa pengaturan mengenai pemilikan unit satuan rumah susun di rumah susun Demangan telah sesuai dengan aturan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Perihal implementasi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dalam pembangunan Rumah Susun Demangan, secara garis besar telah dapat dikatakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, belum terdapat adanya Peraturan Daerah yang mengatur secara spesifik mengenai rumah susun dimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, dimana dalam penelitian ditemukan bahwa Pemerintah Daerah Sleman masih menggunakan Perda Nomor 1 Tahun 1990 tentang Peraturan Bangunan Gedung sebagai acuan mengenai perizinan dalam pembangunan rumah susun Demangan.

Selain itu, di rumah susun demangan belum ditemui adanya Persatuan Penghuni Rumah Susun (PPRS) sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, dimana keberadaan PPRS sangat penting dalam sebuah Rumah Susun, yaitu sebagai koordinator untuk mengurus kepentingan bersama para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pemilikan dan penghuniannya. Dimana dalam perkembangannya saat ini koordinasi penghuni rumah susun dilaksanakan oleh petugas dari pihak pengembang, yaitu dari PT. Metropark Griya Sejahtera Development.

B. Saran

Sehubungan dengan permasalahan mengenai pembangunan rumah susun Demangan sebagaimana telah dijelaskan dalam pembahasan penelitian, penulis merumuskan beberapa saran bagi para pihak yang terkait dalam penelitian ini, yang antara lain adalah:

1. Perlu adanya sosialisasi bagi warga penghuni rumah susun, khususnya di rumah susun Demangan mengenai pentingnya dilakukan pembentukan Persatuan Penghuni Rumah Susun (PPRS) sebagai wadah koordinasi akan penggunaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama di rumah susun Demangan pada khususnya.
2. Perlu adanya pengawasan atau *monitoring* secara ketat oleh pihak Pemerintah, khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dalam menentukan sasaran pengguna rumah susun, khususnya rumah susun milik. Sehingga dapat

diminimalisir adanya penyalahgunaan atas fungsi utama rumah susun sebagai kawasan hunian yang nyaman dan dengan harga yang relative terjangkau yang pada umumnya diarahkan bagi masyarakat golongan menengah kebawah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)* , Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Dewan Pengkajian Masalah Perumahan dan Pemukiman Real Estate Indonesia, 1995, *Era Baru Bisnis Real Estate, Indonesia*, Jakarta.
- Husein Umar, 1999, *Riset SDM dalam Organisasi*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Imam Koswahyono & Mimi Rosmidi Akis, 2010, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang.
- Kallo, Erwin. *Pertelaan dan Ijin Layak Huni* dalam <http://konsumenproperti.com/Konsultasi/pertelaan-dan-ijin-layak-huni.html> diunduh tanggal 5 Pebruari 2012.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia Online dalam <http://bahasa.kemdiknas.go.id/kbbi/index.php>.
- Maman Kh, 2002, *Menggabungkan Metode Penelitian Kuantitatif dengan Kualitatif*, Makalah Pengantar Filsafat Sain, Program Pasca Sarjana/S3, IPB, Bogor.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Penerbit Kencana, Jakarta.
- Nugroho Aristiono, 2007. *Modul Hukum Rumah Susun. BPN Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta*.
- Perskriptif adalah menurut ketentuan resmi yang berlaku, (online), <http://www.artikata.com>, diunduh tanggal 5 Pebruari 2012.

Ronny Hanitijo Soemitro, 2000, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, cetakan IV, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Vredenbregt, J., 1984, *Pengantar metodologi untuk ilmu-ilmu empiris*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Munir Yusuf, 9 Pebruari 2010. *Pengertian Implementasi Kurikulum* dalam <http://www.muniryusuf.com/?s=penerapan> diunduh tanggal 5 Pebruari 2012.

Daftar Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang- Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS)

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2006 tentang Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan

Peraturan Presiden Nomor 5 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) II 2010-2014.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Bupati Sleman Nomor 11 Tahun 2007 Tentang Pengembangan Perumahan