

RINGKASAN PENELITIAN

Judul Penelitian : PEMILIKAN DAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DI KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA.

Ketua Peneliti : Soedalhar, S.H.

Anggota Peneliti : Urip Santoso, S.H.
Sumardji, S.H.
Emanuel Sujatmoko, S.H., MS.

Fakultas/Puslit : Hukum/Universitas Airlangga.

Sumber Biaya : SPP/DPP Universitas Airlangga 1991/1992
S.K. Rektor Nomor : 10018/PT.03.H/B/1991
Tanggal 11 Desember 1991.

Isi Ringkasan :

1. Masalah Penelitian.

Salah satu masalah yang dihadapi oleh kota adalah pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi yang berasal dari pertumbuhan alamiah (kelahiran) maupun urbanisasi, sedangkan jumlah dan luas tanah yang tersedia sangat terbatas. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan dalam pembangunan perumahan dan pemukiman.

Sampai saat ini pengembangan wilayah kota cenderung masih bersifat horizontal. Wilayah kota tidak dapat secara terus menerus bertambah luas, wilayah kota akan terasa menjadi semakin sempit dan terbatas dengan padatnya lingkungan pemukiman dan fasilitas umum.

Dengan bertambah sempitnya wilayah kota dan untuk mengoptimalkan penggunaan tanah yang terbatas di kota, maka perlu upaya pengembangan kota secara vertikal, yaitu dengan membangun gedung-gedung bertingkat, termasuk di dalamnya rumah susun.

Pada rumah susun ada bagian-bagian tertentu yang dapat dimiliki secara pribadi, dan ada bagian-bagian lain yang merupakan milik bersama, di samping fasilitas umum dan sosial yang disediakan oleh pengelola rumah susun.

Sehubungan dengan uraian singkat di atas, permasalahan yang hendak dikaji dalam penelitian ini adalah apakah hak milik atas satuan rumah susun dapat dialihkan kepada orang lain?, hak atas tanah bersama itu berupa hak milik, hak guna bangunan atau hak lain?, apa tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun?

2. Tujuan Penelitian.

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan kejelasan mengenai pelaksanaan Undang-undang tentang Rumah Susun, dan peraturan pelaksanaannya khususnya mengenai syarat-syarat pemilikan dan peralihan hak milik atas satuan rumah susun,

hak atas tanah bersama, dan tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun di Rumah Susun Menanggal dan Rumah Susun Sewa Bangun Rejo Surabaya.

3. Metode Penelitian.

Penelitian ini menitikberatkan pada penelitian yang bertipe doktrinal atau penelitian normatif yaitu penelitian yang menggunakan sumber data sekundair atau sumber data yang berasal dari bahan kepustakaan. Metode penelitian ini adalah metode deskriptif analisis yaitu penelitian dengan menggunakan data sekundair ditunjang dengan data lapangan.

Lokasi penelitian ini adalah Rumah Susun Menanggal dan Rumah Susun Sewa Bangun Rejo Surabaya. Sebagai respondennya adalah penghuni rumah susun, Kantor Cabang Perum Perumnas Surabaya, Kakanwil BPN Propinsi Jawa Timur, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, Kepala Cabang BTN Surabaya, Kepala Dinas Tanah dan Rumah Kotamadya Surabaya.

Sumber datanya, meliputi data utama yaitu data yang berasal dari bahan kepustakaan, data penunjang yaitu data yang diperoleh di lapangan (diperoleh dari para responden).

Metode pengumpulan datanya adalah dilakukan dengan wawancara langsung dan/atau dengan memberikan daftar pertanyaan (questionare) kepada para responden.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu data yang sudah diperoleh diuji dengan metode interpretasi dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori hukum pertanahan di Indonesia, sehingga pada akhirnya dapat diambil suatu kesimpulan.

4. Kesimpulan dan Saran.

Kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian ini adalah hak milik atas satuan rumah susun dapat dialihkan kepada orang lain yang memenuhi syarat sebagai subjeknya, hak atas tanah bersama pada Rumah Susun Menanggal berupa hak guna bangunan, dan sampai saat ini satuan rumah susun Menanggal tanpa buktinya belum berupa sertipikat hak milik atas satuan rumah susun karena masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya.

Saran-saran yang dapat disampaikan pada penelitian ini adalah pengalihan hak milik atas satuan rumah susun cukup diberitahukan saja kepada Perum Perumnas dan pengalihannya cukup dibuktikan dengan akta Notaris, Hak atas tanah bersama yang sekarang berupa hak guna bangunan, agar ditingkatkan menjadi hak milik bersama atas tanah, dan tanda bukti sertipikat hak milik atas satuan rumah susun hendaknya segera dipercepat proses penyelesaiannya, khususnya bagi para penghuni yang sudah membayar lunas.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat rahmat dan hidayah-Nya, penelitian kami yang berjudul "PEMILIKAN DAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DI KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II SURABAYA" ini dapat diselesaikan.

Penyelesaian penyusunan laporan hasil penelitian ini tidak lepas dari bantuan para pihak yang terkait dalam penelitian ini. Untuk itu kami menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya, khususnya kepada Kaditsospol Propinsi Jawa Timur, Kakansospol Kotamadya Surabaya, Kepala cabang Perum Perumnas Surabaya, Kakanwil BPN Propinsi Jawa Timur, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, Kepala Cabang Bank Tabungan Negara Surabaya, dan Kepala Dinas Tanah dan Rumah Kotamadya Surabaya.

Kami menyadari dalam penyusunan laporan hasil penelitian ini belum dapat disajikan secara sempurna. Oleh karena itu, kami sangat mengharapkan masukan dan kritikan dari pembaca demi kesempurnaan penelitian ini. Semoga penelitian ini memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum.

Surabaya, Juli 1992

Ketua Peneliti