

BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Salah satu tujuan dibentuknya negara Indonesia sebagaimana tercantum dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut sebagai UUD NRI 1945) adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Kesejahteraan ini pada hakikatnya berkaitan dengan pembangunan seluruh rakyat Indonesia, yang menekankan pada 2 (dua) aspek, yaitu: kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah.¹ Salah satu instrumen untuk mencapai keduanya adalah pemenuhan kebutuhan terhadap tempat tinggal. Manusia tidak pernah lepas dari segala masalah yang berhubungan dengan tempat dimana manusia itu bernaung dan tinggal dalam kehidupannya sehari-hari. Bagi manusia, rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar (*basic need*), selain kebutuhannya akan pangan dan sandang. Rumah juga merupakan tempat dimana berlangsung proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di masyarakat. Oleh karena fungsinya yang begitu vital bagi kehidupan masyarakat, maka para pendiri bangsa telah merumuskan perlindungan hak bagi setiap individu agar dapat mendapat tempat tinggal, tepatnya pada Pasal 28 huruf H ayat (1) UUD NRI 1945 yang berbunyi :

“setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”

¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014 (selanjutnya disingkat Urip Santoso I), hlm 1.

Tempat tinggal dalam hal ini tidak hanya menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi lebih dari itu dapat menjadi sarana dalam pembentukan watak kepribadian bagi manusia dan peningkatan kehidupan manusia melalui kegiatan ekonomi dan/atau sosial. Konsekuensi diaturnya hak bertempat tinggal secara konstitusional adalah negara bertanggungjawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia, dan memajukan kesejahteraan umum melalui penyelenggaraan pembangunan perumahan, agar masyarakat mampu bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam lingkungan sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Oleh karena itu, diundangkanlah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (untuk selanjutnya disebut sebagai UU Perumahan), sebagai dasar hukum, kebijakan, arahan, dan pedoman dalam pelaksanaan pembangunan perumahan serta penyelesaian masalah, kasus, dan sengketa di bidang perumahan. Sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Umum, arah kebijakan UU Perumahan adalah untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah, mengingat semakin sulitnya mendapatkan rumah dewasa ini. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan dan permukiman sangat erat kaitannya dengan kependudukan, seperti jumlah penduduk, laju pertumbuhannya, dan perubahan rata-rata jumlah jiwa keluarga. Perihal kependudukan tersebut merupakan hambatan bagi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, terutama di kota-kota besar.² Sebagai contoh adalah provinsi Daerah

² Erny Suciapriyanti, *Tinjauan Yuridis Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Terhadap Semua Bangunan Bertingkat*, **Skripsi**, Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2012, hlm. 2.

Khusus Ibukota Jakarta yang dihuni oleh 10.374.235 jiwa, dengan wilayah daratan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 171 tahun 2007, hanya seluas 662,33 km². Itu artinya pada setiap 1 km² wilayah darat DKI Jakarta, dihuni sebanyak 15.367 jiwa.³

Faktor utama yang mengakibatkan padatnya penduduk di DKI Jakarta adalah karena kecenderungan masyarakat di daerah untuk mencari pekerjaan di kota besar yang menjadi pusat industri. Aktivitas perpindahan dari daerah ke ibukota –lazimnya disebut urbanisasi– tentu berimbas pada meningkatnya kebutuhan perumahan sebagai tempat tinggal masyarakat. Pada faktanya, kebutuhan ini bertolak belakang dengan sifat tanah yang jumlahnya tidak bisa bertambah, sehingga terjadi perubahan pola dan/atau bentuk perumahan & kawasan permukiman yang awalnya dibangun secara horizontal, menjadi dibangun secara vertikal⁴, konkritnya yaitu berbentuk rumah susun. Di Indonesia, pengaturan mengenai rumah susun terwujud dalam adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UU Rumah Susun). Undang-Undang ini merupakan amanat dari Pasal 46 UU Perumahan yang berbunyi:⁵

“Ketentuan mengenai rumah susun diatur tersendiri dengan undang-undang”

³ Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta, *Jakarta Dalam Angka 2019*, Jakarta, Agustus 2019, hlm. 69.

⁴ Felicia Melissa Yuanita, *Keabsahan Condomonium Hotel Yang Dibangun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik Dari Perspektif Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*, Tesis, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2014, hlm. 1.

⁵ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Jakarta, 2017 (selanjutnya disingkat Urip Santoso II), hlm 214.

UU Rumah Susun seyogianya menjadi pedoman hukum penyelenggaraan hunian bagi masyarakat secara kolektif berdasarkan asas-asas:⁶ kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan, serta keamanan dan ketertiban. Asas-asas yang demikian ditujukan agar fungsi kontrol oleh Pemerintah terhadap pengembang yang menyelenggarakan pembangunan Rumah Susun di kota besar dapat dijalankan, mengingat dewasa ini telah banyak dibangun rumah susun di kota-kota pusat perindustrian. Sebagai contoh, di provinsi DKI Jakarta, terdapat 304 blok rumah susun yang tersebar pada 49 lokasi yang berbeda merujuk data yang dihimpun Badan Pusat Statistik (BPS).⁷ Banyaknya rumah susun yang terbangun, mendorong para pemilik dana, investor, dan/atau pengembang saling berinovasi dalam melakukan pembangunan rumah susun berfasilitas lengkap guna menarik minat pembeli yang sebanyak-banyaknya.

Salah satu inovasi atau terobosan terbaru dalam pembangunan rumah susun terlihat pada kawasan pusat perbelanjaan (*mall*) Thamrin City, yang terletak di Jl. K.H. Mas Mansyur, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. *Mall* Thamrin City memiliki 10 lantai bertingkat, di mana 7 tingkat diantaranya digunakan sebagai pusat perbelanjaan dan 4 lantainya dipergunakan untuk parkir⁸. Namun pada bagian teratas (lantai 10) *Mall* Thamrin City, ternyata tidak difungsikan sebagai pusat perbelanjaan, namun berdiri kawasan perumahan

⁶ Pasal 2 UU Rumah Susun.

⁷ Airlangga Sutjipto, <https://lokadata.beritagar.id/chart/preview/jumlah-rumah-susun-di-dki-jakarta-1534228588>, diakses pada tanggal 18 Agustus 2019.

⁸ Achmad Bakri, <http://infopromodiskon.com/mall/profile/thamrin-city-mall/>, diakses pada tanggal 18 Agustus 2019.

bernama *Cosmo Park Townhouse*, yang dikelola oleh pengembang PT. Jakarta Reality, sebuah anak perusahaan kerjasama antara PT. Agung Podomoro Group dan PT. Jakarta Propetindo.⁹ Isu hukum yang melatarbelakangi penulis melakukan studi kasus yang demikian karena terdapat ketidakpastian hukum pada status penguasaan atas satuan unit rumah pada *Cosmo Park Townhouse*. Perumahan ini pada tahun 2007 telah diterbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dengan spesifikasi sebagai bangunan rumah susun, sebagaimana yang dikatakan Benny Agus Chandra selaku Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Provinsi DKI Jakarta.¹⁰ Anies Baswedan selaku Gubernur DKI Jakarta, yang dalam hal ini adalah kepala daerah yang berwenang menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB),¹¹ juga memberikan konfirmasi bahwasanya perumahan Cosmo Park sudah memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) pada tahun 2005.¹² Meskipun alas hak pendiriannya adalah sebagai rumah susun, namun berdasarkan dokumentasi bentuk fisik bangunan, hunian yang dibangun pada kawasan Cosmo Park tidak sesuai dengan definisi Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU Rumah Susun, yaitu:

“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

⁹ Triyono, <https://www.thamrinresidence.wordpress.com/company-profile/>, diakses pada tanggal 18 Agustus 2019.

¹⁰ Sabik Aji Taufan, “Viral Perumahan Mewah di Atas Gedung Thamrin City, Begini Faktanya”, <https://www.jawapos.com/jabodetabek/26/06/2019/viral-perumahan-mewah-di-atas-gedung-thamrin-city-begini-faktanya/>, 26 Juni 2019, diakses 16 Agustus 2019.

¹¹ Urip Santoso II, *Op.cit.*, hlm. 220

¹² Lani Diana Wijaya, “Anies Bahas Perumahan Mewah di Atas Thamrin City, Ini Katanya”, <https://metro.tempo.co/read/1220447/anies-bahas-perumahan-mewah-di-atas-thamrin-city-ini-katanya>, 02 Juli 2019, diakses 16 Agustus 2019.

terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”

Jika definisi rumah susun pada Pasal 1 angka 1 itu dicermati, maka dapat penulis uraikan poin-poin penting sebagai berikut:¹³

- a. Rumah susun adalah nomenklatur atau padanan pada sistem hukum Indonesia untuk mengakomodir penguasaan bangunan gedung bertingkat secara individual maupun kolektif . Dalam sistem hukum pada negara-negara eropa, maka rumah susun merupakan terjemahan dari kata-kata *condominium, flat* atau *apartment*;
- b. Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat “yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal”. Kata “maupun” serta “dan” perlu dicermati oleh karena membawa konsekuensi pada ruang lingkup UU Rumah Susun. Apakah pengaturan pemilikan satuan ruang dalam bangunan bertingkat selain rumah susun –seperti kawasan Perumahan Cosmo Park– dapat tunduk pada rezim Hukum Rumah Susun?
- c. Secara umum dikenal ada 3 (tiga) bentuk sistem pemilikan, yaitu : (i) sistem pemilikan perseorangan; (ii) sistem pemilikan bersama yang terikat; (ii) sistem pemilikan perseorangan yang sekaligus dilengkapi dengan sistem pemilikan bersama yang bebas.

Rumah susun merupakan kategori sistem pemilikan dengan kategori ketiga, artinya mengakomodir sistem pemilikan perseorangan dengan hak bersama yang bebas. Oleh karena itulah, maka hak pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun meliputi pula hak atas bagian bersama dan tanah bersama.

Lalu dapatkan hak-hak penghuni Perumahan *Cosmo Park* –yang dalam hal ini beralaskan izin rumah susun– diklasifikasikan menjadi hak atas satuan rumah susun, hak atas bagian bersama, dan tanah bersama? Hal ini yang kemudian akan penulis uraikan pada bab-bab selanjutnya. Dikarenakan bentuk fisik bangunan pada kawasan *Cosmo Park* justru dapat dikategorikan sebagai Perumahan sesuai definisi yang diatur dalam Pasal 1 angka 2 UU Perumahan, yaitu:

- a. kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman: kawasan *cosmo park* adalah sebuah lingkungan hunian terdiri atas 78 unit rumah, dengan luas

¹³ Oloan Sitorus dan Balans Sebyang, *Kondominium dan Permasalahannya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 1998, hlm. 16.

masing-masing rumah rata-rata 100 m², sebagaimana disampaikan Sudarmi Yuliani, selaku *Chief Customer Service* The Jakarta Residence.¹⁴

- b. baik perkotaan maupun perdesaan: kawasan *cosmo park* terletak di Provinsi DKI Jakarta, tepatnya pada kota Jakarta Pusat.
- c. yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni: pada kawasan *cosmo park* terdapat beberapa sarana-prasarana yang dapat digunakan penghuni seperti: jalan, kolam renang, lapangan tenis, *gymnastic*/pusat *fitness*, minimarket, *laundry* dan sebagainya.¹⁵

Berikut penulis lampirkan beberapa foto bangunan, unit rumah, dan wilayah sekitar perumahan *Cosmo Park* supaya dapat diuraikan dengan mudah terhadap hak-hak bersama penghuninya.



Gambar 1.1. Mall Thamrin City yang di atasnya terbangun beberapa apartemen
(Sumber : ANTARA Foto, Nova Wahyudi, 2019)

¹⁴ Aini Putri Wulandari, “Melihat dari Dekat Rumah-rumah di Atas Gedung Thamrin City”, <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20190626162138-20-406652/melihat-dari-dekat-rumah-rumah-di-atas-gedung-thamrin-city>, 26 Juni 2019, diakses 17 Agustus 2019.

¹⁵ http://thecondotel.com/id/18/Cosmo_Park_Thamrin_City, diakses 17 Agustus 2019.



Gambar 1.2. Suasana tampak atas susunan unit rumah *Cosmo Park Townhouse* di lantai 10 *Thamrin City Mall*
(Sumber: ANTARA Foto, Nova Wahyudi, 2019)



Gambar 1.3. Unit rumah *Cosmo Park Townhouse* tampak samping
(Sumber: Jawa Pos, Shahrir Bahar, 2019)



Gambar 1.4. Bentuk salah satu nit rumah *Cosmo Park Townhouse*
(Sumber: Merdeka, Dwi Aditya, 2019)



Gambar 1.5. Wilayah *Cosmo Park Townhouse* dilengkapi pula dengan berbagai sarana salah satunya kolam renang
(Sumber: CNN Indonesia, Aini Puri Wulandari, 2019)

Sebagaimana yang telah penulis sampaikan sebelumnya, bahwa isu hukum dalam penelitian ini adalah status penguasaan atas satuan unit rumah pada *Cosmo Park Townhouse*, maka penting pula untuk ditinjau perihal surat tanda bukti hak, dalam hal ini jenis sertipikat sebagaimana ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang dapat berupa hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik

atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan.¹⁶ Diketuinya surat tanda bukti hak ini dapat menjadi perlindungan hukum bagi masyarakat yang ingin membeli unit rumah di *Cosmo Park Townhouse*, karena diterbitkannya sertipikat adalah agar pemegang hak dapat memperoleh manfaat di antaranya: memudahkan peralihan hak; harga jual lebih tinggi; dapat dijadikan jaminan utang, dan penetapan Pajak Bumi & Bangunan tidak akan keliru.¹⁷ Surat tanda bukti hak yang tidak jelas adalah satu permasalahan utama rumah susun mengutip pendapat Bambang Sumantri. Anggota Komisi Komunikasi dan Edukasi Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) tersebut menyebutkan bahwa permasalahan rumah susun meliputi:¹⁸

1. Ketidakjelasan mengenai pembagian ruang bersama, bagian bersama, dan tanah bersama di rumah susun;
2. Pemutusan aliran listrik yang semena-mena;
3. Pengelolaan Sinking Fund dan/atau iuran lain yang tidak jelas baik dari segi kewenangan maupun substansi pemungutannya;
4. Persatuan Penghuni Pemilik Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang seharusnya diperuntukkan sebagai wadah bagi pemilik dari satuan rumah susun dalam menentukan kebijakan operasional atas ruang bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, namun malah beranggotakan pihak pengembang / developer;
5. Anggaran Dasar / Anggaran Rumah Tangga rumah susun yang dibuat setelah rumah susun dibangun dan tidak tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli;
6. Status perizinan lahan bangunan dan lahan parkir.

Adanya antinomi antara ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dengan beberapa fakta yang telah terurai di atas, menurut penulis menjadikan penyelenggaraan pembangunan Perumahan dan/atau Rumah Susun rentan disalahgunakan.

¹⁶ Urip Santoso, *Buku Ajar Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Hak atas Tanah*, Revka Petra Media, Surabaya, 2018 (selanjutnya disingkat Urip Santoso III), hlm 181.

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Cetakan ke-6, Kencana, Jakarta, 2013 (selanjutnya disingkat Urip Santoso IV), hlm 295.

¹⁸ Vega Rasidewi, *Keabsahan Pembangunan, Pemasaran, dan Penjualan Satuan Rumah Susun*, **Skripsi**, Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2019, hlm. 4.

Hal ini tentu bertentangan dengan salah satu tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 3 huruf h UU Rumah Susun, yaitu memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Dan bertentangan pula dengan tujuan Penyelenggaraan Perumahan & Kawasan Permukiman sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 3 huruf b UU Perumahan, yaitu mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijabarkan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Status penguasaan tanah dan bangunan atas unit rumah pada *Cosmo Park Townhouse* Jakarta.
2. Surat tanda bukti hak kepemilikan atas unit rumah pada *Cosmo Park Townhouse* Jakarta.

1.3. Tujuan Penelitian

Dengan memperhatikan rumusan masalah di atas, adapun tujuan penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Menguraikan perbedaan status penguasaan atas tanah dan/atau bangunan pada Perumahan, Rumah Susun, dan Gedung Bertingkat.
2. Menguraikan perbedaan surat tanda bukti hak kepemilikan atas Perumahan, Rumah Susun, dan Gedung Bertingkat.

1.4. Metode Penelitian

1.4.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah Penelitian Hukum (*Legal Research*), dalam hal ini adalah untuk menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum¹⁹. Karena penulisannya menggunakan *Legal Research*, maka skripsi ini bersifat yuridis-normatif, artinya bahwa penulisan skripsi difokuskan untuk mengurai bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.²⁰

1.4.2. Pendekatan Masalah

1.4.2.1. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.²¹ Pada skripsi ini *conseptual approach* perlu dilakukan untuk memahami konsep-konsep antara lain :

- a. penyelenggaraan Perumahan, penyelenggaraan Rumah Susun, dan penyelenggaraan Bangunan Bertingkat dan/atau Bangunan Gedung;
- b. penerbitan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak penguasaan atas Perumahan, Rumah Susun, dan Gedung Bertingkat.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2017 (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I), hlm. 47.

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, hlm. 13-14.

²¹ Peter Mahmud Marzuki I, *Op.cit.*, hlm. 177.

Hal ini menjadi penting mengingat terdapat ketidakpastian hukum pada status penguasaan atas satuan unit rumah pada *Cosmo Park Townhouse*, utamanya karena belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pembangunan kawasan Perumahan di atas Gedung Bertingkat. Oleh karena itu, *conseptual approach* diperlukan untuk mengurai pandangan-pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, khususnya pada ruang lingkup hukum administrasi

1.4.2.2. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Perundang-Undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. *Statute Approach* ini untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya, atau antara undang-undang dengan Undang-Undang Dasar, atau antara regulasi dengan undang-undang.²² Dalam skripsi ini pendekatan perundang-undangan dijadikan sebagai salah satu metode pendekatan masalah guna: Pertama, menganalisa status penguasaan atas tanah dan/atau bangunan *Cosmo Park Townhouse* sebagai Perumahan di atas Gedung Bertingkat; Kedua, mengurai prosedur penerbitan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak pada atas Perumahan, Rumah Susun, dan Gedung Bertingkat ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, utamanya pada: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; dan Undang-

²² *Ibid*, hlm. 133

Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; beserta peraturan pelaksana atas masing-masing undang-undang tersebut.

1.4.3. Sumber Hukum

Dalam penelitian hukum, sumber-sumber penelitian bahan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu sumber bahan hukum primer dan sekunder. Pada skripsi ini sumber - sumber bahan hukumnya adalah sebagai berikut.

1.4.3.1. Bahan Hukum Primer

Yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembahasan rumusan masalah, meliputi :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
- d. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
- e. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun;
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun;
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;

- j. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung;
- k. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- l. Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 924 Tahun 1991 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- m. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 Tentang Bentuk Dan Tatacara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
- n. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- o. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- p. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;
- q. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;
- r. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 19/Prt/M/2018 Tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan

Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung Melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik;

- s. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.

1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan dokumen resmi, yaitu buku-buku hukum, jurnal ilmiah, kamus-kamus hukum, dan komentar putusan pengadilan yang masih memiliki relevansi terhadap isu hukum yang hendak dibahas dalam skripsi ini, yaitu isu sertipikat sebagai surat tanda bukti hak penguasaan atas Perumahan, Rumah Susun, dan Gedung Bertingkat.

1.4.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam memperoleh bahan hukum yang lengkap, pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan 2 cara, yaitu studi kepustakaan dan studi kasus yang merupakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Melakukan studi kepustakaan, yaitu membaca buku-buku hukum, hasil karya tulis ilmiah, hasil-hasil penelitian serta makalah;
- b. Mengidentifikasi peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini;
- c. Bahan hukum yang dikumpulkan kemudian dikategorikan kedalam suatu klasifikasi tertentu yang disesuaikan dengan pokok-pokok masalah yang akan dibahas dalam tiap-tiap bab nanti.

1.4.5. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum akan dianalisa menggunakan *Conceptual Analyst*, yaitu menganalisa isi peraturan perundang-undangan sebagai hal umum. Setelah itu akan dianalisa secara kualitatif yakni berdasarkan isi dari peraturan perundang-undangan digunakan untuk menjawab permasalahan yang dibahas sehingga memperoleh suatu kesimpulan sebagai upaya pemecahan masalah.

1.5. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan

Skripsi yang berjudul “**Tinjauan Yuridis Pembangunan Perumahan di Atas Gedung Bertingkat (Studi Kasus *Cosmo Park Townhouse Jakarta*)**” ini dibagi menjadi 4 (empat) bab dengan uraian sebagai berikut:

- a. Bab I adalah Pendahuluan, yang menjelaskan secara garis besar mengenai isi skripsi ini serta diuraikan alasan pemilihan judul. Dalam Bab I, terdiri dari beberapa sub-bab pembahasan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan diakhiri dengan pertanggungjawaban sistematika penulisan.
- b. Bab II berisi pembahasan mengenai rumusan masalah pertama, yaitu Hak Penguasaan atas Unit Rumah yang Dibangun di Atas Gedung Bertingkat, terdiri dari beberapa sub-bab pembahasan, di antaranya : Status Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun; Hak Atas Tanah Yang Melekat Pada Satuan Rumah Susun; dan Analisis Hak Penguasaan atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Studi Kasus *Cosmo Park Townhouse Jakarta*. Pada bab ini penulis berusaha mengurai konsep hak atas tanah dan bangunan yang dapat dimiliki secara kolektif ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang

berlaku, kemudiam dikaitkan dengan fakta hukum pada *Cosmo Park Townhouse* Jakarta.

- c. Bab III berisi pembahasan mengenai rumusan masalah kedua, Surat Tanda Bukti Kepemilikan Atas Unit Rumah Pada *Cosmo Park Townhouse* Jakarta, dalam hal ini terdiri atas beberapa sub-bab : Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak; Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah; Analisis Surat Tanda Bukti Kepemilikan Atas Unit Rumah Pada *Cosmo Park Townhouse* Jakarta
- d. Bab IV adalah Penutup, yaitu membahas mengenai kesimpulan dan saran dari rumusan masalah yang telah dijabarkan pada bab-bab sebelumnya dalam skripsi ini.