

SKRIPSI

EKSISTENSI HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN DI PERUMAHAN KAWASAN MARINA DI KOTA SEMARANG



Diajukan oleh :

Maudy Fitriani

NPM : 150512168

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**EKSISTENSI HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK
PENGELOLAAN DI PERUMAHAN KAWASAN MARINA DI KOTA
SEMARANG**



Diajukan oleh :

Maudy Fitriani

NPM : 150512168

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendarasan

Dosen Pembimbing

Tanggal 28 November '19

Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan



**HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI**

**EKSISTENSI HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK
PENGELOLAAN DI PERUMAHAN KAWASAN MARINA DI KOTA
SEMARANG**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Senin

Tanggal : 16 Desember 2019

Tempat : Ruang SAF FH UAJY

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Anggota : Dr. D. Krisnantoro, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

MOTTO

Jangan pernah mengeluh akan segala keburukan yang ada pada dirimu. Tetap bersyukur, berdoa, dan selalu percaya kepada Tuhan bahwa di waktu yang tepat Tuhan akan memberikan semua keindahan dan kebahagiaan yang luar biasa jauh dari yang kamu perkirakan.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum/Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Tuhan Yang Maha Kuasa atas Penyertaan, Berkat, Rahmat dan Kasih karuniaNya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Hukum/Skripsi ini.
2. Kedua Orang Tua dan Seluruh Keluarga besar penulis yang selalu mendukung dan memberi semangat kepada penulis dalam rangka penyelesaian skripsi.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi.
4. Almamater saya Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan berkatNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini. Penulis yakin dan percaya bahwa karena anugerah dan kasih karuniaNya maka penulis dimampukan berpikir dengan baik sehingga dapat menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi yang disusun dalam rangka memenuhi persyaratan memperoleh gelar Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa skripsi yang berjudul “Eksistensi Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan di Perumahan Kawasan Marina di Kota Semarang”, dalam proses penyelesaiannya, penulis melibatkan banyak pihak yang turut membantu dalam menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini. Pada kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa atas segala Berkat dan Cinta Kasih-Nya karena telah menyertai penulis dalam proses penyelesaian skripsi.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Penulisan Hukum/Skripsi penulis yang selalu membimbing penulis dengan penuh kesabaran serta memberikan motivasi kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Tim penguji skripsi..

5. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta dan seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan kemudahan dan berkontribusi dalam perkuliahan penulis.
6. Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat (Bapak Aris Wibowo, S.ST).
7. Para Warga Perumahan Taman Marina Kota Semarang.
8. Yang tercinta Papa dr. Emmanuel Priharso Sp. PD dan Mama Kuswarsiani yang selalu mendoakan, memberikan semangat, dan motivasi dengan segala cinta kasihnya.
9. Adik saya terkasih, Gregorius Kevin Advendeano.
10. Sahabatku Alda Putri, Claudia Timbuleng, Sharon Bella, Dina Umi T, Fitri Saleha, Dinda Mahadita, Amelia, dan Merry terimakasih karena selalu ada mendukung dan menemani.
11. Sahabatku Faradita yang selalu membantu, mendukung dan mendengarkan keluh kesah penulis selama mengerjakan skripsi.
12. Teman-teman satu bimbingan skripsi Yonathan, Devita, Kak Obi, Vallen, Grace, dan Aurelius yang sama-sama berjuang dalam skripsi.

Penulisan hukum skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis juga mengharapkan masukan, kritik dan saran yang bersifat membangun atau melengkapi sebagai bahan perbaikan dan penyempurnaan. Akhirnya penulisan skripsi diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri khususnya, bagi masyarakat berada di rumah tinggal Kawasan Marina di Kota Semarang, bagi pihak

pada umumnya serta bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat memberikan manfaat untuk pengembangan ilmu pengetahuan.

Yogyakarta, 28 November 2019

Maudy Fitriani

ABSTRACT

Legal writing is Right to Build over land of Right to Manage in marina district housing at Semarang city. The problem formulation is Can Rights to Build over land of Rights to Management for residences in the Marina Area be upgraded to Rights to own. This legal writing is empirical research. Rights to build on land rights to manage for residential houses in the Marina Area Housing cannot be upgraded to Rights to own because until now the letter of recommendation to increase the Right to Build on land Right to manage into Rights to own has not been given by IPU. CO.

Keywords: Right to Build, Right to Manage, Housing.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
PERNYATAAN KEASLIAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Batasan Konsep.....	15
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Skripsi.....	22
BAB II PEMBAHASAN	23
A. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan	23

1. Pengertian Hak Guna Bangunan	23
2. Asal Tanah Hak Guna Bangunan	23
3. Subjek Hak Guna Bangunan	23
4. Terjadinya Hak Guna Bangunan	24
5. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan	25
6. Peralihan Hak Guna Bangunan	27
7. Hapusnya Hak Guna Bangunan	27
B. Tinjauan tentang Hak Pengelolaan	29
C. Tinjauan tentang Rumah dan Perumahan	32
D. Hasil Penelitian	33
1. Gambaran Kota Semarang dan Kecamatan Semarang Barat ...	33
2. Identitas Responden	37
3. Rumah di Perumahan Kawasan Marina Kota Semarang	38
4. Latar Belakang Hak Pengelolaan PT. Indo Perkasa Usaha tama di Perumahan Kawasan Marina di Kota Semarang.....	40
5. Peningkatan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kawasan Marina di Kota Semarang.....	42
BAB III PENUTUP	47
A. Kesimpulan	47
B. Saran	48
Daftar Pustaka	49

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kota Semarang	34
Tabel 2 : Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kecamatan di Kota Semarang tahun 2010, 2015, dan 2016	35

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran Rekomendasi Penelitian Kantor Pertanahan Kota Semarang

Lampiran Fotocokopi Identitas Responden

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi atau plagiasi dari karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 28 November 2019

Yang Menyatakan,

Maudy Fitriani