

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seperti yang sudah kita ketahui sebelumnya, Indonesia merupakan negara yang terkenal dengan berbagai macam keberagamannya. Mulai dari banyaknya pulau, budaya, bahasa, suku, adat, sampai kebiasaan. Indonesia terkenal akan kekayaan dan keberagamannya tersebut. Sebelum merdeka, Indonesia memiliki hukum yang berlaku di masing-masing daerah. Hukum yang dimaksud adalah hukum adat. Setelah merdeka, Indonesia merupakan negara hukum yang penyelenggaraan kekuasaan pemerintahannya berdasarkan oleh hukum dan kekuasaan, dalam menjalankan pemerintahannya didasarkan kepada kedaulatan hukum yang memiliki tujuan untuk menjalankan ketertiban hukum.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ditentukan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Salah satu kekayaan alam yang dimiliki Indonesia adalah Tanah. Tanah adalah karunia dari Tuhan yang sungguh sepatutnya kita syukuri. Karena Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang tentunya dapat digunakan untuk mencukupi kebutuhan hidupnya. Dalam mencukupi kebutuhan hidup, tanah dapat digunakan untuk tempat tinggal / perumahan dan melaksanakan usaha. Selain itu, tanah juga memiliki sarana pokok dalam pembangunan rumah / gedung, jalan raya, pemukiman penduduk, kawasan industri, dan sarana prasarana lainnya. Kepemilikan tanah pun

dapat terjadi dengan berbagai cara, misalnya terjadi karena pewarisan, jual beli, hibah, dan lain sebagainya. Proses kepemilikan tanah ini terjadi karena adanya proses peralihan hak atas tanah. Seperti dijelaskan dalam buku Prof. Boedi Harsono : Sebutan *Tanah* dalam Bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi Batasan resmi oleh UUPA.¹

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa, “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 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”. Lalu dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA dinyatakan, “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”. Pengertian hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA adalah : “Hak ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut dan

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Keduabelas Djambatan, Jakarta, halaman 18

yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”. Menurut Maria S.W Sumardjono, hak atas tanah didefinisikan sebagai: “Hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air, serta ruang udara diatasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi”.² Bagi pemegang hak atas tanah memang diberikan wewenang untuk mempergunakan hak atas tanah, namun pemegang hak atas tanah juga dibatasi haknya oleh undang-undang, pembatasan tersebut meliputi : harus memperhatikan fungsi sosial, kepemilikan hak atas tanah tidak boleh melebihi maksimum dan minimum, yang dapat memiliki hak milik hanya WNI dan badan hukum Indonesia berdasarkan peraturan pemerintah.³

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai berbagai macam Hak-hak atas tanah. Pada Pasal 16 ayat (1) UUPA diatur, “Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut hasil hutan, dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas

²H.M Arba, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Kelima Sinar Grafika, Jakarta Timur, halaman 84.

³*Ibid*, halaman 85.

diatas, ada juga hak lain yang tidak dicantumkan dalam UUPA. Hak yang dimaksud yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53”. Selain hak atas tanah yang telah disebut adalah Hak Pengelolaan (HPL). Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan dasar dari hukum agraria di Indonesia tidak mengatur mengenai Hak Pengelolaan, namun UUPA telah mengandung cikal bakal hak pengelolaan yang dapat kita temukan dalam penjelasan umum angka II, yakni “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 atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawaban, atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing”.⁴ Dari berbagai peraturan yang ada, pengertian Hak Pengelolaan dirumuskan dalam beberapa peraturan sebagaimana disebut dibawah ini: ⁵

1. Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 *juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973, disebutkan bahwa Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah Negara yang berisi wewenang untuk:
 - a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.

⁴ Wibowo T. Tunardy, Tanah Hak Pengelolaan, <http://www.jurnalhukum.com/tanah-hak-pengelolaan/>, diakses 26 Februari 2019

⁵ Irawan Soerodjo, 2014, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL)*, Penerbit LaksBang Mediatama, Yogyakarta , hlm.3.

- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
 - c. Menyerahkan bagian-bagian atas tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai berjangka waktu 6 tahun
 - d. Menerima uang pemasukan atau ganti rugi atau uang wajib tahunan
2. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 disebutkan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Selain pengertian dalam peraturan perundang-undangan tersebut, para ahli juga memberikan beberapa pengertian tentang Hak Pengelolaan, yaitu: ⁶

1. A.P. Parlindungan

Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah diluar UUPA

2. Boedi Harsono

Hak Pengelolaan sebagai gempitan Hak Menguasai dari negara.

3. Maria S.W. Sumardjono

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.

4. R. Atang Ranoemihardja

Hak atas tanah yang dikuasai negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum atau pemerintah daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga.

⁶ *Ibid*, hlm. 4.

Hak Pengelolaan yang diberikan dan didapatkan karena adanya penyerahan dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga, pastinya pihak ketiga sudah memiliki tujuan untuk memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan tersebut. Salah satunya adalah pihak ketiga akan memanfaatkan tanah Hak Pengelolaan untuk membangun beberapa rumah yang nantinya akan menjadi suatu perumahan dan permukiman. Karena dari pemanfaatan tersebut, biasanya pihak ketiga akan mendapatkan keuntungan dari pembangunan rumah-rumah tersebut. Peraturan mengenai perumahan dan kawasan permukiman di atur dalam Peraturan Pemerintah nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Pada pasal 1 angka 1 diatur bahwa Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Lalu dalam Pasal 1 angka 2 diatur mengenai pengertian perumahan, yakni kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Prasarana lingkungan menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1992, Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Sedangkan mengenai Sarana lingkungan, menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1992, Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.

Hak Pengelolaan, rumah, dan perumahan memang tidak diatur dalam UUPA. Melainkan telah diatur oleh perundang-undangan lain diluar UUPA. Bedanya dengan Hak Guna Bangunan yang sudah diatur dalam UUPA. Selain diatur

dalam UUPA, Hak Guna Bangunan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Pengertian dari Hak Guna Bangunan terdapat pada Pasal 35 UUPA yang menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Dalam pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 diatur bahwa, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Sejak tahun 2015, di kota Semarang di atas tanah berstatus Hak Pengelolaan sedang terjadi sengketa mengenai bangunan-bangunan yang berdiri di Kawasan Marina dan PRPP (Pusat Rekreasi dan Promosi Pembangunan) kota Semarang, terutama di perumahan-perumahan yang telah dibangun dan berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan. Banyak pemilik rumah dalam perumahan tersebut yang tidak mengetahui bahwa bangunan rumah mereka berada di atas tanah berstatus Hak Pengelolaan. Mereka hanya mengetahui bahwa status rumah mereka adalah Hak Guna Bangunan, dan dapat ditingkatkan mejadi Hak Milik.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang sudah dipaparkan tersebut, maka rumusan masalah dalam penulisan ini adalah Apakah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan untuk rumah tinggal di Kawasan Marina dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan untuk rumah tinggal di Kawasan Marina dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik atau tidak.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini bermanfaat dari segi teoritis dan praktis.

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan yaitu Ilmu Hukum pada umumnya dan secara khusus Hukum Pertanahan mengenai Hak Guna Bangunan pemilik rumah tinggal di atas tanah hak pengelolaan

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

- a. Pemerintah, khususnya Kantor Pertanahan Kota Semarang agar dapat menjadi masukan dalam peningkatan Hak Guna Bangunan untuk Rumah di Perumahan Kawasan Marina di atas tanah Hak Pengelolaan.
- b. Pemegang Hak Pengelolaan, dalam pemberian Hak Guna Bangunan untuk pembangunan rumah tinggal.

- c. Masyarakat khususnya pemilik rumah diatas tanah Hak Pengelolaan di Perumahan Kawasan Marina, diharapkan agar ke depannya dapat digunakan sebagai pemahaman dalam mengurus peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan skripsi dengan judul Eksistensi Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan di Perumahan Kawasan Marina di Kota Semarang merupakan karya asli dari penulis. Penulisan skripsi ini berbeda dengan penulisan skripsi yang dilakukan oleh mahasiswa/mahasiswi lainnya. Letak kekhususan dari penulisan skripsi ini adalah mengenai Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan di Perumahan Kawasan Marina di Kota Semarang. Setelah dilakukan penelusuran, terdapat beberapa penulisan skripsi dengan tema yang senada, yaitu :

1. a. Judul : Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- b. Identitas penulis :
 - 1) Nama : Widiyanti
 - 2) NPM : 3451303018
 - 3) Fakultas : Ilmu Sosial
 - 4) Universitas : Universitas Negeri Semarang
 - 5) Tahun : 2006
- c. Rumusan Masalah : Bagaimana Pelaksanaan peningkatan Hak Guna

Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah
Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang?

d. Tujuan Penelitian : Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang

e. Hasil Penelitian : Berdasarkan penelitian, maka penulis dapat menyimpulkan pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan belum dilaksanakan dengan baik dan maksimal. Hal ini terlihat pada masih banyak masyarakat yang belum meningkatkan hak atas tanahnya, karena disebabkan ada beberapa kendala-kendala yang dihadapi masyarakat bahwa masyarakat belum semuanya memegang sertipikat yang aslinya dan Hak Milik untuk rumah tinggal diberikan kepada tanah yang masih berstatus Hak Guna Bangunan.

Letak perbedaan antara tulisan penulis dan tulisan Widiyanti adalah Widiyanti menulis mengenai Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik untuk Rumah Tinggal di Kantor Pertanahan Kota Semarang, sedangkan penulis mengenai Eksistensi Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan di Perumahan Kawasan Marina di Kota Semarang..

2. a. Judul : Tinjauan Hukum Terhadap Hak Pengelolaan

Dalam Rangka Kewenangan Kepentingan Pelaksanaan Tugasnya Pada Pemerintah Kota Medan

- b. Identitas Penulis :
- 1) Nama : Muhammad Lutfi
 - 2) NIM : 120200024
 - 3) Fakultas : Hukum
 - 4) Universitas : Universitas Sumatra Utara Medan
 - 5) Tahun : 2016
- c. Rumusan Masalah : Bagaimana Pelaksanaan Hak Pengelolaan dalam rangka kewenangan kepentingan tugasnya
- d. Tujuan Penelitian : Untuk Mengetahui pelaksanaan Hak Pengelolaan dalam Rangka Kewenangan Kepentingan Pelaksanaan tugasnya.
- e. Hasil Penelitian : Dalam perkembangan pemegang Hak Pengelolaan yang merupakan gempilan dari Hak Menguasai Negara maka dari Undang – Undang Pokok Agraria Pasal 2 (4) mengenai Hak Menguasai Negara pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah – daerah Swatantra dan masyarakat – masyarakat hukum adat yang pada saat ini didalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Hak Pengelolaan

diberikan kepada Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, PTPersero, Badan Otorita, dan Badan Hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah, maka dapat disimpulkan pemegang atau subjek Hak Pengelolaan adanya tambahan dari peraturan tersebut dibandingkan didalam Undang – Undang Pokok Agraria adanya masyarakat hukum adat, daerah – daerah swatantra yang saat ini disebut badan – badan pemerintahan atau pemerintah daerah termasuk Pemerintah daerah Kota Medan

Letak perbedaan antara tulisan penulis dan tulisan Muhammad Luthfi adalah Muhammad Luthfi menulis mengenai Pelaksanaan Hak Pengelolaan dalam Rangka Kewenangan Kepentingan Tugasnya, sedangkan penulis menulis mengenai Eksistensi Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan di Perumahan Kawasan Marina di Kota Semarang.

3. a. Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan

b. Identitas Penulis :

1) Nama : Olivia Yanuari Huslan

2) NIM : B 11112101

3) Fakultas : Hukum

- 4) Universitas : Universitas Hasanuddin Makassar
- 5) Tahun : 2016
- c. Rumusan Masalah : 1. Bagaimana perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik Hak Pengelolaan?
2. Bagaimana pemenuhan janji pemegang Hak Guna Bangunan terhadap pemegang Hak Pengelolaan dalam perpanjangan Hak Guna Bangunan?
- d. Tujuan Penelitian : 1. Untuk mengetahui dan memahami perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.
2. Untuk mengetahui dan memahami pemenuhan janji pemegang Hak Guna Bangunan terhadap pemegang Hak pengelolaan dalam perpanjangan Hak Guna Bangunan.
- e. Hasil Penelitian : 1. Perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaantana tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik Hak Pengelolaan dalam hal ini Perusahaan Sulawesi Selatan tidak dapat dilaksanakan. Meskipun didalam perjanjiannya kedua belah pihak menyepakati bahwa setiap perpanjangan dapat dilakukan secara otomatis, sehingga tidak perlu adanya persetujuan tertulis

dari pemegang hak pengelolaan. Namun dalam pengurusan di Kantor Pertanahan Kota berkas perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang harus ada dalam kelengkapan berkas perpanjangan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan adalah persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan untuk memperpanjang.

2. Pemenuhan Janji pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tidak dipenuhi secara sepenuhnya sebagaimana dalam perjanjian nomor 111 tanggal 15 april 2010, yaitu pada pasal 2 (dua) yang menyatakan pada periode tahun 2010 sampai dengan 2021 Perusahaan Daerah Sulawesi Selatan akan menerima 30% dari PT.Griya Maricaya Gemilang dari keuntungan bersih. Sehingga untuk pelaksanaan periode kedua Perusahaan daerah Sulawesi Selatan tidak memberikan surat persetujuan perpanjangan Hak Guna Bangunan yang menjadi kelengkapan berkas untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan, namun pada kenyataannya

terdapat sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah selesai diperpanjang.

Letak Perbedaan antara tulisan penulis dan tulisan Olivia Yanuari Huslan adalah Olivia Yanuari Huslan menulis mengenai Tinjauan Yuridis Terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) di Atas Hak Pengelolaan, sedangkan penulis menulis mengenai Eksistensi Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan di Perumahan Kawasan Marina di Kota Semarang.

F. Batasan Konsep

1. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. (Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA)
2. a. Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah negara yang berisi wewenang untuk:
 - 1) Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah tersebut;
 - 2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 - 3) Menyerahkan bagian-bagian atas tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai berjangka waktu 6 tahun;
 - 4) Menerima uang pemasukan/ganti rugi/uang wajib tahunan.(Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 khususnya pasal 6)

b. Pemberian Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

(Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 pasal 42)

c. Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

(Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 pasal 45 ayat (1))

3. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. (Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 pasal 1 angka 2).

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

(Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 pasal 1 angka 7).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian dalam skripsi ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.¹⁷ Dengan kata lain,

¹⁷ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 15.

penelitian jenis ini dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.⁸

2. Sumber Data

Sumber data terdiri dari Data Primer dan Data Sekunder

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (sebagai data utama)⁹
- b. Data sekunder, terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti, yaitu:¹⁰
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

⁸ *Ibid*, hlm. 16.

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 12.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 13

- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
 - e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - g) Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal.
 - h) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman
 - i) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman
- 2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti penjelasan peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal hukum.
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas hukum lainnya. Bahan hukum yang dipergunakan oleh penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

3. Cara Pengumpulan Data

- a. Data Primer diperoleh melalui kuesioner yang ditujukan kepada responden melalui wawancara yang diajukan kepada narasumber. Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi dengan sumber data, baik secara langsung maupun tidak langsung.¹¹
- d. Data Sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, yaitu mempelajari bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari penjelasan peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal hukum.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang. Kecamatan Semarang Barat terdiri dari 16 kelurahan. Dari 16 kelurahan tersebut, ada dua kelurahan dimana terdapat perumahan yang bersertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, yaitu Kelurahan Tawang Sari dan Kelurahan Tawangmas. Dari dua kelurahan tersebut, diambil satu kelurahan untuk diteliti dengan metode *random*

¹¹ Rianto, Adi, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Yogyakarta, hlm. 72.

¹² Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 97

yang berarti setiap subjek memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai lokasi penelitian, yakni Kelurahan Tawangsari. Di dalam Kelurahan Tawangsari terdapat dua perumahan yang berada pada tanah di atas Hak Pengelolaan, yaitu Perumahan Taman Marina dan Perumahan Royal Family. Dari dua perumahan tersebut, diambil satu perumahan untuk diteliti dengan metode *purposive* yaitu Perumahan Taman Marina, karena responden yang dapat ditemui adalah responden yang bertempat tinggal di Perumahan Taman Marina.

5. Populasi dan sample

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan unit yang memiliki sifat-sifat yang sama.¹³ Populasi dalam penelitian ini adalah pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan untuk rumah tinggal di Perumahan Kawasan Marina di Kota Semarang yang berjumlah 20 pemegang Hak Guna Bangunan.

b. Sample

Sample merupakan bagian dari populasi.¹⁴ Sampel dalam penelitian ini diambil secara *random sampling* yakni pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan untuk rumah di perumahan Kawasan Marina di Kota Semarang yang sebanyak 25% dari populasi.

¹³ *Ibid*, hlm. 95.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 96

6. Responden dan Narasumber

- a. Responden dalam penelitian ini adalah para pemilik rumah sebagai pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan untuk rumah tinggal di Perumahan Taman Marina yang berjumlah 5 orang.
- b. Narasumber dalam penelitian ini adalah:
 - 1) Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kota Semarang.
 - 2) Pemegang Hak Pengelolaan yaitu PT. Indo Perkasa Usahatama (Tidak dapat ditemui)

7. Analisis dan Kesimpulan

Data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan mengkaji data yang telah diperoleh secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah yang diteliti.¹⁵

Dalam menarik kesimpulan dipergunakan metode berpikir secara induktif, yaitu suatu cara berpikir yang mendasarkan pada fakta-fakta yang bersifat khusus untuk kemudian digeneralisasikan menjadi ketentuan yang bersifat umum.¹⁶

¹⁵ *Ibid*, hlm. 167-168

¹⁶ *Ibid*, hlm. 1

H. Sistematika Skripsi

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan, Rumah, Perumahan, Hak Pengelolaan, serta Hasil Penelitian.

BAB III: PENUTUP

Bab ini berisi Kesimpulan dan Saran