

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK UNIT APARTEMEN  
DALAM KAJIAN STATUS HAK ATAS TANAH BERDASARKAN  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996**



**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai Persyaratan untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Disusun Oleh :

Carmen Leony  
02011381722435

Pembimbing :

1. Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.
2. Theta Murty, S.H., M.H.

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
KAMPUS BUKIT – PALEMBANG**

**2021**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PALEMBANG

**PENGESAHAN DAN PERSETUJUAN SKRIPSI**

NAMA : CARMEN LEONY  
NIM : 02011381722435  
PROGRAM KEKHUSUSAN: HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI :

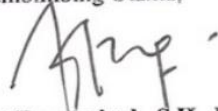
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK UNIT APARTEMEN  
DALAM KAJIAN STATUS HAK ATAS TANAH BERDASARKAN  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996**

Teah Diuji dan Lulus dalam Sidang Komprehensif pada 25 Maret 2021 dan  
Dinyatakan Teah Memenuhi Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

Palembang, 25 Maret 2021

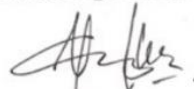
Disetujui Oleh,

Pembimbing Utama,



Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.  
NIP. 196511011992032001


Pembimbing Pembantu,



Theta Murty, S.H., M.H.  
NIP. 198203202014042001



Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

  
Dr. Febrian, S.H., M.S.  
NIP. 196201211989031001

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Carmen Leony

Nomor Induk Mahasiswa : 02011381722435

Tempat, Tanggal Lahir : Medan, 14 Agustus 1999

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi :

**Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Unit Apartemen Dalam Kajian Status Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini adalah hasil dari tulisan saya sendiri dengan menggunakan berbagai sumber sebagai referensi, serta tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar sarjana di perguruan tinggi manapun dan bahan-bahan yang telah dipublikasikan dan ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya. Demikianlah pernyataan ini saya perbuat dengan yang sebenar-benarnya dan apabila saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia untuk menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan aturan yang berlaku.

Palembang 25 Maret 2021



**Carmen Leony**

**NIM. 02011381722435**

**Motto:**

***“Great things are not done by impulse, but by a series of small things brought together.” – Vincent van Gogh***

**I present this for:**

- **My parents;**
- **My brother; and**
- **My best friends.**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur saya ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkatnya penulis diberikan kesehatan dan kekuatan untuk menyusun skripsi yang berjudul **Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Unit Apartemen Dalam Kajian Status Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996** untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum. Penyusunan skripsi ini tentulah tidak luput dari bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya beserta seluruh staff dan jajarannya;
2. Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum., selaku ketua jurusan Hukum Perdata dan dosen pembimbing utama yang telah membimbing saya dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini;
3. Ibu Theta Murty, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing pembantu yang telah membimbing saya dan memberikan banyak masukan serta dorongan dalam proses penyusunan skripsi ini;
4. Kedua orang tua saya, yang telah memberikan dukungan baik secara emosional maupun finansial sampai saat ini, yang tidak pernah menuntut saya untuk menjadi yang terbaik namun selalu mendukung saya untuk menjadi versi terbaik dari diri saya;
5. Adikku, Carlos Hou yang selalu mendukung saya dan mengingatkan saya untuk tetap berjuang dan tidak boleh menyerah;
6. Teman-teman dekatku, Nadila Putri Belinda, Titania Denanda dan Selma Kemuning Aquinta, yang telah menemani saya dari hari pertama saya menjadi mahasiswa hingga saat ini, yang selalu mendukung dan berjuang bersama, yang selalu menghibur saya disaat saya butuh hiburan;
7. Teman-teman Wong Atas Langit, Andre Mellanio, Nadila Putri Belinda, Titania Denanda, Shidqi Luzman Yudiaswara, Ivan Fadillah, serta

Muhammad Irfan Senoadji, yang sudah ada dan menjadi bagian dari hidup perkuliahan saya sejak hari pertama saya menjadi seorang mahasiswa;

8. Teman baikkku, Siska Febriani yang selalu memotivasi dan mengingatkan saya untuk terus maju, selalu menemani disaat saya jatuh, serta memberikan dorongan kepada saya untuk tetap berusaha;
9. Sahabatku, Stefani Dayati dan Mahvira Chow Liana Herman Adil yang selalu sabar mendengarkan keluh kesah saya selama masa perkuliahan, terutama keluh kesah selama proses penyusunan skripsi ini;
10. Teman-teman team PLKH D1, yang awalnya tidak pernah mengenal satu sama lain hingga menjadi akrab karena PLKH, yang selalu saling mendukung dan berbagi informasi terkait perskripsian; serta
11. Fluffy, peliharaan kesayanganku yang selalu menjadi hiburan dikala saya senang maupun sedih selama masa perkuliahan.

Akhir kata, saya berterima kasih kepada setiap pihak yang telah menyemangati saya selama proses penyusunan ini. Sekian ucapan terima kasih ini saya perbuat, saya mohon maaf apabila terdapat nama-nama yang belum disebutkan satu per satu.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkatnya penulis diberikan kesehatan dan kekuatan untuk menyusun skripsi yang berjudul **Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Unit Apartemen Dalam Kajian Status Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996** untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum. Penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para dosen, terutama Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum. dan Ibu Theta Murty, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing utama dan dosen pembimbing pembantu yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membantu serta membimbing penulis sejak awal proses penyusunan skripsi ini.

Penulis sadar bahwa skripsi ini tidak luput dari kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat berterima kasih atas kritik dan saran dari seluruh pihak. Terakhir, penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkaitan. Sekian dan terima kasih.

Palembang, 4 Maret 2021

**Carmen Leony**  
**02011381722435**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah .....</b>	<b>9</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>10</b>
<b>D. Manfaat Penelitian .....</b>	<b>11</b>
1. Manfaat Teoritis .....	11
2. Manfaat Praktis .....	11
<b>E. Kerangka Teori .....</b>	<b>11</b>
1. Teori Perjanjian .....	13
2. Teori Hak Menguasai Negara Atas Tanah .....	14
3. Teori Perlindungan Hukum .....	18
<b>F. Metode Penelitian .....</b>	<b>20</b>
1. Jenis Penelitian .....	20
2. Metode Pendekatan .....	21
3. Sumber Bahan Hukum .....	22
4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum .....	23
5. Metode Analisis Bahan Hukum .....	24
6. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	24



<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>25</b>
<b>A. Tinjauan Umum Perjanjian .....</b>	<b>25</b>
1. Pengertian Perjanjian .....	25
2. Syarat Sah Perjanjian .....	27
3. Asas-Asas Hukum Perjanjian .....	30
4. Jenis-Jenis Perjanjian .....	34
<b>B. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli .....</b>	<b>37</b>
1. Pengertian Jual Beli .....	37
2. Para Pihak dalam Jual Beli .....	39
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak .....	40
<b>C. Tinjauan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 .....</b>	<b>46</b>
1. Hal-Hal yang Diatur .....	46
2. Jenis-Jenis Hak atas Tanah .....	46
<b>D. Tinjauan Umum Rumah Susun dan Apartemen .....</b>	<b>48</b>
1. Pengertian Rumah Susun .....	48
2. Tujuan Didirikannya Rumah Susun .....	48
3. Jenis-Jenis Rumah Susun .....	49
4. Pengertian Apartemen dan Dasar Hukumnya .....	51
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>53</b>
<b>A. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Unit Apartemen dalam Kajian         Status Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40         Tahun 1996 .....</b>	<b>53</b>
1. Pihak-Pihak dalam Perjanjian Jual Beli .....	53
2. Status Hak atas Tanah .....	57
3. Hak atas Tanah di atas Hak Pengelolaan .....	65
4. Perlindungan Hukum bagi Pemilik Unit Apartemen .....	67
<b>B. Status Hukum Hak Pengelolaan Atas Tanah yang Dijadikan Dasar         untuk Mendirikan Apartemen berdasarkan Peraturan Pemerintah         Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Perundang-Undangan Lain yang         Berlaku di Indonesia .....</b>	<b>74</b>

1. Unsur-Unsur Hak Pengelolaan .....	74
2. Pihak-Pihak Pengelola Tanah dengan Hak Pengelolaan .....	77
3. Status Para Pihak .....	82
4. Hubungan Hak Pengelolaan dan Hak Menguasai atas Tanah Negara ..	84
5. Status Hukum Hak Pengelolaan di dalam Sistem Hukum Indonesia ..	87
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>95</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>95</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>96</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>98</b>

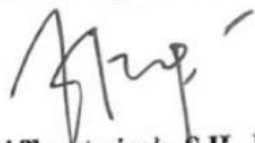
**Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Unit Apartemen Dalam Kajian Status  
Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996**

**ABSTRAK**

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang tergolong pesat menimbulkan masalah terkait dengan ketersediaan lahan untuk dijadikan sebagai tempat tinggal masyarakat, juga sebagai pemenuhan salah satu hak setiap warga negara untuk mendapatkan tempat tinggal berdasarkan pada Pasal 28H Undang-Undang Dasar 1945. Akan tetapi, tanah yang menjadi lahan untuk mendirikan tempat tinggal sangatlah terbatas, sehingga muncul hunian dalam bentuk bangunan gedung bertingkat yang dikenal dengan istilah apartemen. Di Indonesia, tanah sebagai tempat didirikannya apartemen biasanya menimbulkan kebingungan dan problematika untuk pemilik unit apartemen itu sendiri. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan mendalami hukum positif yang berlaku di Indonesia. Pada penelitian ini, dapat dipahami bahwa perlindungan hukum bagi pemilik unit apartemen ternyata tidak berlaku selamanya, melainkan hanya berlaku selama Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan atas tanah tempat didirikannya bangunan gedung apartemen masih belum berakhir. Status hukum dari Hak Pengelolaan di Indonesia belum terlalu menonjol, hal ini disebabkan oleh keadaan di mana Hak Pengelolaan belum diatur di peraturan perundang-undangan secara khusus. Meskipun Hak Pengelolaan belum diatur secara langsung oleh sebuah peraturan perundang-undangan, akan tetapi Hak Pengelolaan telah disebut dan dibahas di berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

*Kata kunci: apartemen; Hak Guna Bangunan; Hak Pengelolaan; status hak atas tanah; perlindungan hukum.*

Pembimbing Utama,



**Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196511011992032061

Pembimbing Pembantu,



**Theta Murty, S.H., M.H.**  
NIP. 198203202014042001

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



**Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196511011992032001

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

      Seperti yang kita ketahui, dalam kehidupan sehari-hari tentunya masyarakat sebagai makhluk hidup memiliki kebutuhan dasar hidup. Kebutuhan dasar sendiri merupakan kebutuhan-kebutuhan yang bersifat wajib dan digunakan untuk mempertahankan hidup. Kebutuhan dasar tiap-tiap makhluk hidup tersebut adalah papan, sandang, serta pangan yang atau dalam bahasa awam sering disebut sebagai tempat tinggal, pakaian, serta makanan. Maka dari itu, berarti papan atau tempat tinggal dapat dikatakan sebagai kebutuhan dasar atau kebutuhan primer dari makhluk hidup yang paling utama karena merupakan tempat untuk berlindung yang dianggap sebagai tempat yang paling aman dan nyaman bagi setiap individu.

      Berdasarkan pada Pasal 28H ayat 1 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, disebutkan bahwa:

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

Oleh karena itu, dapat dipahami bahwa rumah atau tempat tinggal adalah bentuk dari pemenuhan hak masyarakat atas papan sebagai salah satu aspek dari kebutuhan dasar hidup. Dengan mempertimbangkan urbanisasi dan pertumbuhan penduduk di Indonesia yang tergolong cepat, tentunya ketersediaan lahan untuk menjadi dasar didirikannya fasilitas tempat tinggal

untuk masyarakat, terutama di kota-kota besar sangatlah terbatas. Hal ini didukung dengan fakta bahwa angka pertumbuhan penduduk di Indonesia yang mencapai 4,5 juta orang pertahunnya, dengan total jumlah penduduk sebanyak 296,9 juta jiwa berdasarkan pada data bulan Maret 2020.

Sebagai negara demokrasi dan berkeadilan sosial, tentunya pemanfaatan tanah di Indonesia adalah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>1</sup> Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA, dijelaskan bahwa hukum agraria nasional haruslah memfasilitasi tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa untuk kepentingan rakyat, sesuai dengan perkembangan zaman, dan tetap dengan tujuan utama untuk mewujudkan KeTuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan, serta Keadilan Sosial.<sup>2</sup> Perlu diketahui bahwa di Indonesia, penguasaan tanah secara yuridis dilandasi dengan hak yang dilindungi oleh hukum, yang di mana hak tersebut memberikan wewenang kepada pemegang hak tersebut untuk menguasai tanah secara fisik.<sup>3</sup>

Dengan menimbang bahwa hukum agraria nasional haruslah dilandasi dengan hak yang dilindungi oleh hukum dan dalam rangka memfasilitasi tercapainya bumi, air, dan ruang angkasa, serta sebagai akibat dari pesatnya pertumbuhan angka jumlah penduduk di Indonesia dan

---

<sup>1</sup> Iman Sudiyat. 1978. *Hukum Adat, Sketsa Asas*. Yogyakarta: Liberty. Hlm. 1.

<sup>2</sup> Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan. Hlm. 3.

<sup>3</sup> Boedi Harsono. 2005. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. Hlm 23.

kurangnya ketersediaan lahan sebagai tempat tersedianya tempat tinggal bagi masyarakat, maka muncullah hunian dalam bentuk bangunan bertingkat yang di dalamnya terdapat *unit-unit* yang memiliki fasilitas lengkap seperti rumah pada umumnya. Hunian atau tempat tinggal dalam bentuk bangunan bertingkat dengan sejumlah *unit* ini biasanya dikenal dengan sebutan rumah susun.

Munculnya rumah susun yang kemudian dimanfaatkan sebagai hunian tersebut tidaklah memerlukan lahan yang besar dalam pembangunannya. Oleh karena itu, pembangunan dan pemanfaatan rumah susun dilihat dan dinilai sebagai salah satu jalan keluar untuk memecahkan masalah kepadatan penduduk yang disebabkan oleh peningkatan jumlah penduduk yang pesat di Indonesia, khususnya di kota-kota besar. Seiring dengan berjalannya waktu, keberadaan rumah susun kemudian juga mengikuti perkembangan zaman, sehingga muncul hunian yang dikenal dengan sebutan apartemen yang memiliki bentuk dan konsep serupa rumah susun. Pada hakikatnya, apartemen merupakan unit perumahan mandiri dalam bentuk rumah susun yang dikembangkan dan didirikan untuk tujuan komersil. Oleh karena itu, apartemen kemudian juga dikenal dengan sebutan rumah susun komersial. Keberadaan apartemen dinilai sebagai Hal ini tentunya disebabkan oleh berbagai alasan, seperti: apartemen memiliki ragam konsep dan penawaran harga yang bervariasi; biasanya terletak di lokasi yang strategis dan di pusat kota; biaya perawatan yang lebih rendah dan biasanya sudah diurus oleh pengelola gedung apartemen; memiliki

tingkat keamanan yang baik; serta memiliki fasilitas yang lengkap seperti pusat kebugaran, kolam renang, fasilitas pendidikan, pusat perbelanjaan, dan lain-lain.<sup>4</sup>

Terdapat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berisikan pengaturan hal-hal yang berkaitan dengan rumah susun, baik rumah susun konvensional maupun rumah susun komersial yang lebih dikenal dengan sebutan apartemen. Pada Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang selanjutnya akan disebut sebagai UU Rusun, disebutkan bahwa:

*“Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah”.*

Sedangkan, pada Pasal 1 angka 10 UU Rusun juga disebutkan bahwa:

*“Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan”.*

Oleh karena itu, dapat dipahami bahwa meskipun bentuk dan konsep dari rumah susun umum dan rumah susun komersial tidak jauh berbeda, akan tetapi tujuan dari didirikan rumah susun komersial adalah untuk mencari keuntungan. Jika ditelaah lebih mendalam, sering kali timbul permasalahan terkait kebingungan mengenai status kepemilikan unit atau satuan rumah susun, baik rumah susun umum ataupun rumah susun komersial atau

---

<sup>4</sup> Alasan Kenapa Generasi Milennial Lebih Memilih Apartemen Jadi Hunian Impian. 2019. Diakses dari <http://permatahijausuites.com/> pada tanggal 24 Agustus 2020.

apartemen. Hal ini terjadi karena kurangnya pengetahuan masyarakat terkait dengan status hak atas tanah.

Berdasarkan pada pengaturan di dalam UUPA, hak atas tanah akan didapatkan saat sebidang tanah diberikan dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang telah disebutkan di dalam UUPA. Maka dari itu, diketahui bahwa hak atas tanah menurut UUPA merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemilik hak atas tanah tersebut untuk menggunakan serta mengambil manfaat dari tanah tersebut. Pasal 4 ayat 2 UUPA menyebutkan bahwa:

*“Hak-hak atas tanah 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 menurut Undang-Undang ini atau peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.*

Jadi, yang dimaksud dengan tanah yang dapat dihaki dengan wewenang untuk digunakan dan diambil manfaatnya adalah hak atas permukaan bumi, termasuk pula penggunaan bumi, air, serta ruang angkasa yang berada di atas tanah tersebut.

Pada Pasal 16 UUPA, diatur berbagai hak-hak atas tanah yang termasuk sebagai hak primer.<sup>5</sup> Hak-hak atas tanah berdasarkan pada Pasal

---

<sup>5</sup> Ali A. Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka. Hlm. 1.



16 ayat 1 UUPA meliputi hak milik; hak guna usaha; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; hak memungut hasil hutan; serta hak-hak lain yang tidak disebutkan sebelumnya yang akan diatur dan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak-hak yang sifatnya sementara berdasarkan pada Pasal 53 UUPA meliputi hak gadai; hak usaha bagi hasil; hak menumpang dan hak sewa pertanian. Selain hak-hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA, juga terdapat hak atas tanah yang disebutkan dan diatur di dalam peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku di Indonesia. Adapun salah satu contohnya yaitu Hak Pengelolaan yang diatur di dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menyebutkan bahwa:

*“Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”.*

Istilah Hak Pengelolaan berasal dari kata *beheeresrecht* dalam Bahasa Belanda yang kemudian diartikan sebagai Hak Penguasaan.<sup>6</sup> Hak Pengelolaan juga dianggap sebagai kewenangan publik yang tidak

---

<sup>6</sup> A. P. Parlindungan. 1989. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*. Bandung: CV. Mandar Maju. Hlm.

tergolong sebagai hak atas tanah. Akan tetapi, Hak Pengelolaan ini dikelompokkan menjadi salah satu bentuk hak menguasai negara atas tanah.<sup>7</sup> Hak Pengelolaan pertama kali muncul di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, sehingga dapat dikatakan bahwa memang Hak Pengelolaan tidak tergolong sebagai hak atas tanah karena bukan muncul dan lahir dari diberlakukannya UUPA.

Berkaitan dengan kepemilikan rumah susun, baik rumah susun umum maupun rumah susun komersial atau apartemen biasanya dapat dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atau SHMSRS. Berdasarkan pada Pasal 1 angka 11 UU Rusun, disebutkan bahwa:

*“Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun atau SHMSRS adalah tanda kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan”.*

Lalu, pada Pasal 1 angka 12 UU Rusun juga disebutkan bahwa:

*“Sertifikat kepemilikan bangunan gedung rumah susun yang selanjutnya disebut sebagai SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa”.*

Berdasarkan pada pengertian SHM sarusun atau SHMSRS dan SKBG sarusun di atas, dapat dipahami bahwa SHMSRS merupakan sertifikat bukti

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono. 2005. *Op.Cit.* Hlm 280.

kepemilikan unit rumah susun yang dipegang oleh pembeli, sedangkan SKBG sarusun merupakan sertifikat yang dipegang oleh *developer* atau pengembang bangunan gedung rumah susun, baik *developer* atau pengembang swasta yang mendirikan bangunan gedung rumah susun komersial atau apartemen ataupun *developer* atau pengembang yang berasal dari luar negeri.

Adapun salah satu masalah yang sering timbul, berkaitan dengan tanah tempat didirikannya rumah susun umum dan/atau rumah susun komersial atau apartemen ialah status hak atas tanah yang digunakan sebagai tempat didirikannya bangunan gedung rumah susun. Biasanya, tanah tempat didirikannya rumah susun umum dan/atau rumah susun komersial atau apartemen di Indonesia berstatus Hak Guna Bangunan yang berada di atas tanah yang berstatus Hak Pengelolaan. Subjek hukum yang dapat memegang Hak Pengelolaan atau HPL atas tanah adalah Badan Usaha Milik Negara atau BUMN, Badan Usaha Milik Daerah atau BUMD, Perseroan Terbatas atau PT, Badan-Badan Otorita, serta berbagai instansi pemerintah, termasuk di dalamnya Pemerintah Daerah.

Hak Guna Bangunan yang berada di atas tanah yang berstatus Hak Pengelolaan seperti yang telah disebutkan di atas sering kali menimbulkan kebingungan dan permasalahan bagi pemilik unit rumah susun, baik rumah susun umum ataupun rumah susun komersial atau apartemen.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Reza Hidayat. (2019, Mei 20). Bom Waktu Kasus Apartemen di Jakarta: HGB di Atas Tanah Negara. Diakses dari <https://tirto.id/> pada tanggal 8 September 2020, pukul 12.21.

Kebingungan dan permasalahan yang timbul tersebut pada umumnya berkaitan dengan status hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi pemilik unit rumah susun umum dan/atau rumah susun komersial atau apartemen. Padahal, seharusnya kebingungan dan permasalahan terkait status hak atas tanah tersebut sudah dicantumkan dan diperjelas di dalam SHMSRS agar dapat diketahui dan dipahami secara jelas berkaitan dengan kepastian letak tanah, luas tanah, luas bangunan, serta kepastian status hak atas tanah yang digunakan sebagai dasar mendirikan bangunan gedung rumah susun. Hal ini dipandang perlu untuk mencegah timbulnya sengketa antara pemilik unit rumah susun, baik rumah susun umum ataupun rumah susun komersial atau apartemen.<sup>9</sup>

Sehubungan dengan latar belakang yang telah dipaparkan oleh penulis di atas, maka penulis akan membahas dan menjabarkan permasalahan dan persoalan ke dalam penelitian yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK UNIT APARTEMEN DALAM KAJIAN STATUS HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996.**

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah terkait dengan perlindungan hukum bagi pemilik unit apartemen dalam kajian status hak atas tanah berdasarkan

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono. 2005. *Op.Cit.*. Hlm 71.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dalam kaitannya dengan latar belakang yang telah dijelaskan pada poin sebelumnya, yaitu:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik unit apartemen dalam kajian status hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996?
2. Bagaimana status hukum hak pengelolaan atas tanah yang dijadikan dasar untuk mendirikan apartemen berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996?

### **C. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini berdasarkan pada rumusan masalah pada poin sebelumnya, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum bagi pemilik unit apartemen dalam kajian status hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
2. Untuk mengetahui status hukum hak pengelolaan atas tanah yang dijadikan dasar untuk mendirikan apartemen berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Perundang-Undangan lain yang berlaku di Indonesia.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan pada uraian latar belakang, rumusan masalah dan tujuan penelitian pada poin-poin sebelumnya, maka dapat ditarik bahwa manfaat dari dilaksanakannya penelitian ini, yaitu:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Dilihat dari sudut pandang teoritis, penulis berharap penelitian ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dalam hal wawasan terkait terkait status hak kepemilikan unit apartemen, memahami konsep kepemilikan unit apartemen, dan perlindungan hukum untuk pemilik unit apartemen dalam kajian status hak atas tanah.

##### **2. Manfaat Praktis**

Jika dilihat dari sudut pandang praktis, penulis berharap agar penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat untuk mengetahui dan memahami hak-haknya sebelum dan sesudah membeli unit apartemen, baik terkait dengan hak atas tanah unit apartemen ataupun hak kepemilikan unit apartemen.

#### **E. Kerangka Teori**

Teori ialah hal yang sering dibahas oleh masyarakat saat mempertanyakan sebuah masalah, baik masalah yang termasuk ke ranah ilmu pengetahuan ataupun kehidupan sehari-hari.<sup>10</sup> Lalu, kerangka teori

---

<sup>10</sup> S. Praja Juhaya. 2014. *Teori Hukum Dan Aplikasinya*. Bandung: CV. Pustaka Setia. Cetakan 2. Hlm. 1.

merupakan kerangka, dasar, atau butir-butir dari pendapat, teori, ataupun tesis terkait suatu masalah ataupun kasus yang dijadikan sebagai bahan perbandingan atau pegangan teoritis. Selain itu, teori juga ditempatkan sebagai hal yang sangat penting di dalam ruang lingkup keilmuan karena teori dianggap sebagai sarana untuk meringkas dan memahami masalah yang dibahas dengan baik sehingga informasi-informasi yang semula tidak tersusun dan terpisah-pisah dapat disatukan dan dihubungkan antara satu dengan yang lainnya.<sup>11</sup> Adapun beberapa manfaat dari teori, yaitu:<sup>12</sup>

1. Teori berguna untuk mempertajam serta memperjelas fakta yang hendak diuji kebenarannya;
2. Teori berguna untuk mengembangkan sistem klasifikasi fakta;
3. Teori berbentuk ikhtisar yang memuat hal-hal yang telah diketahui dan diuji kebenarannya terkait dengan objek kajian dalam penelitian;
4. Teori berguna untuk memberikan kemungkinan pada fakta yang akan datang, dikarenakan telah diketahui penyebab dari munculnya fakta dan kemungkinan faktor yang memicu timbulnya fakta pada masa mendatang; serta
5. Teori berguna untuk memberikan petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan pengetahuan peneliti.

Oleh karena itu, teori-teori yang digunakan oleh penulis dalam penyusunan penelitian ini, yaitu:

---

<sup>11</sup> Maria S.W. Sumardjono. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Edisi Revisi. Jakarta: Buku Kompas. Hlm. 61.

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press). Hlm. 21.

## 1. Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, sehingga melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak di dalam perjanjian tersebut. Kewajiban dalam perjanjian biasanya dibebankan kepada debitur, sedangkan hak dalam perjanjian adalah kewajiban debitur kepada kreditur. Kewajiban debitur terhadap kreditur di dalam perjanjian biasanya disebut sebagai prestasi. Maka dari itu, jika salah satu pihak di dalam perjanjian tidak memenuhi prestasi, maka pihak lainnya di dalam perjanjian yang dirugikan haknya dapat menuntut pelaksanaan perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya, ataupun tidak sama sekali dipenuhi, ataupun yang telah dilakukan dengan cara yang salah dan tanpa disertai dengan ganti rugi berupa biaya kerugian beserta bunga yang dialami oleh kreditur.<sup>13</sup>

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:

*“Perjanjian merupakan suatu perbuatan di mana saut orang atau lebih mengikatkan dirinya denagn satu orang lain atau lebih”.*

Selain itu, dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa syarat sahnya perjanjian terdiri dari:

a. Syarat Subjektif;

---

<sup>13</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2006. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Hlm. 91.



Adapun syarat subjektif dalam perjanjian, yaitu:

- a) Adanya kesepakatan atau konsensus dari para pihak dalam perjanjian;
  - b) Para pihak dalam perjanjian telah cakap.
- b. Syarat Objektif.

Adapun syarat objektif dalam perjanjian, yaitu:

- a) Adanya suatu hal tertentu;
- b) Kausa atau sebab yang halal.

Dua syarat pertama yang disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut sebagai syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut berikaitan dengan subjek dalam perjanjian. Sedangkan dua syarat selanjutnya disebut sebagai syarat objektif, karena berkaitan dengan objek dari perbuatan hukum di dalam suatu perjanjian.<sup>14</sup>

Dalam penelitian ini, teori perjanjian digunakan karena dalam kegiatan jual beli apartemen tentunya terdapat bentuk-bentuk perjanjian antara *developer* atau pengembang dengan pemilik unit apartemen atau pembeli.

## 2. Teori Hak Menguasai Negara atas Tanah

Kata “menguasai” di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia atau KBBI diartikan sebagai berkuasa atas sesuatu atau memegang

---

<sup>14</sup> Subekti, R. 1991. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

kekuasaan atas sesuatu ataupun berkuasa atas sesuatu berdasarkan pada kewibawaan dan wewenang untuk mengendalikan dan mengurusnya.<sup>15</sup> Pada Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 UUPA, dijelaskan bahwa kata dikuasai dan menguasai memiliki arti di mana negara merupakan perwakilan dari rakyat yang berwenang pada tingkat tertinggi dalam hal mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa, serta negara juga berwenang untuk menentukan dan mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum yang berkenaan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.<sup>16</sup>

Adapun lima fungsi negara dalam menguasai bumi, air, dan ruang angkasa yang berkaitan erat dengan hajat hidup masyarakat dalam hal memahami istilah “dikuasai oleh negara” dalam Pasal 33 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Dasar 1945, yaitu:<sup>17</sup>

a. Pengaturan atau *regelendaad*;

---

<sup>15</sup> 2020. *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*. Diakses dari <https://kbbi.web.id/kuasa> pada tanggal 19 September 2020 pukul 14.34.

<sup>16</sup> Maria S. W. Sumardjono. 2005. *Op.Cit.* Hlm 61.

<sup>17</sup> Yance Arizona. *Konstitusi Dalam Intaian Neoliberalisme: Konstitusionalitas Penguasaan Negara Atas Sumber Daya Alam Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi*. (Makalah disampaikan dalam Konferensi Warisan Otoritarianisme: Demokrasi di Bawah Tirani Modal. Panel Tirani Modal dan Ketatanegaraan. Selasa 5 Agustus 2008 di FISIP Universitas Indonesia. Hlm 7.

Dilaksanakan oleh Dewan Perwakilan Rakyat sebagai badan legislatif bersamaan dengan pemerintah pusat sebagai badan eksekutif.

b. Pengelolaan atau *beheersdaad*;

Dilaksanakan dengan cara melibatkan manajemen secara langsung, yang di mana pemerintah melakukan pengelolaan tersebut dengan cara memanfaatkan kewenangannya atas segala sumber daya untuk kemakmuran rakyat.

c. Kebijakan atau *beleid*;

Dilaksanakan dengan membuat dan memberlakukan kebijakan-kebijakan baru yang dinilai menguntungkan bagi kepentingan rakyat.

d. Pengurusan atau *bestuursdaad*;

Dilaksanakan dengan memanfaatkan kewenangan dalam hak menerbitkan dan membatalkan perizinan, lisensi, serta konsesi.

e. Pengawasan atau *toezichthoudensdaad*;

Dilaksanakan dalam rangka untuk mengawasi serta mengatur pelaksanaan dari aspek-aspek yang berkaitan dengan kepentingan rakyat berjalan dengan baik. Adapun contoh dari bentuk pengawasan adalah *executive review* dan *checks and balances*.

Mahkamah Konstitusi menulis doktrin Panca Fungsi Negara untuk membahas terkait penguasaan negara atas sumber daya alam,

seperti bumi, air, dan ruang angkasa.<sup>18</sup> Dalam doktrin Panca Fungsi Negara, hak menguasai negara atas tanah ini meliputi semua tanah yang berada di dalam wilayah teritorial Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun sudah dihaki dengan hak-hak perseorangan. Tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perseorangan oleh UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Dalam praktik administrasi digunakan sebutan tanah negara. Tanah-tanah yang sudah dipunyai dengan hak-hak atas tanah primer, disebut tanah-tanah hak dengan nama sebutan haknya, misalnya tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Usaha, dan lain-lainnya.<sup>19</sup>

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA merupakan tanda dari berkembangnya hukum tanah nasional, yang di mana pengertian tanah di dalam UUPA disebut sebagai tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara ataupun tanah-tanah negara itu mengalami perkembangan. Pada awal mulanya, pengertian tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah negara meliputi semua tanah yang dikuasai langsung oleh negara, tanpa termasuk tanah-tanah yang telah dibebani dengan hak-hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, ataupun jenis-jenis hak atas tanah lainnya. Selain itu, dapat dipahami bahwa yang berkaitan dengan pertanahan,

---

<sup>18</sup> Yance Arizona. *Op.Cit.* Hlm 15.

<sup>19</sup> Boedi Harsono. 2005. *Op.Cit.* Hlm. 15.

sifat hak menguasai negara atas tanah adalah membangun, mengusahakan, memelihara, serta mengatur tanah untuk kepentingan negara, kepentingan umum, kepentingan bersama dari rakyat.<sup>20</sup>

Berkaitan dengan perkembangan hukum tanah nasional, maka sifat dari hak menguasai negara atas tanah haruslah mengandung pengertian terkait diperlukannya peran pemerintah secara aktif untuk mengatur penataan, penguasaan, serta penggunaan sumber daya alam seperti bumi, air, dan ruang angkasa. Hal ini bertujuan untuk pemanfaatan dari bumi, air, dan ruang angkasa tersebut dapat ditujukan ke arah mewujudkan tujuan nasional.<sup>21</sup>

### **3. Teori Perlindungan Hukum**

Keberadaan hukum merupakan salah satu unsur terpenting dalam sebuah negara hukum. Hal ini disebabkan karena dalam proses dibentuknya sebuah negara, tentu diperlukan hukum yang dijadikan sebagai pedoman untuk mengatur perilaku masyarakat dengan tujuan untuk menciptakan keadaan negara yang aman, tentram, damai, sejahtera, serta tertib. Hukum sendiri bertujuan untuk menjamin perlindungan hukum bagi setiap warga negara dalam bentuk norma dan kaidah yang diberikan kepada subjek hukum, baik secara tertulis

---

<sup>20</sup> Pendapat Soetiknjo seperti dikutip oleh Ida Nurlinda. *Ibid.* Hlm 64.

<sup>21</sup> *Ibid.*

ataupun secara tidak tertulis, baik yang bersifat represif ataupun yang bersifat preventif.<sup>22</sup>

Perlindungan hukum ialah kumpulan peraturan yang melindungi suatu hal dari hal lainnya.<sup>23</sup> Perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan terhadap subjek hukum yang didasari oleh peraturan perundang-undangan yang keberlakuan dan pelaksanaannya bersifat dipaksakan dengan ancaman sanksi bila dilanggar.<sup>24</sup> Menurut Philipus M. Hadjon, terdapat dua jenis perlindungan hukum, yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif;

Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat mencegah. Bentuk perlindungan hukum ini memberikan kesempatan bagi setiap orang untuk berhati-hati dan menghindari terjadinya suatu pelanggaran yang dapat merugikan masyarakat, negara, atau bahkan merugikan keduanya.<sup>25</sup>

b. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat mengembalikan keadaan seperti semula.<sup>26</sup> Bentuk perlindungan hukum ini biasanya digunakan untuk

---

<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo. 2001. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty. Hlm. 19.

<sup>23</sup> Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu. Hlm 1-2.

<sup>24</sup> Muchsin. 2011. *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: PT. Alumni. Hlm. 25.

<sup>25</sup> *Op.cit.* Hlm. 23.

<sup>26</sup> *Op.cit.* Hlm. 23-24.

menyelesaikan permasalahan jika terjadi sengketa. Adapun badan-badan dan/atau lembaga-lembaga yang ikut serta mengurus perlindungan hukum bagi masyarakat, yaitu:

- a) Pengadilan dalam ruang lingkup Peradilan Umum;
- b) Instansi-instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding dalam urusan administrasi; serta
- c) Badan-badan khusus, termasuk Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Kantor Urusan Perumahan, dan lain-lain.

Terkait dengan perlindungan hukum bagi pemilik apartemen dalam kajian status hak atas tanah, bentuk perlindungan hukum untuk pemilik apartemen tersebut dapat dikatakan mengacu kepada perlindungan hukum preventif dan represif secara bersamaan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam menyusun penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Jenis penelitian ini dilakukan dengan pendalaman terhadap hukum positif di Indonesia.<sup>27</sup> Penelitian hukum normatif juga disebut dengan istilah penelitian kepustakaan oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji.<sup>28</sup> Penelitian

---

<sup>27</sup> Sekretariat Jenderal DPR RI. 2008. *Modul Perancangan Undang-Undang*, Jakarta: Sekretariat Jenderal DPR RI. Hlm. 5.

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2004. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers. Hlm. 13-14.

normatif disebut sebagai penelitian kepustakaan karena dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau sekunder saja.<sup>29</sup>

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam menyusun penelitian ini adalah, sebagai berikut:

### a. *Statute Approach* atau pendekatan undang-undang;

Jenis pendekatan *Statute Approach* ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang di tangani.<sup>30</sup>

### b. *Conceptual Approach* atau pendekatan konsep; dan

Jenis pendekatan *Conceptual Approach* ini melahirkan sudut pandang analitis dalam hal pemecahan masalah dalam penelitian hukum dengan menimbang konsep-konsep hukum yang menjadi dasar, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan dengan kaitannya terhadap konsep-konsep yang digunakan.<sup>31</sup> *Conceptual approach* digunakan dengan tujuan meningkatkan pemahaman antara konsep penormaan suatu perundang-undangan dengan konsep yang mendasarinya.

Maka dari itu, dapat dipahami bahwa *conceptual approach* merujuk pada prinsip hukum, serta tergolong sebagai penelitian

---

<sup>29</sup> *Ibid.* Hlm. 33.

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2009. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada MediaGroup. Hlm. 93.

<sup>31</sup> *Op.Cit.* Hlm 51.



terhadap konsep hukum yang berasal dari sumber hukum yang tidak bersifat umum.<sup>32</sup>

### **3. Sumber Bahan Hukum**

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yang dimaksud merupakan bahan-bahan hukum yang berkekuatan mengikat, yang terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan, seperti :

- a) Undang-Undang Dasar 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder yang dimaksud merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan atas bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan oleh penulis, yaitu :

- a) Buku-buku literatur;
- b) Hasil-hasil penelitian, seminar, sosialisasi atau penemuan ilmiah, jurnal-jurnal hukum, website; dan

---

<sup>32</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group. Hlm. 178

- c) Ketentuan-ketentuan lain yang relevan dengan objek kajian penelitian.

#### **c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier yang dimaksud merupakan bahan hukum yang digunakan untuk melengkapi dan memperjelas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun bahan hukum tersier yang dipakai oleh penulis, yaitu :

- a) Koran, majalah, kamus bahasa asing;
- b) Internet, kamus hukum, serta referensi-referensi lainnya yang relevan.

#### **4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Dalam proses penyusunan penelitian ini, penulis mengumpulkan data menggunakan *Library Research* atau penelitian kepustakaan yang dilakukan untuk mendapatkan teori-teori hukum, doktrin-doktrin asa hukum, serta pemikiran hukum konseptual yang berkaitan dengan objek kajian dari penelitian ini. Penelitian kepustakaan adalah metode pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi dari fasilitas kepustakaan.<sup>33</sup> Adapun objek kajian dari penelitian ini, yaitu Peraturan Perundang-Undangan,

---

<sup>33</sup> Abdul Rahman Sholeh. 2005. *Pendidikan Agama dan Pengembangan untuk Bangsa*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Hlm. 63.

penelitian terdahulu, literatur hukum, serta karya-karya tulis seperti jurnal-jurnal di bidang hukum lainnya.

## 5. Metode Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian ini, penulis menggunakan metode analisis bahan hukum dengan cara *editing*, atau dengan cara memeriksa kembali bahan hukum yang diperoleh terutama dari kelengkapannya, kejelasan makna, kesesuaian, serta relevansi antar bahan hukum.<sup>34</sup>

## 6. Teknik Penarikan Kesimpulan

penulis menggunakan metode penarikan kesimpulan deduktif untuk menarik kesimpulan dalam penelitian ini, yang di mana merupakan metode penarikan kesimpulan dari pernyataan-pernyataan umum ke pernyataan khusus. Dalam penarikan kesimpulan deduktif, kesimpulan ditarik dari pernyataan umum menuju ke pernyataan-pernyataan khusus menggunakan rasio manusia.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Saifullah. 2004. *Konsep Dasar Metode Penelitian Dalam Proposal Skripsi*. Hand out, Fakultas Syariah UIN Malang.

<sup>35</sup> Pardomuan N. J. M. Sinambela. 2012. *Penarikan Kesimpulan Dengan Metode Deduktif*. Diakses pada tanggal 3 September 2020 dari <https://jurnal.unimed.ac.id/2012/index.php/gk/article/viewFile/7209/6160>.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- A.P. Parlindungan. 1989. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_. 1991. *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_. 2008. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Abdul Rahman Sholeh. 2005. *Pendidikan Agama dan Pengembangan untuk Bangsa*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Abrar Saleng. 2004. *Hukum Pertambangan*. Yogyakarta: UII Press.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Ali A. Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Boedi Harsono. 2005. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_. 2007. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali. *Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Perpustakaan FH UII.
- Ernst Neufert. 1980. *Architects' Data*. New York: Halsted Press.
- Gemala Dewi. 2004. *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Herlien Budiono. 2010. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ian McLeod. 1999. *Legal Method*. London: Macmillan.
- Iman Soetikno. 1990. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: UGM Press.

- Iman Sudiyat. 1978. *Hukum Adat, Sketsa Asas*. Yogyakarta: Liberty.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2006. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Komariah. 2002. *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.
- Maria S.W. Sumardjono. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Edisi Revisi. Jakarta: Buku Kompas.
- Mariam Darus Badruzaman. 2005. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: PT. Alumni.
- Muchsin. 2011. *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: PT. Alumni.
- Muhammad Bakri. 2011. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria)*. Malang: Universitas Brawijaya.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- \_\_\_\_\_. 2009. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada MediaGroup.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- R. Atang Ranoemihardja. 1982. *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia: Aspek-Aspek Dalam Pelaksanaan UUPA dan Peraturan Perundang-Undangan Lainnya di Bidang Agraria di Indonesia*. Bandung: Tarsito.
- R. Subekti. 1970. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia.
- \_\_\_\_\_. 1991. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia.
- \_\_\_\_\_. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 2004. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia.
- Rachmat Trijono. 2015. *Hak Menguasai Negara di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- S. Praja Juhaya. 2014. *Teori Hukum Dan Aplikasinya*. Bandung: CV. Pustaka Setia. Cetakan 2.

- Salim H. S. 2014. *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2004. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soerjono Soekanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press).
- Sopnar Maru Hutagalung. 2013. *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sudikno Mertokusumo. 2001. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Urip Santoso. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Wirjono Prodjodikoro. 1991. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur.
- \_\_\_\_\_ . 1995. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijaksanaan Selanjutnya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penataan Pertanahan di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sederhana dan Rumah Sederhana.

## **Jurnal**

Afifah Kusumadara. 2013. *Perkembangan Hak Negara Atas Tanah: Hak Menguasai Atau Hak Memiliki?.* Jurnal Media Hukum Vol. 20. No. 2. Malang: Universitas Brawijaya.

Ana Silviana. 2017. *Pemanfaatan Tanah di Atas Hak Pengelolaan, Antara Regulasi dan Implementasi.* Diponegoro Private Law Review. Vol. 1 no. 1. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikhatus Badriyah. 2019. *Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku.* Jurnal Magister Hukum Udayana Vol. 8 No. 1.

- Elita Rahmi. 2010. *Eksistensi Hak Pengelolaan (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia*. Jurnal Dinamika Hukum. Vol. 10. No. 3. Jambi: Fakultas Hukum Universitas Jambi.
- Ida Nurlida. 2015. *Telaah Atas Materi Muatan Rancangan Undang-Undang Pertanahan*. Jurnal Bina Mulia Hukum. Vol 1. No. 1. Bandung: Fakultas Hukum Universitas Padjajaran.
- Lalu Muhammad Faisal. 2017. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jurnal Ilmiah Rinjani Vol. 5. No. 1. Lombok Timur: Universitas Gunung Rinjani.
- Pardomuan N. J. M. Sinambela. 2012. *Penarikan Kesimpulan Dengan Metode Deduktif*. Diakses pada tanggal 3 September 2020 dari <https://jurnal.unimed.ac.id/2012/index.php/gk/article/viewFile/7209/6160>.
- Rugeri Roring. 2017. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Jurnal Lex Crimen Vol. 6. No. 5. Manado: Universitas Sam Ratulangi.
- Sekretariat Jenderal DPR RI. 2008. *Modul Perancangan Undang-Undang*, Jakarta: Sekretariat Jenderal DPR RI.
- Sulasi Rogiyati. 2014. *Pemanfaatan Hak Pengelolaan atas Tanah oleh Pihak Ketiga*. Jurnal Negara Hukum. Vol. 5. No. 1. Jakarta: Setjen DPR RI.
- Urip Santoso. 2012. *Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional*. Jurnal Mimbar Hukum. Vol. 24. No. 2. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Yusuf Saepul Zamil. 2017. *Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen atau Rumah Susun di atas Tanah Hak Pengelolaan*. Jurnal Arena Hukum. Vol 10. No.3. Malang: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

### **Makalah/Skripsi**

- Harry Nugroho. 2012. *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan (Studi Kasus Hak Guna Bangunan DI Atas Hak Pengelolaan Nomor : 1/Bandarjo, Kecamatan Ungaran Barat, Kabupaten Semarang)*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Yance Arizona. *Konstitusi Dalam Intaian Neoliberalisme: Konstitusionalitas Penguasaan Negara Atas Sumber Daya Alam Dalam Putusan Mahkamah*



*Konstitusi*. (Makalah disampaikan dalam Konferensi Warisan Otoritarianisme: Demokrasi di Bawah Tirani Modal. Panel Tirani Modal dan Ketatanegaraan. Selasa 5 Agustus 2008 di FISIP Universitas Indonesia.

### **Internet**

2014. *HPL Bukan Merupakan Hak atas Tanah Sebagaimana HM, HGU, HGB, dan HP*. Berita DJKN Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Diakses dari <https://djkn.kemenkeu.go.id/> pada tanggal 4 Februari 2021, pukul 14.32.

Alasan Kenapa Generasi Milennial Lebih Memilih Apartemen Jadi Hunian Impian. 2019. Diakses dari <https://permatahijausuites.com/> pada tanggal 24 Agustus 2020.

Andika Putra Eskanugraha. *Peralihan Tanah yang dikuasai oleh Negara*. Hukumonline.com. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/> pada tanggal 5 Februari 2021, pukul 01.56.

Aris Kurniawan. 2020. *Pengertian Tanah Beserta Proses Dan Fungsinya*. Gurupendidikan.com. Diakses dari <https://www.gurupendidikan.co.id/> pada tanggal 12 Februari 2021 pukul 00.43.

Jecky Tengens. 2011. *Bagaimana Cara Penerbitan Sertifikat Hak Milik Strata Title?*. Hukumonline.com. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/> pada tanggal 4 Februari 2021 pukul 00.40.

Reza Hidayat. (2019, Mei 20). *Bom Waktu Kasus Apartemen di Jakarta: HGB di Atas Tanah Negara*. Diakses dari <https://tirto.id/>.

Sovia Hasanah. 2019. *Bisakah Pemegang HPL Mendirikan Bangunan Tanpa HGB?*. Hukumonline.com. Diakses dari <https://www.hukumonline.com/> pada tanggal 4 Februari 2021, pukul 15.50.

Tiara Syahra Syabani. 2020. *Tentang Sertifikat & Rumah Di Indonesia. Wajib Paham!*. 99.co. Diakses dari <https://www.99.co/> diakses pada tanggal 14 Februari 2021 pukul 02.31.

Wibowo T. Tunardy. 2012. *Jenis-Jenis Perjanjian*. Jurnal Hukum. Diakses dari <https://www.jurnalhukum.com/> pada tanggal 22 November 2020, pukul 00.45.