

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menjamin bahwa setiap Warga Negara berhak atas pekerjaan yang layak untuk pemenuhan kebutuhan dasar bagi kemanusiaan. Peningkatan taraf hidup rakyat khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan telah diamanatkan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN).¹ Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2004-2009, menetapkan perlunya memperluas kesempatan mendapatkan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan.

Pemenuhan kebutuhan akan perumahan yang layak dengan harga terjangkau daya beli masyarakat akan lebih bermakna apabila hak atas tanah bagi perumahan tersebut berstatus hak milik. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Hukum Agraria (disingkat UUPA) mengatur tentang Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah. Pada Pasal 20 ayat (1) UUPA, menyebutkan Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh tidak dapat diganggu gugat yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Selanjutnya dalam penjelasannya disebutkan: sifat-sifat dari hak yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak terkuat dan terpenuh berdasarkan sifat-sifat dari hak milik tidak berarti hak ini merupakan hak mutlak tak terbatas dan tidak diganggu

¹ Jimly Ashiddiqie, *Komentar Atas undang-Undang Dasar 1945*, Sinar Pusataka 2009, hlm 111.

gugat, tetapi untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya.

Hak milik atas tanah merupakan hak Atas Tanah yang dibebani Hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam pasal 4 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Keterbatasan tanah untuk perumahan dan pemukiman maka pembangunan rumah secara vertikal (Rumah Susun) menjadi pilihan bernilai strategis karena pemanfaatan ruang keatas untuk kepentingan hunian tidak membebani masyarakat penghuni berkaitan dengan hak milik bila dibandingkan dengan pemanfaatan tanah.

Hak Kepemilikan atas rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun merupakan terobosan terhadap kelembagaan hukum dibidang hak kepemilikan. Pasal 1 UU Nomor 16 tahun 1985 menyebutkan :

“Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian strukturnya secara fungsional dalam arah horizontal atau vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”²

² Republik Indonesia, *Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah Susun*, CV Karya Gemilang, 2009, hlm 2.

Mencermati penjelasan pengertian Rumah Susun secara hukum yaitu:

“ Rumah Susun yang dimaksud dalam undang-undang ini, adalah istilah yang diberikan dalam pengertian hukum bagi bangunan bertingkat yang mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, penggunaannya untuk hunian apartemen, atau untuk bukan hunian (perkantoran dan pertokoan), secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai suatu kesatuan system pembangunan.”

Berdasarkan penjelasan di atas, berarti tidak semua bangunan bertingkat diklasifikasikan sebagai rumah susun, dikarenakan UU Nomor 16 tahun 1985 secara tegas memberikan kualifikasi secara hukum, di antaranya :

1. Bangunan gedung bertingkat
2. Dalam satu lingkungan
3. Bagian Distrukturkan kearah :
 - a. Vertikal
 - b. Horisontal
4. Satu satuan dimiliki secara terpisah
5. Dilengkapi :
 - a. Bagian bersama
 - b. Benda bersama
 - c. Tanah bersama

Dengan demikian dasar hukum hak kepemilikan atas rumah susun, meliputi :

1. Hak kepemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah.

Pengertiannya kepemilikan atas unit satuan rumah susun (sarusun) perlu dilakukan pemisahan kepemilikan agar masing-masing penghuni atau pembeli bisa memiliki unit secara terpisah dengan orang lain.

2. Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun dan hak bersama atas benda-benda termasuk tanah bersama dimiliki secara proporsional berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).

Mencermati uraian di atas maka pengertian kepemilikan atas Rumah Susun di dalam aspek hukum adalah kepemilikan perseorangan dan kepemilikan (hak) bersama. Bagi penghuni yang awalnya bermukim di kawasan hunian umum kebiasaan memanfaatkan rumah dan tanah kini beralih di hunian secara vertikal dengan sistem kepemilikan terdiri dari :

1. **Bagian bersama** yang diartikan sebagai bagian rumah susun (melekat pada struktur bangunan) yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun, contoh : pondasi, atap, loby, lift, saluran air, jaringan listrik, gas dan telekomunikasi.
2. **Benda bersama** adalah : benda yang bukan merupakan bagian dari rumah susun (tidak melekat pada struktur bangunan) tetapi dimiliki secara bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, contoh : tempat parkir, kolam renang yang diluar struktur lainnya.
3. **Tanah bersama** adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

Berkaitan maksud di atas, setiap penghuni rumah susun mengharapkan untuk mendapatkan kepastian akan hak kepemilikan sebagai suatu kebutuhan yang hakiki yaitu tidak ada keragu-raguan dan kekuatiran mengenai rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

Sebagai tanda bukti hak milik satuan rumah susun diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang isinya terdiri dari :

- a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama
- b. Gambar denah tingkat rumah susun yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki.
- c. Gambaran mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak yang dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di kantor Agraria Kabupaten/kotamadya.

Hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

1. Dibebani hipotik jika tanahnya hak milik atau hak guna bangunan.
2. Dibebani fidusia jika tanahnya, tanah hak pakai atas tanah Negara.

Pemberian hipotik dan fidusia dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta tanah dan didaftarkan dikantor Agraria Kabupaten dan Kotamadya untuk dicatat dibuku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan.

Untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketentraman serta ketertiban hunian pada rumah susun, Pemerintah Daerah mengeluarkan “Izin layak huni” sebagai salah satu syarat untuk penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun. Para penghuni di rumah susun memanfaatkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Warga penghuni membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) untuk mengatur kepentingan warga. PPRS berkedudukan sebagai badan hukum, yang susunan organisasi, hak dan kewajibannya diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/AR). Sebagai badan hukum pengurus dapat mewakili para penghuni baik di dalam maupun di luar pengadilan. Kegiatan pengurus mengatur penghunian dan pengelolaan rumah susun yang diserasikan dengan kegiatan kelembagaan RT dan RW yang bergerak dibidang kemasyarakatan. Tugas dan wewenang pengurus perhimpunan meliputi : penggunaan, pemeliharaan dan perbaikan terhadap bangunan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pelaksanaannya perhimpunan penghuni dapat membentuk badan pengelola yang dibentuk sendiri dari warga dan atau dari badan yang profesional.

Kondisi Rumah Susun Bidara Cina

Rumah Susun Bidara Cina dibangun pada Tahun 1994/1995 oleh Pemerintah DKI Jakarta terdiri 2 blok yaitu dari Blok A dan Blok B untuk menampung warga masyarakat Kebun Baru, Kebun bawang dan Kebun Sayur yang berdiam disepanjang Daerah Aliran Sungai (DAS) Ciliwung yang kebanjiran tiap musim penghujan. Blok A terdiri dari 6 blok berisikan 336 KK sedangkan Blok B terdiri dari 8 blok berisikan 352 KK. Warga Rusun telah

memiliki perangkat RW dan RT (RW 16 dengan membawahi 14 RT berada di kelurahan Bidara Cina Kecamatan Jatinegara Wilayah Jakarta Timur). Rumah Susun Bidara Cina yang dibangun Pemda DKI Jakarta dengan tujuan memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi penduduk di sekitar DAS Ciliwung /Jatinegara sekaligus meningkatkan dayaguna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan tidak tercapai tujuannya :

1. Kepemilikan rumah susun telah beralih kepada pihak lain yang sebagian besar terdiri dari golongan menengah keatas.
2. Rumah susun tidak dikelola profesional dan cenderung kotor dan kumuh.
3. Sampah rumah tangga berserakan di lorong dan ditangga.
4. Pemanfaatan tanah bersama oleh warga tidak dikoordinir baik tersebar warung-warung yang dikelola pebisnis kuliner secara pribadi.
5. Genangan air buangan ke halaman dan tempat parkir / cenderung kotor dan bau busuk.
6. Kurangnya kesadaran warga untuk belum membayar sewa ke Pemda DKI dibuktikan warga belum memiliki sertifikat kepemilikan.
7. PPRS tidak berperan sesuai dengan lingkup tugas dan kewenangannya berdasarkan AD/AR dan tugas lebih bersifat administratif yaitu membantu warga mengurus kartu keluarga (KK) dan kartu tanda penduduk KTP).

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mendalami permasalahan berbagai aspek hukum yang saling terkait dengan kepemilikan tanah rumah susun Bidara Cina dan menuangkannya dalam Skripsi dengan Judul : “ STATUS KEPEMILIKAN TANAH RUMAH SUSUN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 1985” RUMAH SUSUN BIDARA CINA.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat diidentifikasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah status hukum kepemilikan bersama Satuan Rumah Susun dan dampak hukumnya bagi penghuni ?
2. Bagaimanakah sikap hukum/nuansa bathin warga penghuni Satuan Rumah Susun atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sebagai suatu kajian ilmiah, penelitian ini ditujukan untuk meneliti hal-hal yang berkenaan dengan :

- a. Untuk memahami status hukum kepemilikan bersama atas satuan rumah susun dan permasalahan hukum yang timbul pada penghuninya

- b. Untuk mengetahui sikap masyarakat hunian Rumah Susun atas pemahaman kepemilikan bersama, bagian bersama dan benda bersama.

2. Manfaat penelitian

- a. Untuk memberikan gambaran mengenai permasalahan hukum berkaitan dengan kepemilikan bersama, bagian bersama dan benda bersama satuan Rumah Susun.
- b. Untuk mencari jalan keluar dalam penyelesaian sengketa antar penghuni atas kepemilikan bersama, bagian bersama dan benda bersama satuan Rumah Susun.

D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritis

Pembahasan tentang kepemilikan Rumah Susun yang berhubungan dengan tanah bersama maka perlu diuraikan tentang konsep Hak Pemilikan tanah menurut Hukum Islam, Pemilikan menurut hukum Adat dan Pengaturan Pemilikan tanah di Indonesia.

a. Pemilikan Tanah Menurut Hukum Islam

Dalam hukum Islam tidak diatur secara Khusus Hak Milik atas tanah, tetapi dikenal konsep hak milik atas harta, dan tanah termasuk di dalamnya. Sehubungan dengan itu dikemukakan berbagai pendapat mengenai konsep Hak Milik atas Harta.

ABDULAH SYAH ³ mengemukakan, bahwa Islam telah menggariskan ketentuan dalam hal harta, berdasarkan prinsip-prinsip sebagai berikut:

- 1) Harta adalah milik Allah. Allah berfirman dalam surat An-Nur ayat 33: “dan berikanlah kepada mereka sebagian dari harta Allah yang dikaruniakan-Nya kepadamu”
- 2) Manusia diberi hak penguasaan terhadap harta. Firman Allah dalam surat Al Hadiid ayat 7: “dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya”
- 3) Pemilik harta bebas dalam mengembangkan hartanya. Syarat kebebasan ini ialah tidak membahayakan masyarakat, dan masyarakat mempunyai hak tersebut. Hal ini nampaknya berdasarkan pada tujuan adanya hukuman agama tersebut dengan maqasidush syariah. Maqasidush syariah mengharuskan agar pemberlakuan hukum bisa menimbulkan kemanfaatan dan kebaikan, serta menghindarkan kemudharatan.
- 4) Harta sebagai sarana bukan tujuan. Al Qur'an membenarkan harta dijadikan sarana untuk menjalani kehidupan di dunia, sebagai modal untuk beribadah kepada Tuhannya dalam makna yang luas, apabila harta tersebut suci sumbernya dan baik penggunaannya.

³ Syah, Abdullah, *Harta menurut pandangan Al Quran*, IAIN, Press Medan, 1992, hlm 1-2

Harta bukan saja sebagai milik pribadi, tetapi juga merupakan hak masyarakat. Menurut ZAHRI HAMID bahwa hak milik sempurna (al-milk al-taam) dapat diperoleh melalui salah satu dari empat sebab, yaitu: (a) meletakkan penguasaan terhadap harta mubah, yakni segala sesuatu yang diciptakan Allah di bumi, termasuk tanah, agar dimanfaatkan oleh manusia seluruhnya yang belum dikuasai seseorang; (b) berkembangnya harta milik; (c) Pewarisan; (d) Akad yang menyebabkan berpindahnya milik.

Konsep hukum Islam seperti yang dikemukakan oleh Wahbah Al Zuhaily yang dikutip Yuhaya S. Praja, dikemukakan pengertian hak milik atas tanah ialah hubungan manusia dengan tanah yang dibenarkan oleh hukum (syara), sehingga tanah itu khusus baginya dan dapat menggunakannya untuk kepentingan apapun yang dikehendakinya. Status hak milik atas tanah masuk kategori hak milik sempurna (al-milk al-taam), yakni pemilikan tanah dan segala manfaatnya yang menjadi hak penuh si pemiliknya, untuk menggunakan segala hak miliknya yang sah menurut hukum (syara). Pernyataan dapat menggunakan untuk kepentingan apapun yang dikehendaki menurut definisi di atas, bukanlah berarti hak milik sempurna bersifat absolut, melainkan terikat pada pembatasan-pembatasan tertentu, baik berdasarkan hukum (syara) maupun berdasar pada undang-undang Negara.

b. Pemilikan Tanah Menurut Hukum Adat Tanah

Hukum Adat di Indonesia mengedepankan keseimbangan antara kepentingan bersama dengan kepentingan perseorangan. Pemilikan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan keselarasan, keserasian dan keseimbangan antar sesama manusia, sehingga tidak ada pertentangan antara masyarakat dengan individu.

Dalam hubungannya dengan tanah, menurut hukum adat tertanam suatu keyakinan atau kepercayaan, bahwa bagi setiap kelompok masyarakat hukum adat tersedia suatu lingkungan tanah, sebagai pemberian dari suatu kekuatan yang gaib sebagai pendukung kehidupan kelompok dan para anggotanya sepanjang zaman.

Tanah merupakan faktor pendukung kehidupan kelompok dan para anggotanya adalah kepunyaan bersama masyarakat hukum adat. Kepunyaan bersama dalam kepustakaan disebut *beschikkingrecht*, dan sudah diterima secara umum dalam perundang-undangan sebagai hak ulayat dan merupakan hak atas penguasaan tanah yang tertinggi dari kelompok masyarakat hukum adat. Anggota masyarakat sebagai individu diperbolehkan untuk menghaki sebagian tanah ulayat tersebut. Kelompok masyarakat adat ini merupakan kesatuan yang mempunyai wilayah tertentu,

mempunyai kesatuan hukum, mempunyai penguasa dan memiliki kekayaan sendiri.⁴

Berdasarkan uraian di atas, mengenai lahirnya proses pemilikan tanah menurut hukum adat yang mendasar meliputi :

- 1) Penguasaan secara individu dan turun temurun
- 2) Penguasaan itu digunakan untuk memelihara kebutuhan hidupnya.
- 3) Pemanfaatan tanah tetap memelihara keselarasan hubungan individu dan masyarakat.
- 4) Memperoleh pengakuan oleh tetangga berbatasan dan masyarakat lainnya
- 5) Penguasa adat mempunyai kewenangan mengatur peruntukkan dan penggunaan tanah.
- 6) Ada hubungan yang bersifat magis-religius antara manusia dan tanah.

c. Pengaturan Hak Milik atas Tanah di Indonesia

Pemerintah menjamin setiap warga Negara Indonesia atas haknya (baca kepemilikan) berdasarkan Undang-undang. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa : “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

⁴ Arie Sukanti Sumantri, (2003) opcit hlm 23.

Lahir UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur prinsip-prinsip dasar hak kepemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Mengingat UUPA sebagai refleksi hukum adat dan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Secara prinsip, pasal 2 UUPA dan penjelasan bahwa Negara memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dsbnya. Selanjutnya pengaturan hak milik atas tanah oleh Negara memiliki sifat khusus (pasal 20 UUPA) yaitu :

- 1) Dapat beralih karena pewarisan, karena sifat turun temurun.
- 2) Penggunaannya tidak terbatas dan tidak dibatasi sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- 3) Dapat diberikan sesuatu hak atas tanah lainnya di atas hak milik oleh pemiliknya kepada pihak lain.

Penegasan lebih lanjut tentang hak milik secara tegas dalam pasal 50 UUPA menyebutkan: “ Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang”. Terkait dengan ketentuan di atas, telah diterbitkan oleh Pemerintah dalam hal ini oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional), berupa Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998

tanggal 26 Juni 1998 tentang pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal.

Dalam pertimbangannya dinyatakan, bahwa Rumah tinggal merupakan kebutuhan primer manusia sesudah pangan, maka untuk menjamin pemilikan rumah tinggal dan kelangsungan hak atas tanah tempat tinggal perlu pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang masih dipunyai perseorangan warga Negara Indonesia dengan hak Guna Bangunan atau hak pakai.

Sehubungan dengan permasalahan ketersediaan tanah dibandingkan dengan pertumbuhan penduduk di kota-kota besar meningkat maka pertimbangan membangun Rumah Susun, Apartemen (*vertical*) merupakan kebutuhan mendesak.

Lahir Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang rumah susun memperjelas status kepemilikan atas satuan rumah susun oleh penghuni. Dengan demikian masyarakat golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah memperoleh dan memiliki satuan rumah susun dapat dilakukan dengan hak sewa, hak sewa beli dan hak milik. Hal dimaksud menunjukkan bahwa setiap penghuni yang memiliki satuan rumah susun termasuk memiliki hak milik atas tanah bersama yang didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun. Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun maka diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat

hak milik atas satuan rumah susun berisi : salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama, gambar denah tingkat rumah susun, gambaran mengenai besarnya bagian bersama,. benda bersama dan tanah bersama. Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak yang dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan dikantor Agraria setempat.

Dalam upaya mendudukan kepemilikan Rumah Susun sebagai hak yang terkuat dan terpenuh maka dibutuhkan Teori-teori Hukum untuk mendukung antara lain Teori Postivisme, Teori Murni dan Teori Penjeingan.

1) Teori Positivisme

Teori Positivisme berpengaruh diberbagai Negara termasuk di Indonesia.⁵ Ruang kajian Teori positivisme melihat hukum sebagai suatu bangunan yang rasional dan memiliki metode yang rasional pula bagi pengembangannya.⁶

Teori Positivisme dirintis oleh JOHN AUSTIN (1790-1859),⁷ mengidentikkan hukum dengan undang-undang, dan tidak ada hukum diluar undang-undang. Teori Menurut AUSTIN, hakekat

⁵ Lili Rassjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001, Hlm 56.

⁶ Khudzaifah Dimiyati, *Teorisasi Hukum, Studi Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*. Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2004, hlm 6

⁷ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1982, hlm 137.

hukum itu terletak pada unsure perintah yang keberadaannya dalam suatu system yang tetap, logis, dan tertutup.

2) Teori Murni

Teori hukum murni adalah teori hukum positif yang sesuai dengan hukum. Menurut HANS KELSEN, hukum adalah suatu keharusan yang mengatur tingkah laku manusia sebagai makhluk rasional. Tujuan Hukum adalah untuk mencapai keadilan (aliran positisme), kemanfaatan (aliran utilitarianisme atau Utilisme) yaitu aliran yang meletakkan kemanfaatan sebagai tujuan utama hukum. Kemanfaatan diartikan juga dengan kebahagiaan (happiness). Baik atau buruk atau adil dan tidaknya suatu hukum bergantung pada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia⁸. Pembangunan rumah Susun untuk kepentingan rakyat berpenghasilan rendah merupakan tujuan hukum terutama untuk meminimaliser penggunaan tanah seefisien mungkin

(3) Teori Penjenjangan

HANS KELSEN juga berjasa mengembangkan teori Jenjang (*Stufentheory*), yaitu hukum sebagai bangunan hirarkhis yang terdiri dari susunan norma berbentuk piramida. Norma lebih rendah memperoleh kekuatannya dari norma lebih tinggi. Semakin tinggi suatu norma akan semakin abstrak sifatnya dan sebaliknya semakin rendah kedudukannya maka semakin konkrit norma

⁸ Raisul Mustaqim, *Teori Hukum Murni, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, diterjemahkan dari Hans Klsen (1978), *Pure Theory of Law*. Barkeley : Univesity California Press, 2006.

tersebut. (TAP MPR tahun 2000 tentang tata urutan peraturan perundang-undangan di Indonesia).

2. Kerangka Konseptual

Di bawah ini akan dijelaskan beberapa konsep yang digunakan dalam penulisan hukum ini yaitu :

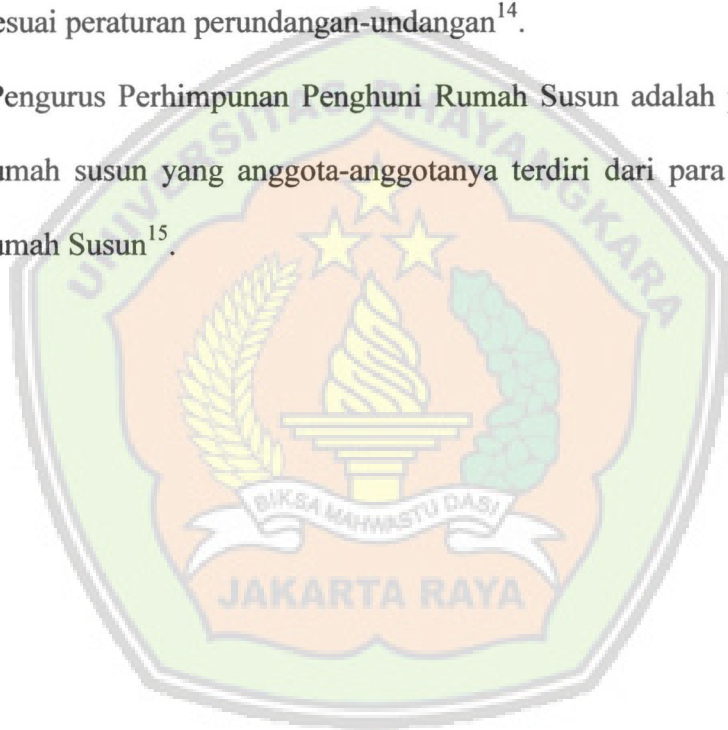
- a. Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan Rumah Susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dihitung berdasarkan luas satuan Rumah Susun terhadap luas Rumah Susun secara keseluruhan⁹.
- b. Bagian Bersama adalah bagian-bagian tertentu dari Rumah Susun yang mempunyai fungsi yang tidak dapat dipisahkan dari Rumah Susun dan dimiliki serta digunakan secara bersama-sama oleh para penghuni rumah Susun¹⁰.
- c. Benda Bersama adalah benda-benda atau barang-barang yang sifatnya secara terstruktur terpisah dari bangunan Rumah Susun secara terpisah tetapi dimiliki secara bersama-sama untuk pemakaian bersama¹¹.
- d. Tanah Bersama adalah sebidang tanah dengan batas-batas jelas yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun dalam persyaratan izin bangunan¹².

⁹ Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun*, Pasal 1 butir 7.

¹⁰ Herman Hermit, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju Bandung, 2009, hlm 33

¹¹ *Ibid*

- e. Penghuni adalah pemilik atau penyewa atau penyewa beli atau pengontrak atau seseorang atau badan hukum yang secara nyata menempati Rumah susun sesuai dengan Prosedur dan peraturan perundangan-undangan¹³.
- f. Pemilik adalah perorangan atau badan hukum yang memiliki Satuan Rumah Susun dan memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah sesuai peraturan perundangan-undangan¹⁴.
- g. Pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun adalah perhimpunan rumah susun yang anggota-anggotanya terdiri dari para penghuni di rumah Susun¹⁵.



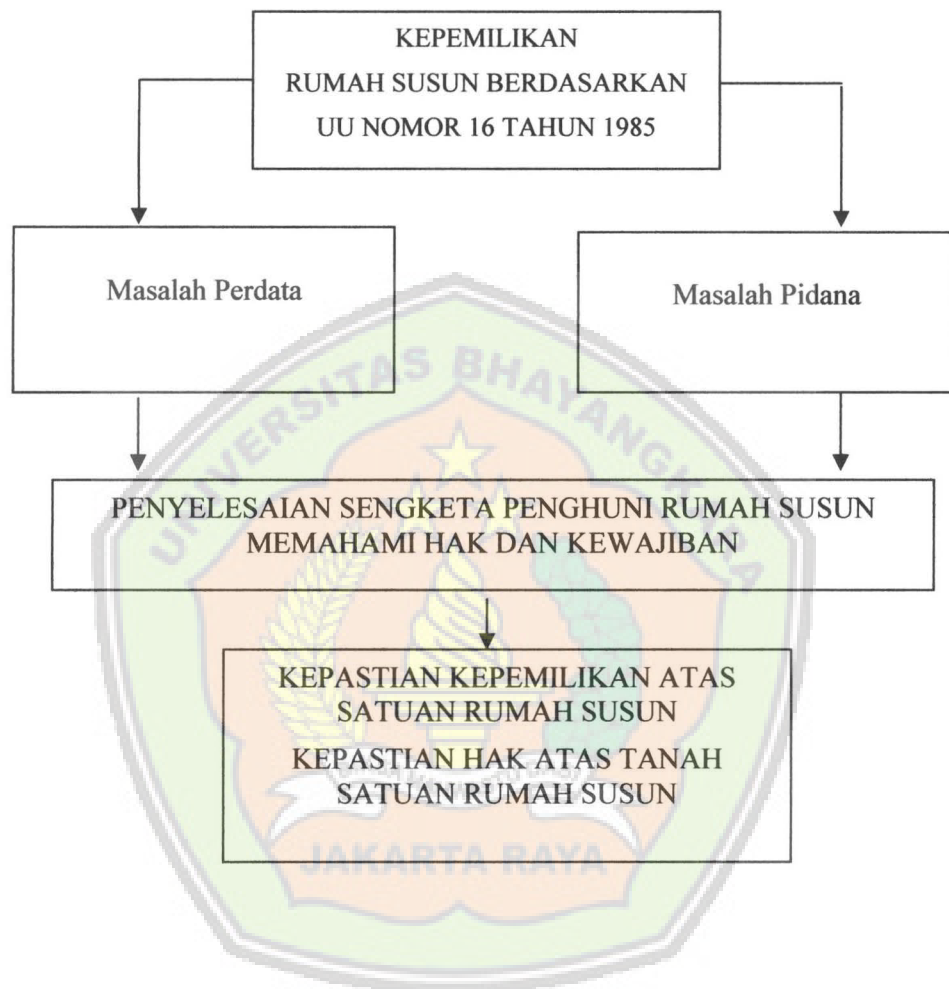
¹² *Ibid*

¹³ *Ibid*, hlm 34

¹⁴ *Ibid*,

¹⁵ *Ibid*

3. Kerangka Pemikiran



E. Metode penelitian

1. Lokasi

Lokasi Penelitian Rumah Susun Bidara Cina Kecamatan Jatinegara Wilayah Jakarta Timur Wilayah DKI Jakarta.

2. Jenis

Jenis Metode Penelitian bersifat Sosiologis yaitu study tentang hukum sebagai proses konflik yang dinamis (SUTANDYO WIGNYOSOE BROTO) dengan cara menemukan fakta, mengembangkan dan menguji kebenaran berdasarkan ketaatan dan keefektifan hukum.

3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan datanya dilakukan dengan mempergunakan metode penelitian sebagai berikut :

- a. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian dengan cara mengkaji buku-buku, majalah, jurnal dan mempergunakan sumber hukum tertulis (peraturan perundang-undangan dan tulisan-tulisan lain) yang ada relevansinya dengan penulisan hukum.
- b. Penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian dengan cara mengumpulkan data lapangan yang ada relevansinya dengan penulisan hukum termasuk sumber data lainnya contoh badan Pertanahan Nasional dan dinas Perumahan Pemda DKI Jakarta.

Data yang dikumpulkan merupakan fakta nyata di Rumah Susun Bidara Cina. disusun secara sistematis dan selanjutnya diolah secara kualitatif dan dianalisis hasilnya dituangkan dalam penulisan.

F. Sistematika penulisan

Untuk memudahkan penulisan hukum agar mudah dimengerti dan dipahami, maka penulis membaginya dalam lima bab :

BAB I. Pendahuluan.

Dalam bab ini penulis uraikan secara garis besar keseluruhan inti dari penulisan yang meliputi : latar belakang masalah, Identifikasi masalah, Maksud dan tujuan penelitian, Kerangka pemikian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II. Tinjauan Pustaka

Bab ini berisikan Kepemilikan, Fakta dan Data Rumah Susun, Pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, Hak dan Kewajiban, Pembinaan dan Pengawasan Rumah Susun, Kesadaran Hukum Masyarakat.

BAB III. Hasil Penelitian

Analisa Permasalahan Hunian Satuan Rumah Susun, Peralihan Hak, Permasalahan Warga Hunian, Warga dengan PPRS dan Warga dengan Pemda DKI

BAB IV. Pembahasan dan Analisa Hasil Penelitian

Analisa sosial dan hukum Hak kepemilikan atas Satuan Rumah Susun, Peran serta Warga Masyarakat.

Bab V. Penutup

Bab penutup berisikan kesimpulan dari hasil penelitian secara ringkas dan saran-saran perlu disampaikan dalam penulisan.