



**IMPLEMENTASI ASAS KELESTARIAN DAN KEBERLANJUTAN PADA
PEMBANGUNAN APARTEMEN DI KOTA SEMARANG
(Objek kajian Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City)**

Achmad Haekal*, R. Suharto, Ana Silviana

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : 31.haikal@gmail.com

Abstrak

Apartemen adalah sebuah konsep hunian vertikal yang saat ini cukup berkembang pembangunannya di kota-kota besar karena ketersediaan tanah yang ada semakin terbatas. Adanya pembangunan apartemen yang terjadi di lapangan saat ini tentunya dapat berpengaruh terhadap perubahan pada tata ruang kota, kondisi pertanian, lingkungan dan pola hidup masyarakat. Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City, Kota Semarang, adalah objek kajian penelitian hukum yang penulis ambil dengan melihat dasar kepada UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dalam hal pembangunannya.

Tujuan diadakannya penelitian ini yaitu untuk menganalisis terkait perolehan tanah untuk pembangunan Apartemen Belini dan mengetahui pelaksanaan pembangunannya sesuai dengan peraturan hukum serta asas kelestarian dan keberlanjutan dalam pembangunan apartemen.

Metode pendekatan yang digunakan di dalam penelitian adalah *juridical empiris*. *Juridical Empiris* adalah penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi ketentuan perundang-undangan serta penerapannya pada peristiwa hukum.

Pada kesimpulan dari penelitian ini, penulis menganalisa bahwa perolehan status tanah HGB di atas tanah Hak Milik untuk pembangunan Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City ini telah sesuai dengan Pasal 37 UUPA jo. Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, serta dalam hal pelaksanaan pembangunannya, PT. Adhisatya Property, selaku *developer* telah cukup baik mengimplementasikan asas kelestarian dan keberlanjutan sebagaimana termaktub di Pasal 2 huruf k UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Kata Kunci: Implementasi, Asas Kelestarian dan Keberlanjutan, Apartemen Belini, Kota Semarang.

Abstract

Apartment is a concept of vertical housing that currently developed enough in the large cities, due to increasingly limited land availability. Nowadays, the construction of apartments certainly can influence the change of city planning, land condition, environment and society lifestyle. Belini Apartment in the Mini Block Paltrow City, Semarang, is an object of legal research that the author take to finish his legal writing and connect it by UU No. 20 Tahun 2011 about Rumah Susun.

The purpose of this legal research was to analyze the acquisition of land to construct Belini Apartment and to find out the execution of its construction accordance with legal regulations and "Asas Kelestarian and Keberlanjutan" in the construction of apartments.

The method used in this legal research is juridical empirical. Juridical Empirical is a legal research method which the object its research include the legal regulations as well as its application in the legal fact (rechtsfeit).

The conclusions of this research, author has analyzed that the acquisition of land to construct Belini Apartment accordance with the article 37 UUPA juncto Article 24 PP No. 40 Tahun 1996 about Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, and Hak Pakai Atas Tanah. In the execution of its construction, PT. Adhisatya Property in the capacity of developer has been good implementing "Asas Kelestarian and Keberlanjutan" in the article 12 (k) UU No. 20 Tahun 2011 about Rumah Susun.

Key Words: Implementation, Asas Kelestarian dan Keberlanjutan, Belini Apartment, Semarang City.

I. PENDAHULUAN

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting, oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan kepada tanah.¹ Bagi negara yang memiliki tingkat penduduk padat dan berbentuk kepulauan, tanah menjadi sangat problematik dan dapat menjadi pemicu utama terjadinya sengketa. Bisa dikatakan bahwa tanah sangat memegang peran utama dan pertama dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Berdasarkan hal di atas, maka terlihat bahwa masalah pertanahan sangat luas dan kompleks. Hal ini karena masalah pertanahan juga menyangkut segala aspek dalam kehidupan bermasyarakat, seperti aspek sosial, aspek ekonomi, aspek keamanan serta aspek magis religius. Pada aspek sosial yaitu bahwa tanah sebagai tempat berpijak (lahan hidup) manusia yang pada dasarnya hidup bersosial sudah semestinya dapat berfungsi untuk memfasilitasi kegiatan sosial manusia dengan baik. Pada aspek ekonomi yaitu bahwa tanah dapat dijadikan objek studi perekonomian karena dapat diperjual-belikan dan disewakan yang dapat memberi keuntungan. Pada aspek keamanan yaitu bahwa dengan dibuatkannya sertipikat tanah atas sebuah objek tanah yang ada maka seseorang yang memiliki tanah akan secara sah menurut hukum berhak atas tanah terkait, sehingga

apabila kedepannya terdapat sengketa bukti kepemilikannya dapat dipertanggungjawabkan dengan baik secara hukum. Pada aspek magis religius yaitu bahwa pada tanah-tanah adat masyarakat di daerah tertentu yang masih tinggi keyakinan dan kepercayaan terhadap nilai-nilai budaya serta leluhur mereka, tanah memiliki nilai sejarah dan sangat berharga sehingga harus dikelola dengan baik-baik.

Pada kondisi pembangunan saat ini, permasalahan-permasalahan mengenai tanah haruslah ditangani secara sungguh-sungguh dan didasarkan atas pertimbangan yang penuh dengan tanggung jawab, hati-hati serta searah dengan tujuan pembangunan nasional pada umumnya. Namun demikian pada laju pembangunan sarana dan prasarana yang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia hingga saat ini masih saja ada hambatan-hambatan dan kekurangan yang terjadi, misalnya saja pada hal pengadaan pertanahan. Hal ini masih saja terjadi karena faktor tanah sebagai objek yang konstan/tetap, namun disisi lain manusia dengan segala macam bentuk kebutuhannya yang semakin meningkat dan kompleks bersifat dinamis/berubah.

Membahas tanah maka erat kaitannya dengan benda/bangunan yang berada di atasnya, seperti salah satunya adalah rumah atau perumahan. Permasalahan rumah atau perumahan merupakan suatu masalah yang juga cukup rumit dan kompleks, karena menyangkut pelbagai hal seperti keadaan sosial ekonomi masyarakat, tata ruang kota, pertanahan, jumlah penduduk dan bermacam-macam hal lainnya yang

¹ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015), halaman 2.

kesemuanya saling berkaitan satu sama lainnya.

Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal (rumah) merupakan salah satu dari kebutuhan primer disamping kebutuhan akan sandang dan pangan mereka. Melihat kenyataan di lapangan dengan penambahan jumlah penduduk yang begitu cepat terjadi pada kota-kota besar pada umumnya, maka masalah pemenuhan kebutuhan perumahan pun menjadi semakin meningkat. Oleh karena hal tersebut, hingga saat ini pun tidak sedikit di Indonesia telah berdiri sebuah bangunan rumah susun ("flat") seperti di negara-negara maju. Hadirnya bangunan semacam ini tentunya agar masyarakat tetap dapat memenuhi kebutuhan mereka akan tempat tinggal, dikarenakan semakin padatnya jumlah penduduk yang ada terjadi namun ketersediaan tanah semakin menyusut/berkurang.

Khususnya pada kota-kota besar, seperti Jakarta, Surabaya, Medan, Bandung, dan Semarang, pembangunan rumah susun tengah berkembang cukup pesat. Kota Semarang dengan jumlah penduduknya \pm 1,4 juta jiwa sangat berpotensi dan tepat bagi para pengembang atau investor di bidang jasa perhotelan, mall, dan properti untuk menanamkan modalnya di sektor ini. Pada kenyataannya dengan total penduduk seperti tersebut di atas dan dengan adanya penambahan penduduk, baik karena kelahiran maupun karena migrasi, tentunya akan membawa konsekuensi akan adanya peningkatan kebutuhan perumahan atau rumah atau tempat tinggal. Sehingga jelas bahwa dengan jumlah

penduduk yang padat semacam ini maka semakin langka pula ketersediaan tanah yang ada.

Munculnya bangunan-bangunan seperti Rumah Susun, Apartemen atau Kondominium merupakan titik terang (*problem solving*) bagi masyarakat Indonesia atas keterbatasan tanah untuk perumahan pada umumnya. Konsep bangunan yang termasuk ke dalam bangunan vertikal/gedung bertingkat ini terdiri atas bagian-bagian yang dapat dihuni digunakan secara pribadi terpisah satu dengan lainnya, dalam hukum hal tersebut tidak menimbulkan masalah jika penguasaannya didasarkan atas hubungan sewa seperti umumnya terjadi saat ini.

Pada konsep pembangunannya, bangunan-bangunan berupa apartemen maupun rumah susun atau kondominium ini sejalan dengan prinsip yang diatur oleh hukum tanah kita yang mendasarkan kepada hukum adat, yaitu dengan diterapkannya asas *horizontale scheidings* atau asas pemisahan horizontal antara tanah dan bangunan-bangunan atau tanaman-tanaman di atas tanah itu. Asas ini menerangkan bahwa kepemilikan atas benda yang berada di atas tanah tidak berarti atau dapat berpisah dengan kepemilikan atas tanah tempat benda tersebut berada.

Asas pemisahan horizontal ini dalam hukum adat merupakan pengecualian terhadap asas sebagaimana termaktub dalam Pasal 571 KUHPerdara, bahwa hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya, kemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah. Menurut hukum adat, tanah harus dipandang terlepas daripada

rumah dan tanaman-tanaman di atasnya. Jadi dapat dikatakan bahwa dalam suasana hukum adat lebih nyata adalah adanya suatu '*horizontale scheidings*' daripada hak milik (*eigendom*).

Pada penjabarannya dalam norma-norma hukum asas pemisahan horizontal ini tidak berlaku secara mutlak. Penerapannya dilakukan secara konkret relatif, artinya bahwa dengan memperhatikan faktor-faktor konkret dan realita yang meliputi kasus yang dihadapi selalu ada kemungkinan untuk mengadakan penyimpangan agar penyelesaiannya dapat memenuhi rasa keadilan, yang pada hakikatnya merupakan tujuan dari hukum yang melaksanakan itu.²

Bagi para sarjana/ahli hukum Indonesia di Era 80-an, apartemen, rumah susun atau kondominium merupakan sebuah konsep bangunan baru dan belum ada peraturan khusus (Undang-undang/UU) terkait yang membahasnya, mereka memikirkan masalah peraturan hukum yang menyangkut gedung-gedung yang bertingkat tersebut, terutama gedung-gedung bertingkat milik dan diusahakan/dieksploitir oleh swasta. Pada tanggal 19 sampai dengan 23 November 1980 diadakan sebuah Kongres Ikatan Notaris Indonesia (I.N.I) ke-XI di Hotel Patra Jasa, Semarang, dalam kongres tidak sedikit para anggota I.N.I pada masa itu mempermasalahkan soal "*condominium*" dan menyarankan kepada pemerintah Indonesia agar

UU tentang Hukum Apartemen untuk segera dibentuk.³

Pada tanggal 31 Desember 1985 di Jakarta, untuk menjawab keresahan para sarjana hukum/ahli hukum yang telah mengadakan kongres di tahun 1980, maka pemerintah Indonesia dengan segera mengesahkan dan mengundang UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Lahirnya kebijakan ini supaya pembangunan Rumah Susun/Apartemen/Kondominium benar-benar memenuhi tujuan pembangunan nasional, yaitu untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, serta sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.⁴

Seiring dengan perkembangan zamannya karena dirasa sudah tidak relevan dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun, maka pada tanggal 10 November 2011 di Jakarta, disahkan dan diundangkan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai pengganti peraturan yang lama.

Adanya pembaharuan peraturan hukum terkait Rumah Susun ini

² Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), halaman 164.

³ Komar Andasmita, *Hukum Apartemen*, (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia, 1983), halaman kata pengantar.

⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), halaman 157.

tentunya menunjukkan bahwa adanya itikad baik dari pemerintah kita untuk menyikapi kondisi ketersediaan tanah yang ada, sehingga harapannya peraturan ini dapat memenuhi rasa kesejahteraan bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal mereka.

Pada rumusan UU Rumah Susun tersebut juga dijelaskan tentang asas-asas yang mendasari peraturan tersebut terbentuk sesuai dengan tujuan bangsa Indonesia. Asas-asas di dalam penyelenggaraan pembangunan Rumah Susun tersebut terdapat di Pasal 2 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang diantaranya yaitu:

1. Kecerahan dan keseimbangan;
2. Kelestarian dan berkelanjutan;
3. Keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan;
4. Keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Satjipto Rahardjo dalam pendapatnya pernah mengatakan, bahwa asas hukum merupakan jantung dari peraturan pada suatu sistem hukum.⁵ Oleh karena hal tersebut di atas, maka dengan adanya asas-asas yang dijadikan sebagai landasan dalam penyelenggaraan rumah susun, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisa lebih baik lagi mengenai asas pada Pasal 2 huruf k, yaitu “Asas Kelestarian dan Keberlanjutan” dimana asas ini memberikan penjelasan bahwa dalam penyelenggaraan rumah susun harus menjaga keseimbangan lingkungan

hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan tanah.

Adanya pemilihan asas tersebut dikarenakan melihat kondisi lingkungan dan masyarakat di wilayah Tembalang, Kota Semarang, yang notabene merupakan kawasan pemukiman yang padat penduduk dan daerah kampus Undip namun saat ini telah terbangun sebuah bangunan apartemen yang elit (mewah) dan menjadi salah satu hunian apartemen yang memiliki akses terdekat dengan kampus, jalan tol, swalayan, dan lain sebagainya, sehingga dalam penelitian dan penulisan hukum ini penulis mengambil judul tentang “Implementasi Asas Kelestarian dan Keberlanjutan pada Pembangunan Apartemen di Kota Semarang”. (Objek Kajian Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City)

II. METODE PENELITIAN

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang ada kaitannya dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologi berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis berarti berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan suatu kerangka.⁶

Metode merupakan cara untuk memecahkan suatu permasalahan yang hendak diteliti atau dapat disebut sebagai alat bantu dalam

⁵ Satjipto Rahardjo, Seminar: *Asas-Asas Hukum Nasional*, Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), (Jakarta, 18-20 Januari 1989), halaman 56.

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), halaman 42.

melakukan penelitian. Dalam penyusunan penulisan hukum ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. *Yuridis Empiris* artinya mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.⁷ Pendekatan *yuridis empiris* merupakan penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi ketentuan-ketentuan perundang-undangan (*in abstracto*) serta penerapannya pada peristiwa hukum (*in concreto*).⁸

Penelitian hukum *yuridis* maksudnya adalah pendekatan melalui studi kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder yang mengacu pada hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori hukum dan pendapat para sarjana. Penelitian hukum *empiris* adalah penelitian hukum hukum yang memperoleh data dari data primer yang berpegang pada rumusan masalah melalui penetapan objek, pengumpulan data, penarikan kesimpulan, dan pelaksanaan.

Penelitian dengan pendekatan *empiris* harus dilakukan di lapangan dengan menggunakan teknik dan penelitian lapangan. Mengadakan kunjungan kepada masyarakat dan

berkomunikasi dengan para anggota masyarakat. Kerangka berpikir seperti ini bukan berarti tidak ada sama sekali pengertian-pengertian teoritis yang akan dikemukakan, namun hanya pokok-pokok pengertian yang telah diketahui yang belum mendalam diketahui, yang terpenting adalah data yang diperoleh di lapangan sebagai data utama.

Aspek *yuridis* yang digunakan dalam penelitian ini yaitu perundang-undangan yang berkaitan dengan Rumah Susun serta peraturan daerah yang berkaitan dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Semarang. Aspek *empiris* dari penelitian ini terletak pada penerapan peraturan perundang-undangan dalam Implementasi Asas Kelestarian dan Keberlanjutan pada Pembangunan Apartemen di Kota Semarang khususnya pada Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City di Tembalang yang hingga saat ini masih terus dilakukannya aktivitas proyek pembangunan pada kawasan tersebut.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian di dalam penulisan hukum ini adalah deskriptif analitis. Menurut pendapat dari Soerjono Soekanto, deskriptif adalah penelitian yang memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lain.⁹ Istilah analitis sendiri mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, dan membandingkan serta memakai aspek-aspek mengenai hukum tanah nasional, hukum rumah susun, dan asas kelestarian dan keberlanjutan di

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), halaman 17.

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), halaman 201.

⁹ Soerjono Soekanto, *Op.cit.*, halaman 10.

dalam peraturan rumah susun. Analisis terhadap semua data yang telah di dapatkan agar dapat diketahui secara jelas gambaran mengenai implementasi asas kelestarian dan keberlanjutan pada pembangunan Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City di Kota Semarang.

C. Sumber dan Jenis Data

Keberhasilan dan efektifitas penelitian ini juga ditunjang dengan pengadaan penelitian lapangan guna mendapatkan data primer, disamping itu diadakan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder, adapun data-data tersebut dapat diperoleh dengan:

1. Data Primer

Adapun data primer ini diperoleh dengan cara *interview* atau wawancara langsung kepada para informan. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka, dimana peneliti dapat mendengarkan langsung informasi atau keterangan-keterangan dari informan.¹⁰

Pada penelitian ini teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin. Maksudnya adalah wawancara kombinasi antara wawancara bebas dengan wawancara terpimpin, yang dalam pelaksanaannya pewawancara membawa pedoman yang hanya merupakan garis besar tentang hal-hal yang akan ditanyakan.¹¹

Komunikasi langsung dengan informan di lokasi penelitian yaitu dengan *Manager Legal* di PT. Adhisatya Property, Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang, Kepala Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Semarang, serta masyarakat yang bertempat tinggal di daerah sekitar pembangunan Paltrow City.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya.¹² Data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri dari norma atau kadah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat.¹³ Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah:

- 1) Undang-undang Dasar NRI 1945;
- 2) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
- 3) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 4) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- 5) UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum;

¹⁰ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2001), halaman 81.

¹¹ Tim Sosiologi, *Panduan Belajar Sosiologi* 2, (Jakarta: Yudistira, 2000), halaman 122.

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), halaman 12.

¹³ *Ibid*, hlm 13.

- 6) UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - 7) PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
 - 8) PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
 - 9) Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu terdiri dari kepustakaan yang berhubungan dengan pelaksanaan administrasi pertanahan antara lain:
- 1) Kepustakaan tentang hukum agraria;
 - 2) Kepustakaan tentang hukum apartemen;
 - 3) Kepustakaan tentang hukum lingkungan; dan
 - 4) Dokumen-dokumen dari PT. Adhisatya Property.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, peneliti akan menggunakan beberapa metode untuk mendapatkan informasi yang jelas. Beberapa metode tersebut adalah:

1. Pengumpulan Dokumen

Dokumen menurut Guba dan Lincoln adalah setiap bahan yang tertulis atau film baik yang dipersiapkan untuk penelitian, pengujian suatu peristiwa atau *record*.¹⁴ Pada dasarnya dokumen sebagai sumber data terdiri dari

dokumen pribadi dan dokumen resmi. Dokumen merupakan metode pengumpulan data dengan mengumpulkan catatan-catatan penting yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

2. Wawancara mendalam (*Indepth interview*)

Wawancara adalah menanyakan pertanyaan dengan format terbuka, mendengarkan, dan merekamnya dan kemudian menindaklanjuti dengan pertanyaan tambahan yang terkait.¹⁵ Wawancara mendalam (*indepth interview*) adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil tatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara, dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama.¹⁶ Peneliti akan berhadapan dengan informan secara *intens* nantinya dalam mendapatkan informasi yang jelas mengenai Implementasi Asas Kelestarian dan Keberlanjutan pada Pembangunan Apartemen di Kota Semarang (Objek kajian Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City).

Berikut adalah rincian informan dan data yang diharapkan saat penelitian di lapangan:

- 1) *Manager Legal* di PT. Adhisatya Property, peneliti mengharapkan data atau informasi yang

¹⁵ Michael Quinn Patton, *Metode Evaluasi Kualitatif*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), halaman 182.

¹⁶ Pupu Saeful Rahmat, *Penelitian Kualitatif*, (Equilibrium vol. 5 no. 9, 2009), halaman 6-7.

¹⁴ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya Offset, 2007), halaman 216.

diperoleh dari informan adalah sesuai dengan tugas pokok dan fungsi tugas dari bidangnya, maka peneliti akan mencoba menggali informasi tentang perolehan tanah guna mendirikan Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City serta berbagai macam persyaratan atau perizinan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Mini Blok Paltrow City sesuai peraturan hukum yang berlaku.

- 2) Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang, peneliti mengharapkan data atau informasi yang diperoleh dari informan adalah informasi terkait penyiapan bahan perumusan kebijakan umum dan teknis operasional dalam pemberian izin pembangunan di area-area/kawasan tertentu yang diperbolehkan untuk dilakukannya pembangunan bangunan berupa apartemen di Kota Semarang.
- 3) Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kota Semarang, peneliti mengharapkan data atau informasi yang diperoleh dari informan adalah informasi terkait penyiapan bahan perumusan kebijakan umum dan teknis operasional terkait kelayakan lingkungan hidup, analisis dampak lingkungan hidup (Andal), rencana pengelolaan lingkungan hidup dan rencana pemantauan lingkungan hidup (RKL-RPL).
- 4) Masyarakat yang bertempat tinggal di daerah sekitar pembangunan Paltrow City, peneliti mengharapkan data atau informasi yang diperoleh dari informan adalah gambaran

tentang dampak dan pengaruh yang dirasakan oleh masyarakat pada kondisi sebelum atau setelah diadakannya pembangunan apartemen.

Teknik pengambilan infroman yang peneliti pakai adalah menggunakan metode yang disebut dengan *Purposive Sampling*. *Purposive Sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu,¹⁷ sehingga semua informan dalam hal ini sudah ditentukan dan diketahui sejak awal.

Dengan digunakannya metode tersebut peneliti berharap akan mendapatkan data berupa dokumen yang diperoleh dari situs penelitian, untuk kemudian dianalisa dan diperkuat dengan hasil wawancara yang memperhatikan pernyataan-pernyataan yang disampaikan oleh informan, sehingga data tersebut nantinya dapat diolah lebih lanjut dengan baik.

E. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan pada masalah yang dibahas. Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data, menyusun, menganalisis, menginterpretasikan dan kemudian dideskriptifkan. Alasan menggunakan analisis kualitatif, karena data yang terkumpul berupa kalimat-kalimat pertanyaan, data yang terkumpul umumnya adalah

¹⁷ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: ALFABETA, 2012), halaman 126.

informasi, hubungan antar variabel tidak dapat diukur dengan angka, sampel lebih bersifat *non-probability* atau ditentukan secara *purposive sampling*, pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan observasi di lapangan, serta penelitian tidak selalu menggunakan teori yang relevan.

Pada penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan metode induktif, yaitu proses yang berawal dari proposisi-proposisi khusus (hasil pengamatan) dan berakhir pada suatu bentuk kesimpulan (pengetahuan baru) berupa asas umum. Proposisi adalah rancangan usulan, ungkapan yang dapat dipercaya, disangsikan, disangkal, atau dibuktikan benar-tidaknya. Dalam prosedur induktif setiap proposisi itu hanya boleh dianggap benar jika proposisi diperoleh sebagai hasil dari penarikan kesimpulan dari proposisi-proposisi yang memiliki kebenaran empiris. Tidak akan ada proposisi-proposisi yang dianggap benar jika ia tidak dapat ditopang secara logis oleh kebenaran empiris.¹⁸

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perolehan Tanah Untuk Pembangunan Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City

Pada ketentuan Pasal 17 UU Rumah Susun ditetapkan bahwa Rumah Susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah

Negara; dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas hak pengelolaan. Hak Milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Pasal 20 UUPA). Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA jo. Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dijelaskan juga bahwa Hak Milik hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, Badan Sosial).

HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri (Pasal 35 UUPA). Subjek dalam HGB berdasarkan ketentuan dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA, yaitu WNI dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Jangka waktu HGB berdasarkan Pasal 25 ayat (1) dan (2) PP No. 40 Tahun 1996 adalah 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu maksimal 20 (dua puluh) tahun. Adanya hak atas tanah ini sangat menentukan dapat tidaknya seseorang/badan hukum memiliki satuan rumah susun.¹⁹

Pada tahap pendaftaran pemindahan hak atas tanah umumnya PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang

¹⁸ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), halaman 10.

¹⁹ M. Rizal Alif, *Op.cit.*, halaman 76.

bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.²⁰ Setelah itu kemudian akan diperoleh sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak lama ke pemegang hak baru oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran peralihan hak atas tanah.²¹

Dalam fakta di lapangannya berikut adalah silsilah status hak atas tanah dan perolehannya sebagai kawasan Mini Blok Paltrow City yang kemudian didirikan Apartemen Belini di dalamnya, berdasarkan Buku Tanah yang diperoleh dari Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang adalah sebagai berikut:

- a. Tanah berstatus Hak Milik atas nama Wakidi bin Delim dengan luas $\pm 2.108 \text{ m}^2$, kemudian dibeli oleh Suka Adhisatya, dengan akta jual-beli tertanggal 14 Februari 2006, melalui PPAT: Sugiharto, S.H. di Semarang.
- b. Tanah berstatus Hak Milik atas nama Samad bin Muljodiharjo dengan luas $\pm 4.740 \text{ m}^2$ yang diwariskan kepada 8 anaknya, kemudian dibeli oleh Suka Adhisatya, dengan akta jual-beli tertanggal 22 Desember 2005, melalui PPAT: Sugiharto, S.H. di Semarang.
- c. Tanah berstatus Hak Milik atas nama Karim Hutomo dan Sri Pinang Giasari dengan luas ± 243

m^2 , kemudian dibeli oleh Suka Adhisatya, dengan akta jual-beli tertanggal 14 Februari 2006, melalui PPAT: Sugiharto, S.H. di Semarang.

- d. Tanah berstatus Hak Milik atas nama Gembong Kahartan dengan luas $\pm 124 \text{ m}^2$, kemudian dibeli oleh Suka Adhisatya, dengan akta jual-beli tertanggal 14 Februari 2006, melalui PPAT: Sugiharto, S.H. di Semarang.
- e. Tanah berstatus Hak Milik atas nama Kasiman dengan luas $\pm 1.558 \text{ m}^2$, kemudian dibeli oleh Suka Adhisatya, dengan akta jual-beli tertanggal 27 Desember 2006, melalui PPAT: Sugiharto, S.H. di Semarang.

Seiring berjalannya waktu pada awal tahun 2014 dilakukan sebuah proyek pembangunan kawasan Mini Blok Paltrow City pada tanah milik Suka Adhisatya tersebut.²² Berdasarkan dokumen Analisis Dampak Lingkungan (Andal) yang ada, diketahui bahwa pembangunan Mini Blok Paltrow City ini menempati lahan seluas $\pm 7.215 \text{ m}^2$ dengan total luas lantai bangunan direncanakan $\pm 43.220 \text{ m}^2$ yang terdiri dari 3 blok bangunan gedung, kemudian dari rencana pembangunan 3 blok bangunan gedung tersebut yang kini telah terbangun barulah sebuah gedung apartemen bernama Belini.

Apartemen Belini adalah sebuah bangunan gedung milik PT. Adhisatya Property, yang berdiri di atas tanah HGB dengan bukti sertifikat HGB No. 3310 dengan luas

²⁰ *Ibid*, halaman 67.

²¹ *Ibid*, halaman 69.

²² Rawidjo Utomo, *Wawancara*, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, (Semarang: 6 Februari, 2017).

± 4.740 m². Status HGB dari bangunan apartemen tersebut adalah HGB yang berada di atas tanah Hak Milik dari Suka Adhisatya. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu pihak dari PT. Adhisatya Property diketahui bahwa sebelumnya telah dilakukan perjanjian penyerahan tanah untuk pembangunan gedung apartemen tersebut yang dibuat oleh PPAT, Tini Prihatini.²³ PT. Adhisatya Property dalam hal ini adalah sebuah perusahaan berbadan hukum selaku pemegang status tanah HGB tersebut, maka berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 dijelaskan bahwa apabila dalam pengajuan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan oleh badan hukum maka harus memuat keterangan mengenai pemohon (nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya) serta keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan fisik, dan lain-lain.

Hemat penulis bahwa status tanah HGB seluas ± 4.740 m² atas bangunan gedung Apartemen Belini yang berada di atas tanah Hak Milik dari Suka Adhisatya ini adalah benar dan dapat terjadi karena sebelumnya terdapat perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan, yaitu Suka Adhisatya, dengan pihak yang akan memperoleh HGB tersebut atau dalam hal ini adalah PT. Adhisatya Property, yang bermaksud menimbulkan hak

tersebut mengenai tanah Hak Milik.²⁴ Dasar hukum dari adanya hak tersebut adalah Pasal 37 UUPA jo. Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Namun demikian, perlu diperhatikan lebih baik lagi bahwa keberadaan status hak atas tanah semacam ini apabila jangka waktunya tersebut selama 30 (tiga puluh) tahun telah berakhir, maka upaya yang dapat dilakukan adalah hanya dengan melakukan kesepakatan kembali antara pemegang HGB dengan pemegang Hak Milik yang kemudian dibuatkan akta perjanjiannya oleh PPAT dan di daftarkan kembali ke Kantor Pertanahan setempat, tidak dapat dilakukan perpanjangan dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Hal tersebut diatur dalam Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

B. Pelaksanaan Pembangunan Apartemen Belini pada Kawasan Mini Blok Paltrow City Berdasarkan Asas Kelestarian dan Keberlanjutan

Pada tahap pelaksanaan pembangunan Apartemen Belini pada kawasan Mini Blok Paltrow City pada dasarnya telah cukup memenuhi rumusan sebagaimana terdapat dalam “Asas Kelestarian dan Keberlanjutan” pada ketentuan Pasal 2 huruf k UU Rumah Susun dan telah menyesuaikan dengan tujuan

²³ Lilik Widiyatmoko, *Wawancara*, Manager Legal di PT. Adhisatya Property, (Semarang: 16 Februari, 2017)

²⁴ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Op.cit.*, halaman 27.

dari pembangunan rumah susun sebagaimana diatur di dalam Pasal 3 UU Rumah Susun, yaitu untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.

1. Kronologi Pembangunan:

Dalam lapangannya berdasarkan hasil wawancara dengan Ketua RT.5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, diketahui bahwa awal pengadaan proyek Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City yaitu pada awal tahun 2014 dan tidak sedikitnya warga di daerah sekitar Kelurahan Pedalangan, khususnya warga di lingkungan RW.3 dan RW.10 pada masa tersebut merasa keberatan dengan adanya proyek pembangunan Apartemen Belini pada kawasan Mini Blok Patrow City tersebut. Berbagai macam protes keberatan terjadi seiring berjalannya proyek pembangunan gedung, namun protes ini tidak berlangsung lama karena pada akhirnya oleh PT. Adhisatya Property dilakukan kembali sebuah sosialisasi secara bertahap kepada masyarakat/warga terkena dampak baik secara *door to door* maupun sosialisasi di Balai Kelurahan Pedalangan untuk memperkenalkan maksud dan tujuan diadakannya pembangunan apartemen dan keuntungan baik kedepannya bersama masyarakat yang bisa dirasakan bersama. Dalam hasil sosialisasi tersebut akhirnya pihak PT. Adhisatya Property mau

menerima tuntutan warga, seperti pembuatan saluran air, keberatan jam kerja pembangunan yang awalnya adalah 20 jam dibatasi pengerjaannya menjadi 10 jam, yaitu dari jam 08.00 wib s/d 18.00 wib dan telah berlaku sejak bulan Mei 2016, serta menyanggupi untuk membuat sumur artesis dan memberi kompensasi/ganti kerugian kepada warga yang terkena dampak.²⁵

2. Pelaksanaan Pembangunan:

Secara prinsip rencana pembangunan Mini Blok Paltrow City yang di dalamnya telah terbangun sebuah bangunan gedung Apartemen Belini ini telah disesuaikan dengan Perda Kota Semarang No. 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 2011-2031, serta Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor: 591/2815/DTKP/IX/2012 yang dalam peruntukannya Mini Blok Paltrow City ini adalah sebuah area perumahan, perdagangan dan jasa. Dengan demikian, lokasi rencana kerjanya telah sesuai dengan tata ruang Kota Semarang.

Dalam pelaksanaan pembangunan kawasan Mini Blok Paltrow City dan bangunan gedung Apartemen Belini di dalamnya, berikut adalah pemenuhan persyaratan pembangunan yang telah dilakukan oleh PT. Adhisatya Property:

a. Perihal Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Berdasarkan kepada SK. Walikota Semarang No. 643/1532/BPPT/IX/2016 tentang Pemberian Izin Mendirikan

²⁵ Rawidjo Utomo, *Wawancara*, Ketua RT. 5/RW.3 Kelurahan Pedalangan, (Semarang: 6 Februari, 2017).

Bangunan Kepada PT. Adhisatya Property, menyatakan bahwa memberikan izin kepada PT. Adhisatya Property pemilik bangunan Apartemen Belini untuk melakukan pembangunan 14 (empat belas) lantai, 2 (dua) *basement*, 1 (satu) semi *basement*, 1 (satu) roof garden, 1 (satu) ruang mesin.

b. Perihal Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)

Berdasarkan hasil wawancara berikutnya, yaitu dengan Glory Nasarani selaku Kepala Sub Bidang AMDAL di Dinas Lingkungan Hidup Kota Semarang, diketahui bahwa proyek pembangunan Paltrow City ini adalah proyek yang telah memenuhi Izin Lingkungan yang didasarkan kepada dokumen AMDAL.²⁶

Berdasarkan kepada SK. Direktur PT. Adhisatya Property No.03/ADSP/LHG/SK/VIII, disebutkan bahwa telah terbentuk 7 anggota dalam Komisi Penilai AMDAL atau Tim Analisis AMDAL untuk pembangunan Mini Blok Paltrow City yang menempati lahan seluas $\pm 7.215 \text{ m}^2$. Diketahui bahwa para anggota tim telah melaksanakan serangkaian program guna mendapatkan data fakta dilapangan mengenai lingkungan dan masyarakat. Kegiatan tersebut diantaranya adalah sosialisasi dan konsultasi publik kepada warga setempat terkena dampak khususnya, pelaksanaan pengumpulan data dan analisis data, menyusun dan mempresentasikan dokumen Kerangka Acuan, menyusun dan

mempresentasikan hasil dokumen Andal dan RKL-RPL, dan pembahasan hasil kerja terkait di Komisi AMDAL Kota Semarang.

c. Perihal Analisis Mengenai Dampak Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Andalalin)

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak di PT. Adhisatya Property, bahwa selama proses pembangunan gedung Apartemen Belini perihal perizinan terkait Andalalin sebagaimana disebut dalam surat rekomendasi Andalalin No. 551.2/1923 tanggal 10 Maret 2014 yang diperoleh dari Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika Kota Semarang telah perusahaan taati untuk dipenuhi persyaratannya.

d. Perihal Toleransi Ketinggian Bangunan

Toleransi Ketinggian yang ditetapkan pada lokasi bangunan gedung Apartemen Belini di Jalan Prof. Soedarto No. 10 Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yaitu dengan titik koordinat yang ada adalah S.07°.03'.16,7"; E.110°.25'.52,0"; X.0437171;Y.9220173 pada elevasi 202 meter di kawasan permukaan horizontal luar, dengan toleransi ketinggian 60 meter.

Berdasarkan informasi ketinggian bangunan gedung tersebut maka dari pihak PT. Adhisatya Property sendiri juga telah mendapatkan izin dari Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) No. 553.95/6852.

e. Perihal Izin Pengeboran Air Tanah

Dalam SK. Kepala Dinas Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor: 503/107/A/2015 tentang Pemberian

²⁶ Glory Nasarani, *Wawancara*, Kasubid AMDAL di Kantor Dinas Lingkungan Hidup Kota Semarang, (Semarang: 13 Februari, 2017).

Izin Pengeboran Air Tanah Kepada PT. Adhisatya Property, diketahui bahwa Suka Adhisatya selaku Direktur PT. Adhisatya Property adalah penanggung jawab dalam pelaksanaan pembangunan gedung, diberikan izin untuk melakukan pengeboran sumur di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan ketentuan teknik pengeboran sebagai berikut:

- a. Koordinat sumur: Zona 49 M, (UTM) BT 437.390 m U/S 9.220.185m;
- b. Kedalaman sumur: 96 meter
- c. Kedudukan Muka Air Tanah (MAT): 25,43 meter;
- d. Lapisan akuifer yang disadap pada kedalaman diantara 80-92 meter;
- e. Jambang sumur: 4 inchi panjang maksimal 84 meter;
- f. Pipa naik: 2 inchi panjang maksimal 60 meter;
- g. Saringan: 4 inchi panjang maksimal 12 meter;
- h. Pompa kapasitas: 3PK, di pasang maksimal pada kedalaman 40 meter;
- i. Debit pengambilan air tanah yang diizinkan maksimal 30m³/hari.

Hemat penulis bahwa dalam proses pelaksanaan pembangunan Apartemen Belini, apabila melihat kepada tujuan dari pembangunan rumah susun sebagaimana diatur di dalam Pasal 3 UU Rumah Susun yaitu untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip-prinsip

pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan, maka dengan bukti persyaratan perizinan yang telah dilengkapi oleh PT. Adhisatya Property selaku *developer* adalah cukup baik dan benar sesuai tujuan tersebut, serta telah memenuhi rumusan sebagaimana tersebut pada “Asas Kelestarian dan Keberlanjutan” dalam Pasal 2 huruf k UU Rumah Susun, yang dalam penjelasannya yaitu:

“Dalam penyelenggaraan rumah susun harus menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan tanah.”

Asas Kelestarian dan Keberlanjutan dalam UU Rumah Susun ini merupakan hasil adopsi dari konsep pembangunan berkelanjutan yang lebih dikenal di dalam UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, yaitu bahwa pola pembangunan Indonesia dalam konteks pengelolaan lingkungan hidup adalah “pembangunan berkelanjutan”, yaitu upaya sadar dan terencana yang memadukan aspek lingkungan hidup, sosial, dan ekonomi ke dalam strategi pembangunan untuk menjamin keutuhan lingkungan hidup serta keselamatan, kemampuan, kesejahteraan, dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan.²⁷

IV. KESIMPULAN

1. Perolehan tanah untuk pembangunan Apartemen Belini

²⁷ *Ibid*, halaman 34.

pada Mini Blok Paltrow City pada dasarnya telah menyesuaikan dengan UUPA dan peraturan turunannya, yaitu seperti Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Pada hasil penelitian, diketahui bahwa objek penelitian berupa bangunan Apartemen Belini tersebut memiliki status HGB di atas tanah Hak Milik dari Suka Adhisatya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 37 UUPA jo. Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah dijelaskan bahwa HGB di atas tanah Hak Milik ini dapat terjadi apabila adanya perjanjian yang dibuat dengan autentik antara pemilik tanah Hak Milik yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh HGB, yang dibuatkan oleh PPAT dan kemudian di daftarkan kepada Kantor Pertanahan dimana wilayah objek tanah tersebut berada.

2. Pelaksanaan pembangunan Apartemen Belini pada kawasan Mini Blok Paltrow City pada dasarnya telah cukup memenuhi rumusan sebagaimana terdapat dalam “Asas Kelestarian dan Keberlanjutan” pada ketentuan Pasal 2 huruf k UU Rumah Susun dan telah menyesuaikan dengan tujuan dari pembangunan rumah susun sebagaimana diatur di dalam Pasal 3 UU Rumah Susun,

yaitu untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.

V. DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Haris, “Pengaruh Penatagunaan Tanah Terhadap Keberhasilan Pembangunan Infrastruktur dan Ekonomi”, *Artikel*, http://bappenas.go.id/files/3013/5228/3483/05abdul_20091014131228_2260_0.pdf, diakses pada tanggal 14/02/2017.
- Andasasmita, Komar, *Hukum Apartemen*, (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia, 1983).
- Arie S. Hutagalung, dkk, *Condominium dan Permasalahannya, Suatu Rangkuman Materi Perkuliahan*, (Jakarta: Elips Project FH UI, 1994).
- Alif, M. Rizal, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2009).
- Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015).
- Bernhard Sitanggang dan Taufik, *Modul: Pengelolaan Tanah Negara*, (Perpustakaan FISIP UNDIP, 2006).



- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2001).
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008).
- Manulang, Rinto, *Tanah Rumah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2011).
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004).
- Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya Offset, 2007).
- Murad, Rusmadi, *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2015).
- Masrudi Muchtar, Abdul Khair dan Noraida, *Hukum Kesehatan Lingkungan*, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2016).
- Patton, Michael Quinn, *Metode Evaluasi Kualitatif*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009).
- Rahardjo, Satjipto, Seminar: *Asas-Asas Hukum Nasional*, Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), (Jakarta, 18-20 Januari 1989).
- Rahmat, Pupu Saeful, *Penelitian Kualitatif*, (Equilibrium vol. 5 no. 9, 2009).
- Santoso, Urip, *Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Peusahaan Swasta*, (Perspektif Volume XV No. 3 Edisi Juli, 2010).
- Siombo, Marhaeni Ria, *Hukum Lingkungan dan Pelaksanaan Pembangunan Berkelanjutan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia, 2012).
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986).
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998).
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985).
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: ALFABETA, 2012).
- Sumardjono, Maria SW, Seminar Nasional: *"Pengadaan Tanah untuk Pembangunan"*, Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi, (Surakarta, 3 Desember 1994).
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001).
- Sutedi, Adrian, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Tim Sosiologi, *Panduan Belajar Sosiologi 2*, (Jakarta: Yudistira, 2000).
- Undang-undang Dasar NRI 1945;
- Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
- Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum;
- UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;



PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;

PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;

Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.