



**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PENGALIHAN HAK PENGHUNIAN
SATUAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN KOTA SEMARANG KEPADA
AHLI WARIS**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh:

NOVITA EKA ARVIANTI

NIM 11000120130450

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PENGESAHAN
KAJIAN YURIDIS TERHADAP PENGALIHAN HAK PENGHUNIAN
SATUAN RUMAH SUSUN PEKUNDEKOTA SEMARANG KEPADA
AHLI WARIS

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

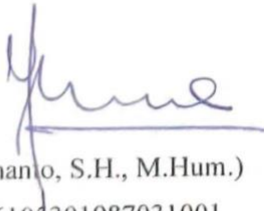
Oleh

NOVITA EKA ARVIANTI

NIM 11000120130450

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I



(Dr. Yunanto, S.H., M.Hum.)
NIP. 196103301987031001

Pembimbing II



(R. Suharto, S.H., M.Hum.)
NIP. 196005171986031002

HALAMAN PENGUJIAN

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PENGALIHAN HAK PENGHUNIAN SATUAN
RUMAH SUSUN PEKUNDEK KOTA SEMARANG KEPADA AHLI WARIS**

Dipersiapkan dan disusun

Oleh :

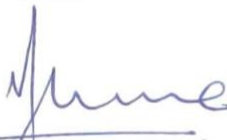
NOVITA EKA ARVIANTI

NIM 11000120130450

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 21 Mei 2024

Dewan Penguji

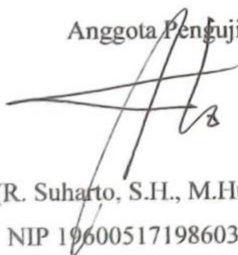
Ketua



(Dr. Yunanto, S.H., M.Hum.)

NIP 196105301987031001

Anggota Penguji I



(R. Suharto, S.H., M.Hum.)

NIP 196005171986031002

Anggota Penguji II



(Dr. Bambang Eko Turisno, S.H., M.Hum.)

NIP 196212091987031001

Mengesahkan :

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,




Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.

NIP 196711191993032002

Mengetahui :

Ketua Program Studi Sarjana Hukum



Dr. Aditya Y. Sulistyawan, S.H., M.H.

NIP 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang sepengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar Pustaka.

Semarang, 21 Mei 2024



(Novita Eka Arvianti)

NIM 11000120130450

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang,

“Jalan akhir ini bukan suatu ujung penderitaan dari kehidupan, tetapi awal cerita yang baru dan menghantarkan saya kepada penderitaan lainnya. *The beginning is always the hardest, especially when you are full of doubts.* Saya akan selalu melihat langkah saya sebelumnya melalui tangga kehidupan yang sudah dilewati, begitulah cara saya tetap bersyukur.”

Jangan lupa bahagia hari ini!

PERSEMBAHAN :

Bagi saya, perjalanan dalam menempuh pendidikan ini cukup memberatkan dan penuh dengan berbagai macam perasaan. Namun keberjalanannya menjadi indah berkat dukungan dari mereka yang telah mendampingi dan menemani saya menyelesaikan perjalanan ini sehingga menjadi sedikit lebih mudah.

Teruntuk,

1. Tuhan Yang Maha Esa, Papah, Mamah, Ibu, Vito, Vino, dan keluarga besar yang telah memberikan banyak bantuan dan dukungan yang tiada hentinya.
2. Pak Yuli Prasetyoo Adhi, S.H., M.Kn. , Pak R. Suharto, S.H., M.Hum., dan Pak Dr. Yunanto, S.H., M.Hum. yang telah mendampingi saya mengerjakan

tugas akhir ini dengan memberikan masukan dan kemudahan dalam perjalanannya.

3. Harun A.R.M.P. yang telah terus memberikan dukungan mental dan terus menggenggam kehidupan saya untuk menjadi manusia yang lebih baik.
4. Rizal, Rakhma, Rahma, Yoling, dan Gita yang terus mau mendengarkan dan setia menemani saya dalam perjalanan saya yang panjang ini.
5. Teman-teman HDP dan Keluarga Toxic yang menjadi bagian di hidup saya selama ini.
6. Teman-teman MalamGuys, Kapro'21, Advokesma'22, KSHI, dan KKN Karangdawa yang telah memberikan banyak sekali canda, tawa, pengalaman, dan pelajaran yang berharga.

Untuk segalanya,

Terima kasih...

KATA PENGANTAR

Saya ucapkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT karena atas rahmat dan hidayah-Nya saya dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul **“KAJIAN YURIDIS TERHADAP PENGALIHAN HAK PENGHUNIAN SATUAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN KOTA SEMARANG KEPADA AHLI WARIS”** dengan baik dan tepat waktu.

Selaku Penulis, saya sangat menyadari bahwa tugas akhir yang saya susun ini tidak dapat selesai dengan baik tanpa bantuan dari beberapa pihak. Oleh karena itu, saya ingin menyampaikan ucapan terima kasih di kesempatan yang baik ini kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing Penulis dalam menyusun tugas akhir ini, khususnya kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan Penulis kelancaran dan kesehatan selama mengerjakan skripsi ini hingga selesai;
2. Kedua orang tua, adik-adik, dan keluarga besar saya yang selalu mendukung pilihan yang Penulis tentutkan serta iringan doa yang selalu menyertai;
3. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
4. Dr. Yunanto, S.H., M.Hum. dan R. Suharto, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing saya dalam mengerjakan skripsi ini;
5. Dr. Bambang Eko Turisno, S.H., M.Hum. selaku dosen penguji saya dalam memberikan masukan yang bermanfaat;
6. Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn. selaku dosen wali yang membimbing saya sejak awal perkuliahan hingga akhir;

7. Seluruh civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang memberikan kemudahan dan kelancaran untuk Penulis dalam mengerjakan skripsi ini;
8. Ibu Suatni, Bapak Luluk, dan Bapak Hery selaku responden saya dalam penelitian ini; dan
9. Harun, Rakhma, Rizal, Gita, Yoling, Rahma, dan seluruh teman-teman saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah menemani saya sejak saya hidup di dunia ini hingga sekarang.

Saya menyadari bahwa tugas akhir yang saya susun ini masih jauh dari kata sempurna dan masih memiliki banyak kekurangan dalam penyusunannya, namun saya berharap tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca.

Demikian atas perhatiannya, saya ucapkan terima kasih.

Semarang, 21 Mei 2024

NOVITA EKA ARVIANTI

11000120130450

ABSTRAK

Pembangunan rumah susun telah menjadi solusi bagi pemerintah dalam mengatasi permukiman tidak layak di pusat kota. Ketersediaan lahan yang terbatas dan populasi penduduk yang semakin meningkat mengakibatkan pembangunan permukiman tidak harus melebar melainkan dengan pola pembangunan ke atas. Rusun Pekunden menjadi rumah susun pertama yang dibangun oleh Pemerintah Kota Semarang pada tahun 1991 dan warga sekitar menjadi dampak dari pembangunan rumah susun tersebut. Para warga yang terdampak diberikan kompensasi untuk tinggal di satuan rumah susun Pekunden. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk dapat menjelaskan mengenai hak penghunian satuan rumah susun dari penghuni yang terdampak pembangunan Rusun Pekunden kepada ahli waris. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian non-doktrinal dengan metode *juridic empiris*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak penghunian atas satuan rumah susun Pekunden pada penghuni lama bertentangan berdasarkan pada Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009. Hal ini mengakibatkan penghuni lama tidak mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang tidak sejalan dengan tujuan penyelenggaraan rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Kata Kunci : Rumah Susun; Satuan Rumah Susun; Ahli Waris; Hak Penghunian

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	II
HALAMAN PENGUJIAN	III
PERNYATAAN.....	IV
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	V
KATA PENGANTAR.....	VII
ABSTRAK	IX
DAFTAR ISI.....	X
BAB I : PENDAHULUAN	12
A. Latar Belakang.....	12
B. Rumusan Masalah	17
C. Tujuan Penelitian.....	18
D. Manfaat Penelitian.....	18
E. Metode Penelitian	19
F. Sistematika Penulisan.....	29
G. Orisinalitas Penelitian	31
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	33
A. Hak Penghunian.....	33
B. Satuan Rumah Susun	38
C. Pewarisan.....	45
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52

A. Hak Penghunian Satuan Rumah Susun Terhadap Penghuni Lama Rusun Pekunden Berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 7 Tahun 2009	52
B. Pengalihan Hak Penghunian Satuan Rumah Susun Pekunden Kepada Ahli Waris.....	70
BAB IV : PENUTUP	79
A. Simpulan.....	79
B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN.....	84