

**PENGALIHAN ASET RUMAH SUSUN KOTA SOLOK  
DI TINJAU DARI ASPEK TEKNIS-YURIDIS**

TESIS



OLEH:

**SYAMSUL BAHRI**

**NPM : 2010018312036**

**PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS BUNG HATTA  
TAHUN 2022**

**PENGALIHAN ASET RUMAH SUSUN KOTA SOLOK  
DI TINJAU DARI ASPEK TEKNIS-YURIDIS**

TESIS



OLEH:

**SYAMSUL BAHRI**

**NPM : 2010018312036**

**PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS BUNG HATTA  
TAHUN 2022**

**PENGALIHAN ASET RUMAH SUSUN KOTA SOLOK  
DI TINJAU DARI ASPEK TEKNIS-YURIDIS**

Oleh :

**SYAMSUL BAHRI**  
**NPM : 2010018312036**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal 28 Februari 2023

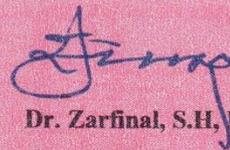
Menyetujui :

Pembimbing I

Pembimbing II

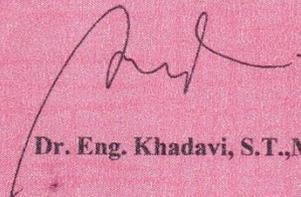


**Prof. Dr. Ir. Nasfryzal Carlo, M.Sc.**



**Dr. Zarfinal, S.H., M.H.**

Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil  
Program Pascasarjana Universitas Bung Hatta



**Dr. Eng. Khadavi, S.T., M.T**

**PENGALIHAN ASET RUMAH SUSUN KOTA SOLOK  
DI TINJAU DARI ASPEK TEKNIS-YURIDIS**

Oleh :

**SYAMSUL BAHRI**  
NPM : 2010018312036

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal 28 Februari 2023

Tim Penguji :

Ketua/Penguji,

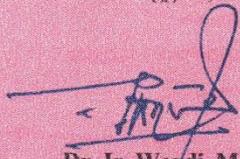
Sekretaris,

  
Prof. Dr.-Ir. Nasfryzal Carlo, M.Sc.

  
Dr. Zarfinal, S.H., M.H.

Anggota,

Anggota,

  
Dr. Ir. Wardi, M. Si

  
Dr. Yofiza Media, S.H., M.H.

Tesis ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Teknik pada tanggal 2023

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Dekan,



Prof. Dr. Ir. Nasfryzal Carlo, M.Sc.

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : SYÁMSUL BAHRI  
NPM : 2010018312036  
Program Studi : Teknik Sipil Konsentrasi Manajemen Proyek

Dengan ini menyatakan bahwa tesis dengan judul :

### **PENGALIHAN ASET RUMAH SUSUN KOTA SOLOK DI TINJAUDARI ASPEK TEKNIS-YURIDIS.**

Yang dibuat untuk melengkapi persyaratan menjadi Magister Teknik pada Program Studi Teknik Sipil Konsentrasi Manajemen Proyek Program Pascasarjana di Universitas Bung Hatta, dimana tesis ini adalah bukan merupakan tiruan atau menjiplak hasil karya orang lain yang telah dipublikasikan sebelumnya dan tidak pernah dipakai sebelumnya untuk mendapatkan gelar Magister Teknik didalam lingkungan Universitas Bung Hatta maupun diperguruan tinggi atau instansi manapun, kecuali bagian sumber dari informasi dicantumkan. Apabila dikemudian hari ternyata tidak sesuai dengan pernyataan diatas, maka penulis bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang telah ditentukan.

Padang, Februari 2023



Syamsul Bahri, S.T

## ABSTAK

Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015, tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat. Aset Rumah Susun Kota Solok telah diserahkan dari Satker Penyediaan Perumahan Provinsi Sumatera Barat kepada Pemerintah Kota Solok. Setelah Serah Terima Pemerintah Kota Solok tidak melakukan perawatan terhadap bangunan rusun tersebut, sehingga Satker Penyediaan Perumahan Provinsi Sumatera Barat diminta memperbaiki bagian rumah susun yang rusak. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, dimana penelitian kualitatif adalah penelitian yang dilakukan dalam setting tertentu yang ada dalam kehidupan riil (alamiah) dengan maksud investigasi dan memahami fenomena apa yang terjadi, mengapa terjadi, dan bagaimana terjadinya. Hasil yang diperoleh yakni serah terima aset dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Kota Solok dapat dilaksanakan jika rumah susun telah layak untuk dihuni dan dapat difungsikan sebagaimana mestinya; pada saat telah serah terima aset Pemerintah Kota Solok mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk merawat dan mengelola rumah susun tersebut; system pemeliharaan rumah susun untuk saat ini yakni pemerintah daerah harus lebih fokus terhadap pemeliharaan agar memperkecil jumlah kerusakan pada rumah susun.

**Kata Kunci:** Rusun, Aset, Hukum, Pemerintah

## ***ABSTACT***

According to Regulation Minister Public Works and Public Housing Number 15/PRT/M/2015, concerning the Organization and Work Procedure of the Ministry of Public Works and Public Housing. The assets of the Solok City Flats have been handed over from the West Sumatra Province Housing Provision Working Unit to the Solok City Government. After the Handover, the Solok City Government did not carry out any maintenance on the flats, so the West Sumatra Province Housing Provision Working Unit was asked to repair the damaged parts of the flats. This research uses qualitative methods, where qualitative research is research conducted in certain settings in real (natural) life with the intention of investigating and understanding what phenomena occur, why they occur, and how they occur. The results obtained are that the transfer of assets from the Central Government to the Solok City Government can be carried out if the flats are suitable for habitation and can function properly; when the assets are handed over the Solok City Government has the obligation and responsibility to care for and manage the flats; the current maintenance system for flats, namely that the local government must focus more on maintenance in order to minimize the amount of damage to flats.

***Keywords*** : *Flats, Assets, Law, Government*

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Allah SWT atas segala Rahmat dan Hidayah-Nya kami (penulis) diberikan kesempatan dan kemudahan menyusun Tesis yang berjudul **“PENGALIHAN ASET RUMAH SUSUN KOTA SOLOK DI TINJAU DARI ASPEK TEKNIS-YURIDIS”** yang diajukan sebagai salah satu syarat menyelesaikan studi pada Program Studi Magister Teknik Sipil Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan di Universitas Bung Hatta dengan Konsentrasi Manajemen Aset.

Adapun yang melatar belakangi judul kami di atas adalah tentang sudut pandang terhadap Peralihan Status Aset Pemerintah Pusat yang dibangun oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) lalu dialihkan ke Pemerintah Kota Solok, Sumatera Barat yang tentunya menjadi suatu peristiwa hukum yakni peristiwa yang menimbulkan akibat hukum bagi masing-masing pihak. Disadari dalam penyusunan tesis ini peneliti juga mendapatkan dukungan saran, perhatian dan *support* dari berbagai pihak, sehingga berharap penelitian tesis ini dapat disetujui untuk dilanjutkan. Untuk itu peneliti mengucapkan terimakasih pada semua pihak dan semoga dapat bermanfaat bagi pembaca serta semua pihak.

Padang, 15 November 2022

Syamsul Bahri, S.T

## DAFTAR ISI

### BAB I PENDAHULUAN

<b>BAB I</b> .....	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Sistematika Penulisan.....	4
<b>BAB II</b> .....	<b>6</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>6</b>
2.1 Aset.....	6
2.1.1 Pengertian Aset dan Sistem Pengelolaan Barang Milik Daerah.....	6
2.2 Aspek Pengelolaan Aset Daerah.....	7
2.3 Yuridis.....	9
2.4 Alih Status.....	10
2.5 Rumah Susun.....	10
2.6 Pemerintah Pusat & Daerah.....	11
2.7 Kebijakan Teknik Serah Terima Di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.....	12
2.8 Serah Terima Proyek Konstruksi.....	13
2.9 Penelitian Terdahulu.....	14
<b>BAB III</b> .....	<b>18</b>
<b>METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	<b>18</b>
3.1 Pendahuluan.....	18
3.2 Pendekatan Penelitian.....	20
3.3 Tempat Penelitian.....	20
3.4 Informan/Narasumber/Responden.....	20
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	22
3.5.1 Prosedur Penelitian.....	23

3.6 Analisis Data .....	26
<b>BAB IV .....</b>	<b>29</b>
<b>HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>29</b>
4.1 Informasi mengenai Rumah Susun MBR Kota Solok .....	29
4.2 Pengalihan Aset Rumah Susun .....	29
4.3 Kewenangan Setelah Serah Terima Aset .....	32
4.4 Sistem Pemeliharaan dan Pengelolaan Rumah Susun Yang Sesuai Dengan Kondisi Saat Ini.....	34
<b>BAB V .....</b>	<b>37</b>
<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>37</b>
5.1 Kesimpulan .....	37
5.2 Saran.....	38
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 3.1</b> Diagram Alir Penelitian .....	19
<b>Gambar 3.2</b> Ilustrasi Data Penelitian Kualitatif .....	27

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Daftar Informan Penelitian .....	21
--	----

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar belakang**

Sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015, Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengembangan kawasan permukiman, pembinaan penataan bangunan Perumahan yaitu Rumah Swadaya, Rumah Khusus, Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun 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. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Pasal 1 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun Pasal 1. Pembangunan Rumah Susun Umum dapat dilakukan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya. Rumah Susun Umum yang dibangun dengan menggunakan dana anggaran pendapatan dan belanja negara daerah merupakan barang milik negara/ daerah.

Rumah susun Kota Solok di bangun oleh Pemerintah Pusat yang di wakili oleh Satker PU PR pada Tahun Anggaran 2018 dengan type 36 sebanyak 3 (tiga) lantai dengan jumlah kamar sebanyak 42 (empat puluh dua) kamar. Rusun Kota Solok di bangun di tanah Pemerintah Kota Solok seluas 5910 m<sup>2</sup> di Jl. Manunggal Rt 002/ Rw 006 Kota Solok. Rumah susun Kota Solok dibangun oleh PT Brantas Abiphraya (Kontraktor) dengan kontrak nomor HK.02.03/PPK-W1/SATKER-PP/707/VII/2018, Tanggal 17 Juli 2018.

Tanggal 12 Agustus 2022 telah dilaksanakan serah Terima Aset Negara yaitu Rusun Kota Solok kepada Walikota Solok melalui Satker PUPR. Hal ini mengacu kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 42 tahun 2001 tentang Pelaksanaan Penyerahan Barang dan Utang-piutang Pada Daerah yang Baru dibentuk.

Penyserahan aset tersebut telah dialihkan status aset rumah susun di kota Solok berita acara serah terima aset (Naskah Hibah Barang milik Negara antara Direktorat Jendral Perumahan Rakyat dengan Pemerintah Kota Solok dengan nomor:  $\frac{1041/BA/DR/2022}{900/155/BKD-2022}$  yang pengalihan kewenangan ini diikuti dengan pengalihan berupa bangunan, aset meubelair, serta dokumen (P3D).

Rumah susun Kota Solok telah di huni dan dimanfaatkan akan tetapi tidak terawat dengan baik, sehingga menyebabkan terjadinya beberapa kerusakan pada bangunan, seperti plafond yang rusak akibat rembesan air dari kamar mandi, dsb. Disamping itu Pemerintah Kota Solok tidak merawat bangunan rumah susun tersebut karena kurang dan keterbatasan dana yang dimiliki. Akhirnya Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat melalui

Satuan Kerja Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat diminta untuk melakukan perbaikan terhadap rusun tersebut.

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan, maka penulis tertarik mengangkat permasalahan ini ke dalam sebuah karya ilmiah dengan judul tesis “Pengalihan Aset Rumah Susun Kota Solok ditinjau dari Aspek Teknis-Yuridis”. berdasarkan judul diatas selanjutnya akan penulis jelaskan pertanyaan penelitian dalam tesis ini.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah Sistem tata Kelola pengalihan aset rumah susun dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Kota Solok?
2. Bagaimanakah kewenangan dan tanggung jawab pemerintah kota Solok setelah penerimaan aset rumah susun di kota Solok?
3. Bagaimana sistem pemeliharaan dan pengelolaan Rumah Susun Kota Solok yang harus di lakukan?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk menjelaskan bagaimana Sistem tata Kelola pengalihan rumah susun dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Kota Solok
2. Untuk menjelaskan kewenangan dan tanggung jawab pemerintah kota Solok setelah penerimaan aset rumah susun di kota Solok.
3. Untuk menjelaskan sistem pemeliharaan dan pengelolaan Rumah Susun Kota Solok yang sesuai dengan kondisi saat ini.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis ataupun secara praktis, diantaranya:

##### **1. Untuk Penulis:**

Untuk mengimplementasi teori dan ilmu yang telah didapatkan selama perkuliahan terutama di bidang manajemen asset, serta mempelajari bagaimana hasil berita acara serah terima rusun. Kemudian hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis untuk menjelaskan tentang proses bagaimana pengelolaan manajemen asset negara terutama Rusun.

##### **2. Untuk Pihak Lain:**

Dapat mengevaluasi bagaimana pengalihan aset pemerintah pusat ke pemerintah Kota Solok. Dapat mengevaluasi hal apa saja yang perlu di tindak lanjuti dalam penanganan kerusakan rusun. Kemudian dapat melihat kekurangan dalam pengelolaan sehingga bisa di jadikan referensi kedepannya

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari beberapa bab, yaitu :

**BAB I** : Pendahuluan tentang latar belakang, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka Pembahasan tentang teori-teori dan istilah-istilah yang digunakan dalam menganalisa ketentuan dan kebijakan sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB III : Metodologi Penelitian secara garis besar berisi tentang rancangan penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisa data, pembahasan terhadap hasil sehingga dapat ditarik kesimpulan.

BAB IV : Analisis dan Pembahasan Membahas hal-hal yang menjadi pokok penelitian dan permasalahan yang timbul. Selanjutnya melakukan tinjauan terhadap aspek dan teori-teori hukum yang berkaitan proses pengalihan dalam bentuk penyerahan bantuan rumah susun dan kelanjutan setelah pengalihan tersebut serta sejauh manakah Pemerintah Pusat dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat membekali pengetahuan struktur rumah susun terhadap pihak penerima bantuan.

BAB V : Kesimpulan dan Saran Berisikan tentang kesimpulan dan saran dari penelitian yang dilakukan.