

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Semakin meningkatnya jumlah penduduk yang tinggal di perkotaan, menimbulkan konsekuensi bagi pemerintah daerah setempat untuk menyediakan tempat tinggal yang layak bagi warganya. Karena lahan yang tersedia semakin sempit, penyediaan tempat tinggal dilakukan dengan konsep pembangunan perumahan dalam suatu gedung bertingkat, baik horizontal maupun vertikal. Pada dasarnya setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik, sebagaimana terdapat dalam Pasal 28 H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Saat ini, di beberapa kota besar mulai bermunculan gedung-gedung yang dibangun dengan menggunakan konsep pemilikan bersama, baik berupa rumah susun murah sampai apartemen mewah. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat

digunakan sebagai suatu cara untuk permajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Sebagai alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di perkotaan, yang jumlah penduduknya sangat banyak dan terus meningkat, Pemerintah harus melakukan pengembangan dalam konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat. Kepemilikan atas perumahan tersebut, dimiliki secara terpisah baik secara horizontal maupun vertikal. Saat ini banyak kota-kota besar yang mengembangkan perumahan yang mempergunakan sistem *condominium*.

Condominium menurut arti kata berasal dari bahasa latin yang terdiri dari dua kata, yaitu: „co“ berarti bersama-sama dan „dominium“ berarti pemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya, *condominium* mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah diatas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.¹

¹Hanlia Andree, 2010, *Perlindungan Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun Yang Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel*, Tesis Fakultas Hukum Universitas

Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, terdapat definisi rumah susun yang diatur pada Pasal 1 butir 1, yaitu 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. Menurut Maria Hutapea, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan hak atas tanah bersama, berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, merupakan satu kesatuan.² Keberadaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tergantung pada hak atas tanah didirikannya Rumah Susun tersebut.

Dilihat dari definisinya, bangunan rumah susun distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satu-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Satuan rumah

Indonesia, <http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/128899-T%2026705-Perlindungan%20hukum-Analisis.pdf>, diakses 7 Maret 2017.

²Maria Hutapea, 2016, *Kepastian Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun Komersial (Apartemen) Sejahtera Yogyakarta setelah Berakhirnya Hak Atas Tanah Bersama (Hak Guna Bangunan)*, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 35.

susun tersebut terdapat milik perseorangan yang dikelola sendiri oleh pemiliknya maupun hak bersama yang harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengelolaan rumah susun beserta lingkungannya harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi wewenang dan tanggung jawab.³ Rumah susun terbagi menjadi 4 (empat) jenis, yaitu:

1. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus;
3. Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri;
4. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapat keuntungan.⁴

³Syahmardan, 2010, Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (Pprs), <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/hukum-pedata/1423-pembentukan-perhimpunan-penghuni-rumah-susun-pprs.html>, diakses 7 Maret 2017.

⁴Wibowo Tunardy, 2013, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/>, diakses 14 Maret 2017.

Menurut Budi Harsono, pengertian Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yakni bukan hak atas tanah, tetapi berkaitan dengan tanah. Hak pemilikan atas satuan Rumah Susun itu disebut Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang bersifat perorangan dan terpisah, yang juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “Bagian Bersama”, “Tanah Bersama”, dan “Benda Bersama”.⁵Hak Milik atas Satuan Rumah Susun termasuk dalam obyek pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan juga menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk tiap Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, diterbitkan suatu sertipikat, yang disebut Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sebagai yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk Dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, selain meliputi pemilikan atas satuan rumah susun, juga kepemilikan bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, selain merupakan alat bukti pemilikan satuan Rumah Susun sekaligus juga merupakan alat

⁵Budi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 348-349.

bukti hak bersama atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.⁶

Salah satu tujuan dari Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf c, adalah untuk terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan.⁷ Tertib Administrasi Pertanahan adalah upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal.⁷ Tujuan dari Tertib Administrasi Pertanahan, yaitu dalam Pendaftaran Tanah supaya dapat menumbuhkan ketentraman kepada pemilik yang telah memiliki sertipikasi sebagai alat pembuktian yang kuat.⁸ Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat maksudnya bahwa sertipikat tersebut akan memberikan jaminan kepastian hukum apabila tidak ada pihak lain yang merasa memiliki atas sertipikat tersebut.⁹ Menurut Soeprapto, kepastian hukum harus meliputi, kepastian hukum mengenai subjek hukum yang menjadi pemegang hak-hak atas tanah; Kepastian hukum

⁶*Ibid*, hln. 351.

⁷Nandang Alamsyah, 2014, *Administrasi Pertanahan*, Universitas Terbuka, Jakarta, hlm. 114.

⁸R. Soeprapto, 1986, *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek*, UI Press, Jakarta, hlm. 323.

⁹*Ibid*.

mengenai lokasi, batas serta luas bidang tanah hak (objek hak), dan Kepastian hukum mengenai hak yang melekat atas tanah tersebut.¹⁰

Sertipikat Hak Milik Sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah negara, serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Sebagaimana diberitakan oleh detikFinance, pemilik unit satuan rumah susun di kawasan Kalibata, Jakarta Selatan kerap mengeluh soal hak mereka terutama terkait legalitas kepemilikan. Pengurusan akta jual beli seringkali terlambat padahal akta tersebut digunakan untuk pendaftaran peralihan Hak Milik Satuan Rumah Susun untuk mendapatkan sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik unit satuan rumah susun. Kasus seperti yang terjadi di kawasan Kalibata, Jakarta Selatan ini juga terjadi di beberapa rumah susun (rusun)/apartemen yang berada di Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Tidak semua pemilik unit memiliki unit melakukan jual – beli dengan menggunakan Akta Jual Beli. Dalam rangka mewujudkan tercapainya Tertib Administrasi Pertanahan, Sertipikat Hak Milik

¹⁰*Ibid.*

Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) merupakan suatu hak yang wajib diberikan oleh pihak pelaku pembangunan rumah susun (rusun)/apartemen kepada pemegang Akta Jual Beli (AJB), untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik unit rumah susun.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan sebelumnya, maka rumusan masalahnya adalah Apakah pemilik unit Satuan Rumah Susun (Apartemen) di Kabupaten Sleman, telah memperoleh kepastian hukum dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah pemilik unit Satuan Rumah Susun (Apartemen) di Kabupaten Sleman telah memperoleh kepastian hukum dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan agar dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan hukum pertanahan khususnya yaitu tentang Kepastian Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun (Apartemen) Di Kabupaten Sleman Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pihak-pihak terkait yaitu:

- a. Pemerintah, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman agar melakukan penertiban dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama Pelaku Pembangunan yang nantinya di serahkan kepada pemilik unit berupa Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas nama pemilik.
- b. Pemilik Unit Rumah Susun di Indonesia, Khususnya Student Castle dan Rumah Susun Vivo, agar lebih memperhatikan hak serta kewajibannya dalam proses kepemilikan properti. Dalam hal ini adalah kepemilikan dan kepastian kepemilikan rumah susun.

E. Keaslian

Tulisan dengan judul tentang Kepastian Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun (Apartemen) Di Wilayah Sleman Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan, merupakan hasil karya asli dari penulis bukan plagiasi atau duplikasi dari penulisan hukum atau skripsi yang telah ada. Ada beberapa penulisan hukum atau skripsi yang temanya senada yaitu:

1. a. Judul

:Kepastian Hukum Dalam Perjanjian

Pengikat Jual Beli Atas Hak

Kepemilikan Rumah Susun

Berdasarkan Buku III Kuh Perdata.

b. Identitas

1) Nama

:Elvan Sius Sijabat

2) Tahun

:2016

3) Program Kekhususan

:Hukum Pertanahan

4) Fakultas Hukum

:Universitas Pasundan Bandung

c. Rumusah Masalah

:1) Bagaimana kepemilikan

rumah susun yang

didasarkan pada adanya

proses Perjanjian

Pengikatan Jual Beli?

Bagaimana kedudukan

hukum Perjanjian Pengikatan

Jual Beli sebagai bukti

kepemilikan atas satuan

rumah susun berdasarkan

Buku III KUHPerdata?

2) Bagaimana perjanjian Pengikatan

Jual Beli atas Satuan Rumah Susun

dalam rangka mewujudkan kepastian hukum?

d. Tujuan Penelitian

: Agar mengetahui kepemilikan Jumlah susun yang didasarkan pada dasarnya pada adanya proses perjanjian peningkatan jual beli, kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli sebagai bukti kepemimpinan atas satuan rumah susun berdasarkan buku III KUHP Perdata dan perjanjian peningkatan jual beli atas satuan rumah susun dalam rangka mewujudkan kepastian hukum.

e. Hasil Penelitian

:Kepemilikan satuan rumah susun yang didasarkan pada Proses Pengikatan Jual Beli bukan merupakan bukti kepemilikan rumah susun, karena belum ada penyerahan (*levering*)



yaitu ditandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan belum adanya SHM Satuan Rumah Susun. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun berdasarkan Buku III KUHPdata bukan merupakan bukti kepemilikan dan hanya sebagai perjanjian pendahuluan karena belum terjadi penyerahan (levering) serta ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk. Dalam rangka kepastian hukum, maka ketentuan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, harus ditinjau ulang, dan memuat bahwa “PPJB Satuan Rumah Susun merupakan bukti kepemilikan apabila telah dilunasinya pembayaran dan telah dilakukannya



seluruh kewajiban pembeli”, hal tersebut juga sejalan dengan Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu bahwa “proses jual beli satuan rumah susun dapat dilakukan melalui Proses Pengikatan Jual Beli”. Pada akhirnya pembeli yang telah melakukan seluruh kewajibannya berdasarkan klausul termasuk melunasi pembayaran dapat melakukan perbuatan hukum antara lain mengalihkan, menjual, menjaminkan dan lain sebagainya sepanjang tidak merugikan kepentingan developer. Saran yang dapat penulis kemukakan salah satunya yaitu guna perlindungan hukum Pembeli dalam hal ini konsumen satuan rumah susun dalam menandatangani Proses Pengikatan Jual Beli satuan rusun harus



memperhatikan batas waktu maksimal kewajiban developer untuk melakukan penyelesaian pembangunan dan penandatanganan Akte Jual Beli. Letak perbedaannya adalah Elvan Sius Sijabat menulis tentang Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Hak Kepemilikan Rumah Susun Berdasarkan Buku III Kuh Perdata, sedangkan penulis menulis tentang Kepastian Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun (Apartemen) Di Wilayah Sleman Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

Letak perbedaannya adalah Elvan Sius Sijabat menulis tentang Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Hak Kepemilikan Rumah Susun Berdasarkan Buku III Kuh Perdata, sedangkan penulis menulis tentang Kepastian Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun (Apartemen) Di Wilayah Sleman Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

2. a. Judul :Perindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal.

b. Identitas

- 1) Nama : Sonia Margaretha Saragih
- 2) Tahun : 2015
- 3) Program Kekhususan : Hukum Pertanahan
- 4) Fakultas Hukum : Universitas Atmajaya Yogyakarta

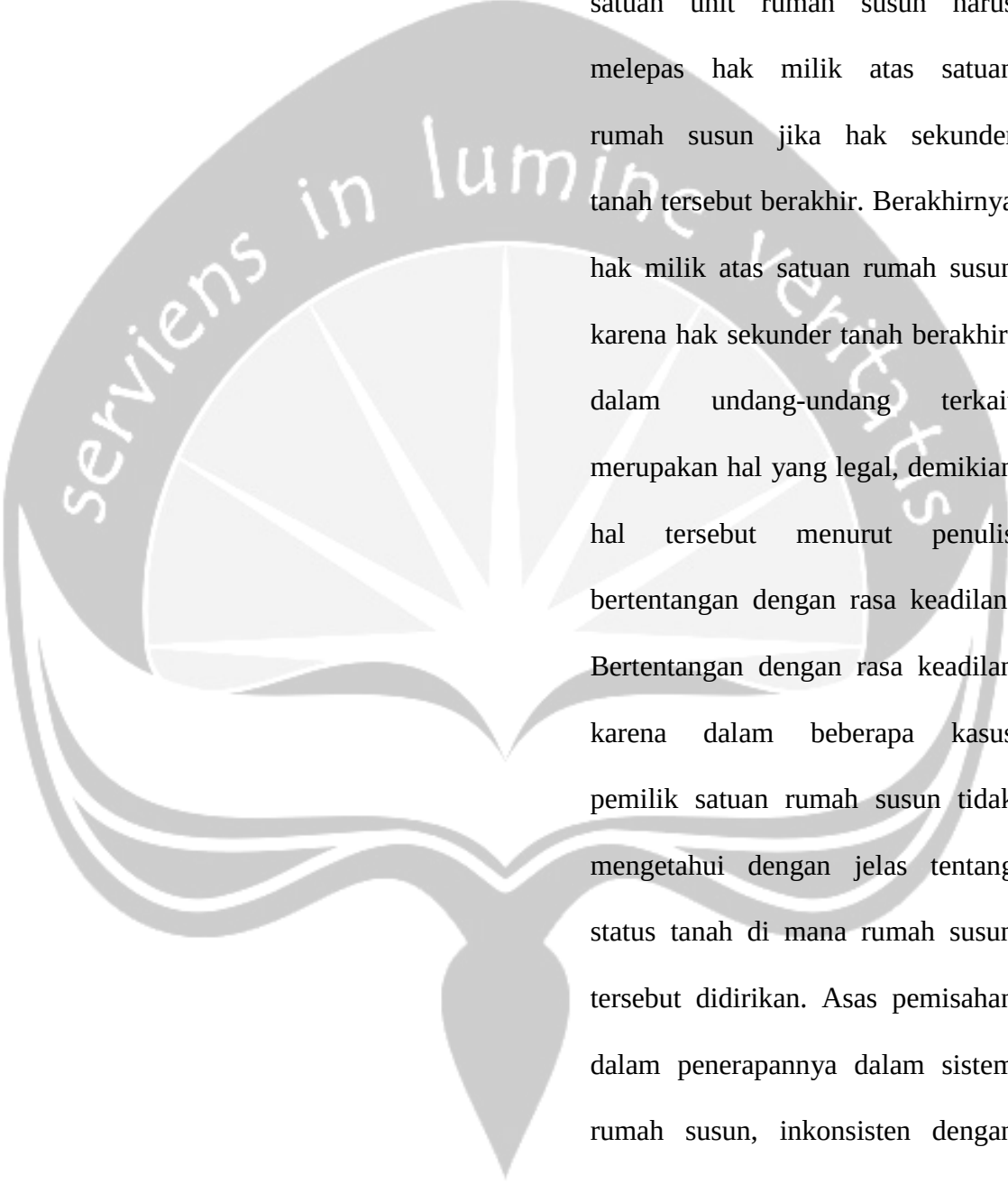
c. Rumusah Masalah :Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas satuan rumah susun jika hak sekunder tanah berakhir?

d. Tujuan Penelitian :Agar mengetahui kepemilikan rumah susun yang didasarkan pada adanya proses perjanjian pengikatan Jual beli, kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli sebagai bukti kepemimpinan atas satuan rumah susun berdasarkan

buku III KUHPerdata dan Perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun dalam rangka mewujudkan kapasitas hukum.

e. Hasil Penelitian

: Hukum tanah Indonesia menganut asas pemisahan horizontal. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria bersumber pada hukum adat. Asas pemisahan horizontal adalah asas yang membagi, membatasi, dan memisahkan kepemilikan atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal. Berdasarkan hal tersebut maka tanah tempat didirikannya rumah susun terpisah dengan unit satuan rumah susun. Asas pemisahan horizontal memungkinkan bangunan berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, di



mana masing-masing hak tersebut memiliki jangka waktu. Pemilik satuan unit rumah susun harus melepas hak milik atas satuan rumah susun jika hak sekunder tanah tersebut berakhir. Berakhirnya hak milik atas satuan rumah susun karena hak sekunder tanah berakhir, dalam undang-undang terkait merupakan hal yang legal, demikian hal tersebut menurut penulis bertentangan dengan rasa keadilan. Bertentangan dengan rasa keadilan karena dalam beberapa kasus pemilik satuan rumah susun tidak mengetahui dengan jelas tentang status tanah di mana rumah susun tersebut didirikan. Asas pemisahan dalam penerapannya dalam sistem rumah susun, inkonsisten dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang RumahSusun karena

dalam hak milik atas satuan rumah susun terdapat tanah bersama dan benda bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Asas pemisahan horizontal tidak efektif digunakan pada masa sekarang mengingat bangunan-bangunan yang didirikan sudah menggunakan model permanen. Bangunan model permanen terlebih jika bangunan tersebut berdiri secara vertikal akan sangat sulit dipindahkan oleh pemilik hak milik atas bangunan tersebut apabila hak sekunder tanah berakhir. Asas pemisahan horizontal akan relevan jika diterapkan pada masa lampau di mana bangunan didirikan dengan model semi permanen. Asas *lex specialis derogat legi generali* digunakan untuk menyelesaikan konflik hukum di atas. Asas *lex*

spesialis digunakan untuk mengecualikan asas pemisahan horizontal terhadap rumah susun. Asas yang digunakan untuk mengecualikan asas pemisahan horizontal adalah dengan menggunakan asas perlekatan. Bangunan menjadi bagian dari tanahnya, oleh karena itu dengan sendirinya bangunan tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku pada tanahnya (hukum tanah).

Letak perbedaannya adalah Sonia Margaretha Saragih menulis tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal, sedangkan penulis menulis tentang Kepastian Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun (Apartemen) Di Wilayah Sleman Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

3. a. Judul :Kepastian Hukum Pemilik Satuan
Rumah Susun (Apartement)
Sejahtera Yogyakarta Setelah
Berakhirnya Hak Atas Tanah
Bersama (Hak Guna Bangunan)
- b. Identitas
- 1) Nama : Maria Hutapea
 - 2) Tahun : 2016
 - 3) Program Kekhususan :Hukum Pertanahan dan Lingkungan
Hidup
 - 4) Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- c. Rumusah Masalah :Apakah pemilik satuan Rumah
Susun atau Apartement Sejahtera
Jogjakarta mempunyai kepastian
hukum dengan berakhirnya hak atas
tanah bersama (Hak Guna
Bangunan) pada tahun 2013?
- d. Tujuan Penelitian : Agar mengetahui kepastian hukum

dengan berakhirnya hak atas tanah bersama (Hak Guna Bangunan) pada tahun 2013 dalam rangka mewujudkan kepastian hukum.

e. Hasil Penelitian : Hak Milik Satuan Rumah Susun dan hak atas tanah bersama, berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, merupakan satu kesatuan. Keberadaan Hak Milik Satuan Rumah Susun tergantung pada hak atas tanah didirikannya rumah susun tersebut. Apabila satuan rumah susun dialihkan setelah hak atas tanah berakhir maka Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut masih tetap atas nama penjual atau pemilik sebelumnya.

Letak perbedaannya adalah Maria Hutapea menulis tentang kepastian hukum pemilik unit Metropark Griya Sejahtera dengan berakhirnya (Hak Guna Bangunan). Sedangkan, penulis menulis tentang Kepastian Hukum

Pemilik Satuan Rumah Susun (Apartemen) di Wilayah Sleman yaitu Rumah Susun Student Castle dan Rumah Susun Vivo dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang titik fokusnya pada perilaku masyarakat hukum yang hasilnya berupa fakta sosial. Penelitian hukum empiris dalam penalarannya menggunakan penalaran induktif yang metode penalarannya ditarik dari yang khusus ke yang umum. Penelitian hukum empiris menggunakan data primer yang digunakan sebagai data utama dan data sekunder yang berupa bahan hukum digunakan sebagai pendukung. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan responden sebagai sumber utama.

2. Sumber Data

Data penelitian hukum empiris ini, berupa data primer dan data sekunder yang berupa bahan hukum sebagai sumber data pendukung.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden tentang objek yang sedang diteliti.

b. Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari data bahan hukum primer dan hukum sekunder.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, pendapat ahli hukum, buku-buku, hasil penelitian dan sebagainya yang berkaitan dengan perjanjian peralihan Hak Milik Satuan Rumah Susun dan pendaftarannya.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari bahan-bahan yang didapatkan dari buku-buku bacaan. Bahan hukum sekunder merupakan bahan penunjang yang terdiri dari teori-teori yang digunakan sebagai bahan untuk menganalisa perundang-undangan.

3. Cara Pengumpulan Data

Data dikumpulkan melalui penelitian lapangan dan kepustakaan:

a) Data Primer

Cara mengumpulkan data primer dengan melakukan penelitian lapangan. Penelitian lapangan adalah penelitian untuk memperoleh data primer yang dilakukan melalui kuesioner yang diberikan kepada responden, dan wawancara

yang dilakukan dengan narasumber mengenai topik yang diteliti.

b) Data Sekunder

Cara mengumpulkan data sekunder dengan melakukan penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan adalah penelitian untuk memperoleh data sekunder, dilakukan melalui studi dokumen yang berupa peraturan Perundang-undangan, buku literatur, makalah, hasil penelitian, artikel dan karya ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman. Kabupaten Sleman terdiri dari 17 kecamatan. Dari 17 kecamatan diambil satu kecamatan secara *purposive sampling* yaitu Kecamatan Depok karena banyak Rumah Susun dibangun di kecamatan ini. Ada 12 Rumah Susun sehingga terdapat 12 pelaku pembangunan Rumah Susun. Dari 12 Rumah Susun tersebut diambil dua Rumah Susun secara random yaitu Rumah Susun Student Castle dan Rumah Susun Vivo. Dari 12 pelaku pembangunan, diambil dua pelaku pembangunan yaitu PT. Jogjakarta Artha Makmur sebagai pelaku pembangunan Rumah Susun Student Castle dan PT. Anugerah Ratna Propertindo sebagai pelaku pembangunan Rumah Susun Vivo.

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi adalah keseluruhan obyek yang diteliti. Populasi dalam penelitian ini berjumlah 352 pemilik unit Rumah Susun yang terdiri dari 180 pemilik unit Student Castle dan 172 pemilik unit rumah susun Vivo.

b. Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya. Sampel pemilik unit diambil masing – masing 10% dari populasi dengan cara *purposive sampling* yaitu pemilik unit yang menggunakan sendiri unit Rumah Susun, yaitu 10% dari pemilik unit satuan Rumah Susun Student Castle yang unitnya dipakai sendiri dan 10% dari pemilik unit satuan Rumah Susun Student Castle yang unitnya dipakai sendiri.

6. Responden dan Narasumber

Responden dalam penelitian ini berjumlah 35 orang yang terdiri dari:

- a. 18 orang pemilik unit Rumah Susun Student Castle.
- b. 17 pemilik unit Rumah Susun Vivo.

Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman dalam hal ini Ka.Sub Seksi Hak
- b. Notaris/PPAT Kabupaten Sleman yaitu Ny. Sri Handini Sasmita, S.H dan B.Hendri Susanto, S.H

- c. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu yaitu Ibu Dewi Sulamit.

7. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu metode analisis yang tidak disusun pada angka-angka tapi dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis, sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah yang akan diteliti. Adapun metode berpikir yang digunakan adalah metode berpikir induktif, yaitu metode berpikir dari hal-hal yang bersifat khusus kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

G. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi:

Sistematika penulisan hukum ini terdiri atas:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum/skripsi.

BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Rumah Susun dan Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS), tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum dan Tertib Administrasi Pertanahan, dan hasil penelitian.

BAB III: PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.

