

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring berkembangnya zaman tak dipungkiri bahwa jumlah penduduk di Indonesia juga semakin bertambah. Jumlah penduduk di Indonesia mengalami peningkatan yang cukup pesat. Berdasarkan Sensus Penduduk 2020 (SP2020), Kepala Badan Pusat Statistik dan Sekretaris Jenderal Kementerian Dalam Negeri mengumumkan bahwa pada Bulan September 2020 jumlah penduduk Indonesia 270,20 juta jiwa. Kemudian berdasarkan data Administrasi Kependudukan (Adminduk) per Juni 2021, jumlah penduduk Indonesia sebanyak 272.229.371 jiwa.¹ Dilihat dari data tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pertambahan jumlah penduduk akan terus meningkat dari waktu ke waktu.

Dengan adanya pertambahan jumlah penduduk yang cukup meningkat, maka hal ini menjadi dorongan untuk pemerintah dalam melakukan pembangunan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan sandang, pangan, dan papan bagi warga masyarakat. Mengingat Pasal 28 H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjelaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat

¹ Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil, Distribusi Penduduk Indonesia Per Juni 2021: Jabar Terbanyak, Kaltara Paling Sedikit, <https://dukcapil.kemendagri.go.id/berita/baca/809/distribusi-penduduk-indonesia-per-juni-2021-jabar-terbanyak-kaltara-paling-sedikit> , diakses 25 September 2021.

serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Tempat tinggal merupakan tempat dimana seseorang dapat melangsungkan kehidupannya secara pribadi maupun dalam kehidupan berkeluarga. Tempat tinggal biasanya berupa bangunan yang berhubungan dengan tanah. Tanah merupakan bagian dari bumi yang memiliki peranan penting bagi kehidupan manusia.

Kini ketersediaan tanah menjadi berkurang dan terbatas. Hal ini dikarenakan adanya jumlah penduduk yang terus-menerus bertambah sehingga tanah untuk tempat tinggal menjadi minim khususnya untuk membangun rumah atau perumahan yang cenderung berbentuk horizontal. Saat ini pemerintah maupun pelaku pembangunan (*developer*) lebih diarahkan untuk melakukan pembangunan tempat tinggal yang berbentuk vertikal, hal ini dapat menjadi solusi yang tepat dalam mengatasi minimnya ketersediaan tanah untuk tempat tinggal. Konsep tempat tinggal yang berbentuk vertikal disebut dengan Rumah Susun dan dapat dihuni secara bersama-sama. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang disebut dengan UUPA menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum.” Oleh karena itu Rumah Susun dapat dipunyai secara bersama-sama dengan hak atas tanah bersama sesuai dengan hak atas tanah berdirinya rumah susun. Rumah Susun dapat dibangun diatas tanah hak

milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai atas hak pengelolaan.

Sebelumnya Rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksana penyelenggaraan rumah susun diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Kini kondisi dan keadaan yang terjadi di masyarakat sudah berkembang sehingga peraturan tersebut sudah tidak sesuai. Oleh karena itu dikeluarkannya peraturan baru mengenai Rumah Susun yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mencabut dan menyatakan tidak berlaku terhadap peraturan Rumah Susun yang lama. Adapun perbedaannya adalah Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tidak mengatur tentang jenis-jenis rumah susun terutama mengenai rumah susun komersial yaitu apartemen. Selain itu Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun juga dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, 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. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun dibedakan menjadi 4 (empat) jenis, salah satunya adalah rumah susun komersial. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Rumah susun komersial yaitu apartemen yang diperuntukkan bagi masyarakat umum. Apartemen terdiri dari beberapa unit kamar yang dipisahkan untuk perseorangan dan digunakan untuk tempat tinggal, hal ini disebut dengan satuan rumah susun atau unit apartemen.

Dalam pemilikan satuan rumah susun atau unit apartemen ada yang disebut dengan hak bersama dari seluruh pemilik satuan rumah susun atau unit apartemen yaitu bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang dimiliki secara tidak terpisah dan digunakan untuk pemakaian bersama. Penggunaan dan pengelolaan ruang bersama beserta lingkungannya diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan yang diberi wewenang dan tanggung jawab, dalam hal ini adalah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).² PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yaitu dengan mengelola kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian.³ Selain itu ada yang disebut dengan hak yang bersifat perseorangan dan terpisah, dimana hak tersebut

² Fely Tan, Yang Perlu Diketahui Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), <https://www.rukamen.com/blog/yang-perlu-diketahui-tentang-perhimpunan-pemilik-dan-penghuni-satuan-rumah-susun-pppsrs/>, diakses 3 Oktober 2021.

³ *Ibid.*

dikelola sendiri oleh pemiliknya. Hak yang bersifat perseorangan ini disebut dengan hak kepemilikan atas satuan rumah susun.

Berdasarkan Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan Hak Milik atas Satuan Rumah Rusun bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun merupakan salah satu objek Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu tujuan dari Pendaftaran Tanah menurut peraturan ini yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan Kepastian Hukum merupakan tujuan utama dalam Pendaftaran Tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁴ Jaminan Kepastian Hukum sebagai tujuan dari Pendaftaran Tanah meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.⁵ Kepastian Hukum menimbulkan kejelasan dalam kepemilikan suatu tanah atau suatu rumah susun.

⁴ Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah.*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 19.

⁵ *Ibid.*

Selain menjamin Kepastian Hukum, kegiatan Pendaftaran Tanah dilaksanakan untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan yang merupakan suatu kebijakan pokok pertanahan dalam rangka untuk mewujudkan kelengkapan data dari setiap bidang tanah tercatat dan diketahui dengan mudah, baik mengenai riwayat, kepemilikan, subjek haknya, keadaan fisik, serta ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah melalui Pendaftaran Tanah.⁶ Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun wajib didaftarkan. Dengan didaftarkannya Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, maka pemilik satuan rumah susun atau pemilik unit apartemen akan mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun, hal ini diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan 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. Kantor Pertanahan memiliki kelengkapan data dari setiap bidang tanah untuk menerbitkan SHMSRS sehingga terwujud Tertib Administrasi Pertanahan.

⁶ Ana Silviana, Mira Novana Ardani, 2018, "Metode Menuju Tertib Administrasi Bidang Pertanahan (Studi di Desa Trisari Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan)", Vol. 47, Nomor 3.

Di Kabupaten Sleman sudah banyak apartemen yang dibangun, diantaranya Apartemen Student Park dan Apartemen Vivo. Apartemen Student Park sudah dibangun sejak tahun 2014, sedangkan Apartemen Vivo sudah dibangun sejak tahun 2013. Apartemen Student Park memiliki 159 unit, sedangkan Apartemen Vivo memiliki 2 tower yang masing-masing tower memiliki jumlah unit yang berbeda yaitu tower A memiliki 283 unit dan tower B memiliki 270 unit. Jika dilihat dari lamanya berdiri apartemen tersebut, seharusnya para pemilik unit kedua apartemen tersebut sudah memiliki SHMSRS sebagai bukti kepemilikan dan jaminan Kepastian Hukum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian ini yaitu Apakah pemilik unit apartemen di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman telah memperoleh Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sebagai tolak ukur dari Kepastian Hukum dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah pemilik unit apartemen di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman telah memperoleh Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sebagai tolak ukur dari Kepastian Hukum dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini berupa manfaat teoritis dan praktis.

1. Manfaat teoritis

Secara teoritis penelitian ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan bidang hukum tertentu pada khususnya yaitu mengenai SHMSRS sebagai tolak ukur dari Kepastian Hukum pemilik unit apartemen dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

2. Manfaat praktis

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

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman agar dalam melakukan penerbitan SHMSRS tidak membutuhkan waktu yang lama sehingga setiap pemilik unit apartemen dapat memperoleh Kepastian Hukum atas unit apartemen.
- b. Pelaku pembangunan agar dalam pembangunan apartemen atau rumah susun harus memenuhi seluruh persyaratan yang sudah ditentukan khususnya dalam pembuatan akta pemisahan.
- c. Pemilik unit apartemen, khususnya pemilik unit Apartemen Student Park dan Apartemen Vivo agar lebih memperhatikan dalam hal kepemilikan suatu unit apartemen agar memperoleh Kepastian Hukum.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi atau plagiat dari skripsi yang sudah ada. Meskipun ada beberapa penelitian dengan topik yang serupa dengan penelitian penulis, namun terdapat perbedaan dalam isi penelitian. Ada beberapa hasil karya penelitian dengan topik yang serupa antara lain:

1. a. Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisah Horizontal
- b. Identitas
 - 1) Nama : Sonia Margaretha Saragih
 - 2) Tahun : 2015
 - 3) Program Kekhususan : Hukum Pertanahan
 - 4) Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- c. Rumusan Masalah : Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun jika hak sekunder tanah berakhir?
- d. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Milik atas Satuan

Rumah Susun jika hak sekunder tanah berakhir.

e. Hasil Penelitian

: Asas pemisah 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 pemisah horizontal memungkinkan bangunan berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, dimana masing-masing hak tersebut memiliki jangka waktu. Pemilik unit satuan rumah susun harus melepas Hak Milik atas Satuan Rumah Susun 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 karena dalam beberapa kasus pemilik satuan rumah susun tidak mengetahui dengan jelas tentang status tanah di mana rumah susun tersebut didirikan. Asas pemisah horizontal dalam penerapannya dalam sistem rumah susun inkonsisten dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun karena dalam Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdapat tanah bersama dan benda bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Asas pemisah horizontal tidak efektif digunakan pada masa sekarang mengingat bangunan-bangunan yang didirikan sudah menggunakan model permanen, apalagi jika bangunan tersebut berdiri secara vertikal akan sangat sulit dipindahkan oleh pemilik

Hak Milik atas bangunan tersebut apabila hak sekunder tanah berakhir. Asas pemisah horizontal akan relevan jika diterapkan di masa lampau. Asas *lex specialis derogate legi generali* digunakan untuk mengecualikan asas pemisah horizontal terhadap rumah susun. Asas yang digunakan 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).

Perbandingannya adalah Sonia Margaretha menulis tentang perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Susun jika hak sekunder tanah berakhir berdasarkan asas pemisah horizontal, sedangkan penulis menulis tentang Kepastian Hukum pemilik unit Apartemen Student Park dan Apartemen Vivo di wilayah Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

2. a. Judul : Kepastian Hukum Pemilik Satuan
Rumah Susun Komersial
(Apartemen) Sejahtera Jogjakarta
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. Rumusan Masalah : Apakah pemilik Satuan Rumah
Susun Komersial atau Apartemen
Sejahtera Jogjakarta mempunyai
Kepastian Hukum dengan
berakhirnya hak atas tanah bersama
(Hak Guna Bangunan) pada tahun
2013?

d. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui dan menganalisis
apakah pemilik Satuan Rumah Susun
Komersial (Apartemen) Sejahtera
Jogjakarta mempunyai Kepastian
Hukum dengan berakhirnya hak atas

tanah bersama (Hak Guna Bangunan)
pada tahun 2013.

e. Hasil Penelitian

: 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 atas Satuan Rumah Susun tersebut masih tetap atas nama penjual atau pemilik sebelumnya. Selain itu, hak milik satuan rumah susun sangat bergantung pada keberadaan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS). Keberadaan P3SRS sangat diperlukan ketika hak atas tanah bersama pelaku pembangunan atau *developer* berakhir. Para pemilik rumah susun melalui P3SRS wajib memperpanjang hak atas tanah bersama tersebut. Terdapat dua responden pemilik yang membeli Satuan Rumah Susun

Komersial (Apartemen) Sejahtera Jogjakarta yang hasilnya sebagai berikut, yaitu pemilik yang membeli satuan rumah susun sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan PT *Metropark Griya Sejahtera* masih mempunyai Kepastian Hukum karena nama mereka sudah tercantum pada sertifikat tersebut. Sedangkan pemilik yang membeli satuan rumah susun setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan PT *Metropark Griya Sejahtera* tidak mempunyai Kepastian Hukum karena nama yang tercantum pada sertifikat adalah nama penjual atau pemilik sebelumnya.

Perbandingannya adalah Maria Hutapea menulis tentang Kepastian Hukum pemilik satuan rumah susun komersial (apartemen) Sejahtera Jogjakarta setelah berakhirnya hak atas tanah bersama (Hak Guna Bangunan), sedangkan penulis menulis tentang Kepastian Hukum pemilik unit Apartemen Student Park dan Apartemen Vivo di wilayah Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

3. a. Judul : Kepastian Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun (Apartemen) di Kabupaten Sleman Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan

b. Identitas

1) Nama : I Gede Wirya Darma Kasuma

2) Tahun : 2018

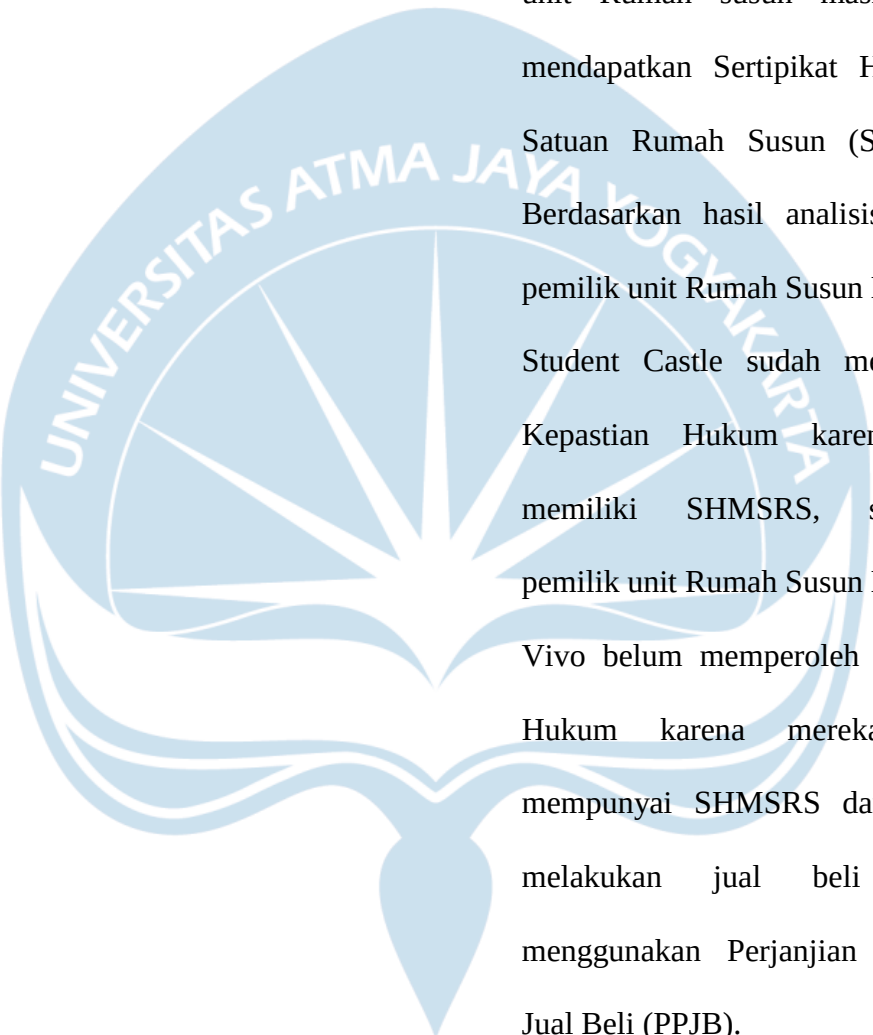
3) Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

4) Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

c. Rumusan Masalah : Apakah pemilik unit Satuan Rumah Susun (Apartemen) di Kabupaten Sleman telah memperoleh Kepastian Hukum dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

d. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui apakah pemilik unit Satuan Rumah Susun (Apartemen) di Kabupaten Sleman telah memperoleh Kepastian Hukum dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

e. Hasil Penelitian : Pemilik Unit Rumah Susun di



Kabupaten Sleman belum sepenuhnya memperoleh Kepastian Hukum karena sebagian dari pemilik unit Rumah susun masih belum mendapatkan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Berdasarkan hasil analisis penulis, pemilik unit Rumah Susun Komersial Student Castle sudah memperoleh Kepastian Hukum karena sudah memiliki SHMSRS, sedangkan pemilik unit Rumah Susun Komersial Vivo belum memperoleh Kepastian Hukum karena mereka belum mempunyai SHMSRS dan mereka melakukan jual beli dengan menggunakan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB).

Perbandingannya adalah I Gede Wirya Darma Kasuma menulis tentang Kepastian Hukum pemilik satuan rumah susun (apartemen) di Kabupaten Sleman yaitu Rumah Susun Komersial Vivo dan Rumah Susun Komersial Student Castle dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan, sedangkan penulis menulis tentang Kepastian Hukum pemilik

unit Apartemen Student Park dan Apartemen Vivo di wilayah Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan. Penulis mengambil lokasi Apartemen Vivo yang sama dengan I Gede Wirya Darma Kasuma karena penulis ingin meneliti apakah sekarang pemilik unit apartemen tersebut sudah mendapatkan Kepastian Hukum jika dilihat dari tahun berdiri apartemen tersebut seharusnya pemilik sudah mendapatkan Kepastian Hukum.

F. Batasan Konsep

1. Rumah Susun adalah gedung atau bangunan bertingkat terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga). (Kamus Besar Bahasa Indonesia)
2. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. (Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)
3. Hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. (Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)
4. Sertifikat 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. (Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)

5. Kepastian Hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. (Sudikno Mertokusumo, 2010 *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta)
6. Tertib Administrasi Pertanahan adalah suatu usaha dan kegiatan suatu organisasi dan manajemen yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijakan-kebijakan Pemerintah di bidang Pertanahan dengan menggerakkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan Perundang-undangan yang berlaku. (Rusmidi Murad, 2013, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan Dalam Praktek*, Mandar Maju, Jakarta)

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah data yang diperolehnya dengan jalan terjun ke lapangan atau data yang secara langsung diperoleh dari masyarakat.⁷ Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden dan

⁷ P. Joko Subagyo, 1999, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 91.

narasumber untuk memperoleh data primer sebagai data utama. Selain itu penelitian ini juga didukung dengan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat baik yang dilakukan melalui wawancara, observasi dan alat lainnya.⁸ Data dalam penelitian ini diperoleh dari pemilik unit Apartemen Student Park dan Apartemen Vivo serta Kantor Petanahan Kabupaten Sleman.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.⁹ Data ini biasanya digunakan untuk melengkapi data primer. Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

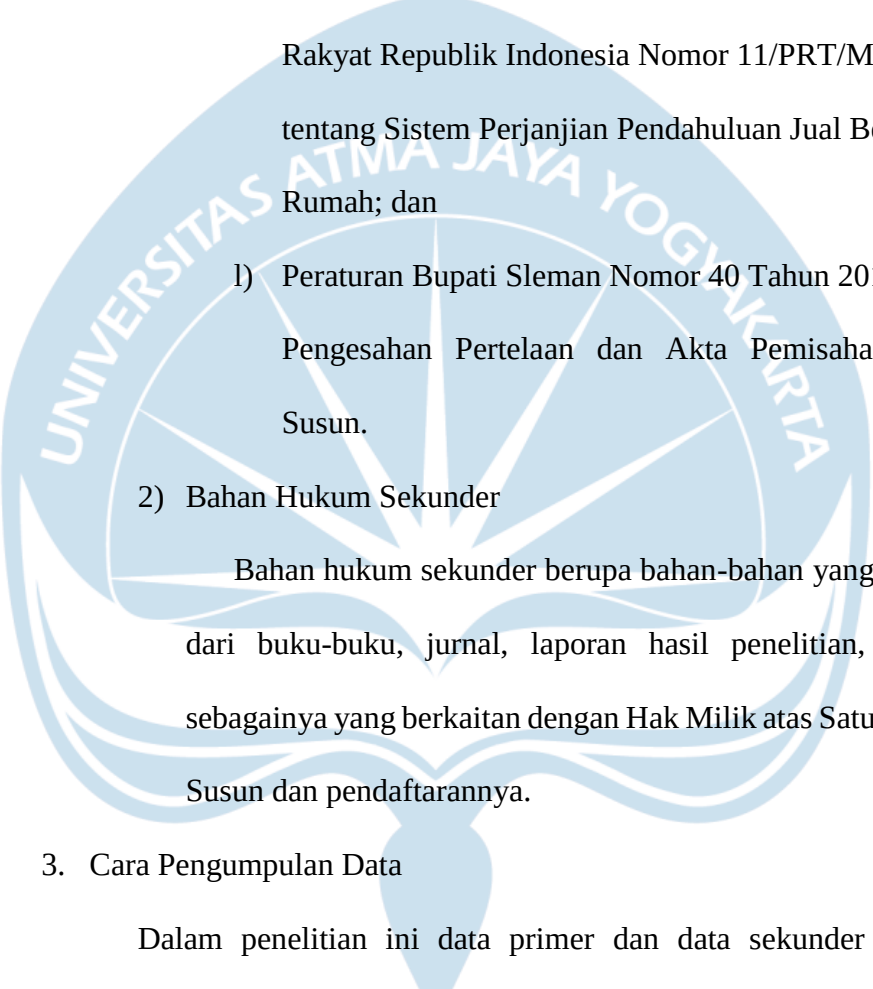
Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, pendapat ahli hukum, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan

⁸ *Ibid.* hlm. 87

⁹ *Ibid.* hlm. 88

pendaftarannya. Peraturan perundang-undangan tersebut antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
- d) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
- i) 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;

- 
- j) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;
 - k) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah; dan
 - l) Peraturan Bupati Sleman Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa bahan-bahan yang diperoleh dari buku-buku, jurnal, laporan hasil penelitian, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan pendaftarannya.

3. Cara Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini data primer dan data sekunder diperoleh melalui penelitian lapangan dan studi kepustakaan.

a. Data primer

Cara mengumpulkan data primer dengan memberikan kuesioner kepada responden dan melakukan wawancara kepada narasumber. Pertanyaan yang diajukan kepada responden dan narasumber dibuat dalam bentuk pedoman yang berisi pertanyaan-

pertanyaan sesuai dengan topik yang akan diteliti. Tak hanya sesuai dengan pedoman, peneliti juga mengajukan pertanyaan-pertanyaan spontan kepada responden dan narasumber.

b. Data sekunder

Cara mengumpulkan data sekunder adalah dengan melakukan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, serta menganalisis bahan-bahan ilmu hukum berupa peraturan perundang-undangan, jurnal, serta literatur yang berkaitan dengan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan pendaftarannya.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sleman. Kabupaten Sleman terdiri dari 17 kecamatan. Dari 17 kecamatan terdapat tiga kecamatan yang sudah dibangun apartemen yaitu Kecamatan Ngaglik, Mlati, dan Depok. Dari tiga kecamatan tersebut diambil satu kecamatan secara *random sampling* yaitu Kecamatan Depok. Kecamatan Depok memiliki tiga kelurahan. Dari tiga kelurahan diambil satu kelurahan secara *random sampling* yaitu Kelurahan Caturtunggal. Di Kelurahan Caturtunggal terdapat 10 apartemen. Dari 10 apartemen diambil dua apartemen secara *random sampling* yaitu Apartemen Student Park dan Apartemen Vivo.

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Obyek penelitian sebagai sasaran untuk mendapatkan dan mengumpulkan data disebut populasi.¹⁰ Populasi dapat berupa himpunan orang, benda atau tempat dengan sifat dan ciri yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik unit Apartemen Student Park yang berjumlah 112 orang dan pemilik unit Apartemen Vivo yang berjumlah 194 orang.

b. Sampel

Sampel merupakan bagian dari poulasi¹¹. Penentuan sampel dilakukan dengan metode *purposive sampling* yaitu pemilik unit yang dapat dihubungi. Sampel dalam penelitian ini yaitu 12,5% dari pemilik unit Apartemen Student Park dan 10% dari pemilik unit apartemen Vivo.

6. Responden dan Narasumber

- a. Responden merupakan subjek yang memberikan jawaban langsung atas pertanyaan peneliti terkait dengan masalah hukum yang diteliti. Dalam penelitian ini responden berjumlah 33 orang yang terdiri dari:
- 1) 14 orang pemilik unit Apartemen Student Park.
 - 2) 19 orang pemilik unit Apartemen Vivo.

¹⁰ *Ibid.* hlm. 23.

¹¹ *Ibid.* hlm. 23.

b. Narasumber merupakan seseorang yang karena jabatannya, profesi maupun keahliannya memberikan jawaban atas pertanyaan guna melengkapi data yang diperoleh dari responden. Dalam penelitian ini narasumbernya terdiri dari:

1) Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam hal ini bagian Penata Pertanahan Pertama (Bapak Achmad Mulyana dan Bapak Priyantonojati); dan

2) Notaris/PPAT yaitu Bapak Kuntarto, S.H., M.Kn.

7. Analisis Data

Metode analisis data dari penelitian ini dilakukan secara kualitatif. Terhadap data kualitatif dalam hal ini dilakukan terhadap data yang berupa informasi, uraian dalam bentuk bahasa prosa kemudian dikaitkan dengan data lainnya untuk mendapatkan kejelasan terhadap suatu kebenaran atau sebaliknya, sehingga memperoleh gambaran baru ataupun menguatkan suatu gambaran yang sudah ada dan sebaliknya.¹² Peneliti memahami dan merangkai data primer yang diperoleh dari wawancara serta data sekunder berupa teori, definisi, dan substansi dari berbagai literatur dan peraturan perundang-undangan secara sistematis. Lalu data-data tersebut dideskripsikan dan dipaparkan dengan kalimat sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah yang diteliti. Adapun metode berpikir yang digunakan adalah metode berpikir induktif, yaitu proses berpikir dari keadaan khusus menuju kesimpulan yang umum.

¹² *Ibid*, hlm. 106

H. Sistematika Penelitian Hukum/Skripsi:

Sistematika penulisan hukum/skripsi 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 skripsi.

BAB II: PEMBAHASAN

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

BAB III: PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.

I. Kendala Penelitian

Kendala dalam penelitian ini yaitu Developer Apartemen Student Park dan Apartemen Vivo menolak untuk diwawancarai dengan suatu alasan tertentu, maka peneliti dalam mencari data mengumpulkan dari berbagai sumber seperti agen properti, resepsionis, dan para responden.