

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP
HAK MILIK ATAS SATUN RUMAH SUSUN
(STUDI KASUS DI RUMAH SUSUN KABUPATEN KUDUS)**



Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Derajat Sarjana Hukum Dalam Program Studi Ilmu Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

IWAN SETIAWAN
C 100 060 019

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2010

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sejak dari masa kelahiran hingga meninggalnya hidup diantara sesama manusia, yakni hidup di dalam pergaulan dengan manusia lain. Sejak adanya manusia, kenyataan bahwa manusia adalah anggota masyarakat adalah suatu keniscayaan yang tak dapat dinafikan. Seorang ahli filsafat Yunani yang bernama Aristoteles menyebut realitas ini dengan istilah manusia adalah “ZOON POLITICON” yang berarti manusia adalah makhluk sosial.”¹

Pemukiman dan perumahan adalah merupakan kebutuhan utama atau primer yang harus dipenuhi oleh manusia. Perumahan dan pemukiman tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih jauh adalah proses bermukim manusia dalam rangka menciptakan suatu tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri. Pengaturan perihal perlunya perumahan dan pemukiman telah diarahkan pula oleh GBHN (Garis Besar Haluan Negara) yang telah menekankan pentingnya untuk meningkatkan dan memperluas adanya pemukiman dan perumahan yang layak baik seluruh masyarakat

¹ Dr. Utrecht, SH, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Pen Balai Buku” Ichtiar”. Ce IX. Jakarta 1996, Hal: 8

dan karenanya dapat terjangkau seluruh masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah.

Untuk selanjutnya dalam rangka untuk peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta meningkatkan efektifitas dalam penggunaan tanah terutama pada lingkungan atau daerah yang padat penduduknya, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatan dari tanah betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Berkaitan dengan hal tersebut, maka mulai terpikirkan untuk melakukan pembangunan suatu bangunan yang digunakan untuk hunian untuk kemudian atas bangunan dimaksud dapat digunakan secara bersama-sama dengan masyarakat lainnya, sehingga terbentuklah adanya rumah susun. Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas.²

Pembangunan rumah susun tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota sehingga menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan dari kota, sehingga makin hari maka daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapih,bersih, dan teratur. Peremajaan kota telah dicanangkan oleh pemerintah melalui

² Prof. Ari S Hutagalung SH. MLI, *Condominium dan permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2002, Hal: 77

Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990, tentang peremajaan pemukiman kumuh yang berada di atas tanah negara.

Menindaklanjuti dari Instruksi Presiden tersebut, maka pada tanggal 7 Januari 1993, telah diterbitkan adanya surat edaran dengan Nomor: 04/SE/M/1/1993, yang menginstruksikan kepada seluruh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati atau Walikota Madya Kepada Daerah Tingkat II untuk melaksanakan pedoman umum penanganan terpadu atas perumahan dan pemukiman kumuh, yang antara lain dilakukan dengan peremajaan dan pembangunan rumah susun.

Konsep pembangunan yang dilakukan atas rumah susun yaitu dengan bangunan bertingkat, yang dapat dihuni bersama, dimana satu-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Landasan Hukum dari Pembangunan Rumah Susun adalah dengan adanya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun, yang telah memberikan landasan hukum bagi penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia.

Pembangunan rumah susun tidak lepas dengan konsep hak milik atas satuan rumah susun mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, yang disini telah diatur secara sistematis terkait syarat dan master plan pembangunan rumah susun untuk jangka berkepanjangan.

Pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun tidak lepas dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 9 (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimana objek dari pendaftaran tanah meliputi juga tentang hak milik atas satuan rumah susun. Dan dapat dibuktikan sesuai ketentuan Pasal 23 huruf d peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, yakni dengan akta pemisahan.³

Sistem bangunan atau gedung bertingkat yang ruang-ruangnya dapat dipakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan di berbagai kota-kota besar di Indonesia, di mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah sekaligus merupakan pemilik gedung. Awalnya hanyalah ada hubungan sewa menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangunan bertingkat.

Dengan adanya Undang-undang Rumah Susun telah memperkenalkan untuk kemudian menjalankan adanya lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu adanya hak milik satuan atas rumah susun (HMSRS) yang terdiri dari hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak atas tanah bersama, atas benda bersama, serta atas bagian bersama, yang kesemuannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.⁴

³ Prof. Ari S Hutagalung SH. MLI, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Rumah Susun Di Tinjau Dari Hukum Perdata*, Badan Pertanahan Nasional, 2007

⁴ Ira Sudjono, *Artikel Rumah Susun*, GMT Property Management Jakarta, 2007

Rumah susun adalah bangunan bertingkat untuk hunian yang satuannya dapat dimiliki secara terpisah. Sebagai bangunan hunian yang dapat dimiliki secara terpisah, penghuni rumah susun mempunyai batasan-batasan dalam memanfaatkan ruang dan benda yang terdapat dalam rumah susun. Dalam rumah susun dikenal adanya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Ketiga hal tersebut merupakan hak bersama dari rumah susun yang tidak dapat dimiliki secara individu, karena merupakan satu kesatuan fungsional dari bangunan rumah susun yang tidak dapat dipisahkan.

Pemilik dan atau penghuni satuan rumah susun mempunyai hak dan kewajiban yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun. Seperti yang tercantum dalam pasal di bawah ini. Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 :⁵

Ayat (1) setiap penghuni berhak:

1. Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib;
2. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;

⁵ Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 Tentang Rumah Susun, Pada Pasal 61

3. Memilih dan dipilih menjadi Anggota Pengurus Perhimpunan Penghuni.

Ayat (2) setiap penghuni berkewajiban:

1. Mematuhi dan melaksanakan peraturan tata tertib dalam suatu rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
2. Membayar iuran pengelolaan dan premi asuransi kebakaran;
3. Memelihara rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Ayat (3) setiap penghuni dilarang:

1. Melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban, dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan dan lingkungannya;
2. Mengubah bentuk dan/atau menambah bangunan di luar satuan rumah susun yang dimiliki tanpa mendapat persetujuan perhimpunan penghuni.

Selain hak yang diatur dalam pasal di atas, penghuni yang juga merupakan anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun juga mempunyai hak suara. Penghuni dapat menggunakan hak suara ini dalam

kegiatan rapat umum anggota perhimpunan penghuni. Hak suara ini terbagi dalam dalam tiga (3) kategori, yaitu:⁶

1. Hak Suara Penghunian, yaitu hak suara para anggota PPRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut tata tertib, pemakaian fasilitas, dan kewajiban pembayaran iuran atas pengelolaan dan asuransi kebakaran terhadap hak bersama seperti bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Setiap pemilik hak atas tanah satuan rumah susun diwakili oleh satu suara.
2. Hak Suara Pengelolaan, yaitu hak suara para anggota PPRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut pemeliharaan, perbaikan dan pembangunan prasarana lingkungan, serta fasilitas sosial, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Hak Suara Pengelolaan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun.
3. Hak Suara Pemilikan, yaitu hak suara para anggota PPRS untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan antar sesama penghuni satuan rumah susun; Pemilihan Pengurus PP; dan biaya-biaya atas satuan rumah susun. Hak Suara Pemilikan dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional dari setiap satuan rumah susun.

⁶ Halim,, A. Ridwan, 2000, Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, *Konominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*, Puncak Karma, Jakarta. hlm.21.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka setiap pemilik dan atau tenant satuan rumah susun mempunyai hak dan kewajiban yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Peraturan ini memiliki kekuatan yang mengikat dengan adanya sanksi, terutama kewajiban yang merupakan suatu hal yang harus dilaksanakan oleh pemilik dan satuan rumah susun.

Sanksi yang terkait kewajiban penghuni diatur dalam Pasal 77 Peraturan Pemerintah Nomor. 4 Tahun 1988. Ayat (1) dari pasal ini berbunyi, “barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, Pasal 34, Pasal 35 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 38 ayat (2), Pasal 39 ayat (1), Pasal 61 ayat (2) dan ayat (3), dan Pasal 67, diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1 (satu) tahun dan atau denda setinggi-tingginya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).⁷

Perhimpunan penghuni merupakan organisasi yang ditentukan oleh undang-undang untuk mengatur penggunaan dan pengelolaan hak bersama (tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama). Sebagai badan hukum, Perhimpunan Penghuni dapat bertindak mewakili pemilik satuan rumah susun.

Susunan organisasi PPRS meliputi Dewan Pembina, Dewan Pengawas, dan Dewan Pengurus. Menurut Pasal 1 butir (9) Peraturan Menteri Negara

⁷ Koeswahyono, Imam, 2004, *Hukum Rumah Susun, Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Edisi Pertama, Bayumedia Publishing, Malang.hlm.23.

Perumahan Rakyat Nomor 15/PERMEN/M/2007 Tentang Tata Laksana Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Sederhana Milik, yang dimaksud dengan Pengurus adalah: “kumpulan orang yang ditunjuk dan diberi amanat oleh anggota PPRS untuk menyelenggarakan dan mengelola PPRS.”

Setiap hubungan hukum yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia tidak luput dari suatu permasalahan atau sengketa baik yang dapat dinilai dalam skala kecil atau bahkan skala besar. Hal ini pun terjadi dalam suatu perikatan jual – beli satuan rumah susun. Pada dasarnya suatu perikatan terjadi karena adanya perjanjian dan undang – undang. Khusus perikatan yang terjadi karena perjanjian, harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan pihak yang membuatnya, hal tertentu yang diperjanjikan dan sebab – sebab yang halal.⁸

Perikatan jual – beli satuan rumah susun dapat terjadi karena adanya peningkatan permintaan konsumen atau calon konsumen untuk membeli rumah susun yang belum selesai dibangun oleh pengembang (developer), sehingga mengharuskan pemerintah untuk mengatur hal tersebut secara khusus dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor

⁸ Hutagalung, Arie S, 2005, *Tebaran Pemikiran. Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta.hlm.277.

11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual – Beli Satuan Rumah Susun (“Kepmenpera”). Akibat hukum dari berlakunya Kepmenpera ini adalah setiap adanya perikatan jual – beli satuan rumah susun wajib mengikuti pedoman dalam Kepmenpera tersebut. Hal ini sebagaimana tertulis di ketentuan kedua dalam Kepmenpera.

Kepmenpera ini mengatur mengenai penyelesaian sengketa melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan – aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak. Tentunya upaya penyelesaian sengketa perikatan jual – beli satuan rumah susun melalui arbitrase ini dapat ditempuh, apabila sebelumnya para pihak telah menempuh terlebih dahulu jalan musyawarah dan mufakat. Bilamana musyawarah dan mufakat tidak tercapai, maka menurut Kepmenpera diatas dapat ditempuh dengan arbitrase.⁹

Arbitrase sebagai suatu upaya alternatif penyelesaian di luar pengadilan yang dipilih dan disepakati oleh para pihak dalam perjanjian, karena merupakan lembaga yang bebas dan otonom menentukan aturan sendiri, biasanya waktu prosedur relatif singkat, diperiksa oleh arbiter yang atau profesional dan memiliki kerahasiaan (*privat*) bagi para pihak yang bersengketa.

⁹ Hamzah, Andi, et.al/dkk,2006, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta,hlm.49.

Konsep dasar yang melandasi dari HMSRS adalah berpangkal dari teori tentang kepemilikan atas suatu benda, bahwa benda atau bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang, atau bahkan lebih, yang dikenal dengan istilah pemilikan bersama. Pemilikan bersama atas suatu benda/bangunan pada intinya dikenal adanya dua macam kepemilikan yaitu kepemilikan bersama yang terikat dan kepemilikan bersama yang bebas.

Pemilikan bersama yang terikat yaitu adanya ikatan hukum yang terlebih dahulu ada di antara para pemilik benda bersama, misalnya pemilikan bersama yang terdapat pada harta perkawinan. Para pemilik bersama tidak dapat secara bebas melakukan pemindahan haknya kepada orang lain tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya, atau selama suami dan isteri masih dalam ikatan perkawinan tidak memungkinkan untuk melakukan pembagian ataupun pemisahan harta perkawinan (kecuali adanya perjanjian kawin).¹⁰

Pemilikan bersama yang bebas adalah dimaksudkan bahwa setiap para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda. Sehingga dalam hal ini adanya kehendak secara bersama-sama untuk menjadi pemilik atas suatu benda yang untuk digunakan secara bersama-sama.

¹⁰ Halim, A.Ridwan, 2000,*op.cit.*hlm. 121

Menurut ketentuan Pasal 12 dan 13 Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (“UURS”) bahwa rumah susun dan satuan rumah susun dapat dijadikan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan. Mengenai tata cara pembebanan dan penerbitan tanda buktinya, diuraikan sebagai berikut :

Pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam pasal 14 dan 15 UURS, dimana dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) dan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria (sekarang kantor pertanahan) Kabupaten atau Kotamadya untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak bersangkutan. Tata caranya sama dengan pembebanan Hak Tanggungan yang obyek pokoknya tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.¹¹

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (“APHT”) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Selanjutnya pembebanan Hak Tanggungan tersebut dalam rangka memenuhi syarat publisitas, yang merupakan salah satu syarat bagi yang sahnya dan kelahiran Hak Tanggungan yang diberikan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

¹¹ Penjelasan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, Tentang Rumag Susun, Pada pasal 14-15

Berdasarkan Pasal 13 ayat 2 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (“UUHT”) juncto Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka PPAT yang membuat pembebanan Hak Tanggungan tersebut selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya pembebanan Hak Tanggungan tersebut, wajib menyampaikan APHT yang dibuatnya berikut dokumen – dokumen yang bersangkutan seperti sertifikat tanahnya (kalau yang dijaminan rumah susun atau tanah tempat akan dibangunnya rumah susun) atau sertifikat HMSRS (kalau yang dijaminan satuan rumah susunnya) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Dan PPAT wajib menyampaikan secara tertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungannya, diikuti dengan penerbitan sertifikat Hak Tanggungan serta pencatatan adanya Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan sertifikat tanah rumah susun atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (“HMSRS”) yang dijadikan jaminan.¹²

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan tersebut Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT, yang membuktikan pemberian Hak Tanggungan tersebut.

¹² Harsono, Budi, *op.cit*, 2005. hlm. 329.

Kecuali diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah atau HMSRS yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah atau pemegang HMSRS yang bersangkutan. Sedangkan sertipikat hak tanggungannya diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Bentuk kepemilikan bebas inilah yang disebut dan dikenal dengan kondominium. Sesuai dengan konsep tersebut maka, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun telah merumuskan jenis pemilikan perorangan dan pemilikan bersama dalam suatu kesatuan jenis pemilikan yang baru yang disebut dengan Hak Milik Atas Satuan Rumah susun yang pengertiannya adalah hak pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun, meliputi hak bersama atas bangunan, benda dan tanah.¹³

Maka, atas dasar diatas penulis merasa terdorong untuk mengambil judul “ **Tinjauan Yuridis Terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi Kasus Di Rumah Susun Kabupaten Kudus)**”.

B. Pembatasan Masalah

Agar penelitian dapat berjalan secara terarah dalam hubungannya dengan pembahasan permasalahan, maka diperlukan pembatasan permasalahan yang diteliti. Pembatasan ini setidaknya memberikan

¹³ Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

gambaran kemana arah penelitian dan memudahkan peneliti dalam menganalisa permasalahan yang sedang diteliti.

Penelitian ini dibatasi pada : Tinjauan Yuridis Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun beserta bukti kepemilikannya di Kabupaten Kudus dalam hukum agraria, sesuai dengan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

C. Perumusan Masalah

Sebelum menguraikan masalah lebih lanjut, terlebih dahulu penulis akan menguraikan apa yang dimaksud dengan masalah itu sendiri, menurut kamus bahasa Indonesia masalah adalah persoalan yang harus dipecahkan.” Dalam hal ini perumusan masalah harus ditentukan dahulu objek yang akan diteliti dan dimengerti permasalahannya mengenai objek itu dengan jelas.”¹⁴:

1. Bagaimana tata cara dan pelaksanaan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun beserta bukti kepemilikannya di rumah susun Kabupaten Kudus?
2. Apa sajakah hambatan-hambatan yang ditemui pada pelaksanaan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun di rumah susun Kabupaten Kudus dan bagaimanakah penyelesaiannya?
3. Bagaimanakah akibat hukum dari pelaksanaan hak milik atas satuan rumah susun di Kabupaten Kudus dalam konsepsi hukum agraria ?

¹⁴ Bambang Sunggono, 1994 *metode Hukum*, Rajawali Press Jakarta

D. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah :

1. Tujuan obyektif
 - a. Untuk mengetahui bagaimana tata cara dan pelaksanaan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun di Kabupaten Kudus.
 - b. Untuk mengetahui alat bukti atas satuan rumah susun (SRS) di rumah susun Kabupaten Kudus.
2. Tujuan Subyektif
 - a. Untuk mengembangkan teori yang telah diterima penulis selama mengikuti kuliah serta melatih kemampuan penulis dalam pembuatan karya ilmiah.
 - b. Untuk mendapatkan jawaban atas masalah yang dituangkan dalam bentuk penulisan hukum. Serta mendapatkan bahan-bahan dan data yang digunakan dalam penyusunan penulisan hukum (skripsi) guna memenuhi syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan. Dibidang ilmu hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi teori hukum khususnya tentang bagaimana tatacara, pelaksanaan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun beserta bukti kepemilikannya di rumah susun Kabupaten Kudus.

b. Supaya memberikan bahan dan masukan serta referensi bagi penelitian yang dilakukan selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

a. Hasil penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai masukan kepada pihak-pihak yang berhubungan dengan masalah yang berkaitan dengan perihal hak milik atas satuan rumah susun.

b. Memberikan informasi bagi para pembaca skripsi dan masyarakat pada umumnya tentang bagaimana tatacara, pelaksanaan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun beserta bukti kepemilikannya.

F. Metode Penelitian

Agar penulisan hukum ini memenuhi syarat-syarat ilmiah dan mengandung bobot, maka diperlukan suatu metode penulisan sebagai jalan atau cara untuk memahami objek yang menjadi sarana penulisan. Sehingga hasil penelitian dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Menurut Soetrisno Hadi.” Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran secara sistematis. Metodologi berarti menggunakan metode-metode yang bersifat ilmiah, sedangkan sistematis adalah sesuai dengan pedoman atau aturan penelitian yang berlaku untuk sebuah karya ilmiah.¹⁵ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode sebagai berikut:

¹⁵ Soetrisno Hadi. 1976 *Metodologi Reserch*/UGM, Yogyakarta, hal 4

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini mendasarkan pada penelitian hukum yang dilakukan dengan pendekatan yuridis-sosiologis, karena dalam penelitian ini hukum tidak hanya dikonsepsikan sebagai keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur dalam masyarakat, melainkan meliputi pula lembaga-lembaga dan proses-proses mewujudkan berlakunya kaidah-kaidah itu dalam masyarakat.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penyusunan skripsi ini adalah jenis penelitian yang bersifat deskriptif, karena bermaksud menggambarkan secara jelas tentang berbagai hal yang terkait dengan objek yang diteliti yaitu ketentuan tentang bagaimana tatacara, pelaksanaan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun beserta bukti kepemilikannya di rumah susun Kabupaten Kudus.

3. Sumber Data

a. Sumber Data Primer.

Sumber data primer yakni bahan hukum yang terdiri dari aturan hukum yang diurut berdasarkan hierarki mulai dari UUD 1945, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998, serta peraturan hukum yang terkait dengan objek penelitian.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari dokumen-dokumen dan riset di Rumah Susun Kabupaten Kudus, Badan Pertanahan Kabupaten Kudus, Dan Dinas Cipta Karya Kabupaten Kudus.

c. Sumber Data Tersier

Sumber data tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang digunakan oleh penulis adalah di rumah susun Kabupaten Kudus, Badan Pertanahan Kabupaten Kudus, dan Dinas Cipta Karya Kabupaten Kudus, berdasarkan pertimbangan oleh karena tersedianya data yang diperlukan untuk penelitian.

5. Metode Pengumpulan Data

a. Studi lapangan (*field research*)

Yaitu dengan wawancara atau interview, yaitu suatu cara dalam mendapatkan data dengan tanya jawab secara langsung dengan Dinas Tata Ruang dan Kota Kabupaten Kudus, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus serta pihak-pihak yang terkait dengan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun di Kabupaten Kudus.

b. Pengamatan atau observasi

yaitu suatu cara dalam mendapatkan data dengan mengadakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis objek yang diteliti secara langsung.

c. Studi kepustakaan (*Library research*)

Yaitu cara pengumpulan data untuk memperoleh keterangan dan data yang diperlukan sebagai landasan berpikir dengan jalan mempelajari buku-buku literatur, peraturan perundangan-undangan dan bahan pustaka lain, bahan pustaka lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

6. Metode Analisis Data

Semua data yang dikumpulkan baik data primer maupun data sekunder akan disajikan dalam bentuk uraian. Dalam menganalisa data-data yang diperoleh tersebut, kemudian dianalisa agar mendapat kesimpulan penyelesaian secara praktis, maka penulis menggunakan analisa secara diskriptif kualitatif yaitu data-data yang diperoleh dari kepustakaan, wawancara, observasi, serta jawaban dari para questioner selanjutnya dianalisa berdasarkan ilmu hukum dan ilmu sosial lainnya untuk mencapai kejelasan yang akan dibahas. Kemudian disusun dan ditulis dalam bentuk skripsi.

G. Sistematika Skripsi.

Untuk memberikan gambaran tentang penulisan penelitian ini, penulis akan menguraikan sistematika skripsi, yaitu sebagai berikut: