

K &
S

**SISTEM PENGATURAN KEPEMILIKAN APARTEMEN DAN
ANALISIS PENGUASAAN ATAS TANAH APARTEMEN
OLEH PENGELOLA APARTEMEN**



SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**

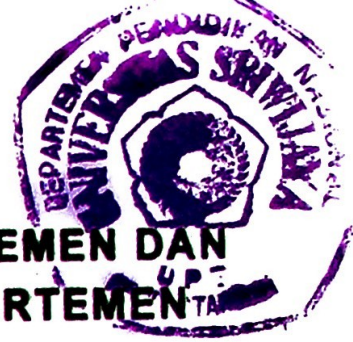
Oleh :

**PEATCA YUARITA
NIM. 02013100130**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
2006**

1/1

643-207
Yua
3
e-06081
2006



**SISTEM PENGATURAN KEPEMILIKAN APARTEMEN DAN
ANALISIS PENGUASAAN ATAS TANAH APARTEMEN
OLEH PENGELOLA APARTEMEN**



13908 / 14327

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**

Oleh :

**PEATCA YUARITA
NIM. 02013100130**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
2006**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Peatca Yuarita
Nim : 02013100130
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Studi Hukum dan Bisnis
Judul Skripsi : Sistem Pengaturan Kepemilikan Apartemen &
Analisis Penguasaan Atas Tanah Apartemen Oleh
Pengelola Apartemen

Indralaya, 28 Desember, 2005

Disetujui oleh :

Pembimbing Utama,



Hj. Djasmaniar, S. H., Ms
Nip. 130 789 431

Pembimbing Kedua



Hj. Dastini Yusuf, S. H
Nip. 130 517 566

Telah diuji pada

Hari : Selasa

Tanggal : 14 Februari 2006

NAMA : PEATCA YUARITA.

NOMOR INDUK MAHASISWA : 02013100130

PROGRAM KEKHUSUSAN : STUDI HUKUM DAN BISNIS

TIM PENGUJI :

1. Ketua : H. Achmad. Romsan, S.H, M.H, LLM

2. Sekretaris : Mohjan, S.H, M. Hum

3. Anggota : 1. Abdullah T, S.H, M.Hum

2. Hj. Djasmaniar, S.H, MS

Inderalaya, Februari 2006

Mengetahui



H.M. Rasyid Ariman, S.H, M.H

NIP. 130 604 256

MOTTO :

“ Sebaik-baik Manusia adalah yang paling banyak memberikan manfaat kepada sesama manusia dan memberikan maaf kepada orang yang telah mengakui kekhilafannya”

(Sabda Rasulullah SAW)

“Tiada daya kekuatan kecuali dengan pertolongan Allah Yang Maha Tinggi dan Maha Agung Dan jika kamu menghitung-hitung nikmat Allah pasti kamu tidak akan dapat menentukan jumlahnya” (Surah An.Nahl:18)

Sungguh nikmat Allah itu berlimpah ruah & sayang-Nya tiada tara

Kupersembahkan Kepada :

- *Papa&Mama yang tercinta**
- * Saudara-saudaraku tersayang**
- * Terkasih Kms. A. Rahman**
- * Keluarga Besarku**
- * Sahabat-sahabatku tersayang**
- * Almamaterku**

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena dengan Rahmat, Hidayah dan Ridho-Nya serta Karunia yang dilimpahkannya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Salam dan shalawat kepada Akhirul Khotimul Anbiyaa Nabi Muhammad SAW dan keluarganya serta para sahabat dan umatnya yang tetap istiqomah dijalan-Nya, dan tak lupa pula penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih dan bakti tulus kepada kedua orang tua yang tercinta Bapak Dr. Ir. H.A.Hallim.PKS, M.S Dan Ibunda HJ. Umi Kalsum, yang tiada lelah telah membesarkan dan mendidik penulis dengan segenap kasih sayangnya semenjak lahir hingga saat ini, dan doa yang telah diberikan untuk keberhasilan, keselamatan dan kesehatan dalam menjalani kehidupan ini.

Penulisan skripsi yang berjudul “Sistem Pengaturan Kepemilikan Apartemen dan Analisis Penguasaan Atas Tanah Apartemen Oleh Pengelola Apartemen” ini dibuat guna memenuhi syarat pokok untuk mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Penulis sangat menyadari bahwa didalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan, kelemahan, kesalahan-kesalahan. Hal ini tidak lain disebabkan oleh karena keterbatasan kemampuan yang dimiliki oleh penulis. Oleh karena itu mohon kiranya segala kekurangan yang ada pada penulisan skripsi ini dapat dimaklumi.

Hasil kerja penulis tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dari semua pihak yang dengan penuh keikhlasan memberikan bimbingan, arah dan petunjuk yang diperlukan untuk penulis ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini baik langsung maupun tidak langsung. **Penulis mengucapkan terima kasih kepada :**

1. Bapak M.Rasyid Ariman, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Ruben achmad, S.H., M.Hum, selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Ibu Wahyu Erna Ningsih, S.H., M.Hum, selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Fahmi Yoesmar AR, S.H., M.S, selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Akademik (PA);
6. Ibu Hj. Djasmaniar. S.H., M.S, selaku Dosen Pembimbing I dalam penulisan skripsi ini;
7. Ibu Hj. Dastini Yoesof. S.H, selaku Dosen Pembimbing II dalam penulisan skripsi ini;
8. Bapak M. Fikri Salman, S.H, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata;
9. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah banyak memberikan bimbingan dan ilmunya.
10. Seluruh Karyawan/ti Fakultas Hukum universitas Sriwijaya;

11. Bapak Safaruddin, S.H, Kasubsi Pendaftaran Hak&Informasi BPN Kantor Pertanahan Kota Palembang, Bapak Aripin Nur, S.H, Kepala Sub Bagian Tata Usaha BPN, Kak Ikrom, Kak Fikri S.H, Mbak Lela Wati, S.H, Mbak Lina, S.H, Staf BPN Kantor Pertanahan Kota Palembang, Mbak Eti Novotel, Yuli&Monik,HRD,Jaka Priatna,DOS&Marketing Hotel Novotel Palembang yang telah memberikan informasi dan data-data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.
12. K.H.A. Rahman & K.H. Zen Syukri, yang telah memberikan nasehat, doa dan bimbingannya disaat saya rapuh;
13. Kakak angkatku Bachrum, S.E, CBC Bank Mandiri, Kak ReVi, SP, Marketing Bank Bukopin yang senantiasa membantu dalam segala hal;
14. Kms. A.Rahman terima kasih atas kesabarannya, bantuan, motivasi, semangat, nasehat&makasih atas kasih sayangnya selama ini sehingga saya selalu kuat dalam menjalani hidup ini. (Semoga Allah selalu melimpahkan Rahmat-Nya untukmu);
15. Yang tersayang adik kecilku Sandy Aulia terima kasih ya dek karena selalu membuat hariku Ceria*;
16. Sahabat-sahabatku yang ku sayangi ; Herlina,S.H, Feny, Septi Mirna, Indah, Ilham, Dec, Ce'Ria, Reza, Ferdi, Bernelya, Arif, Agus, Iwak, makasih atas support, doa, kebaikan dan persahabatan kalian semua.(Merupakan anugerah terindah bisa memiliki sahabat seperti kalian) "GOOD LUCK FOR US";
17. Kakak-kakakku yang baik ; K'Joe, K'Enggal, K'Aan, K'Jonsi, K'Koko, K'Qomar, K'Lutfi, Aka, K'Taufiq brebes,K'Hengki, K'Bule,K'Rio,K'Indra dan

semuanya yang gak bisa disebutkan satu persatu, Thank's semuanya semoga sukses selalu "SEMANGAT"!!;

18. Adik-adikku yang pintar ; Ardi Hurori(terus maju&berusaha ya dek), Yudi, Raya, Ridho, Himawan, Sony(jgn ganjen lg ya), Apit, Dedek Rida imoet, Mingsih, Citra, Okta, Rindi, mitha, qeqe;

19. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga segala bantuan yang diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT, Amien.

Akhir kata, semoga skripsi yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi kalangan akademik dan dunia pendidikan.

Palembang, Februari 2006

Peatca Yuarita.

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
Halaman Judul.....	ii
Halaman Pengesahan.....	ii
Halaman Motto dan Persembahan	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
D. Ruang Lingkup	7
E. Metode Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Hukum Kondominium.....	11
1. Pengertian Hukum Kondominium.....	11
2. Ruang Lingkup Hukum Kondominium	12
3. Sumber-sumber Hukum Kondominium	12
4. Asas-asas Hukum Kondominium	13
5. Pemilikan Bersama.....	15

B. Rumah Susun	19
1. Pengertian Rumah Susun.....	19
2. Berbagai Pengertian Dalam Rumah Susun.....	21
3. Pembangunan Rumah Susun	29
4. Landasan Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun	36
C. Apartemen	37
1. Pengertian Apartemen	37
2. Sistem Kepemilikan Apartemen Menurut Strata Tittle	42
D. Hak Atas Tanah Negara.....	44
1. Hak Penguasaan Negara	44
2. Hak Pengelolaan	48
E. Hak Atas Tanah Dalam UUPA.....	53
1. Hak Milik.....	54
2. Hak Guna Usaha.....	56
3. Hak Guna Bangunan.....	58
4. Hak Pakai.....	61

BAB III SISTEM PENGATURAN KEPEMILIKAN APARTEMEN

DAN ANALISIS PENGUASAAN ATAS TANAH

APARTEMEN OLEH PENGGELOLA APARTEMEN.....	65
A. Sistem Pengaturan Kepemilikan Apartemen	65
B. Analisis Penguasaan Tanah Apartemen	86

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	102
A. Kesimpulan.....	102
B. Saran	103

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan suatu negara yang sedang membangun (Developing Country), di mana pada saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan di segala bidang, baik pembangunan di bidang fisik maupun non fisik.¹ salah satu pembangunan yang kini sering kita lihat adalah pembangunan di bidang perumahan dan permukiman

Perumahan dan Permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya di lihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.

Dalam pasal 27 ayat (2) UUD 1945 yang di amandemenkan, menegaskan bahwa tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan. Penghidupan yang layak tersebut diantaranya adalah terpenuhinya kebutuhan atas sandang, pangan, dan papan yang dalam hal ini adalah perumahan.

¹ Djumaldi, SH, *Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*. Jakarta. 1996. hlm 1.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman Memberikan pertimbangan bahwa dalam pembangunan nasional pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Dalam rangka peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan dan kesejahteraan tersebut bagi setiap keluarga Indonesia, pembangunan perumahan dan permukiman sebagai bagian dari pembangunan nasional perlu terus di tingkatkan dan di kembangkan secara terpadu, terarah, berencana dan berkesinambungan serta mengupayakan pembangunan tersebut sehingga menjadi satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya untuk mendukung ketahanan nasional, mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup, dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia Indonesia dalam berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Pembangunan Perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita dewasa ini, terutama masyarakat perkotaan dengan mempergunakan sistem condominium. Condominium menurut arti kata berasal dari bahasa latin yang terdiri dari dua kata, yaitu: con 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 satu kesatuan yang dapat di pergunakan dan di huni secara terpisah, serta di miliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu terdiri yang karena fungsinya di gunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang di miliki secara individual tersebut di atas²

Salah satu perumahan yang menggunakan sistem condominium ini adalah rumah susun dan apartement. Di pandang dari sudut riwayat (timbulnya) Hukum Rumah Susun dari awal mulanya, maka kenyataan membuktikan bahwa hukum ini bukan lagi merupakan suatu hukum yang baru. Mengingat perumahan dengan sistem kondominium atau sistem rumah susun itu sendiri sudah ada sejak bahkan ribuan tahun sebelum masehi.

Sedangkan Hukum Apartement yang terkemuka adalah Hukum Apartement dari Negeri Belanda, yang secara yuridis formal di atur dalam bab kesepuluh A dari buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata Negeri Belanda (Ned.BW) yakni dari pasal 875 a Ned.BW sampai dengan pasal 876 t Ned.BW³. Akhir-akhir ini apartement mulai menjamur di Indonesia khususnya di perkotaan, dimana para penghuni mengatakan bahwa mereka merasa lebih nyaman dan terjamin jika tinggal di apartement, selain itu pula apartement tidak hanya berfungsi untuk tempat tinggal saja, melainkan dapat juga berfungsi untuk kegunaan lainnya, misalnya untuk tempat

² Arie S Hutagalung, *Condominium Dan Permasalahannya*, UI-Prress, Jakarta, 1997, hlm 2.

³ Komar Andasamita, *Hukum Apartemen/Rumah Susun, Ikatan Notaris Indonesia*, Komisariat Daerah Jawa Barat, Cetakan kedua, 1988, halaman 15 dst.

usaha atau perkantoran, namun pengaturan atau hukum mengenai apartement di Indonesia itu sendiri masih belum jelas sementara apartement kian berkembang terutama di kota-kota besar dan akhir-akhir ini terlihat perkembangannya telah menjamur ke kota Palembang.

Untuk melaksanakan pembangunan-pembangunan apartement tersebut, Tanah merupakan salah satu unsur yang sangat strategis karena pembangunan yang dimaksud memerlukan bidang tanah, sedangkan ketersediaan tanah semakin terbatas.

Terbatasnya tanah yang tersedia tersebut menimbulkan berbagai permasalahan dalam bidang pertanahan terutama yang berkaitan dengan hak menguasai oleh negara, Apakah negara menguasai atau memiliki?⁴

Kebijaksanaan dalam bidang pertanahan di dasarkan pada pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengatakan bahwa : “ *Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat* “.

Ketentuan ini kemudian di jabarkan ke dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Di mana dalam pasal 2 ayat (1) . disebutkan bahwa : “Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana di maksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkat tertinggi di kuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat “.

⁴ Ellyna Syukur, SH. *Hak-Hak Atas Tanah dalam UUPA*, (Himpunan Karya Tulis Bidang Hukum) Jakarta. 2002. hlm 121-122

Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu di lakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatannya betul-betul dapat di rasakan oleh masyarakat banyak. Dengan demikian, di kota-kota besar perlu di arahkan pembangunan perumahan dan pemukiman yang di utamakan sepenuhnya pada pembangunan rumah susun⁵ atau apartemen.

Dalam negara berkembang, dengan jumlah penduduk yang kian hari semakin bertambah, semakin di tuntutan kejelasan status tanah. Hal ini akan memastikan hak yang melekat atas tanah tersebut. Sehubungan dengan itu munculah suatu kesimpulan dari salah satu butir “Simposium Hak Milik atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria “ yang di selenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional di Bandung, tanggal 20-22 Januari 1983 yang menyebutkan “ Hak milik atas tanah sebagai hak yang terkuat dan terpenuh mempunyai pengaruh yang sangat penting terhadap hak milik atas benda-benda lainnya.”

Berkaitan dengan pemilikan hak atas tanah, dalam UUPA (UU No. 5 Tahun 1960), khususnya mengenai Hak Milik atas tanah, merupakan hak atas tanah yang telah di akui keberadaanya. Untuk masa sekarang yaitu sesudah berlakunya UUPA, permasalahan tanah ternyata banyak muncul ke permukaan.

⁵ Soerjono Soekanto, “ *Kemungkinan Pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing*, (Makalah pada Konferensi Kemungkinan Pemilikan Satuan Rumah Susun/Strata Title oleh Orang Asing), Jakarta, 1994 hal. 1

Hal ini tentu saja tidak akan mudah dalam penanganannya mengingat tanah sangat di butuhkan oleh berbagai sektor pembangunan.yang mana satu dengan yang lain akan berbeda kepentingannya, oleh karena itu penanganan melalui ketentuan peraturan perundang-undangan sangat di perlukan.

Dari uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengetahui hukum positif Indonesia mengenai pengaturan kepemilikan apartemen yang kini kian menjamur di kota-kota besar dan menganalisa mengenai penguasaan atas tanah apartemen tersebut sehingga penulis mengambil judul :

“SISTEM PENGATURAN KEPEMILIKAN APARTEMENT & ANALISIS PENGUASAAN ATAS TANAH APARTEMENT OLEH PENGELOLA APARTEMENT”

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan diatas, maka permasalahan yang akan di angkat di dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimanakah Pengaturan mengenai sistem Kepemilikan Apartemen di Palembang ? ;
2. Bagaimanakah penguasaan tanah apartement oleh pengembang/pengelola (Developer) Apartement ?.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

- a. Untuk mengetahui pengaturan sistetem kepemilikan apartemen.

- b. Untuk Mengetahui apakah pengaturan sistem kepemilikan apartement tersebut sama dengan pengaturan yang terdapat di dalam sistem kepemilikan satuan rumah susun .
- c. Untuk Mengetahui status penguasaan tanah oleh pengembang/pengelola (developer) apartement.

2. Manfaat

- a. Dari sudut teoritis, hasil penulisan ini dapat bermanfaat sebagai sumbangsih dalam memperkaya khasanah kepustakaan terhadap kajian dalam studi hukum dan bisnis, khususnya kajian di bidang Hukum Bangunan dan Apartement.
- b. Dari Sudut Praktis, hasil penulisan ini dapat menjadi sumber informasi mengenai pengaturan-pengaturan apa saja yang terdapat dalam sistem kepemilikan apartemen dan mengenai penguasaan tanah oleh pengembang/pengelola apartemen tersebut.

D. Ruang Lingkup

Dalam melakukan Penulisan ini, penulis membatasi ruang lingkup pembahasan sesuai dengan judul tulisan dan uraian latar belakang yaitu mengenai pengaturan tentang sistem kepemilikan apartemen dan penguasaan atas tanah apartemen oleh developer (pengembang/pengelola) apartemen.

E. Metode Penulisan

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian hukum yang dilakukan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum normatif. Pada penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka (data sekunder) yang juga mencakup data primer, sekunder, tersier. Selain itu untuk menunjang dalam melakukan penelitian ini dilakukan metode pendekatan yuridis-empiris, yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum serta kaitannya dengan penerapannya dalam praktek terhadap data primer di lapangan.

2. Jenis Data dan Sumber Data

- a. Data Sekunder, yaitu data yang terdiri dari bahan hukum primer yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yaitu bahan yang diperoleh dari buku-buku yang berkaitan dengan hukum, hasil penelitian (hukum), hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum, makalah, yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dan tulisan-tulisan yang relevan melalui studi kepustakaan serta bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang diperoleh dari kamus-kamus hukum, ensiklopedia dan sebagainya.⁶
- b. Data primer, untuk mendapatkan data primer ini, maka penulis mengadakan penelitian ke instansi yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini yaitu Apartemen Novotel, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

⁶ Soerjono soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI-Press, Jakarta, 1996. Hal 12

3. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi dokumen atau bahan pustaka. Dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan pustaka yang berhubungan dengan masalah yang di bahas dalam penelitian ini, seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, majalah dan artikel.
- b. Metode purposive sampling (penarikan sample), yaitu wawancara atau interview. Dilakukan dengan mengajukan pertanyaan yang telah di susun secara terstruktur oleh penulis dalam bentuk daftar pertanyaan dengan pertimbangan:
 1. Responden mempunyai pengetahuan tentang segi-segi atau aspek-aspek hukum bangunan dan apartemen
 2. Responden yang di pilih terlibat langsung dalam kegiatan pembangunan Apartemen

4. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian yang dilakukan pada penulisan skripsi ini, penulis mengambil lokasi penelitian di kota Palembang yang mencakupi :

1. Kota Palembang dan Kantor Pertanahan Nasional Sumatera Selatan.
2. Apartemen Novotel Palembang.

5. Analisis Data

Data-data penelitian baik data primer maupun data sekunder yang telah dihimpun kemudian di analisis dengan menggunakan pendekatan

deskriptif kualitatif, yaitu data yang telah terkumpul tersebut akan di selesaikan, sehingga akan di dapat suatu kesimpulan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- A.P. Parlindungan. 1989. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung.
- 1992. *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA*, Bandung, Penerbit. Mandar Maju.
- 1993. *Komentor Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- A. Ridwan Halim. 1990. *Sari Hukum Hak Milik, Kondominium, dan Rumah Susun*, Puncak Karma, Jakarta.
- Arie S Hutagalung. 1997. *Condominium Dan Permasalahannya*, Jakarta.
- Boedi Harsono. 1995 *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Djumaldi.1996. *Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat. 1998. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Penerbit Alumni/1999/Bandung, Bandung.
- Ellyna Syukur. 2002. *Hak-Hak Atas Tanah dalam UUPA*, (Himpunan Karya Tulis Bidang Hukum), Jakarta.
- Komar Andasasmita.1983. *Hukum Apartemen*, Penerbit. Ikatan Notaris Indonesia, Komisariat Daerah Jawa Barat, Cetakan kedua.
- Notonagoro. 1947. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, C.V. Pancuran Tujuh, Jakarta.
- Rostandi Ardiwilaga.1962. *Hukum Agraria Indonesia*, N.V. Masa Baru, Bandung.

Soerjono Soekanto. 1994. "*Kemungkinan Pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing*", (Makalah pada konferensi Kemungkinan Pemilikan Satuan Rumah Susun /Strata Title oleh Orang Asing), Jakarta.

----- . 1996. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1989. *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan, Liberty*, Yogyakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Dasar 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-undang nomor 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan permukiman.

Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988, tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah nomor 44 tahun 1994, tentang Penghunian Rumah oleh bukan Pemilik

Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996, tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah.

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1965, tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

SUMBER-SUMBER LAIN

Pedoman Pembuatan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, Bagian X.

Majalah Swasembada, "Citra Membangun reputasi Lewat Apartemen", Edisi Maret, 1992.