

643.207
xai
s-060521
2006



STUDY BANDING PENGATURAN SISTEM KEPEMILIKAN APARTEMEN

DAN

RUMAH SUSUN (UU NO. 16 TAHUN 1985) DI KOTA PALEMBANG



R. M132

SKRIPSI

Untuk memenuhi salah satu syarat

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum

Universitas Sriwijaya

Oleh :

BERNELYA NOVELIN NAINGGOLAN

NIM. 02013100141

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

2006

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Bernelya Novelin Nainggolan
Nim : 02013100141
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Studi Hukum dan Bisnis
Judul Skripsi : Study Banding Pengaturan Kepemilikan Apartemen
Dan Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985) Di Kota
Palembang

Indralaya,

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 : Kamis

Tanggal : 11 Mei 2006

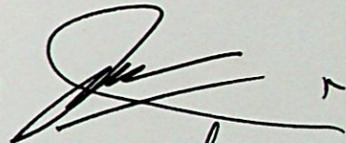
NAMA : BERNELYA NOVELIN NAINGGOLAN

NOMOR INDUK MAHASISWA : 02013100141

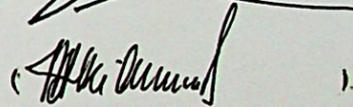
PROGRAM KEKHUSUSAN : STUDI HUKUM DAN BISNIS

TIM PENGUJI :

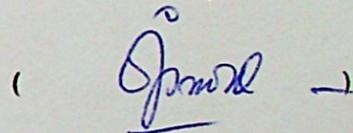
1. Ketua : Prof. Amzulian Rifai, S.H., LL. M., Ph.D. (



2. Sekretaris : Malkian Elvani, S.H., M., Hum. (



3. Anggota : Hj. Djasmaniar, S.H, Ms. (



Inderalaya, Mei 2006

Mengetahui



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

NIP. 130 604 256

MOTTO :

“ Tuhan adalah kekuatanku dan perisaiku; kepada-Nya hatiku percaya. Aku tertolong sebab itu beria-ria hatiku, dan dengan nyanyianku aku bersyukur kepada-Nya”

(Mazmur 28:7)

“Karena Tuhanlah yang memberikan hikmat, dari mulut-Nya datang pengetahuan dan kepandaian”

(Amsal 2:6)

Tiada hidup lebih indah, selain mendapat berkah dan rahmat dari-Nya serta membuat kedua orang tua bahagia

Kupersembahkan Kepada :

- Papa dan Mama yang tercinta
- Saudara-saudaraku tersayang
- Keluarga Besarku
- Seseorang yang dihati
- Sahabat-sahabatku tersayang
- Orang-orang yang telah membantu ku dan yang selalu berdoa buat aku
- Almamaterku

KATA PENGANTAR

Dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan segala puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya jualah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Dan tak lupa pula penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih dan bakti tulus kepada kedua orang tua yang tercinta Ayahnda Dones Nainggolan dan (Alm) Ibunda Herty Sukesih Maria Gultom 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.

Adapun judul dari skripsi ini adalah “Study Banding Pengaturan Kepemilikan Apartemen Dan Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985) Di Kota Palembang” ini dibuat guna memenuhi syarat pokok untuk mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Dalam menyelesaikan Skripsi ini penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat memberikan yang terbaik, akan tetapi penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan, kelemahan, maupun kesalahan-kesalahan didalam penulisan skripsi ini. Hal ini tidak lain disebabkan oleh karena keterbatasan kemampuan yang dimiliki oleh penulis. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca sekalian demi perbaikan di masa yang akan datang dan 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 Djamili S.H., selaku Ketua Bagian Pengadaan Tanah BPN Kantor Pertanahan Kota Palembang, Bapak Aripin Nur S.H., Kepala Sub Bagian Tata Usaha BPN Kantor Pertanahan Kota Palembang, Bapak C. Sitorus S.H., Selaku Ketua Bagian Peralihan Hak Atas Tanah BPN Kantor Pertanahan Kota Palembang, dan seluruh Staf BPN Kantor Pertanahan Kota Palembang atas waktu dan bantuannya selama penulis mengadakan riset di BPN Kantor Pertanahan Kota Palembang;
12. Mbak Ety, Yulia, dan Monik selaku Human Resource Development, Mbak Angela Stella Suwandy dan Mas Jaka Priatna selaku Director Of Sales dan Marketing Hotel dan Apartemen Novotel Palembang, serta seluruh karyawan dan karyawan Hotel dan Apartemen Novotel Palembang yang telah memberikan informasi dan data-data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini;
13. Bapak Rochman S.E., selaku Asisten Manager Penjualan Satuan Rumah Susun Kantor Perum Perumnas Palembang, Bapak Jureman Sabri S.H., selaku Asisten Manager Pertanahan Kantor Perum Perumnas Palembang, Bapak Asnawi selaku Bagian Pertanahan Perum Perumnas dan Pengawasan Satuan Rumah Susun Kantor Perum Perumnas Palembang, Bapak Burhanuddin, selaku Asisten Manager Pertanahan Kantor Perum Perumnas Palembang, serta seluruh staf Kantor Perum Perumnas Palembang atas waktu dan bantuannya selama penulis mengadakan riset di Kantor Perum Perumnas Palembang;

14. Kedua orang tuaku tercinta yang telah banyak memberikan bantuan baik dukungan moril maupun materil dan yang terpenting juga berkat do'a serta nasehatnya;
15. Abangku Arie dan Adekku Agnes tersayang yang telah banyak membantu dan memberikan masukan bagi penulis;
16. Seluruh Keluarga Besarku yang tidak dapat kusebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan do'a bagi penulis;
17. Sahabat-sahabatku yang ku sayangi : Herlina, Feny, Septi Mirna, Indah, Ilham, Dec, Ce'Ria, Reza, Ferdi, Peaca, Swita, Tety, Kak Oly dan juga sahabat-sahabatku lainnya yang ada di Jambi : Dian, Anita, Bang Taufik, Ajo, Bang Jack, Hadi, Uki, Agus, Kak Monik, Kak Lina, Kak Eva, Kak Jelita, dan Opung, makasih atas support, doa, kebaikan dan persahabatan kalian semua. (Merupakan anugerah terindah bisa memiliki sahabat seperti kalian) "GOOD LUCK FOR US";
18. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
Semoga segala bantuan yang diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Tuhan Yang Maha Esa, Amien.
Akhir kata, semoga skripsi yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi kalangan akademik dan dunia pendidikan.

Palembang, April 2006

Bernelya Novelin Nainggolan

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENGUJI	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	8
C. Ruang Lingkup	9
D. Tujuan dan Manfaat	9
E. Metode Penelitian	10
1. Tipe Penelitian	10
2. Teknik Pengumpulan Data	11
3. Metode Pengumpulan Data	11
4. Lokasi Penelitian	12
5. Analisis Data	12



BAB II TINJAUAN UMUM.....	13
A. Sistem Kepemilikan Kondominium	13
1. Pengertian Kondominium	13
2. Sistem Pemilikan Kondominium	13
3. Hukum Kondominium	19
1) Pengertian Hukum Kondominium	19
2) Ruang Lingkup Hukum Kondominium	19
3) Sumber-sumber Hukum Kondominium	20
4) Panca Asas Penting Dalam Hukum Kondominium	22
B. Rumah Susun	25
1. Pengertian Rumah Susun	25
2. Berbagai Pengertian Pada Sistem Rumah Susun	27
3. Tujuan Pembangunan Rumah Susun	36
4. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun	38
5. Persyaratan Pembelian Satuan Rumah Susun	47
a. Persyaratan Bagi Pembeli dan Pemilikan	
Satuan Rumah Susun	47
b. Tata Cara Penjualan dan Pembelian	
Satuan Rumah Susun	49
6. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	49

b. Kewajiban Penghuni Satuan Rumah Susun	91
B. Cara Peralihan Hak Milik Atas	
Apartemen Dan Rumah Susun	94
1. Cara Peralihan Hak Milik Atas Apartemen	94
2. Cara Peralihan Hak Milik Atas Rumah Susun	95
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	108
A. Kesimpulan	108
B. Saran	110
DAFTAR PUSTAKA	112
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan akan suatu perumahan dan pemukiman adalah merupakan salah satu dari kebutuhan dasar (primer) bagi manusia, disamping kebutuhan-kebutuhan dasar lainnya.¹ Perumahan bagi kita merupakan inti pemukiman, sedangkan pemukiman bukan hanya sekedar kawasan bagi orang yang bermukim, tetapi pemukiman bagi kita sebagai suatu bangsa yang sedang membangun, tak dapat dipisahkan dari pembangunan wilayah dan pembangunan masyarakat sebagai sendi-sendi dasar yang perlu dikembangkan terus dalam rangka ketahanan sosial-ketahanan nasional; ketahanan yang diperlukan bagi keberlangsungan hidup antar bangsa-bangsa dari masa-kemasa secara mondial. Menurut A.H. Maslow kebutuhan-kebutuhan dasar manusia mencakup kebutuhan-kebutuhan akan :

1. Food, shelter, clothing ;
2. Safety of self and property ;
3. Self-esteem ;
4. Self-actualization ; dan
5. Love.

Dilihat dari urutan kebutuhan dasar yang dikemukakan oleh A.H. Maslow tersebut, ternyata "*shelter*" berada pada urutan pertama bersama-sama dengan "*food*"

¹ Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto , *Perihal Kaedah Hukum* , hlm 7.

dan “*clothing*”. Hal ini jelas bahwa perumahan dan pemukiman tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.

Sebagaimana dikemukakan di atas, maka perumahan dan pemukiman adalah salah satu dari kebutuhan pokok manusia yang akan dipenuhinya melalui usaha manusia itu sendiri dengan bantuan orang lain.

Meskipun pada dasarnya pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan tanggung jawab masyarakat sendiri, namun pemerintah berupaya untuk secara terus menerus menciptakan iklim yang mawadai, mendorong dan memberikan bantuan yang bersifat stimulasi sehingga semakin terbuka kesempatan bagi maraknya pembangunan perumahan. Dengan perkataan lain pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan bagian yang tak terpisahkan dari dan dalam kesatuan sistem pembangunan nasional menjadi tugas dan tanggung jawab masyarakat bersama pemerintah.

Kebutuhan akan suatu perumahan dan pemukiman merupakan suatu hak bagi setiap warga negara Indonesia seperti untuk menempati dan / atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.²

Undang-Undang Dasar 1945 sebagai dasar hukum tertinggi di Indonesia disamping Pancasila, dalam pasal 27 mengenai hak warga negara pada ayat (2) UUD

² A.P. Parlindungan, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan dari UUPA*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1992, cetakan pertama.

1945 yang diamanatkan menyatakan bahwa “ Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”.

Penghidupan yang layak seperti diamanatkan pasal 27 ayat (2) UUD 1945 yang diamanatkan tersebut, secara minimal dapat diartikan terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan dasar bagi warga negara Indonesia.

Kondisi diatas menempatkan rumah sebagai kebutuhan yang mesti segera dipenuhi (disamping kebutuhan dasar lainnya) baik oleh pemerintah, pihak perbankan, swasta maupun oleh masyarakat sendiri walaupun pada dua tahun terakhir pembangunan disektor ini terhambat karena perekonomian Indonesia dilanda krisis.

Dan sebagai tindak lanjut dari amanat yang dibebankan oleh UUD 1945 yang tertuang dalam pasal 27 ayat (2) tersebut, maka pemerintah membuat suatu peraturan khusus yang mengatur tentang Perumahan dan Pemukiman Perumahan yaitu dengan mengeluarkan UU No. 4 Tahun 1992.

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

Meningkatnya kebutuhan akan perumahan dan pemukiman erat kaitannya dengan kependudukan, seperti jumlah penduduk, laju pertumbuhannya, dan perubahan rata-rata jumlah jiwa per keluarga. Hal tersebut merupakan masalah yang dihadapi di kota-kota besar di Indonesia, terutama di kota Palembang saat ini.

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, tertib dan sentosa, yaitu masyarakat yang berkeadilan sosial bagi setiap keluarga Indonesia, maka pembangunan perumahan dan pemukiman adalah salah satu usaha untuk menuju tertib penghunian perumahan serta mampu meningkatkan kualitas kehidupan manusia Indonesia dalam berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Membangun perumahan dengan sistem rumah susun dan apartement merupakan salah alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang salah satunya adalah kota Palembang dengan pertumbuhan penduduknya yang terus meningkat dari tahun ke tahun dan persediaan tanah yang terbatas. Pembangunan rumah susun dan apartement merupakan suatu cara yang menguntungkan untuk mengatasi masalah terbatasnya luas tanah di satu pihak dan meningkatnya kebutuhan perumahan di lain pihak, serta membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat juga digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Untuk peremajaan kota tersebut, telah dicanangkan dalam Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh yang Berada di atas Tanah Negara.

Pemerintah memandang perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan dan pemukiman yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung

bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan dan pemukiman yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita dewasa ini, terutama masyarakat perkotaan dengan mempergunakan sistem *condominium*.³

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 suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.⁴

Sejarah tumbuh dan berkembangnya Hukum Rumah Susun ini pada hakekatnya dilatarbelakangi keadaan terbatasnya benda pemenuh keperluan hidup manusia dan tidak tertutupnya jumlah keperluan itu bila dibandingkan dengan sarana pemenuhannya yang terbatas itu. Dan hal yang tentunya menyebabkan kian bertambahnya jumlah keperluan akan benda tersebut adalah kian bertambahnya jumlah orang yang ada, yang semuanya memerlukan sarana pemenuh keperluan hidupnya yang sama, terutama mulai dari tingkat keperluan primer seperti keperluan akan rumah atau tempat tinggal yang sehat dan layak. Kenyataan membuktikan

³ Arie S. Hutagalung, *Condominium Dan Permasalahannya*, Jakarta, 1997, hlm 2 .

⁴ Ibid, hlm 3.

bahwa hukum ini bukan lagi merupakan suatu hukum yang baru. Mengingat perumahan dengan sistem condominium atau sistem rumah susun itu sendiri sudah ada sejak bahkan ribuan tahun sebelum masehi.

Berkaitan dengan rumah susun tersebut, pada tanggal 31 Desember 1985 telah diundangkan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dengan peraturan pelaksanaannya pada Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, yang mulai berlaku sejak 26 April 1988. Adapun pengertian rumah susun menurut pasal 1 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 adalah :

Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Rumah Susun yang dimaksudkan dalam Undang-undang ini, adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri atau secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan.

Pembangunan rumah susun oleh Perum Perumnas, bertujuan untuk mewujudkan tersedianya rumah-rumah yang jauh lebih mawadai dan memenuhi syarat sehat, serta terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah, yang pada umumnya mereka tidak dapat melakukan transaksi perjanjian jual beli secara tunai atau kontan. Karena penghasilan mereka yang kecil disamping untuk

memenuhi kebutuhan akan perumahan juga digunakan untuk memenuhi kebutuhan pokok lainnya.

Untuk itulah pemerintah mengambil langkah kebijaksanaan agar dapat membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah tersebut, untuk memiliki fasilitas perumahan yang baik dengan cara pembangunan rumah susun. Dengan demikian diharapkan nantinya masyarakat dapat memiliki rumah sendiri yang telah memenuhi persyaratan, diantaranya layak, sehat, aman, dan serasi.

Selain rumah susun, apartement juga merupakan bagian dari Kondominium. Akhir-akhir ini apartement mulai menjamur di Indonesia khususnya di kota Palembang, dimana para penghuninya mengatakan bahwa mereka merasa lebih nyaman dan terjamin jika tinggal di apartement. Pengaturan atau hukum mengenai apartement yang terkemuka adalah Hukum Apartement dari Negeri Belanda, yang secara yuridis formal diatur 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 Ned. BW.⁵ Sedangkan di Indonesia pengaturan atau hukum mengenai apartement itu sendiri masih belum jelas sementara apartement kian berkembang terutama di kota-kota besar dan akhir-akhir ini terlihat perkembangannya telah menjamur di Palembang.

⁵ Komar Andasmita, *Hukum Apartement / Rumah Susun*, Ikatan Notaris Indonesia, Komisariat Daerah Jawa Barat, Cetakan Kedua, 1988, hlm 15 dst.

Pembangunan apartement ini bertujuan untuk mewujudkan tersedianya rumah-rumah yang jauh lebih nyaman dan terjamin keamanannya, serta terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas.

Meskipun demikian, sebagian masyarakat pada umumnya masih saja ada yang salah menafsirkan antara apartement dan rumah susun. Mereka menafsirkan bahwa apartement dan rumah susun mempunyai fungsi dan sistem kepemilikan yang sama, karena kedua-duanya merupakan bangunan gedung bertingkat dan bagian dari Kondominium. Hal ini disebabkan karena pengaturan atau hukum mengenai sistem kepemilikan apartement di Indonesia itu sendiri tidak jelas, dan untuk saat ini yang ada hanya pengaturan atau hukum mengenai sistem kepemilikan rumah susun saja. Sehingga masyarakat menafsirkan bahwa antara rumah susun dan apartement mempunyai fungsi dan sistem kepemilikan yang sama.

Berdasarkan uraian yang telah disebutkan diatas maka penulis ingin membahasnya dalam suatu skripsi yang berjudul : **“ STUDY BANDING PENGATURAN SISTEM KEPEMILIKAN APARTEMENT DAN RUMAH SUSUN (UU NO. 16 TAHUN 1985) DI KOTA PALEMBANG “**.

A. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, terdapat beberapa masalah yang menarik bagi Penulis untuk membahasnya, yaitu :

1. Bagaimanakah Pengaturan mengenai sistem kepemilikan atas Apartement dan Rumah Susun ?

2. Bagaimana hak dan kewajiban masing-masing pihak atas Apartement dan Rumah Susun ?
3. Bagaimana cara peralihan hak milik atas Apartement dan Rumah Susun ?

B. Ruang lingkup

Dalam melakukan Penulisan ini, penulis membatasi ruang lingkup pembatasan sesuai dengan judul tulisan dan uraian latar belakang yaitu mengenai studi banding pengaturan sistem kepemilikan Apartemen dan Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985) di kota Palembang.

Dan untuk mengetahui pembatasan tersebut, maka akan dilihat bagaimana perkembangannya dalam hukum positif Indonesia sebagai titik tolak pembatasan.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

- a) Untuk mengetahui apakah pengaturan sistem kepemilikan apartement tersebut sama dengan pengaturan yang terdapat di dalam sistem kepemilikan satuan rumah susun.
- b) Untuk mengetahui apakah yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak atas apartement dan satuan rumah susun.
- c) Untuk mengetahui bagaimana cara peralihan hak milik atas apartement dan satuan rumah susun.

2. Manfaat

a) Manfaat Teoritis

Hasil penulisan ini dapat bermanfaat sebagai sumbangsih dalam memperkaya khasanah kepustakaan terhadap kajian dalam study hukum dan bisnis, khususnya kajian di bidang Hukum Bangunan dan Apartement serta menambah pengetahuan mengenai UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan hukum positif Indonesia yang mengatur mengatur apartement khususnya mengenai sistem kepemilikan atas rumah susun dan apartement.

b) Manfaat Praktis

Hasil penulisan ini dapat juga dimanfaatkan sebagai acuan dalam menyelesaikan permasalahan yang mungkin timbul yang berkaitan dengan sistem kepemilikan atas rumah susun dan apartement.

D. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, Penulis mempergunakan metode pendekatan hukum normatif. Pada penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka (data sekunder) yang mencakup data primer. 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 lapangan.

2. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data, Penulis lakukan dengan :

a. Data Sekunder

Untuk mendapatkan data sekunder penulisan skripsi ini melalui penelitian kepustakaan, yaitu peraturan perundang-undangan juga dokumen resmi seperti koran, buku, dan tulisan-tulisan yang relevan melalui study kepustakaan.⁶

b. Data Primer

Untuk mendapatkan data primer, Penulis mengadakan penelitian ke lapangan dari responden yang dalam hal ini adalah Pimpinan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), Badan Pertanahan Nasional, dan Apartement Novetel Palembang.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Study 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

Dilakukan dengan mengajukan pertanyaan yang telah disusun secara struktur oleh penulis dalam bentuk daftar pertanyaan dengan pertimbangan :

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1996, hlm 12.

1. Responden mempunyai pengetahuan tentang segi-segi atau aspek-aspek hukum bangunan dan apartemen; dan
2. Responden yang di pilih terlibat langsung dalam kegiatan pembangunan rumah susun dan apartemen.

4. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian yang dilakukan pada penulisan skripsi ini, Penulis mengambil lokasi penelitian di :

1. Kota Palembang dan Kantor Pertanahan Sumatera Selatan;
2. Apartemen Novetel Palembang; dan
3. Perum Perumnas Palembang.

5. Analisis Data

Data-data yang didapat, baik data primer maupun sekunder dianalisis secara Kualitatif Deskriptif, yaitu data yang telah terkumpul tersebut akan diselesaikan berdasarkan kualitasnya, sehingga didapat kesimpulannya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Andi Hamzah, I Wayan Suandra, dan B.A Manalu, Dasar-dasar Hukum Perumahan, Rineka Cipta, 1990.
- A.P. Parlindungan, Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA, Mandar Maju, Bandung, 1992.
- , Komentor Atas Undang-undang Perumahan dan Pemukiman, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- A. Ridwan Halim, Sari Hukum Hak Milik, Kondominium, dan Rumah Susun, Puncak Karma, Jakarta, 1990.
- Arie S Hutagalung, Condominium Dan Permasalahannya, Bandung, 1983.
- , "Sistem Condominium di Indonesia : Implikasi dan Manfaatnya Bagi Developer/Property Owner, Newsletter No. 5, 1991.
- , Condominium Dan Permasalahannya, Jakarta, 1997.
- Badan Pertanahan Nasional, "Kebijakan Dalam Pembangunan Rumah Susun", 1989.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1995.
- Djasmaniar Mahmud, "Penguasaan Tanah Untuk Rumah Susun Serta Pengaturannya di Daerah Tingkat II Kotamadya Palembang", Tesis Master UGM, Yogyakarta, 1990.
- Komar Andasmita, Hukum Apartemen, Ikatan Notaris Indonesia, Komisariat Daerah Jawa Barat, 1983.

-----, Hukum Apartemen/Rumah Susun, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, 1988.

Soedarsono, Kuliah Hukum Kondominium, Fakultas Unika Atma Jaya, Semester V, Jakarta, 1987.

Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI-Press, Jakarta, 1996.

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 16 tahun 1985, tentang Rumah Susun.

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

Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988, tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah nomor 12 tahun 1988, tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

SUMBER-SUMBER LAIN

Anggaran Dasar Dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Ilir Barat, Zona III, Palembang.

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

Majalah Chic, Edisi September, 2005.