

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian adalah salah satu kebutuhan utama/primer manusia selain kebutuhan pangan dan sandang.<sup>1</sup> Tempat tinggal adalah tempat dimana seseorang bertumbuh dan berkembang karena rumah akan ditempati oleh sebuah keluarga dan normalnya, lingkungan pertama tempat orang berhubungan adalah orang tua dalam hal ini keluarga.<sup>2</sup> Hak atas tempat tinggal tersebut di Indonesia diatur dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 pada Pasal 28 H ayat 1 yang isinya adalah

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Hal serupa juga ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan layak”. Namun seiring dengan besarnya jumlah penduduk, baik yang berasal dari pertumbuhan alamiah melalui kelahiran maupun urbanisasi, pembangunan tempat tinggal atau hunian di perkotaan dilakukan melalui pembangunan perumahan secara horizontal dan persediaan di perkotaan yang sangat terbatas mengakibatkan tidak semua orang bisa dapat membangun tempat tinggal/hunian.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Prenadameida Group, Jakarta, hlm. 2.

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto, 2013, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 392.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 401.

Dari keterbatasan itu maka salah satu cara untuk memecahkan masalah tersebut adalah dengan pembangunan rumah susun.<sup>4</sup> Pembangunan rumah susun merupakan alternative pemecahan masalah kebutuhan akan perumahan dan pemukiman terutama di perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat karena rumah susun yang dibangun pada sebidang tanah dapat dimanfaatkan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sekian dan sebanyak mungkin orang dibandingkan pemanfaatan tanah dengan pembangunan yang bersifat horizontal.<sup>5</sup> Pembangunan rumah susun diharapkan juga dapat mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman.<sup>6</sup> Pembangunan rumah susun juga merupakan jalan bagi pengembangan wilayah kota secara vertikal. Rumah susun dapat digunakan oleh masyarakat golongan ekonomi lemah, sedang maupun kuat. Dalam pembangunannya rumah susun dapat dilakukan oleh pemerintah (BUMN atau BUMD) maupun pihak pengembang (BUMS) dan dapat dikuasai dengan cara dimiliki dan disewakan.<sup>7</sup>

Dalam kaitannya dengan pembangunan satuan rumah susun, yang penting diperhatikan dan dipenuhi adalah persyaratan teknis menurut penjelasan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS) adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 162.

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 401.

<sup>6</sup> Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 78.

Persyaratan teknis mengenai konstruksi dan struktur bangunan merupakan persyaratan yang harus dipenuhi demi untuk menjamin kekuatan bangunan, perhitungan kekuatan atau daya tahan bangunan dalam jangka waktu yang lama, fungsi-fungsi tersebut harus sesuai dengan pembangunan rumah susun (R. Soeprato, 2015, p.83).<sup>8</sup> Persyaratan administrasi menyangkut a. perizinan usaha dari penyelenggara pembangunan rumah susun, b. adanya ijin lokasi, c. perolehan Hak Atas Tanah, d. penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah, e. adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), f. adanya Izin Layak Huni, g. adanya akta pemisahan.<sup>9</sup> Dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah atas nama penyelenggara pembangunan rumah susun adalah BUMN (Perum Perumnas) atau BUMD, maka sertipikat yang diterbitkan adalah sertipikat Hak Pengelolaan. Kalau penyelenggara pembangunan berbentuk BUMS (perseroran terbatas) maka sertipikat yang diterbitkan adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan atau Sertipikat Hak Pakai atas Tanah Negara.<sup>10</sup> Setelah semua persyaratan administrasi dilaksanakan oleh pelaku pembangun (swasta maupun pemerintah), maka diterbitkanlah Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang banyaknya disesuaikan dengan jumlah satuan rumah susunnya dan sertipikat tersebut masih atas nama pelaku pembangun.<sup>11</sup> Persyaratan ekologis adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun.

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 83.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 90.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 88-89.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 91.

Disamping itu pelaku pembangunan rumah susun wajib melakukan pemisahan yang berkaitan dengan hak-hak yang terdapat pada bagian rumah susun tersebut.<sup>12</sup>

Sifat kepemilikan oleh pemilik satuan rumah susun berbeda dengan Pelaku Pembangun (developer). Kepemilikan atas satuan rumah susun bersifat kondominium sebagaimana diatur dalam UURS, yaitu kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut saja dan tidak termasuk atas seluruh bangunan apartemen di luar unit seseorang beli, tidak termasuk tanah di dalam lingkungan apartemen dan apa yang di bawah serta apa yang di atasnya.<sup>13</sup> Sifat dari pembangunan Rumah Susun mirip dengan asas pemisahan tanah secara horizontal yang bersumber dari hukum adat. Pada dasarnya ada pemisahan antara tanah dan bangunan bahwa hukum yang berlaku atas bangunan tidak berlaku pada tanah dan hak pemilikan atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi juga kepemilikan bangunan yang didirikan di atasnya.<sup>14</sup> Hak atas tanah dalam rumah susun dimiliki atau dikuasai secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan Rumah Susun.<sup>15</sup>

Atas perbedaan sifat dari kepemilikan rumah susun yang terbagi dari status hak atas yang dipunyai oleh pelaku pembangun dan hak atas tanah yang berbeda dengan pemilik satuan rumah susun tersebut pada awalnya peneliti ingin meneliti tentang status atas jenis hak atas tanah yang dibangun di atas rumah susun bersifat komersial dan cara perolehan hak atas tanah tersebut oleh pelaku pembangun swasta di Kabupaten Sleman. Ternyata para pelaku pembangun Rumah Susun memperoleh Hak Guna Bangunan. Selain itu, penulis ingin

---

<sup>12</sup> Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 244.

<sup>13</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 146.

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 138.

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 402.

mengetahui bagaimana pelaku pembangun memperoleh Hak Guna Bangunan untuk membangun apartemen. Selain itu, awalnya peneliti menetapkan provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai sebagai tempat penelitian namun karena hanya Kabupaten Sleman yang terdapat Rumah Susun Komersial dan Kota Yogyakarta tidak terdapat Rumah Susun Komersial, maka hanya Kabupaten Sleman yang dijadikan lokasi penelitian.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah pelaksanaan perolehan Hak Guna Bangunan pada Rumah Susun Komersial Student Castle dan Rumah Susun Komersial GreenPark Yogja di Kabupaten Sleman?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui pelaksanaan perolehan Hak Guna Bangunan pada Rumah Susun Komersial Student Castle dan Rumah Susun Komersial GreenPark Yogja di Kabupaten Sleman.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat secara teoritis dan praktis.

1. Secara teoritis: bermanfaat untuk perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan Hukum Pertanahan pada khususnya tentang pelaksanaan perolehan Hak Guna Bangunan rumah rumah susun komersial di Kabupaten Sleman.

2. Secara praktis: memberi sumbangan pemikiran bagi Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman tentang pelaksanaan perolehan Hak Guna Bangunan rumah susun komersial di Kabupaten Sleman.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan skripsi dengan judul Pelaksanaan Perolehan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Komersial dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun di Kabupaten Sleman merupakan hasil dari karya asli penulis dan bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Hal ini dibuktikan dengan hasil penelitian dari

1. a. Judul: : Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang

#### b. Identitas

- 1) Nama : Chaerulia Nur Assyifa
- 2) Nomor Mahasiswa : 3450406056
- 3) Fakultas : Hukum
- 4) Univesitas : Negeri Semarang
- 5) Tahun penelitian : 2010

- c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana perolehan hak atas tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang?

2) Hak atas tanah apakah yang melekat pada tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang?

d. Tujuan Penelitian : Untuk menjelaskan dan/atau mendiskripsikan perolehan hak atas tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang.

e. Hasil penelitian : Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo berasal dari Tanah Negara. Tanah Negara tersebut dimohon oleh Pemerintah Kota Semarang Kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Pemegang hak oleh Pemerintah Kota Semarang tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Tertanggal 8-8-1990 Nomor SK.530.3/392/1/3881/33/90 pada Sertipikat Tanggal 26-12-1990.

Status Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo adalah Hak Pakai yang meliputi bidang Desa Bandarharjo, dengan jangka waktu tak terbatas dengan ketentuan selama waktu dipergunakan untuk perumahan. Hak Pakai tersebut luas tanahnya ±

246.185 m<sup>2</sup>. Status Hak Pakai berimplikasi pada pemilikan satuan rumah susun. Dengan Hak Pakai untuk waktu yang tidak dapat diterbitkan, sehingga sistem penghunian rumah susun menggunakan sistem sewa.

Perbedaan dengan penulis adalah pada letak lokasi penelitian dan objek yang diteliti hanya satu, penulis meneliti di Daerah Istimewa Yogyakarta, meneliti apartemen yang dibangun diatas tahun 2011 di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Undang-Undang yang dipergunakan adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang merupakan peraturan terbaru.

2. a. Judul : Pelaksanaan Jual Beli Dan Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Apartemen Di Solo Paragon
- b. Identitas
  - 1) Nama : Rakhma Rimardhani
  - 2) Nomor Mahasiswa : C100060015
  - 3) Fakultas : Hukum
  - 4) Univesitas : Universitas Muhammadiyah Surakarta
  - 5) Tahun Penelitian : 2010
- c. Rumusan Masalah : Bagaimana status kepemilikan hak atas tanah apartemen di Solo Paragon?
- d. Tujuan Penelitian : Mengetahui tentang status kepemilikan hak atas tanah apartemen di Solo Paragon.



e. Kesimpulan : Jika pelunasan pembayaran angsuran jual beli apartemen belum selesai status kepemilikannya masih hak guna bangunan Tetapi apabila pembayaran angsuran telah selesai dilakukan dan diserahkan sertipikat bersama maka status kepemilikannya berubah menjadi hak milik atas satuan apartemen. Namun menurut analisa penulis perubahan hak ini sebatasnya dilakanakan dengan proses yang ada yang telah ditentukan oleh ketentuan yang berlaku, bukan didasarkan atas sudah belum lunasnya pembayaran. Dan seharusnya hak yang didapatkan pembeli dari awal dalam pelaksanaan jual beli apartemen adalah hak milik atas satuan unit partemen bukan hak guna bangunan. Karena apartemen tersebut dibangun diatas tanah hak milik.

Perbedaan dengan penulis adalah pada letak lokasi penelitian dan objek yang diteliti hanya satu, penulis meneliti di Daerah Istimewa Yogyakarta, meneliti apartemen yang dibangun diatas tahun 2011 di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Undang-Undang yang dipergunakan adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang merupakan peraturan terbaru.

3. a. Judul : Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Pada Satuan Rumah Susun

b. Identitas

- 1) Nama : Muchairani
- 2) Nomor Mahasiswa : 087011076/MKn
- 3) Fakultas : Hukum Program Magister Kenotariatan
- 4) Universitas : Sumatera Utara
- 5) Tahun Penelitian : 2010

c. Rumusan Masalah : Bagaimanakah status kepemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun?

d. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui status kepemilikan hak atas tanah satuan rumah susun.

e. Kesimpulan : Aspek kepemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun dalam kerangka hukum benda tidak konsisten menerapkan asas pemisahan horizontal. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 UUPA karena kepemilikan bidang tanah dan bangunan satuan rumah susun tersebut tidak berada di tangan pemilik yang sama. Hak kepemilikan bangunan satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan sedangkan tanah sebagai landasan berdirinya bangunan gedung rumah

susun tersebut merupakan hak kepemilikan bersama dari pemegang hak atas satuan unit satuan rumah susun.

Perbedaan dengan penulis adalah pada letak lokasi penelitian dan objek yang diteliti hanya satu, penulis meneliti di Daerah Istimewa Yogyakarta, meneliti apartemen yang dibangun diatas tahun 2011 di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Undang-Undang yang dipergunakan adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang merupakan peraturan terbaru.

#### **F. Batasan Konsep**

1. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 UUPA).
2. Subjek Hukum pemegang Hak Guna Bangunan
  - a. Warganegara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
3. Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan
  - a. Tanah Negara;
  - b. Tanah Hak Pengelolaan
  - c. Tanah Hak Milik
4. Jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan

Sertifikat hak guna bangunan mempunyai batas waktu kepemilikan 30 tahun, dan dapat diperpanjang hingga batas waktu 20 tahun

5. 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. (Pasal 1 angka 1 UURS).
6. Dalam pembangunan rumah susun, pelaku pembangun wajib untuk memenuhi persyaratan administrasi, syarat teknis dan syarat ekologis.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian Hukum**

Penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden sebagai data utama di dukung dengan data sekunder berupa bahan hukum.

### **2. Sumber Data**

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah:

#### **a. Data Primer**

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung kepada responden dan narasumber sebagai data utama dalam penelitian.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder yaitu data yang berupa bahan-bahan hukum primer yang diperoleh dari peraturan dan bahan hukum sekunder berupa buku-

buku yang berkaitan langsung dengan masalah yang diteliti. Adapun bahan hukum yang dimaksud meliputi:

- 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai otoritas<sup>16</sup> yang terdiri dari perundang-undangan dalam hal ini:
  - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
  - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - c) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
  - d) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
  - e) Undang-Undang 1 tahun 2009 tentang Penerbangan
  - f) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
  - g) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
  - h) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
  - i) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

---

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum* (Edisi Revisi), Kencana, Jakarta, hlm. 181.

- 
- j) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
  - k) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
  - l) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan
  - m) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tatacara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun
  - n) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
  - o) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PerBKPN) Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar dan Pengaturan Pertanahan
  - p) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung
  - q) Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan atau Kegiatan Yang wajib Memiliki AMDAL

- 
- r) Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 16 Tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Dokumen Lingkungan Hidup
  - s) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah
  - t) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung
  - u) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031
  - v) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 2 Tahun 2015 tentang Perubahan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung
  - w) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang
  - x) Peraturan Bupati Sleman Nomor: 11 /Per.Bup/2005 tentang Perubahan Atas Keputusan Bupati Sleman Nomor 53/Kep.Kdh/A/2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah
  - y) Peraturan Bupati Sleman Nomor 49 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung

- z) Peraturan Bupati Sleman Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Sleman Nomor 49 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung
- aa) Peraturan Bupati Sleman Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun
- bb) Peraturan Bupati Sleman Nomor 21 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang
- cc) Keputusan Bupati Sleman Nomor 53/Kep.Kdh/A/2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah
- dd) Keputusan Bupati Sleman Nomor 17/Kep.KDH/A/2004 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup

- 2) Bahan Hukum Sekunder adalah terutama buku-buku termasuk skripsi, tesis, dan disertasi, jurnal-jurnal hukum, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>17</sup>

### 3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui kuesioner dan wawancara:

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 195-196.



- a. Kuesioner Langsung yaitu daftar pertanyaan yang dikirim langsung kepada orang yang ingin dimintai pendapat, keyakinan, atau diminta menceritakan tentang keadaan dirinya sendiri. Kuesioner tidak langsung adalah daftar pertanyaan yang dikirim kepada seseorang yang diminta menceritakan tentang keadaan orang lain.<sup>18</sup>
- b. Wawancara atau interview yaitu suatu cara pengumpulan data dengan jalan tanya-jawab (pengejar informasi dan pemberi informasi) sepihak yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.<sup>19</sup>

#### 4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sleman. Kabupaten Sleman merupakan bagian dari Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Berdasarkan teknik *random sampling*, maka dari 12 apartemen ditentukan 2 apartemen yang diteliti yaitu Apartemen Student Castle dan Apartemen GreenPark Jogja.

#### 5. Populasi dan Sampel

- a. Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>20</sup>  
Populasi dalam penelitian ini adalah pelaku pembangun rumah susun

---

<sup>18</sup> Sutrisno Hadi, 1987, *METODOLOGI RESEARCH untuk Penulisan Paper, Skripsi, Thesis, dan Disertasi jilid II*, Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 158.

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 193.

<sup>20</sup> Sugiyono, 2015, *Cara Mudah Menyusun Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Alfabeta, Bandung, hlm. 62.

komersial setelah tahun 2011 di Kabupaten Sleman yang berjumlah 12 apartemen.

b. Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.<sup>21</sup> Dalam penelitian dari 12 apartemen yang berdiri di Kabupaten Sleman diambil berdasarkan *random sampling* menjadi 2 apartemen.

#### 6. Responden dan Narasumber

a. Responden dalam penelitian ini adalah pelaku pembangun Apartemen Student Castle yaitu PT. Jogjakarta Artha Makmur dan pelaku pembangun Apartemen GreenPark Jogja yaitu PT. Griya Persada Makmur Jaya

b. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah:

- 1) Kepala Bidang Pelayanan Dinas Penanaman Modal dan Perijinan Kota Yogyakarta yaitu Bapak Setiyono
- 2) Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yaitu Bapak Sutrina Handoyo
- 3) Kepala Seksi Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Usaha Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Sleman yaitu Bapak Dwi Handoko Wiyoto, S.STP, MEc. Dev
- 4) Kepala Subseksi Penetapan Hak Kabupaten Sleman yaitu Ibu Nur Wiyandari, S.H.

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 63.

- 5) PT. Jogjakarta Artha Makmur selaku pembangun Apartemen Student Castle yaitu Bapak Martinus Agung
- 6) PT. Griya Persada Makmur Jaya selaku pembangun Apartemen GreenPark Jogja yaitu Bapak Rahmat Ah Arifin
- 7) Konsultan pembangun Apartemen DUAZnCo yaitu Ibu Sekar Chandra Pawana

#### 7. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis secara kualitatif yaitu “suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara menentukan atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.”<sup>22</sup> Metode berpikir yang digunakan dalam menarik kesimpulan adalah metode berpikir induktif “metode berpikir yang bertolak dari kaidah khusus untuk menentukan kaidah umum.”<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 250.

<sup>23</sup> *KKBI*, Gitamedia Press, hlm. 344.

## **H. Sistematika Penulisan Skripsi**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika, Skripsi.

### **BAB II : PEMBAHASAN**

Bab ini berisi tinjauan tentang Hak Guna Bangunan, Rumah Susun dan Hasil Penelitian.

### **BAB III : PENUTUP**

Bab ini berisi tentang Kesimpulan dan Saran.

