

**STATUS KEPEMILIKAN UNIT SATUAN RUMAH  
SUSUN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN**

**SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH:

BERLIANE REZTY ANGGRIHENY

NPM:16300115

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**STATUS KEPEMILIKAN UNIT SATUAN RUMAH  
SUSUN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH:

BERLIANE REZTY ANGGRIHENY

NPM: 16300115

TELAH DIPERTAHANKAN

DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 30 DESEMBER 2019  
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

- |  |           |         |
|--|-----------|---------|
| 1. Dr. FANI MARTIAWAN K.P., S.H., M.H.   | (KETUA)   | 1. .... |
| 2. Dr. AGAM SULAKSONO, S.H., M.H.        | (ANGGOTA) | 2. .... |
| 3. DESY NURKRISTIA TEJAWATI, S.H., M.Kn. | (ANGGOTA) | 3. .... |



**STATUS KEPEMILIKAN UNIT SATUAN RUMAH  
SUSUN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN**

**SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH:

BERLIANE REZTY ANGGRIHENY

NPM:16300115

SURABAYA, 30 DESEMBER 2019

MENGESAHKAN,

DEKAN,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Umi Enggarsasi' with a stylized flourish at the end.

Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum.

PEMBIMBING,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Desy Nurkristia T' with a stylized flourish at the end.

Desy Nurkristia T, S.H., M.Kn

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Berliane Rezty Anggriheny  
NPM : 16300115  
Alamat : Simo Rukun IX No. 7, Surabaya  
No. Telp (HP) : 087850289673

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul: "Status Kepemilikan Unit Satuan Rumah Susun di Atas Tanah Hak Pengelolaan" adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya skripsi tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 30 Desember 2019  
Yang Menyatakan,



**(BERLIANE REZTY ANGGRIHENY)**

NPM: 16300115

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, saya panjatkan kehadiran Allah SWT karena dengan rahmat-Nya, akhirnya skripsi yang berjudul "*Status Kepemilikan Unit Satuan Rumah Susun di Atas Tanah Hak Pengelolaan*" dapat saya selesaikan dengan baik.

Dalam penyelesaian skripsi ini, saya ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, dan semangat, serta inspirasi kepada:

1. Prof. H. Sri Harmadji, dr.Sp.THT-KL(K) selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Ibu Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberikan pengarahan dan bimbingannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi bekal ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama saya mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
5. Papi Drs. Lasmono dan Mami Triwuryani sebagai kedua orang tua dan kakak saya Riza Hanum yang telah memberikan semangat dan motivasi agar saya dapat menyelesaikan skripsi tepat pada waktunya.
6. Natanael Yudho C. Tarigan yang telah menemani saya selama saya melaksanakan pendidikan di Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, dan telah memberikan semangat yang sangat besar sehingga saya juga mampu melewati semuanya hingga skripsi ini selesai tepat waktu.
7. Aprilia Putri Ayu Prayitno sebagai teman dekat yang selalu suport saya untuk menyelesaikan tulisan saya ini.

Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat bagi lingkungan kampus dan terkhusus bagi penulis pribadi.

Hormat kami,

  
Penulis

## **ABSTRACT**

*In modern times like now many easily found new innovations related to residential or residential. Especially in big cities that are densely populated, however, settlement land is running low. The apartment is a pretty good solution for people who want to live in big cities and do not need a very large land like housing in general. Apart from that, the apartment is also an ideal residence for a modern urban society which has been equipped with various supporting facilities. The study, entitled "Ownership Status of Apartment Units Above Management Rights Land", has the formulation of the problem How is the mechanism for granting permits to build buildings on land Management Rights conducted between the government and the developer, and What are the characteristics of ownership status of apartment units on land Management Rights . The purpose of this thesis is to find out the mechanism for granting permits to build buildings on land of management rights carried out between the government and the developer, and to find out the characteristics of ownership status of apartment units on land of management rights.*

*The research method used in this thesis is library research. Data collection tool used is the study of documents or library materials by searching literature in the form of books, papers, literature, legislation, and other relevant regulations.*

*Based on the results of the study it can be concluded First: Every person or legal entity including government agencies applying for a Building Permit must meet all administrative and technical requirements. The application process for building permits is the filing of a letter of application for building permits to the regional government by attaching administrative documents and technical requirements. Second: The land status of the Management Right is only to get the Ownership Certificate of the Flat Building Unit (Sarusun SKBG). As a result, the value of the building is cheaper than the Flat Ownership Certificate (SHM Sarusun).*

**Keywords:** *apartment, management rights land, building permit.*

## ABSTRAK

Pada zaman modern seperti sekarang banyak dengan mudah ditemui inovasi baru terkait dengan hunian atau tempat tinggal. Terutama di kota-kota besar yang padat penduduk namun, lahan permukiman semakin menipis. Apartemen merupakan solusi yang cukup baik untuk masyarakat yang ingin tinggal di kota besar dan tidak membutuhkan lahan yang sangat luas layaknya perumahan pada umumnya. Selain itu, apartemen juga merupakan hunian yang ideal untuk masyarakat modern perkotaan yang di dalamnya telah dilengkapi oleh berbagai fasilitas yang mendukung. Penelitian yang berjudul “Status Kepemilikan Unit Satuan Rumah Susun di Atas Tanah Hak Pengelolaan”, memiliki rumusan masalah Bagaimana mekanisme pemberian Izin Mendirikan Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang dilakukan antara pihak pemerintah dengan pihak developer, dan Bagaimana karakteristik status kepemilikan unit apartemen di atas tanah Hak Pengelolaan. Tujuan dari skripsi ini adalah Untuk mengetahui mekanisme pemberian Izin Mendirikan Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang dilakukan antara pihak pemerintah dengan pihak developer, dan Untuk mengetahui karakteristik status kepemilikan unit apartemen di atas tanah Hak Pengelolaan.

Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah kepustakaan (*library research*). Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka dengan melakukan penelusuran literatur baik berupa buku-buku, makalah-makalah, literatur, perundang-undangan, dan peraturan lainnya yang berkaitan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan Pertama: Setiap orang atau badan hukum termasuk instansi pemerintah yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan harus memenuhi seluruh persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan merupakan pengajuan surat permohonan IMB kepada pemerintah daerah dengan melampirkan dokumen persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Kedua: Status tanah Hak Pengelolaan cuma mendapatkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG Sarusun). Dampaknya, nilai bangunan lebih murah dibandingkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).

**Kata Kunci:** Satuan Rumah Susun, hak pengelolaan, izin mendirikan bangunan.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vi
ABSTRACT.....	vii
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	14
C. Tujuan Penulisan.....	14
D. Manfaat Penulisan.....	14
E. Kerangka Teoritik.....	15
F. Metode Penelitian.....	19
G. Pertanggungjawaban Sistematika.....	19
<b>BAB II URGENSI PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN</b>	
<b>BANGUNAN DI ATAS TANAH</b>	
<b>HAK PENGELOLAAN.....</b>	<b>21</b>
A. Izin Mendirikan Bangunan di Indonesia.....	21
B. Izin Lokasi.....	25
C. Sertifikat Laik Fungsi.....	26



D. Hubungan antara Izin Mendirikan Bangunan dengan Satuan Rumah Susun.....	32
E. Persyaratan Pembangunan Satuan Rumah Susun.....	34
F. Mekanisme Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.....	39
G. Sanksi Hukum Manakala Tidak Ada Izin Mendirikan Bangunan.....	47
<b>BAB III KARAKTERISTIK STATUS KEPEMILIKAN UNIT SATUAN RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN.....</b>	<b>54</b>
A. Tanah Hak Pengelolaan.....	54
B. Cara Memperoleh Hak Pengelolaan dan Cara Perpanjangan Hak Pengelolaan oleh Developer.....	63
C. Status Kepemilikan Unit Satuan Rumah Susun di Atas Tanah Hak Pengelolaan.....	70
D. Akibat dari Ketidaksesuaian Status Kepemilikan Unit Satuan Rumah Susun dengan Status Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun.....	75
E. Pertanggungjawaban Developer.....	79
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>84</b>
A. Kesimpulan.....	84
B. Saran.....	85

## DAFTAR BACAAN