



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**IMPLIKASI SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BERSAMA ATAS NAMA  
PENYELENGGARA PEMBANGUNAN TERHADAP PROSES  
PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH BERSAMA RUMAH SUSUN**

**TESIS**

**NAMA : MARTINA**

**NPM : 0806427335**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JUNI 2010**

**Universitas Indonesia**

## **PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Martina**

**NPM : 0806427335**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 21 Juni 2010**

**Universitas Indonesia**

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Martina

NPM : 0806427335

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Implikasi Sertipikat Hak atas Tanah Bersama atas Nama Penyelenggara  
Pembangunan terhadap Proses Perpanjangan Hak atas Tanah Bersama Rumah  
Susun

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.Li.



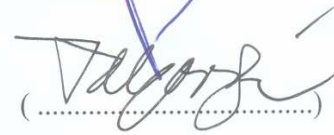
(.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.



(.....)

Penguji : Suparjo Sujadi, S.H., M.H.



(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 21 Juni 2010

Universitas Indonesia

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karuniaNya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul “Implikasi Sertipikat Hak atas Tanah Bersama atas Nama Penyelenggara Pembangunan terhadap Proses Perpanjangan Hak atas Tanah Bersama Rumah Susun” sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia dengan tepat waktu.

Penulis menyadari bahwa untuk menyelesaikan tesis ini, Penulis tidak dapat melakukannya seorang diri melainkan dengan bantuan banyak pihak. Oleh karena itu, maka Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang telah membantu Penulis sehingga tesis ini dapat selesai dengan baik:

1. Kedua orang tua Penulis yang telah mendukung Penulis senantiasa baik secara materiil maupun moril. Penulis percaya Penulis masih bisa berdiri pada saat ini tak lepas dari dukungan kedua orang tua;
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Prof. Safri Nugraha, S.H., LL.M., Ph.D.;
3. Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.;
4. Pembimbing tesis, Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.Li. Segala waktu, bimbingan, dan saran yang selama ini Prof berikan adalah sangat berharga untuk saya;
5. Penguji tesis, Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., dan Suparjo Sujadi, S.H., M.H., atas segala masukan yang diberikan;
6. Para Narasumber: Ibu Sri Maharani, S.H., dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Bapak Ir. Hikmana Gunadirga dari Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, Bapak Muh. Akram, S.H., M.Hum., dari Erwin Kallo & Co, Bapak Ibnu Tadji dari Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia (APERSSI), Bapak Aguswandi Tanjung dari Perhimpunan Penghuni ITC Roxy Mas, dan Ibu Fifi Tanang dari Perhimpunan Penghuni Apartemen Mangga Dua Court;

**Universitas Indonesia**

7. Ibu Sri Mamudji, S.H., M.Law.Lib. yang telah memberikan bimbingan dalam penulisan tesis Penulis;
8. Segenap pengajar pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Segala ilmu yang telah Penulis terima akan menjadi bekal hidup Penulis selanjutnya;
9. Segenap staf Biro Administrasi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Maaf pak, saya minta dibuatkan surat banyak sekali;
10. Segenap staf Perpustakaan Soediman Kartohadiprodo Fakultas Hukum Universitas Indonesia atas segala pelayanan dan bantuannya;
11. Meiske Demitria Wahyu, S.H., atas bantuan menerjemahkan abstrak di malam hari menjelang sparing voli-nya;
12. Intan Puspa Juita, S.H., atas bantuan ke Kantor Pertanahannya;
13. Teman-teman Magister Kenotariatan yang selalu berbagi suka dan duka, terutama menghadapi *deadline* tesis;
14. Super Junior, atas segala musik, hiburan, dan panutan bagi Penulis;
15. Semua pihak yang belum disebutkan, namun telah sangat membantu Penulis dalam penulisan tesis ini.

Akhir kata, tiada yang sempurna di dunia ini kecuali Tuhan sendiri. Penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kekurangan dalam tesis ini. Segala kritik dan saran Penulis terima dengan hati terbuka. Semoga kiranya tesis ini bermanfaat bagi setiap pihak yang membacanya.

Depok, Juni 2010

Martina, S.H.

**Universitas Indonesia**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Martina  
NPM : 0806427335  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“Implikasi Sertipikat Hak atas Tanah Bersama atas Nama Penyelenggara Pembangunan terhadap Proses Perpanjangan Hak atas Tanah Bersama Rumah Susun”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 21 Juni 2010  
Yang menyatakan

( Martina, S.H )

**Universitas Indonesia**

## ABSTRAK

Nama : Martina  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Implikasi Sertipikat Hak atas Tanah Bersama Atas Nama Penyelenggara Pembangunan Terhadap Proses Perpanjangan Hak atas Tanah Bersama Rumah Susun

Tesis ini membahas mengenai ada atau tidaknya peralihan hak dalam perpanjangan hak atas tanah bersama rumah susun. Hal ini berkaitan dengan kewajiban Perhimpunan Penghuni yang beranggotakan pemegang Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) untuk mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah bersama yang dalam sertipikatnya tercantum nama Penyelenggara Pembangunan sebagai pemegang haknya. Kesimpulan dari tesis adalah bahwa tidak terjadi peralihan hak atas tanah dalam perpanjangan hak tersebut karena setelah diterbitkan dan dialihkannya SHMSRS atas tanah bersama, bukti pemegang hak atas tanah bersama ada pada SHMSRS yang dikuasai pemilik satuan rumah susun. Namun demikian, hal ini tidak diatur secara jelas dalam peraturan yang ada sehingga perlu diperbaiki demi kepastian hukum.

Kata kunci:

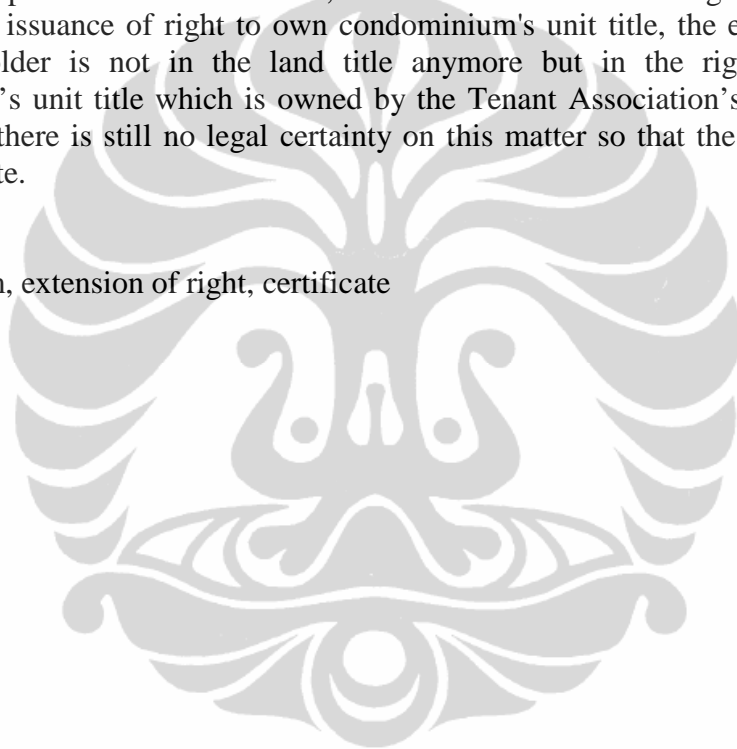
Rumah susun, perpanjangan hak, sertipikat

## ABSTRACT

Name : Martina  
Study Program: Master of Notary  
Title : Implication on Joint Land Title Certificate on Behalf of Developer towards the Extension of the Right to Own Condominium's Unit Title

This thesis provides the existence of transfer of rights in the extension of condominium's joint land title process. This is related to the Tenant Association's obligation to apply the extension of land title, which is registered under the name of the developer. As the conclusion, there is no transfer of rights because following the issuance of right to own condominium's unit title, the evidence of the rights holder is not in the land title anymore but in the right to own condominium's unit title which is owned by the Tenant Association's members. Nonetheless, there is still no legal certainty on this matter so that the state must further regulate.

Keywords:  
Condominium, extension of right, certificate





## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vii
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
<b>BAB 1: PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	7
1.3 Metode Penelitian .....	8
1.4 Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB 2: HAK ATAS TANAH BERSAMA RUMAH SUSUN DAN</b>	
<b>MASALAH PERPANJANGANNYA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun .....	10
2.1.1 Pengertian Seputar Rumah Susun .....	10
2.1.2 Hak atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun dan Subjeknya	13
2.2 Lahirnya Sertipikat Hak atas Tanah Bersama dan Sertipikat Hak Milik	
atas Satuan Rumah Susun .....	22
2.2.1 Proses Pembangunan dan Sertifikasi Rumah Susun oleh	
Penyelenggara Pembangunan .....	22
2.2.2 Pemilik Satuan Rumah Susun dan Perhimpunan Penghuni Rumah	
Susun .....	37
2.3 Masalah Perpanjangan Hak atas Tanah Bersama Rumah Susun atas	
Nama Penyelenggara Pembangunan oleh Perhimpunan Penghuni	
Rumah Susun .....	42
2.3.1 Hak Penyelenggara Pembangunan atas Tanah Bersama Rumah	
Susun Setelah Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun	
Diterbitkan dan Dialihkan Kepada Pihak Pembeli .....	42

2.3.2 Perpanjangan Hak atas Tanah oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun .....	47
2.4 Kasus Perpanjangan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Campuran ITC Roxy Mas .....	52
2.4.1 Posisi Kasus Perpanjangan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Campuran ITC Roxy Mas .....	52
2.4.2 Analisa terhadap Perpanjangan Hak Guna Bangunan Rumah Susun Campuran ITC Roxy Mas .....	56
<b>BAB 3: PENUTUP .....</b>	<b>63</b>
3.1 Simpulan .....	63
3.2 Saran .....	64
DAFTAR PUSTAKA .....	67
LAMPIRAN .....	70

