

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK MILIK
ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG HAK ATAS TANAH
BERSAMA BERADA DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN
(ANALISIS KASUS: APARTEMEN MANGGA DUA COURT)**

TESIS

**LAKSMI HARUNDANI
0706176763**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2009**

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Laksmi Harundani, SH

NPM : 0706176763

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang Hak Atas Tanah Bersamanya Berada Diatas Tanah Hak Pengelolaan (Analisis Kasus: Apartemen Mangga Dua Court)

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie S. Hutagalung, S.H., M.LI. ()

Penguji : R. Ismala Dewi, S.H., M.H. ()

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

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 09 Juli 2009

KATA PENGANTAR

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih dan Penyayang. Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang Hak Atas Tanah Bersamanya Berada Diatas Tanah Hak Pengelolaan (Analisis Kasus: Apartemen Mangga Dua Court). Penulisan tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI).

Selama melakukan penulisan tesis ini, penulis mendapatkan banyak pengetahuan dan masukan serta bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, SH., MLI., selaku Pembimbing dalam pembuatan tesis ini yang telah bersedia untuk meluangkan waktunya dengan banyak memberikan bantuan dalam materi tesis serta memberikan banyak pengetahuan bagi Penulis selama masa perkuliahan juga pada saat penulisan tesis ini;
2. Ibu R. Ismala Dewi, S.H., M.H. selaku Ketua Tim Penguji serta Bapak Supardjo Sujadi, S.H., M.H. selaku anggota Tim Penguji;
3. Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis;
4. Seluruh Bapak/Ibu staf pengajar Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia serta Ibu Ain, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal dan Bapak Haji Irfangi selaku Staf Sekretariat Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu Penulis selama kuliah dan penyusunan tesis.
5. Kedua orang tuaku yang tercinta yang telah memberikan seluruh dukungannya baik moriil maupun materiil yang tidak akan pernah terbalaskan, Kakakku Dina dan Novan, Bude Nari serta keponakanku Aisyah yang senantiasa menghibur penulis selama penulisan tesis ini.
6. Bapak Anton dan Ibu May selaku Staf Perkara pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, yang telah memberikan penjelasan mengenai kasus yang diteliti.

7. Ibu Indah Setyaningsih, SH, Bapak I Made Gunawan, SH, Mbak Rini dan Mas Tri yang telah memberikan banyak pelajaran hidup dan ilmu pengetahuan selama bekerja di Kantor Notaris dan atas pengertiannya selama penulis menjalankan kuliah sampai penulisan tesis ini.
8. Teman-teman terbaikku yang pernah ada selama masa kuliah: Dian, Mira, Kanya, Artha, Angga, Mbak Henny, Arina, Riri.
9. Teman-teman yang selalu mendukung: Suli, Oki, Adhi, Imel, Stefie, Milly, Michael, Dita, Eiren, Aya, Luqman, Bimo, Rhea, Yuni, Dhanny, Yade, Maya, Amel, Alice, Nisa, Viega, Pak Bobby, Mbak Dina, Mbak Isma, Sheila, Purry, semua pengurus IMMK, Pak Maman dan Amzad serta seluruh teman-teman angkatan 2007 yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.
10. Mia, Tommy, Haris, Amy, Anang, Acied dan semua sahabat serta keluarganya yang selalu mendukung Penulis dalam menyelesaikan tesisnya.
11. Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa penulisan dalam tesis ini tidaklah sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk menyempurnakan penulisan tesis ini. Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberi manfaat bagi kita semua.

Depok, Juli 2009

Penulis

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

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

Nama : Laksmi Harundani, S.H.
NPM : 0706176763
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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

Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang Hak Atas Tanah Bersama Berada Diatas Tanah Hak Pengelolaan (Analisis Kasus: Apartemen Mangga Dua Court)

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 tanpa meminta izin dari 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 : 09 Juli 2009
Yang menyatakan

(Laksmi Harundani, S.H.)

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Laksmi Harundani, S.H.

NPM : 0706176763

Tanda Tangan :

Tanggal : 09 Juli 2009



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I	
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	5
C. Metode Penelitian	5
D. Sistematika Penulisan	6
BAB II	
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK MILIK	
ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG HAK ATAS TANAH	
BERSAMANYA BERADA DIATAS HAK PENGELOLAAN	8
A. Pengertian Dasar Yang Berkaitan Dengan Hak Guna Bangunan 8	
1. Pengertian Hak Guna Bangunan	8
2. Subjek Hak Guna Bangunan	9
3. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan	9
4. Terjadinya Hak Guna Bangunan	11
5. Kewajiban dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan	11
6. Pembebanan Hak Guna Bangunan	12
7. Peralihan Hak Guna Bangunan	12
8. Hapusnya Hak Guna Bangunan	13
B. Pengertian Dasar Yang Berkaitan Dengan Hak Pengelolaan 15	
1. Hak Menguasai Negara dan Hak Pengelolaan	15
2. Kewenangan Pemegang Hak Pengelolaan	17
3. Subjek Hak Pengelolaan	18
4. Syarat-syarat Pemberian Hak Pengelolaan	18
5. Uang Pemasukan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan	
Bangunan	20
6. Penyerahan Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan Kepada	
Pihak Ketiga	20
C. Tata Cara Pemberian Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak	
Pengelolaan	21
D. Tinjauan Umum Mengenai Pembangunan Rumah Susun	27
1. Pengertian Rumah Susun	27
2. Berbagai Pengertian Pada Sistem Rumah Susun	28
3. Status Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun	32
4. Pembangunan Rumah Susun	32
5. Hapusnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	39
6. Tata Cara Penjualan dan Pembelian Rumah Susun	39
E. Perbedaan Pembangunan Rumah Susun Dengan Tanah Bersama	
Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Negara Dengan	
Pembangunan Rumah Susun Dengan Tanah Bersama Hak Guna	

	Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan	46
F.	Hal-hal Yang Harus Diperhatikan Dalam Rangka Pembangunan Rumah Susun Dengan Tanah Bersama Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan	50
G.	Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun “Apartemen Mangga Dua Court” Apabila . Ternyata Mereka Baru Mengetahui Bahwa Status Hak Guna Bangunan Pada Tanah Bersama Berada Di Atas Hak Pengelolaan	53
BAB III	PENUTUP	61
	A. SIMPULAN	61
	B. SARAN	62
	DAFTAR PUSTAKA	64
	LAMPIRAN	

