

**ASPEK HUKUM DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN
DAN JUAL-BELI SATUAN RUMAH SUSUN
(ANALISA PADA RUMAH SUSUN YANG DIKEMBANGKAN
OLEH PENGEMBANG “A”)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**FATIMA JUSTINI OMAS
NPM 0606007434**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK
JULI 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

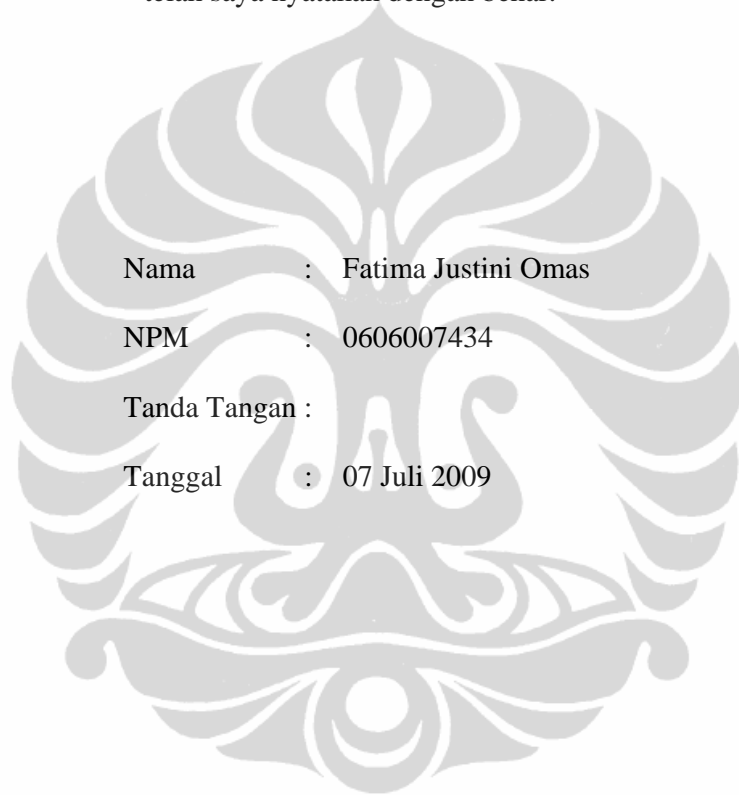
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Fatima Justini Omas

NPM : 0606007434

Tanda Tangan :

Tanggal : 07 Juli 2009



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Fatima Justini Omas
NPM : 0606007434
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Aspek Hukum Dalam Pembangunan Rumah
Susun dan Jual-Beli Satuan Rumah Susun
(Analisa pada Rumah Susun yang
Dikembangkan oleh Pengembang “A”)

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

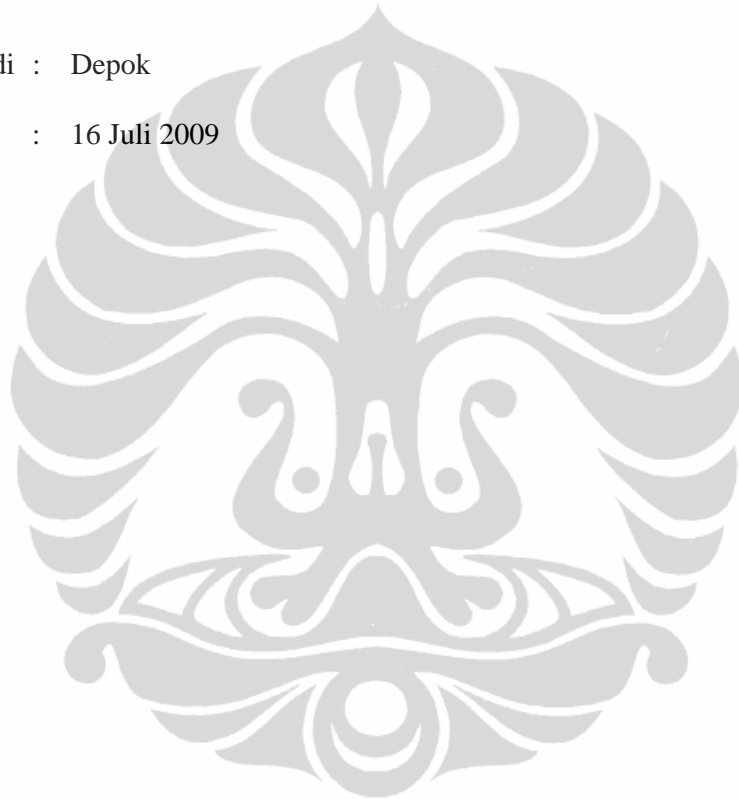
Pembimbing : Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn ()

Penguji : Ibu Wismar 'Ain Marzuki, S.H., M.H. ()

Penguji : Ibu Arikanti Natakusumah, S.H. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 16 Juli 2009



KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena anugerahNya, sehingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan penulisan tesis yang menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan, walaupun pada waktu yang sudah sampai di batas akhir.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis memperoleh bimbingan yang sangat berharga, dan untuk itu penulis sampaikan ucapan terima kasih tak berhingga kepada Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn, yang telah bersedia meluangkan waktunya yang sudah sangat padat untuk membantu penulis, sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada semua dosen pada program studi Kenotariatan, yang telah memberikan pengajaran sehingga bertambahlah pengetahuan penulis, dan tentunya menjadi sumber juga untuk dapat diselesaikannya tesis ini.

Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada para nara sumber: Bapak (RN), *Manager* Perencanaan dari Pengembang “A”; Bapak (DH), Konsultan Perizinan yang banyak mengurus perizinan pembangunan rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A”; Bapak (PC), Direktur Proyek yang menangani beberapa proyek pembangunan rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang “A”; Bapak (BS), Direktur Perusahaan Pengelola Rumah Susun “PT I” yang banyak mengelola rumah susun-rumah susun yang dibangun oleh Pengembang “A”; Bapak (PH), *General Manager Legal* bagian Litigasi dari Pengembang “A”; Bapak (RU), *Apartment Manager* Rumah Susun “C” di Jakarta Utara, Bapak Mualim, Pengurus Real Estat Indonesia (“REI”) Bagian Apartemen; dan Ibu Fitri, staf bagian perizinan Dinas Perumahan DKI Jakarta; yang di tengah kesibukannya, masih bersedia meluangkan waktunya untuk penulis wawancarai, sehingga penulis mendapatkan data dan masukan untuk bahan isi tesis ini. Terima kasih juga kepada Bapak (TH) dan Bapak (HS), pimpinan puncak Pengembang

“A”, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan pada program magister kenotariatan ini.

Akhirnya, dengan penuh cinta, penulis sampaikan terima kasih yang tak dapat penulis ungkapkan dengan kata-kata kepada suami dan anak-anak penulis, yang selama penyusunan tesis ini telah penulis abaikan waktu kebersamaan bersama mereka. Tak lupa kepada kedua orang tua, adik-adik dan keponakan-keponakan, yang ikut memberikan dorongan kepada penulis untuk tetap semangat menyelesaikan pendidikan di program kenotariatan ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalaskan semua kebaikan semua pihak yang telah membantu penulis.

Penulis menyadari, karena keterbatasan waktu dan pengetahuan penulis sendiri, tesis ini masih jauh dari sempurna. Namun, penulis tetap berharap hasil yang telah penulis tuangkan dalam tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca, maupun bagi perkembangan ilmu hukum.

Lippo Karawaci, 07 Juli 2009

Fatima Justini Omas

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

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

Nama : Fatima Justini Omas
NPM : 0606007434
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 :

**ASPEK HUKUM DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DAN
JUAL-BELI SATUAN RUMAH SUSUN (ANALISA PADA RUMAH
SUSUN YANG DIKEMBANGKAN OLEH PENGEMBANG “A”)**

berserta 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 mempublikasikan 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 : 07 Juli 2009

Yang menyatakan

(Fatima Justini Omas)

ABSTRAK

Nama : Fatima Justini Omas
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Aspek Hukum dalam Pembangunan Rumah Susun dan Jual-Beli Satuan Rumah Susun (Analisa pada Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang "A")

Tesis ini membahas mengenai aspek hukum dalam pembangunan rumah susun dan jual beli satuan rumah susun pada rumah susun yang dikembangkan oleh Pengembang "A". Dibahas mengenai kepatuhan Pengembang "A" dalam mengikuti persyaratan teknis dan administratif yang ditentukan peraturan perundang-undangan dalam membangun rumah susun, cara penjualan satuan rumah susun yang dilakukan oleh Pengembang "A" dengan pemesanan terlebih dahulu dan pengikatannya dengan perjanjian akan jual beli, serta mengenai tanggung jawab Pengembang "A" sebagai pengurus perhimpunan penghuni sementara dan kewajibannya membentuk perhimpunan penghuni yang sebenarnya.

Kata kunci:
Rumah Susun.

ABSTRACT

Name : Fatima Justini Omas
Study Program : Magister Kenotariatan
Title : Legal Aspect in the Development of Apartment Building and Sale-Purchase of Apartment Unit (Analysis to the Apartments Development by Developer "A")

The focus of this thesis is the analysis of legal aspect in the development of apartment buildings by Developer "A" and its units sale-purchase to the consumers. Described here are the obedience level of Developer "A" in following the terms of technical and administrative requirements determined by the regulations in the apartment buildings development, how Developer "A" sale the apartment units to the consumers through the pre sale-purchase agreement, and how is the responsibility of Developer "A" in its role as the temporary board of apartment building's occupants association and its obligation to establish the real occupants association.

Key words:
Apartment.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	11
1.3 Metode Penelitian	12
1.4 Sistematika Penulisan	13
2. ASPEK HUKUM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DAN JUAL-BELI SATUAN RUMAH SUSUN PADA RUMAH SUSUN YANG DIKEMBANGKAN OLEH PENGEMBANG "A"	17
2.1 Tinjauan Umum Mengenai Pembangunan Rumah Susun dan Jual- Beli Satuan Rumah Susun	
2.1.1 Berbagai Pengertian yang Terkait dengan Rumah Susun	17
2.1.1.1 Rumah Susun dan Berbagai Istilah Lainnya	17
2.1.1.2 Satuan Rumah Susun	22
2.1.1.3 Bagian Bersama, Benda Bersama, Tanah Bersama .	22
2.1.1.4 Hak Milik atas Satuan Rumah Susun	23
2.1.1.5 Pertelaan	23
2.1.1.6 Nilai Perbandingan Proporsional	24
2.1.1.7 Akta Pemisahan	24
2.1.1.8 Izin Layak Huni	25
2.1.1.9 Perhimpunan Penghuni	26
2.1.2 Pembangunan Rumah Susun	27
2.1.2.1 Tujuan Pembangunan Rumah Susun	27
2.1.2.2 Status Hak Atas Tanah Dimana Rumah Susun Dibangun	31
2.1.2.3 Persyaratan Teknis dan Administratif Pembangunan Rumah Susun	32
2.1.3 Jual-Beli Satuan Rumah Susun	42
2.1.3.1 Tata Cara Jual-Beli Satuan Rumah Susun	42
2.1.3.2 Kewajiban Pengembang dalam Penjualan Satuan Rumah Susun	53
2.2 Pembangunan Rumah Susun dan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang "A"	55
2.2.1 Tata Cara Perolehan Izin Mendirikan Bangunan, Penggunaan Bangunan, dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Rumah Susun	57
2.2.2 Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ..	67

2.2.3	Tata Cara Jual-Beli Satuan Rumah Susun pada Rumah Susun yang dikembangkan oleh Pengembang "A"	69
2.2.4	Pengelolaan Rumah Susun yang dikembangkan oleh Pengembang "A"	82
2.3	Beberapa Kasus dan Permasalahan yang Ditemui pada Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang "A"	87
2.3.1	Penyegelan dan Penghentian Pembangunan Rumah Susun "K" di Jakarta Selatan	88
2.3.2	Gugatan mengenai Perbedaan Luas Satuan Rumah Susun di Rumah Susun "MP" di Jakarta Utara	89
2.3.3	Pengelolaan Rumah Susun "C" di Jakarta Utara	96
2.4	Analisa Permasalahan Hukum	103
2.4.1	Analisa Permasalahan Proses Pembangunan Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang "A"	103
2.4.2	Analisa Permasalahan Jual-Beli Satuan Rumah Susun dan Pelaksanaan Pemindahan HMSRS pada Rumah Susun yang Dikembangkan oleh Pengembang "A"	109
2.4.3	Analisa Permasalahan Tanggung Jawab Pengembang "A" dalam Pengelolaan Rumah Susun yang Dibangunnya	117
3.	PENUTUP	122
3.1	Kesimpulan	122
3.2	Saran	123
	DAFTAR PUSTAKA	126
	DAFTAR LAMPIRAN	130
	Lampiran 1 : <i>Copy</i> Surat Pemesanan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Standar yang Dibuat oleh Pengembang "A"	
	Lampiran 2 : <i>Copy</i> Surat Perizinan Pembangunan Rumah Susun "K"	
	Lampiran 3 : <i>Copy</i> Putusan Pengadilan Negeri Nomor 358/PDT.G/2006/PN.JKT.PST tanggal 23 April 2007	
	Lampiran 4 : Beberapa <i>copy</i> surat-menyurat antara Badan Pengelola dan Paguyuban Penghuni Rumah Susun "C"	