

SKRIPSI

**KEPASTIAN HUKUM PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN
(APARTEMEN) DI KABUPATEN SLEMAN DALAM MEWUJUDKAN
TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN**



Diajukan oleh :

I Gede Wirya Darma Kasuma

N P M : 130511130

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

2018

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

KEPASTIAN HUKUM PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL (APARTEMEN) DI KABUPATEN SLEMAN DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN.



Diajukan oleh :

I Gede Wirya Darma Kasuma

N P M : 130511130
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

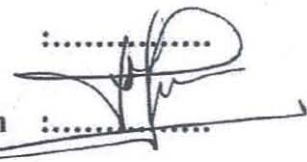
Telah Disetujui untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing I

Dr. V Hari Supriyanto, S.H., M.Hum

Tanggal

Tanda tangan

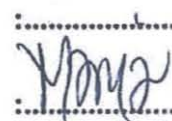
.....


Dosen Pembimbing II

Maria Hutapea, S.H., M.Hum

Tanggal

Tanda tangan

.....


HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

KEPASTIAN HUKUM PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN (APARTEMEN) DI KABUPATEN SLEMAN DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Kamis
Tanggal : 13 September 2018
Tempat : Fakultas Hukum Atma Jaya

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.
Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. Sri Murti Widiyastuti, SH.,M.Hum.

HALAMAN MOTTO

**“Teruslah Berjuang Bagaimanapun Keadaanmu karena Hasil Tidak akan
Pernah Mengkhianati Proses”**

(Inspirasi Hidup)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada :

1. Ida Sang Hyang Widhi Wasa yang selalu memberkati, melindungi, dan menyertai sepanjang kehidupanku. Ida Sang Hyang Widhi Wasa yang selalu membimbing dan menjaga serta memberi kekuatan dan kesabaran untuk selalu bersemangat dalam Penulisan Skripsi ini ;
2. Bapak I Wayan Darma Winata, Ibu Ni Wayan Suleniasih, Adik Kadek Lilis Octajalianti Darma tercinta yang selalu memberikan doa, semangat dukungan dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Skripsi ini dengan baik ;
3. Keluarga besar di Tabanan yang telah memberikan doa, semangat dan motivasi dalam penyelesaian penulisan ini ;
4. Bapak Saefin Efendi dan Bapak Leqhi yang selama ini sudah memberikan pencerahan kepada saya dan memberikan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Skripsi ini ;
5. Sedulurku (Antonius Bitx, Raditya) yang selalu memberikan support dan membantu setiap ada kejenuhan dalam pengerjaan Penulisan Skripsi ini;
6. Orang tersabar Dwi Perwitha Sari yang tidak pernah lelah support penulis dalam menyelesaikan Penulisan Skripsi ini;
7. Teman – teman Omletz Community yang telah memberikan support dalam menyelesaikan Penulisan Skripsi ini;
8. Sahabatku (Andhika, Jordiones) yang selalu mendoakan dan memberikan support dalam menyelesaikan penulisan ini;

9. Teman – teman seperjuangan PK 3, Kak Sari, Yoga, Ario, Nyoman, Tata, Dita, Lewis, Pandame, Wizella dan Rian yang telah berjuang bersama – sama dan banyak memberikan masukan, saran, kritik, dan dukungan dalam bentuk apapun selama penulisan skripsi ini;
10. Teman – teman KKN 71 UAJY (Doni, Putri, Monic, Cristha, Flo, Bella, Ayub, Tommy, Samuel, Otto, Andi, Gladys);
11. Teman – teman 2013 khususnya yang bersedia membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi yang tidak dapat disebutkan satu persatu;



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Ida Sang Hyang Widhi Wasa atas berkat dan karunia Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“KEPASTIAN HUKUM PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN (APARTEMEN) DI KABUPATEN SLEMAN DALAM MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN.”** Skripsi ini disusun dengan tujuan untuk melengkapi syarat menyelesaikan program studi Strata I Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kekurangan baik mengenai materi maupun metode penelitian, namun berkat dukungan, bimbingan dan pengarahan serta semangat dari berbagai pihak penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini dengan rendah hati, penulis menyampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. G. Sri Nurhatanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Bapak Dr. V Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., dan Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang selalu memberikan pengarahan, bimbingan, masukan dan pengetahuan sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan;
4. Ibu dan Bapak Tim Penguji skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
5. Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang memberikan ilmu pengetahuan dan bantuan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan;
6. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman dalam hal ini Ka.Sub Seksi Hak
7. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu
8. Pelaku Pembangunan (Developer) Rumah Susun Student Castle

9. Pelaku Pembangunan (Developer) Rumah Susun Vivo

10. Notaris / PPAT Kabupaten Sleman dalam hal ini Notaris / PPAT Ny. Sri Handini Sasmita, S.H dan B. Hendri Susanto, S.H

11. Semua Responden yang terlibat dalam penelitian ini.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulisan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung. Penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua dan menjadi bahan referensi dalam dunia pendidikan

Yogyakarta, 30 Agustus 2018

Penulis,

I Gede Wirya Darma Kasuma

ABSTRACT

The increasing number of people living in cities, has consequences for the local government to provide decent housing for its citizens. Construction of flats is an alternative solution to the problem of housing and settlement needs, especially in urban areas whose population continues to increase. apartment buildings are functionally structured in a horizontal direction and vertical directions are divided into one unit, each of which is clearly defined as its boundaries, size and area, can be owned and occupied separately. The apartment unit has individual property managed by the owner and joint rights that must be used and managed jointly because it concerns the interests and lives of many people. Ownership Rights of Flat House Units, apart from being evidence of ownership of Flat House units as well as being a joint evidence instrument on common land, shared parts and joint objects in the amount of the porposional comparison item. One of the objectives of the Land Registration is for the implementation of Land Administration Orderly. Ownership Right Certificate is proof of ownership of the land above the Right to Ownership, Right to Build or Right to Use on state land, as well as Right to Build or Right to Use on Land Management Rights

Keywords : Commercial flats, certificate of ownership of the apartment unit, legal certainty of the owner unit

DAFTAR TABEL

TABEL 1 : Tingkat Usia Pemilik Unit Student Castle

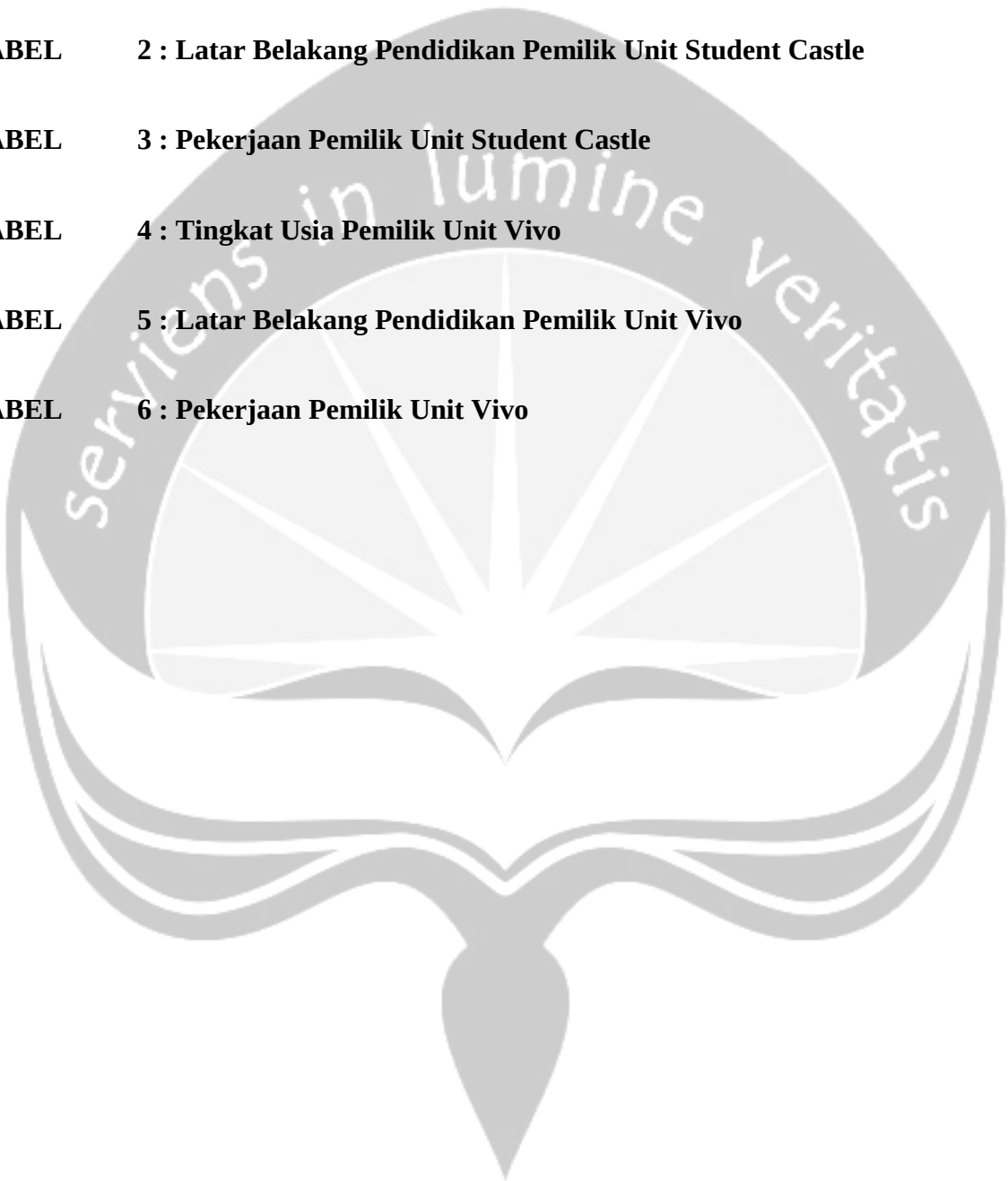
TABEL 2 : Latar Belakang Pendidikan Pemilik Unit Student Castle

TABEL 3 : Pekerjaan Pemilik Unit Student Castle

TABEL 4 : Tingkat Usia Pemilik Unit Vivo

TABEL 5 : Latar Belakang Pendidikan Pemilik Unit Vivo

TABEL 6 : Pekerjaan Pemilik Unit Vivo



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.



Yogyakarta, 30 Agustus 2018

Yang menyatakan,

I Gede Wirya Darma Kasuma

DAFTAR PUSTAKA

Buku – buku :

- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta
- Nandang Alamsyah, 2002, *Administrasi Pertanahan*, Universitas Terbuka, Jakarta
- Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, 1998, *Kondominium dan Permasalahannya*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta
- Ridwan HR, 2011, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Rizal Alif M, 2009, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum benda*, Nuansaaulia, Bandung
- Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi*, Graha Ilmu, Yogyakarta
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta
- Soeprapto R, 1986, *Undang – Undang Pokok Agraria dalam Praktek*, UI Press, Jakarta
- Sugiyono, 2015, *Cara Mudah Menyusun Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, Alfaberta, Bandung
- Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Urip Santoso, 2014, *Hukum Agraria:Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta
- _____, 2014, *Hukum Perumahan*, Prenadameida Group, Jakarta
- _____, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- Yamin Lubis Mhd. dan Rahim Lubis Abd, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Manda Maju, Bandung

Peraturan Perundang – Undangan :

- Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
- Peraturan Bupati Sleman Nomor 40 Tahun 2015 Tentang Pengesahan Pertelaan Dan Akta Pemisahan Rumah Susun

Jurnal Penelitian :

Maria Hutapea, 2016, *Kepastian Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun(Apartemen) Sejahtera Yogyakarta setelah Berakhirnya Hak Atas Tanah Bersama (Hak Guna Bangunan)*, Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta

Website

Detik Finance, 2014, Sertifikat Tak Kunjung Tertib, Tinggal di Rusun Bak ‘Anak Kos’, <https://finance.detik.com/properti/2705053/sertifikat-tak-kunjung-terbit-tinggal-di-rusun-bak-anak-kos>, diakses 14 Maret 2017

Wibowo Tunardy, 2013, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/> , diakses 14 Maret 2017

