

**TESIS**

**STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
PASCA ROBOHNYA BANGUNAN RUMAH SUSUN**



Oleh

**Meindar Fajar Marhiyanto, S.H.**  
**NIM.031324253017**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2016**

ADLN PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

**STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
PASCA ROBOHNYA BANGUNAN RUMAH SUSUN**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Pada Hukum Universitas Airlangga**



Oleh  
**Meindar Fajar Marhiyanto, S.H.**  
**NIM : 031324253017**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2016**

**LEMBAR PENGESAHAN**

Tesis ini telah disetujui  
Pada tanggal 17 Februari 2016



Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga



Dr. Agus Sekarmadji S.H., M.Hum.  
NIP. 196808101992031002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji**

**Tanggal 17 Februari 2016**

**Panitia Penguji Tesis :**

**Ketua : Dr. Deddy Sutrisno., S.H., M.H**

**Anggota : 1. Dr. Agus Sekarmadji., S.H., M.Hum.**

**2. Dr. Ellyne Dwi Poespitasari., S.H., M.H.**

**3. Sulistyowati., SH., M.H.**



## ABSTRAK

Tesis ini berjudul “Status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Pasca Robohnya Bangunan Rumah Susun”, dengan 2 (dua) Pokok permasalahan yaitu: (1) Karakteristik hak milik atas satuan rumah susun (2) Status hak milik atas satuan rumah susun pasca robohnya bangunan rumah susun.

Penelitian ini adalah jenis penelitian hukum yaitu penelitian yang bertujuan untuk menemukan preskripsi terhadap suatu peristiwa hukum. Disamping itu penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan studi kasus (*case study*).

Hasil penelitian dari tesis ini menunjukkan bahwa; (1) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bukanlah hak atas tanah, namun dalam pengaturannya ada beberapa peraturan yang tidak bisa lepas dari hukum tanah, ini dikarenakan adanya asas asesi yang masih dibutuhkan dalam pelaksanaan aturan rumah susun. Dari subyeknya, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bersifat perorangan dan terpisah, kemudian dari kegiatan pendaftarannya maka terdiri dari kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan pendaftaran, selanjutnya hak milik atas satuan rumah susun berakhir disebabkan karena hak atas tanahnya hapus karena peraturan perundang-undangan yang berlaku; Tanah dan bangunannya musnah; Terpenuhinya syarat batal; dan pelepasan hak secara sukarela. (2) Untuk menjamin tercapainya tujuan hukum berupa kepastian, kemanfaatan, dan keadilan dibidang penyelenggaraan rumah susun khususnya dalam hal robohnya bangunan rumah susun, maka apabila bangunan rumah susun yang telah roboh dapat didirikan kembali sesuai dengan data fisik yang ada pada sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, ijin mendirikan bangunan dan akta pertelaan yang telah disahkan, maka status hak milik atas satuan rumah susun dapat dipertahankan bagi para pemegang hak.

**Kata Kunci: Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Bangunan Rumah Susun, Roboh.**

## ABSTRACT

*In this thesis entitled “Status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Pasca Robohnya Bangunan Rumah Susun”, the writer attempts to discuss two main issues, namely (1) the characteristics of flats unit ownership rights and (2) the status of the ownership rights after the flat building collapsed.*

*This thesis is a legal research attempts to find out the prescriptions on a legal event. In this thesis, the writer applied statute approach, conceptual approach, and case study approach. Based on these approaches, this thesis comes into several findings. (1) although the nature of flats unit ownership rights is different from land ownership rights, in its implementation there are several regulations on flats unit ownership rights cannot be separated from land ownership rights because of assessment principles implied on flats regulations. Based on its subject, flats unit ownership rights is separate and individual. Based on registration activities, the rights requires initial registration and re-registrations to maintain the rights. Flats unit ownership rights may end in case of land ownership rights void by statutory regulations due to land and building are destroyed causing eligibility void and voluntary waiver. (2) In case of incidents such as collapsed flat buildings happen, the collapsed building should be rebuilt and restored based on registered physical data stated on building deeds, building permits, and legalized documents so that flat unit owners can restore their flat ownership rights and the purposes of law namely legal certainty, legal expediency, and justice can be achieved.*

**Keywords:** *Ownership Rights on Flats Unit, Flat Building, Collapsed*



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, karena hanya atas berkat dan rahmatnya sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan judul : **STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN PASCA ROBOHNYA BANGUNAN RUMAH SUSUN**. Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, arahan, doa dan semangat dari berbagai pihak.

Pada kesempatan kali ini penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yakni :

1. Bapak Prof., Dr., H., Fasich., Apt selaku Rektor Universitas Airlangga atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk menuntut ilmu dan menjadi bagian dari *civitas* akademika Universitas Airlangga Surabaya.
2. Bapak Prof., Dr., Eman Ramelan., SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya yang telah memberikan ilmu dan kesempatan pada penulis untuk belajar serta menempuh perkuliahan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Airlangga.
3. Ungkapan terima kasih sebesar-besarnya penulis kepada Bapak Dr. Agus Sekarmadji., SH., M.Hum selaku pembimbing dalam pembuatan tesis ini, yang telah menyediakan waktunya dan dengan sabar membimbing penulis disela-sela kesibukan beliau untuk menyelesaikan tesis ini.

4. Bapak Dr. Agus Sekarmadji., S.H., M.Hum selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya yang telah memberikan kesempatan untuk mengikuti perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga Surabaya.
5. Bapak Dr. Deddy Sutrisno., S.H., M.Hum selaku ketua penguji yang telah menyediakan waktunya untuk menguji penelitian ini disela-sela kesibukan beliau.
6. Ibu Dr. Ellyne Dwi Poespasari., S.H., MH selaku penguji yang telah menyediakan waktunya untuk menguji penelitian ini disela-sela kesibukan beliau.
7. Ibu Soelistyowati., S.H., MH selaku penguji yang telah menyediakan waktunya untuk menguji penelitian ini disela-sela kesibukan beliau.
8. Ibunda Khalilah dan Ayahanda Drs. Bambang Marhiyanto selaku Kedua orang tua yang selama ini memberikan semangat serta mendorong untuk segera terselesaikannya penulisan tesis ini.
9. Ratu Aprilia Senja selaku adik dari penulis, yang motivasi secara langsung maupun tidak langsung terhadap terselesaikannya penulisan tesis ini.
10. Hanif Ridho Ataqi, Randy Tyas Firmansyah, Valasta Adi Cahya, Dikky, Figur Hilmi, Deri Rachmat Rizki, Abang Hendra Narizwana, Alfiandhika Rachma Perdana selaku sahabat yang selalu menemani hari-hari penulis.



11. Bapak Sugeng Soelistyono., ST & Bapak Suwandi., SH, selaku jajaran direksi, kemudian Ibu Dewi Harta Utama, Bagoes Christianto, Heru Sukirno, Pendik Utina, Bapak Marnaen dan segenap karyawan PT. Pondok Laksana Indah Permata yang memberikan kesempatan bagi penulis untuk memahami seputar hukum dunia kenotariatan, perusahaan, dan pertanahan secara teknis di lapangan.

12. Ibu Vivi Soraya., SH., M.Kn, selaku Notaris/PPAT Kota Surabaya beserta Kemas Rachjuanda, Surya Adiputra, Ade Natazia, Tya Setyo Winarti dan Ayu Adjeng selaku karyawan & staff yang memberikan banyak pengetahuan dibidang kenotariatan, perusahaan, perizinan, dan pertanahan secara praktek.

13. Rekan-rekan Fakultas Hukum Magister Kenotariatan angkatan 2013 yang telah bersama-sama menempuh perjuangan memperoleh gelar Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya.

14. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu, yang telah membantu terselesaikannya tesis ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini mungkin terdapat hal-hal yang kurang sempurna. Oleh karenanya saran dan kritik yang membangun akan sangat diharapkan dalam rangka penyempurnaan penulisan ini. Harapan penulis semoga tesis ini bermanfaat bagi pembaca terutama almamater Universitas Airlangga

Surabaya, 18 Februari 2016

Penulis,

DAFTAR ISI

	halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	1
1. Latar belakang .....	1
2. Rumusan masalah .....	6
3. Tujuan penelitian .....	7
4. Manfaat penelitian .....	7
5. Tinjauan pustaka .....	8
5.1. Pengertian rumah susun .....	8
5.2. Pengertian satuan rumah susun .....	15
5.3. Pengertian hak milik atas satuan rumah susun .....	17
5.4. Pengertian bangunan gedung .....	19
6. Metode penelitian .....	20
6.1. Tipe penelitian .....	21
6.2. Pendekatan masalah .....	21
6.3. Bahan hukum .....	23
6.4. Teknik pengumpulan dan pengolahan bahan hukum .....	24
6.5. Analisis bahan hukum .....	24
6.6. Pertanggungjawaban sistematika .....	26

<b>BAB II : KARAKTERISTIK HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN.....</b>	<b>28</b>
1. Hak atas tanah dan kaitannya dengan hak milik atas satuan rumah susun.....	28
2. Asas dalam hukum tanah dan implikasinya atas satuan rumah susun...	30
3. Hak milik atas satuan rumah susun .....	32
4. Subyek hak milik atas satuan rumah susun.....	34
5. Pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun.....	38
5.1. Kegiatan pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun untuk pertama kali.....	38
5.2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun.(peralihan dan pembebanan hak milik atas satuan rumah susun) .....	45
6. Berakhirnya hak milik atas satuan rumah susun.....	49
<b>BAB III : STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN PASCA ROBOHNYA BANGUNAN RUMAH SUSUN .....</b>	<b>53</b>
1. Status hak milik atas satuan rumah susun sebagai wujud kepastian hukum.....	53
2. Bangunan gedung ( <i>vertical building</i> ) di Indonesia .....	58
2.1. Persyaratan teknis penyelenggaraan bangunan gedung dalam kaitannya terhadap robohnya bangunan gedung.....	60
2.2. Sistem pemilikan bangunan gedung di Indonesia.....	75
3. Hak milik atas satuan rumah susun pasca kerobohan pada banguna.....	78