

# **SKRIPSI**

## **PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL DENGAN BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN DI KABUPATEN SLEMAN**



**Diajukan Oleh:**

**Lewis Andreas Ifran**

**NPM : 140511504**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan  
dan Lingkungan Hidup**

**Fakultas Hukum**  
**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**  
**2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN  
SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN  
RUMAH SUSUN KOMERSIAL DENGAN BERLAKUNYA  
UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG  
RUMAH SUSUN DI KABUPATEN SLEMAN**



**Diajukan oleh:**

**Lewis Andreas Ifran**

**NPM : 140511504**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan  
dan Lingkungan Hidup**

**Telah Disetujui oleh Dosen Pembimbing  
Pada Tanggal 31 Juli 2018**

**Dosen Pembimbing,**

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Maria".

**Maria Hutapea, S.H., M.Hum.**

## Halaman Pengesahan

### SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN RUMAH SUSUN  
KOMERSIAL BERDASARKAN UNDANG-UNDANG RUMAH SUSUN  
NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN DI KABUPATEN  
SLEMAN**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

**Hari : Jumat**

**Tanggal : 10 Agustus 2018**

**Tempat : Ruang Dosen (A) Lt. II Bapak Hari**

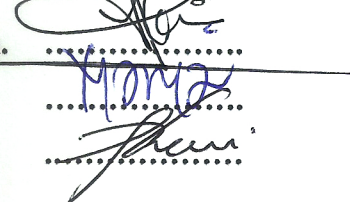
**Susunan Tim Penguji:**

**Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**

**Sekretaris : Maria Hutapea, S.H. M. Hum.**

**Anggota : Dr. D. Krismantoro, S.H., M. Hum.**

**Tanda Tangan:**



**Mengesahkan,**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.**

## **Halaman Persembahan**

**Skripsi ini saya persembahkan untuk  
Gelar Sarjana Hukum dan masa depan saya serta kemajuan  
Hukum Pertanahan di Indonesia**



## **KATA PENGANTAR**

Sembah puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, atas berkat dan Kasih-Nya maka penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan judul: PELAKSANAAN PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL DENGAN BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN DI KABUPATEN SLEMAN. Penulis mendapatkan banyak pengalaman dan pemikiran baru dari penulisan hukum ini. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini tidak lepas dari bantuan banyak pihak. Terima kasih tersebut diucapkan kepada.

1. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, 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. Tim penguji skripsi bapak Dr. Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum. dan bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M. Hum.
4. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing dan tante Berta sebagai keluarga dosen pembimbing.
5. Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya terutama untuk Bapak N. Budi Arianto W., S.H., M.Hum., Bapak Dr. G. Widiartana, S.H., M.Hum., Bapak FX. Endro Susilo, S.H., LL.M., Bapak B. Bambang Riyanto, S.H., M.Hum., Bapak H.

Untung Setyardi, S.H., M.Hum., Bapak Dr. Al. Wisnubroto, S.H., M.Hum., Bapak Helidorus Chandra S.H., M.Hum., Prof. Dr. Dra. MG. Endang S., S.H., M.Hum.

6. Para narasumber Ibu Nur Wiyandari, S.H. Bapak Setiyono, Bapak Martinus Agung Rahmat Ah Arifin, mbak Sekar Chandra Pawana.

7. Staff Laboratorium Hukum: Mas Dimas Lutfhi, Kak Ocha, Yolanda Simbolon, Hedwigis Della, Mustika Rosalia Ningrum, Elisabeth Novita, Margaretha Mega, Chandra, Tessa Amelia, Agy dan Tommy.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Hukum/Skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis dengan senang hati menerima segala kritik dan saran dari pembaca yang akan sangat bermanfaat dan membantu bagi penyempurnaan Skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat baik bagi siapapun yang membaca maupun yang hanya sekedar melihat saja.

## ABSTRACT

*In Special Religion of Yogyakarta apartement is new thing especially in Sleman Regency because just in Sleman Regency be found apartements. The study focused on Sleman Regency. The regulation that related with development the apartement building including new. The purposes of this research were to know how developer obtain building right tittle (HGB) to build an apartemen. The aim of this study was to find out how to manage the land for building apartement until property rights over apartment units (HMSRS) published. The phase from managing the land until HMSRS published is a long pross because each pross related to each other. The regulation there are two, national regulation and local regulation.*

*The result showerd that all of the apartements in the Sleman Regency were building on the right build tittle (HGB). The sample of this research is taken two from twelve apartements. The sample are Apartemen Student Castle and Apartemen GreenPark Jogja. The purpose of the sample is to know how the developer built the apartement and what was problem during building the apartement.*

***Keyword: Apartement, HGB, Student Caslte Apartement, GreenPark Jogja apartement***

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I: PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang Masalah .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah .....</b>	<b>5</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>5</b>
<b>D. Manfaat Penelitian .....</b>	<b>5</b>
<b>E. Keaslian Penelitian .....</b>	<b>6</b>
<b>F. Batasan Konsep .....</b>	<b>11</b>
<b>G. Metode Penelitian .....</b>	<b>12</b>
1. Jenis Penelitian Hukum .....	12
2. Sumber Data .....	12
3. Metode Pengumpulan Data .....	16
4. Lokasi Penelitian .....	17



5. Populasi dan Sampel.....	17
6. Responden dan Narasumber .....	18
7. Metode Analisis Data .....	19
<b>H. Sistematika Penulisan Skripsi .....</b>	<b>20</b>
<b>BAB II: PEMBAHASAN .....</b>	<b>21</b>
<b>A. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan .....</b>	<b>21</b>
1. Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) .....	21
2. Subjek Hukum Pemegang HGB .....	21
3. Tanah yang dapat diberikan HGB .....	22
a. HGB di atas Tanah Negara dan Tanah Pengelolaan .....	22
b. HGB yang berasal dari Hak Milik .....	23
c. HGB yang di atas Tanah Hak Milik.....	24
4. Jangka Waktu Pemberian HGB.....	25
5. Pendaftaran HGB.....	26
6. Peralihan HGB.....	27
<b>B. Tinjauan tentang Rumah Susun.....</b>	<b>30</b>
1. Pengertian .....	30
2. Macam-macam Rumah Susun .....	31
3. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun .....	31

a. Perizinan usaha dari penyelenggara pembangunan rumah susun.....	33
b. Adanya Izin Lokasi .....	33
c. Perolehan Hak atas Tanah.....	33
d. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah .....	34
e. Adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	35
f. Adanya izin Layak Huni .....	35
g. Adanya Akta Pemisahan .....	36
<b>C. Hasil Penelitian .....</b>	<b>38</b>
<b>1. Gambaran Umum dan Lokasi Penelitian.....</b>	<b>38</b>
a. Letak Geografis.....	38
b. Luas Wilayah .....	38
<b>2. Data Responden .....</b>	<b>38</b>
a. Jumlah apartemen .....	38
1) Student Castle Apartement .....	41
2) GreenPark Jogja Apartement.....	42
<b>3. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun .....</b>	<b>43</b>
a. Syarat administratif.....	43
1) Status hak atas tanah .....	43
a) Izin Pemanfaatan Tanah.....	44

(1)Student Castle Apartement .....	48
(2)GreenPark Jogja Apartement .....	50
<b>b) Hak Guna Bangunan Apartemen .....</b>	<b>51</b>
(1)Student Castle Apartement .....	53
(2)GreenPark Jogja Apartement .....	54
<b>2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....</b>	<b>55</b>
a) Student Castle Apartement .....	60
b) GreenPark Jogja Apartement.....	62
<b>b. Syarat Teknis.....</b>	<b>63</b>
<b>1) Syarat Peruntukan lokasi .....</b>	<b>63</b>
a) Student Castle Apartement .....	64
b) GreenPark Jogja Apartement.....	64
<b>2) Intensitas bangunan dan arsitektur.....</b>	<b>65</b>
a) Student Castle Apartement .....	67
b) GreenPark Jogja Apartement.....	68
<b>3) Persyaratan Keselamatan, Kesehatan, Kenyamanan dan Kemudahan .....</b>	<b>70</b>
a) Student Castle Apartement .....	70
b) GreenPark Jogja Apartement.....	70
<b>c. Syarat Ekologis.....</b>	<b>71</b>

1) Student Castle Apartement.....	71
2) GreenPark Jogja Apartement .....	80
<b>d. Syarat lainnya.....</b>	<b>86</b>
1) Student Castle Apartement.....	86
2) GreenPark Jogja Apartement .....	87
<b>e. Sertipikat Laik Fungsi (SLF).....</b>	<b>87</b>
1) Student Castle Apartement .....	91
2) Green Park Jogja Apartement.....	96
<b>f. Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) .....</b>	<b>96</b>
<b>g. Akta Pemisahan.....</b>	<b>98</b>
1) Student Castle Apartement.....	100
<b>h. Penerbitan SHMSRS .....</b>	<b>102</b>
<b>i. Pengelolaan Gedung .....</b>	<b>102</b>
<b>BAB III: PENUTUP .....</b>	<b>104</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>104</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>104</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>106</b>