

TESIS

**JUAL BELI HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH HAK
GUNA BANGUNAN ATAS HAK PENGELOLAAN PEMKO PADANG (STUDI
KASUS SENTRAL PASAR RAYA)**

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan



Disusun Oleh :

**SUCI WULANDARI
NIM 1520123072**

Dosen Pembimbing :

**Dr. H. KURNIA WARMAN, S.H., M.Hum.
Dr. H. FERDI, S.H., M.H.**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2017**

**JUAL BELI HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH HAK
GUNA BANGUNAN ATAS HAK PENGELOLAAN PEMKO PADANG (STUDI
KASUS SENTRAL PASAR RAYA)**

**(Nama : Suci Wulandari, S.H, Nomor BP : 1520123072,
Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas,
Jumlah Halaman : 134)**

ABSTRAK

Undang – Undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun menyebutkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara dan hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak pengelolaan. Pemberian hak guna bangunan di atas hak pengelolaan kepada pihak ketiga hanya dapat terjadi dalam hal perjanjian bangun guna serah dan bangun serah guna, dimana pihak ketiga berkewajiban untuk membangun, mengembangkan dan memberdayakan tanah dan bangunan tersebut selama jangka waktu tertentu, dan apabila jangka waktunya berakhir pihak ketiga tersebut menyerahkan kembali tanah dan bangunan berikut fasilitasnya kepada pemerintah daerah. Namun dalam praktiknya terdapat jual beli satuan rumah susun yang didirikan pada tanah negara berstatus hak guna bangunan yang diatasnya diberikan hak pengelolaan seperti Sentral Pasar Raya Kota Padang. Dari latar belakang tersebut, penulis melakukan penelitian yang berkaitan dengan jual beli hak milik atas satuan rumah susun di atas tanah hak guna bangunan atas hak pengelolaan Pemko Padang. Permasalahan yang penulis buat adalah 1)Bagaimana proses jual beli hak milik atas satuan rumah susun di atas tanah hak guna bangunan atas hak pengelolaan pada Sentral Pasar Raya Kota Padang? 2)Bagaimana Proses Pendaftaran pertama kali dari developer atas satuan Rumah Susun di atas tanah Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan pada Sentral Pasar Raya Kota Padang ? 3)Bagaimana Proses Peralihan balik nama pada pihak ketiga atas satuan rumah susun tersebut? Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris dan penelitian ini bersifat deskriptif serta pengumpulan data berupa studi dokumen dan penelitian lapangan melalui wawancara. Berdasarkan hasil penelitian, dapat ketahu bahwa : 1)Proses jual beli hak milik atas satuan rumah susun diawali dengan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang merupakan pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). 2)Proses Pendaftaran pertama kali dari developer atas satuan Rumah Susun diawali dengan pemisahan satuan rumah susun selanjutnya dibuatkan buku tanah oleh kantor pertanahan Kota Padang serta sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut. 3)Proses Peralihan balik nama pada pihak ketiga atas satuan rumah susun dengan menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) ke kantor pertanahan dalam waktu 14 hari pembeli dapat mengambil sertifikat balik nama tersebut.

Kata Kunci : Jual Beli, Rumah Susun, Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan

**SALE AND PURCHASE OF STRATA TITLE UNITS WITH THE STATUS OF
BUILDING RIGHTS OVER THE RIGHT OF MANAGEMENT GOVERNMENT
PADANG CITY (CASE STUDY OF CENTRAL PASAR RAYA)**

**(Suci Wulandari, 1520123072, Master of Notary, Law Faculty, Andalas University, 134
pages, Padang, 2017)**

ABSTRACT

Law No. 20 of 2011 on Flats states that flats can only be built on land of property rights, building rights or use rights on state land and building rights or use rights above management rights. The granting of building rights over management rights to third parties may only occur in the case of a wake-up and hand-over arrangement agreement, whereby a third party is obliged to build, develop and empower the land and building for a specified period of time, and after the expiration of the term Third handed back land and buildings and facilities to the local government. But in practice there is a sale and purchase of apartment units established on the land of the state status of rights to buildings on which given the rights of management such as the Central Market Raya Padang City. From the background, the authors conducted a study related to the sale and purchase of apartment units with the status of building rights over the right of Pemko Padang management. The Problems are 1) How the process of sale and purchase of apartment units with the status of building rights over the right of management Pemko Padang (Case Study of Central Pasar Raya)? 2) How is the first registration process of the developer of the unit of Flats with the Status of Right to Build on the Right Management of Pemko Padang (Case Study of Central Pasar Raya)? 3) How is the Transition Process behind the name to the third party over the apartment units ? The research method used is empirical juridical approach method and this research is descriptive and collecting data in the form of document study and field research through interview. Based on the results of the research, it is known that: 1) The process of sale and sale of apartment units with the status of building rights over the management rights of Pemko Padang begins with PPJB (Binding Sale Agreement) which is the initial binding before the parties make the Deed of Sale and Purchase (AJB) in the presence Land Acquisition Official (PPAT). 2) The first registration process from the developer of the unit of Flats with the Status of Building Use Right over the Management of Pemko Padang begins with the separation of apartment units and made a book of land by the local land office and then get the certificate of ownership of the apartment unit 3) The name of the third party over the apartment unit with the Status of Right to Build on the Right of Management of Pemko Padang by submitting the Deed of Sale and Purchase (AJB) to the land office and within 14 days the buyer can obtain the certificate behind the name.

Keywords: Sale and Purchase, Flats, Right to build above Right to Manage