

ABSTRACT

Eventough the rules about stack house was arranged in certainty of article 42 ordinance number 20, year:2011 which is a stack house can did by the marketing before it was built. Then, in a article 43 give a prerequisite that a building about a less 20%. But, in a fact there is developer markets a stack house before the buliding has carried out or commonly called wih the concept of *Pre Project Selling*, with ignored the rules of law in fact there is also the status of land which is built by the stack of house do not clear. Like has been did by PT PWU as the developer of Frontage Surabaya Apartment. The frontage is built in the land of property Pemprov Jatim and the brochure officially stamped that the apartment was sould out with Strata Tittle which have the meaning the rights of property in a stack house that the inside of include things together, the land together and also part together, but the built was stop by the comittee of C DPRD Jatim because the land is the property of country and the individu cannot have or cannot sell with the strata tittle.

The method that used in this research is the research law normatif method. While the approach is the dominance approach and conceptual approach.

The result of this research shows that PT TGU still has the authority to conduct marketing with the Pre Project Selling concept, since it has not fulfilled the requirements based on Article 43 paragraph (2) letter d of Law Number 20 of 2011 concerning Flats, which is already built at least 20% because the status of land owned by the East Java Provincial Government was stopped by the East Java DPRD Commission C until the land status became clear.. The authority of property stack house built up with the right of purpose of construction on the authority of management can give to each apartment property and after that gave the certificate authority fate on single stack house (CAFSH). With period of time 20 years than can upgrade to period of time 30 year. The extension and the upgrading HGB above HPL should in agreement holder HPL that is PT PWU.

Key word: stack house-Pre Project Selling-HMSRS

ABSTRAK

Walaupun telah diatur dalam ketentuan Pasal 42 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, bahwa rumah susun dapat dilakukan pemasaran sebelum rumah susun dibangun, kemudian dalam Pasal 43 mensyaratkan bahwa keterbangunan sekurang-kurangnya adalah 20%. Namun dalam kenyataannya banyak pengembang memasarkan Rumah Susun sebelum pembangunan telaksana atau biasa disebut dengan konsep *Pre Project Selling*, dengan tidak mengindahkan aturan Undang-undang bahkan ada pula status tanah yang akan dibangun rumah susun tersebut belum jelas. Seperti yang dilakukan oleh PT PWU selaku pengembang dari Apartemen The Frontage Surabaya. The Frontage dibangun dilahan milik Pemprov Jatim dan dibrosur tertera bahwa Apartemen tersebut dijual dengan *Strata Title* yang artinya adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didalamnya mencakup benda bersama, tanah bersama serta bagian bersama, namun pembangunannya dihentikan oleh Komisi C DPRD Jatim dikarenakan tanah milik negara tidak bisa dimiliki orang perorangan atau tidak bisa dijual dengan *Strata Title*.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian hukum Normatif. Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Hasil penelitian ini menunjukkan, bahwa PT PWU tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan pemasaran Apartemen The Frontage dengan konsep *Pre Project Selling* karena tidak memenuhi persyaratan yang dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf d yang mana keterbangunan belum mencapai 20% apartemen tersebut telah dipasarkan. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada setiap pemilik apartemen yang nantinya diberikan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Dengan jangka waktu untuk pertama kalinya adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun kemudian dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 tahun. Perpanjangan dan perbaharuan HGB diatas HPL harus dengan persetujuan pemegang HPL yaitu dalam hal ini adalah PT PWU.

Kata kunci: Rumah Susun - *Pre Project Selling* - HMSRS

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul ***Pre Project Selling Pada Rumah Susun Atas Status Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Apartemen The Frontage Surabaya)***, dengan lancar. Shalawat beserta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Selesainya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak yang telah memberikan masukan-masukan kepada penulis. Untuk itu penulis mengucapkan banyak terimakasih terutama kepada :

1. Dr. Rina Yulianti, S.H., M.H., selaku Dosen pembimbing skripsi yang dengan penuh dedikasi, kesabaran, ketelitian dan ketelatenan beliau sampai skripsi ini selesai. Semoga umur beliau dipanjangkan oleh Allah SWT. Amien
2. Prof. Dr. Nunuk Nuswardani, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura. Semoga beliau diberikan kesehatan jasmani maupun rohani dalam pengabdianya, memimpin Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura.
3. Ibu Dr. Murni S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura serta sebagai penguji II dalam skripsi ini, atas bantuan *panjenengan* dalam proses sidang skripsi serta saran dan masukan terhadap skripsi ini, mengucapkan banyak terimakasih. Semoga Allah membalas kebaikan *panjenengan*. Amien.
4. Ibu Dr. Devi Rahayu, S.H., M.Hum., selaku penguji I, serta Ibu Hj. Azizah, S.H., M.Hum., selaku penguji komprehensif, saran dan masukan pada saat ujian skripsi menjadi tambahan ilmu bagi saya, serta motivasi yang diberikan kepada saya, saya ucapkan terimakasih, semoga diberikatkan umur, dilancarkan rezekinya. Amien.
5. Semua dosen dan karyawan di lingkungan Fakultas Hukum, khususnya konsentrasi Bisnis, yang telah dengan sabar dan ikhlas dalam menyampaikan ilmunya kepada saya. Semoga ilmu yang saya dapat bermanfaat bagi nusa, bangsa dan agama.
6. Teristimewa, kepada Mas Mahrus Ali, yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam penyelesaian skripsi ini. Serta rela meminjamkan laptopnya agar skripsi ini terselesaikan. Semoga apa yang saat ini menjadi impianmu dapat tercapai. Amien.
7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu. Semoga Allah SWT. Membalas semua kebaikannya. Amien.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dari skripsi ini, baik dari materi maupun teknik penulisannya, mengingat kurangnya pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan.

Wallahul muwaffieq ila aqwamittharieq
Wassalamualaikum Wr. Wb.

Bangkalan, 08 Agustus 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERYATAAN KEASLIAN.....	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTACT	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Kegunaan Penelitian.....	6
1.4.1 Kegunaan Teoritis	6
1.4.2 Kegunaan Praktis	6
1.5. Keaslian.....	7
1.6. Metode Penelitian.....	9
1.6.1 Jenis Penelitian.....	9
1.6.2 Metode Pendekatan	10
1.6.3 Bahan Hukum	11
1.6.3.1. Bahan Hukum Primer.....	11
1.6.3.2. Bahan Hukum Sekunder	12
1.6.3.3. Bahan Hukum Tersier	12
1.6.4 Analisis Bahan Hukum	13
BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI RUMAH SUSUN	
2.1. Rumah Susun dalam Peraturan Perundang-undangan Indonesia.....	14
2.1.1. Pengertian Rumah Susun	14
2.1.2. Macam-macam Rumah Susun.....	16
2.1.3. Pembangunan Rumah Susun.....	18
2.1.4. Asas dalam Pembangunan Rumah Susun	19
2.1.5. Tujuan Pembangunan Rumah Susun	19
2.2. Penjualan Rumah Susun Melalui Sistem <i>Pre-Project Selling</i>	20
2.3. Pemilikan Satuan Rumah Susun	22
2.4. Pengertian Tanah Dalam Aspek Yuridis.....	25
2.4.1. Pengertian Tanah.....	25
2.4.2. Macam-macam Tanah dalam Pembangunan Rumah Susun	26
BAB III STATUS KEPEMILIKAN ATAS SATUAN RUMAH SUSUN	
3.1. Kewenangan Pengembang dalam Memasarkan Apartemen The Frontage Secara <i>Pre Project Selling</i>	31

3.2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibangun atas Tanah Berstatus HPL	42
BAB IV PENUTUP	
4.1.Kesimpulan	51
4.2.Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA	53
BIODATA PENULIS	56