

ABSTRAK

PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK PADA SATUAN RUMAH SUSUN.

Di dalam pembangunan sebuah rumah susun biasanya tidak terlepas dari masalah pokok pelaksanaan proses penerbitan sertifikat hak milik pada satuan rumah susun. Pada umumnya penerbitan sertifikat Hak Milik pada satuan rumah susun dikeluarkan dan didaftarkan dalam jumlah yang besar dan dengan jangka waktu yang bersamaan. Sehingga sering terjadi keterlambatan penerbitan sertifikat tersebut dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam Peraturan yang telah ada.

Dalam Penelitian ini permasalahan yang dibahas adalah : 1) Bagaimana Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun serta Kendala dan hambatan dalam penerbitan sertifikat hak milik pada satuan rumah susun ? 2) Bagaimana Kepemilikan hak atas satuan rumah susun? Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis prosedur penerbitan sertifikat hak milik pada satuan rumah susun apakah telah sesuai dengan ketentuan yang ada dan untuk mengetahui kepemilikan hak atas satuan rumah susun tersebut.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari metode pendekatan menggunakan yuridis empiris, spesifikasi penelitian deskriptif analitis dan analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pelaksanaannya penerbitan sertifikat tersebut dimulai dengan pembuatan akta pemisahan dan kemudian disahkan oleh walikota lalu dilakukan pendaftaran haknya ke kantor pertanahan. Pada saat setelah pihak penyelenggara melakukan pendaftaran di kantor pertanahan maka sebelum dibuatkannya gambar denah pihak staff dari kantor pertanahan melakukan pengukuran di lokasi tersebut tetapi pada saat proses ini menjadi salah satu faktor yang paling sering menghambat penerbitan sertifikat tersebut. selain faktor adanya pihak yang kurang mengindahkan ketentuan yang telah disyaratkan. Kepemilikan alas hak dari rumah susun yang ada di kota semarang adalah Hak Guna Bangunan dimana para pemilik wajib memperpanjang kembali hak tersebut apabila telah habis masa berlakunya.

Saran dari hasil penelitian ini adalah bahwa kantor pertanahan dapat memperbaiki dalam siste pelayanan dan melaksanakan pelaksanaan dengan seoptimal mungkin dan meminimalisir keterlambatan dalam penerbitan sertifikat hak milik pada satuan rumah susun dan adanya sosialis pemberitahuan mengenai alas ha dari kepemilikan satuan rumah susun tersebut kepada pihak pembeli serta sosialisasi agar diadakan kewajiban dalam pembentukan PPRS.

Kata kunci : Penerbitan Sertifikat, Hak Milik, Satuan Rumah Susun, SHMRS

ABSTRACT

CERTIFICATE ISSUANCE OF PROPERTY RIGHTS ON APARTEMENT UNITS

In the construction of an apartment, it usually is not apart from the principal issues on implementation process of issuing certificate of property rights on apartment units. In general, issuance of certificates proprietary on apartment units issued and registered in large numbers and with same time period so that frequent delays issuance of certificate of the period specified in the existing regulations. In general, certificate issuance of proprietary on apartment units is registered and issued in large numbers and at the same period, so that frequent delays occur in the certificate issuance from the time period specified in the existing regulation.

In this research the issues discussed are: 1) how are certificate issuance of proprietary on apartment units as well as constraints and obstacles in the certificate issuance of proprietary on apartment units? 2) how is the ownership of rights over the apartment units?. The purpose of this research is to determine and analyze the procedures for issuing certificate of proprietary on apartment units whether in accordance with the existing provisions and to understand ownership of rights over the apartment units.

The method used in this research consisted of using juridical empirical approach, research specification is descriptive analytical and data analysis used qualitative approach on primary and secondary data.

The results of this research show that implementation of certificate issuance begins with deed of separation and endorsed by the Major and then submit the registration of rights to the land office. After the organizers register it, the officer of land office take measurements at the site before the schematics and drawings made, and this process is one of the factors that often hamper the issuance of certificate other than the party that less heeding the required regulations. The ownership on rights over apartment in Semarang City is Building Rights where the owners required to extend when it expired.

Recommendations from this research is that the Land Office can improve the service system and carry out the implementation to optimal as possible and minimize delays in the certificate issuance of proprietary on apartment units and there is notification of socialization regarding the right of ownership of the apartment units to the buyer as well as socializing in order to be held the liability in the formation of the PPRS.

Keywords : Certificate issuance, property rights, apartement units, SHMRS