



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**KEBUTUHAN PERATURAN DAERAH ATAUPUN PERATURAN KEPALA DAERAH YANG MENGATUR TENTANG RUMAH SUSUN TERKAIT DENGAN PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DALAM HAL PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA KONSUMEN RUMAH SUSUN (Studi Kasus Kepailitan PT. Saphir Yogya Super Mall)**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN SEMARANG DAN PERATURAN KEPALA DAERAH YANG MENGATUR TENTANG RUMAH SUSUN TERKAIT DENGAN PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DALAM HAL PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA KONSUMEN RUMAH SUSUN (Studi Kasus Kepailitan PT. Saphir Yogya Super Mall)**

## INTISARI

**Haris Surya Saputra<sup>1</sup> dan Paripurna Sugarda<sup>2</sup>**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa penting kebutuhan akan peraturan daerah ataupun peraturan kepala daerah yang mengatur mengenai rumah susun yang nantinya berkaitan dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai wujud perlindungan hukum menjamin status kepemilikan atas satuan rumah susun bagi konsumen rumah susun. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui bagaimana peran serta Notaris dan PPAT dalam suatu transaksi jual beli satuan rumah susun dan juga untuk mengetahui bagaimana status kepemilikan atas satuan rumah susun yang telah dibeli oleh pembeli kios PT. Saphir Yogya Super Mall pasca perseroan tersebut ditetapkan pailit oleh Pengadilan Niaga Semarang.

Penelitian ini bersifat yuridis empiris, dengan mengambil lokasi di Kota Semarang, Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman dengan melakukan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan yang hasilnya berupa data primer dan data sekunder.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebutuhan peraturan daerah ataupun peraturan kepala daerah sangat dibutuhkan dalam rangka mengatur rangkaian tahap perijinan pembangunan rumah susun pada tahap perencanaan pembangunan dan pemenuhan persyaratan administratif dalam tahap pembangunan rumah susun sebagaimana amanat dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun. Selain itu Notaris dan PPAT memiliki peran penting dalam suatu transaksi jual beli satuan rumah susun. Notaris dan PPAT selain berwenang memberikan penyuluhan hukum terhadap akta yang akan dibuatnya kepada para penghadap, Notaris juga berwenang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun dan PPAT berwenang membuat Akta Jual Beli dalam hal pengalihan pemilikan satuan rumah susun. Pada rumusan masalah terakhir, seluruh pembeli kios pada Saphir Square (PT. Saphir Yogya Super Mall) yang berjumlah 219 orang, pasca ditetapkan pailit oleh Pengadilan Niaga Semarang, ditempatkan sebagai Kreditor Konkuren dikarenakan tidak memiliki bukti hukum yang kuat sebagai pemilik kios karena tidak diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh PT. Saphir Yogya Super Mall dengan alasan belum ada peraturan daerah yang mengatur tentang rumah susun di Kota Yogyakarta sehingga Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tidak mau memproses penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

**Kata Kunci :** Peraturan Daerah, Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Notaris dan PPAT.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (harispiliang@gmail.com)

<sup>2</sup> Dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (paripurna@gmail.com)



**KEBUTUHAN PERATURAN DAERAH ATAUPUN PERATURAN KEPALA DAERAH YANG MENGATUR TENTANG RUMAH SUSUN TERKAIT DENGAN PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DALAM HAL PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA**

UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**KONSUMEN RUMAH SUSUN (Studi Kasus Kepailitan PT. Saphir Yogya Super Mall)**

**HARIS SURYA SAPUTRA, PARIPURNA SUGARDA, ISHONORI, THE HEAD OF DISTRICT'S REGULATION GOVERNING APARTMENT RELATING TO THE ISSUANCE OF STRATA TITLE CERTIFICATE IN TERMS OF LEGAL PROTECTION TO APARTMENT'S CONSUMER**

**(Study Case of Bankruptcy at PT. Saphir Yogya Super Mall)**

**ABSTRACT**

**Haris Surya Saputra<sup>3</sup> and Paripurna Sugarda<sup>4</sup>**

This study aims to determine how important the needs of local regulation or the head of district's regulation governing apartment which will be related to the issuance of Certificate of Strata Title as a form of legal protection guarantees the status of ownership of the apartment unit for apartment's consumer. In addition, this study aims to determine how the role of the Notary and The Official Land Deed Registrar (PPAT) in a sale and purchase transaction of apartment unit and also to find out what the status of ownership of apartment unit that have been purchased by the kiosk buyer at PT. Saphir Yogya Super Mall after the company determined bankrupt by the Commercial Court of Semarang.

The juridical empirical research, by taking locations in Semarang City, Yogyakarta City and Sleman Regency to conduct library research and field research results in the form of primary data and secondary data.

The results of Research Problems showed that the needs of local regulation, or the head of district's regulation governing apartment is needed in order to set up a series of stages of permitting the construction an apartment at the planning stage of development and the fulfillment of administrative requirements in the stage of construction of apartment as the mandate of Act No. 20 of 2011 on the Flats, Government Regulation No. 4 of 1988 on the Flats, and the Regulation of the Minister of Home Affairs No. 3 of 1992 on Guidelines for the Preparation of Regional Regulation About the Flats. In another case, Notary and PPAT have an important role in a sale and purchase transaction of apartment unit. Besides they have authority providing legal counseling to the deed that will be made to their client, Notary is also authorized to make Binding Sale and Purchase Agreement and PPAT authorized to make the Deed of Sale and Purchase in case of transfer of ownership of the unit. At last, the results obtained that all kiosk owner at Saphir Square totaling 219 people, after determined in bankrupt by the Commercial Court of Semarang, all the buyers placed as Concurrent creditors due to not having a strong legal evidence as the owner of the kiosk because there is no issuance of Certificate of Strata Title, they took a reason that there has been no local regulation governing the flats in the city of Yogyakarta so that the Land Office of Yogyakarta City would not process the issuance of Certificate of Strata Title.

**Keywords** : Regional Regulation, Certificate of Strata Title, Notary and The Official Land Deed Registrar (PPAT).

---

<sup>3</sup> Graduate Student of Master of Notary at Faculty of Law Gadjah Mada University (harispiliang@gmail.com)

<sup>4</sup> Lecturer of Master of Notary at Faculty of Law Gadjah Mada University (paripurna@gmail.com)