

**KEPEMILIKAN SHMSRS PADA RUMAH SUSUN DENGAN STATUS  
TANAH HGB DI ATAS HPL YANG TELAH HABIS JANGKA  
WAKTUNYA**

Nama : Nikita Kimberly Huang

Jurusan : Hukum

Pembimbing : Prof. Dr. Lanny Kusumawati., Dra., S.H., M.Hum.

Erly Aristo, S.H., M.Kn.

**ABSTRAK**

Salah satu jenis hak atas tanah yang di atasnya dapat dibangun rumah susun adalah Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL). Dimana hal ini dilakukan berdasarkan atas perjanjian antara pemegang HPL dengan pihak ketiga, atau dalam hal ini adalah pengembang. Perjanjian tersebut dapat menimbulkan kemungkinan terjadi sengketa yang berkaitan dengan jangka waktu berakhirnya HGB di atas tanah HPL. Salah satu hal yang terdampak atas keberakhiran jangka waktu HGB di atas tanah HPL adalah status kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa SHMSRS sebagai bukti kepemilikan atas sarusun memiliki jangka waktu yang sama dengan jangka waktu HGB yang dilekatkan di atas tanah HPL. Dimana dalam mengajukan permohonan perpanjangan HGB di atas tanah HPL, diperlukan adanya persetujuan dari pemegang HPL itu sendiri. Apabila pemegang HPL menyetujui permohonan perpanjangan jangka waktu HGB maka kepemilikan SHMSRS masih berlaku karena Sedangkan apabila pemegang HPL tidak menyetujui permohonan perpanjangan jangka waktu HGB maka HGB yang berada di atas tanah HPL tersebut akan berakhir dan kepemilikan SHMSRS juga turut berakhir tetapi harus dengan memperhatikan asas pemisahan horizontal.

**Kata kunci :** rumah susun, hak pengelolaan, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun

**OWNERSHIP OF CERTIFICATE OF OWNERSHIP OF THE  
APARTMENT UNIT IN APARTMENT WITH THE STATUS OF LAND  
RIGHT TO BUILD OVER MANAGEMENT RIGHTS WHICH HAVE  
ENDED THEIR TERMS**

*Name* : Nikita Kimberly Huang

*Major* : Hukum

*Contributor* : Prof. Dr. Lanny Kusumawati., Dra., S.H., M.Hum.  
Erly Aristo, S.H., M.Kn.

**ABSTRACT**

*One type of land rights on which flats can be built is the Right to Build (HGB) on Land Management Rights (HPL). Where this is done based on an agreement between the HPL holder and a third party, or in this case a developer. The agreement can lead to the possibility of disputes relating to the period of expiration of the HGB on HPL land. One of the things that is affected by the termination of the HGB period on HPL land is the ownership status of the Certificate of Ownership of the Apartment Unit (SHMSRS). The research method used is normative juridical research. The results show that SHMSRS as proof of ownership of a flat has the same period as the HGB period attached to HPL land. Where in applying for an extension of HGB on HPL land, the approval of the HPL holder is required. If the HPL holder approves the application for the extension of the HGB period, the SHMSRS ownership is still valid because if the HPL holder does not approve the application for the extension of the HGB period, the HGB on the HPL land will end and the SHMSRS ownership will also end but must pay attention to the principle of horizontal separation.*

**Keywords** : flats, management rights, certificate of ownership of a unit of flats