

**PENGENAAN SANKSI ADMINISTRASI BAGI DEVELOPER
PERUMAHAN YANG MENJUAL SATUAN LINGKUNGAN
PERUMAHAN YANG BELUM MENYELESAIKAN STATUS HAK ATAS
TANAHNYA**

Olivia Clarissa

Fakultas Hukum Universitas Surabaya

Pembimbing:

1. Sriwati, S.H., C.N., M.Hum.
2. Erly Aristo, S.H., M.Kn.

ABSTRAK

Ketentuan Pasal 137 Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) melarang *developer* perumahan untuk menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya. Untuk dapat dianggap telah menyelesaikan status hak atas tanah satuan lingkungan perumahan yang dijualnya tersebut, *developer* perumahan dapat membuktikannya dengan kepemilikan sertifikat hak atas tanah. Meskipun telah diatur demikian, dalam praktiknya masih ditemukan *developer* perumahan yang melakukan pembangunan dan melakukan jual beli dengan tanah yang belum jelas status kepemilikannya. Tindakan *developer* perumahan ini telah melanggar ketentuan Pasal 137 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan mengakibatkan kerugian bagi pihak pembeli karena tidak dapat menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang dibelinya tersebut. Untuk itu diperlukan penegakan hukum berupa pengenaan sanksi administrasi yang tepat. Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis jenis sanksi administrasi yang paling tepat agar dapat menempatkan pada situasi yang sesuai dengan hukum, dan di sisi lain menjadi sarana untuk memberikan efek jera bagi *developer* perumahan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan menggunakan UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Cipta Kerja, dan peraturan perundang - undangan lain yang terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sanksi administrasi yang paling tepat adalah peringatan tertulis, penutupan lokasi, pembatasan kegiatan usaha, pembekuan perizinan berusaha, pencabutan perizinan berusaha, dan denda administratif. Jenis sanksi administrasi tersebut tepat untuk diberikan karena memiliki relevansi dengan jenis pelanggaran yang dilakukan *developer* perumahan, berdampak bagi keberlangsungan pekerjaan *developer* perumahan yang melanggar, dan mampu menempatkan pada situasi yang sesuai dengan hukum.

Kata Kunci: Sanksi Administrasi, *Developer* Perumahan, Status Hak Atas Tanah

**IMPOSITION OF ADMINISTRATIVE SANCTIONS FOR HOUSING
DEVELOPERS WHO SELL INDIVIDUAL UNITS IN HOUSING
ENVIRONMENTS THAT HAVE NOT YET RESOLVED THEIR LAND
TENURE STATUS**

Olivia Clarissa

Faculty of Law, University of Surabaya

Supervised by:

1. *Sriwati, S.H., C.N., M.Hum.*
2. *Erly Aristo, S.H., M.Kn.*

ABSTRACT

The provisions of Article 137 of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas (hereinafter referred to as the Housing and Settlement Areas Law) prohibit housing developers from selling individual housing units or ready-to-build environment that have not yet resolved their land ownership status. In order to be considered as having resolved the land ownership status of the sold housing unit, housing developers can substantiate it by possessing a land ownership certificate. Despite such regulations, in practice, housing developers are still found engaging in construction and conducting transactions involving land with unclear ownership status. This action by housing developers violates the provisions of Article 137 of the Housing and Settlement Areas Law, resulting in losses for the buyers who are unable to obtain the land ownership certificates for their purchased properties. Therefore, law enforcement in the form of appropriate administrative sanctions is necessary. This research is intended to analyze the most appropriate types of administrative sanctions to place in a situation in accordance with the law, and on the other hand, to serve as a means of creating a deterrent effect for housing developers. The research method used is normative juridical, utilizing Housing and Settlement Area Law, Omnibus Law on Job Creation, and other relevant regulations. The research results indicate that the most appropriate administrative sanctions include written warnings, site closure, business activity restrictions, business license suspension, business license revocation, and administrative fines. These types of administrative sanctions are suitable to be imposed because they are relevant to the violations committed by housing developers, have an impact on the continuity of the work of violating housing developers, and can place them in a situation in accordance with the law.

Keywords: Administrative Sanctions, Housing Developer, Land Tenure Status