

DINAMIKA IMPLEMENTASI HAK
KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN DI KOTA SURABAYA

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh:

TITI REVIANDINI

NIM. 12212709

Manajemen Pertanahan

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA

2017

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Batasan Masalah.....	8
D. Tujuan Penelitian	9
E. Manfaat Hasil Penelitian	9
F. Kebaruan Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Kerangka Teoritis.....	14
1. Teori Kepemilikan.....	14
2. Pengaturan Rumah Susun.....	17
3. Pemilikan Rumah Susun	26
4. Hak Pengelolaan.....	40
5. Pengelolaan Aset Badan Usaha Milik Negara	48
B. Kerangka Pemikiran.....	50
BAB III METODE PENELITIAN.....	52
A. Jenis Penelitian.....	52
B. Lokasi Penelitian	53
C. Jenis Data	54
D. Teknik Pengumpulan Data.....	56
E. Teknik Analisis Data	58
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	60
A. Gambaran Umum Kota Surabaya	60
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Surabaya.....	61
C. Persebaran Rumah Susun Di Kota Surabaya	67

BAB V IMPLEMENTASI PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG DIBANGUN DI ATAS HAK PENGELOLAAN	71
A. Kontruksi Hukum Terjadinya Rumah Susun	71
B. Rumah Susun yang Dibangun Di Atas Tanah Hak Pengelolaan	85
1. Rumah Susun Bukan Hunian Darmo Trade Center	86
2. Rumah Susun Bukan Hunian Jembatan Merah Plasa	93
 BAB VI MEKANISME HUBUNGAN HUKUM ANTARA PEMEGANG HAK PENGELOLAAN, PELAKU PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DAN PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN.....	100
A. Perjanjian Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan untuk Pembangunan Rumah Susun.....	100
1. Rumah Susun Bukan Hunian Darmo Trade Center	100
2. Rumah Susun Buka Hunian Jembatan Merah Plasa	103
B. Hubungan Hukum Pelaku Pembangunan Rumah Susun dengan Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	106
C. Pengelolaan Rumah Susun Bukan Hunian.....	109
 BAB VII PENUTUP	113
A. Kesimpulan	113
B. Saran.....	114
 DAFTAR PUSTAKA	115

DYNAMICS OF IMPLEMENTATION STRATA TITLE OWNERSHIP RIGHT IN SURABAYA CITY

By: Titi Reviandini

ABSTRACT

Strata title ownership right which built above land management right derived from land use agreement. Common land status that given is building right above management right. Evidence of strata title ownership is strata title ownership right of multi-storey building units. Common property of non-residential strata title in Surabaya City still managed by developers. Object of this reasearch are strata title non-residential of “Bubutan Golden Junction” that built above state land, “Darmo Trade Center”, and “Jembatan Merah Plasa” that built above land management right.

This reasearch purpose to knows: a) Registration implementation of strata title ownership right of multi-storey building units which built above management right; b) Mechanism of legal relationship between holder of management right, developers, and holder of strata title ownership right of multi-storey building unit. Reasearch methode used is juridical normative and juridical empiric with reasearch approach being used was statute approach and analytical approach.

The result of this reasearch shows that: *First*, registration implementation of strata title ownership right of multi-storey building units in Surabaya I City Land Office which built above management right based on land use agreement but it is not in accordance with Article 8 of National Land Agency Regulation Number 4 of 1989, registration implementation of strata title ownership right of multi-storey building units in Surabaya II City Land Office which built above management right based on land use agreement but it is not in accordance with Article 26 Paragraph (2) of Government Regulation Number 40 of 1996, Article 90 of Agrarian State Minister Regulation/ National Land Agency Regulation Number 3 of 1997, and Article 8 of National Land Agency Regulation Number 4 of 1989. *Second*, relationship between holder of management right and developers is temporal until splitsing of strata title was registered, legal relationship between developers and holder of strata title ownership right of multi-storey building unit through transaction that proven with the deed of sale and purchase, legal relationship between holder of management right and holder of strata title ownership right of multi-storey building unit through owner and residents of multi-storey building unit strata title association in terms of giving written recomendations/approval for building right of common land extension.

Keyword: *Management Right, Strata Title Ownership Right Of Multi-Storey Building Units, Non-Residential Strata Tilte, Surabaya City.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu kebutuhan dasar manusia adalah papan atau tempat tinggal. Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal adalah salah satu hak asasi manusia sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Pasal 28 H Ayat (1) UUD 1945 berbunyi, "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan." Manusia memerlukan tanah dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal tersebut,.

Hubungan manusia dengan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) khususnya Pasal 1 Ayat (3). Pasal tersebut menyebutkan, "hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air, serta ruang angkasa bersifat abadi." Ketentuan tersebut bersumber dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi, "bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan di dalamnya dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat." Negara mempunyai kewajiban untuk mengatur hal-hal yang berhubungan dengan tanah dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat termasuk pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal.

Kewajiban negara dalam hal pemenuhan kebutuhan tempat tinggal ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan

dan Kawasan Permukiman (UU No. 1 Tahun 2011).¹ Sistem pengadaan perumahan kota dibagi menjadi tiga pola yaitu perumahan yang dibangun oleh pihak swasta, perumahan yang pengadaannya untuk dipakai sendiri baik pribadi maupun badan usaha, dan perumahan kampung.² Hal ini sejalan dengan macam-macam bentuk rumah yang disebutkan dalam Pasal 22 UU No. 1 Tahun 2011 yaitu rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun.

Kebutuhan perumahan semakin meningkat seiring dengan semakin bertambahnya penduduk serta urbanisasi ke kota. Solusi dari permasalahan tersebut adalah pengembangan hunian vertikal terutama untuk kota-kota yang memiliki persediaan lahan yang semakin terbatas dengan jumlah penduduk yang padat.³ Salah satu kota yang menjadi tujuan urbanisasi adalah Kota Surabaya.

Alternatif usaha pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat berupa rumah, dilakukan dengan pembangunan rumah-rumah bertingkat. Fenomena bangunan gedung bertingkat bukan hal yang baru di kota-kota besar. Hal ini menginisiasi pemerintah untuk memperkuat konsep pembangunan perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai yang terdiri dari bagian bersama dan satuan yang dapat dimiliki secara terpisah. Konsep ini disebut rumah susun (rusun) dan diatur dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang

¹ Pasal 5 ayat 1 UU No. 1 Tahun 2011 berbunyi, “Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.”

² Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 2.

³ Tavip Agus Rayanto, 2015, Pengembangan Hunian Vertikal Dalam Konteks Tata Ruang Wilayah Keistimewaan DIY, *Jurnal Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta*, (DIY: LO DIY), hal. 17.

Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985). Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (PP No. 4 Tahun 1988) diterbitkan sebagai pelaksanaan dari UU tersebut. Pembangunan rusun juga merupakan pengembangan fisik wilayah kota secara vertikal.⁴

Pada tahun 2011, UU No. 16 Tahun 1985 diganti dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU No. 20 Tahun 2011) karena tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rusun (sebagaimana bunyi dalam Konsideran menimbang Huruf e UU No. 20 Tahun 2011). Oleh karena itu, Pasal 118 UU No. 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa UU No. 16 Tahun 1985 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan adanya UU No 20 Tahun 2011. Namun, peraturan pelaksanaannya masih menggunakan PP No. 4 Tahun 1988.

Konsep pemilikan perorangan dan pemilikan bersama dalam rusun belum banyak dipahami oleh masyarakat dan para pihak yang terkait dalam rusun. Rusun dengan status tanah bersama Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Pemilik Satuan Rumah Susun (sarusun) mempunyai tanah tersebut. Rusun dengan status tanah tanah bersama Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, tanah tersebut milik Pemegang Hak Pengelolaan dan Pemilik sarusun hanya memiliki hak atas tanahnya.

Penjelasan Pasal 1 Ayat (1) UU No. 16 Tahun 1985 menyebutkan bahwa, penggunaan rusun diatur untuk hunian dan bukan hunian, sedangkan

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 78.

Pasal 50 UU No. 20 Tahun 2011 menyebutkan bahwa pemanfaatan rusun sesuai fungsi hunian dan fungsi campuran. Implementasi dari pasal tersebut adalah banyak Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM sarusun) yang diterbitkan pada rusun bukan hunian dengan pemanfaatan pusat perbelanjaan. Salah satu kota yang banyak terdapat rusun bukan hunian adalah Kota Surabaya. Pengaturan rusun di Kota Surabaya terdapat dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2005 tentang Rumah Susun (Perda No. 3 Tahun 2005).

Beberapa Rusun Bukan Hunian di Kota Surabaya ada yang diterbitkan SHM Sarusun, diantaranya: Jembatan Merah Plasa, Darmo Trade Center, dan Bubutan Golden Junction. Beberapa rusun tersebut dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan. Darmo Trade Center di bangun di atas tanah Hak Pengelolaan Perusahaan Daerah Pasar Surya dan Jembatan Merah Plasa dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan PT. Pelabuhan Indonesia III.

Darmo Trade Center merupakan revitalisasi dari Pasar Wonokromo. Perusahaan Daerah Pasar Surya sebagai pemilik tanah dengan status Hak Pengelolaan bekerja sama dengan PT. Arwinto Intan Wijaya dalam pembangunan rusun Darmo Trade Center,⁵ Pembangunan tersebut dilakukan dengan perjanjian kerja sama selama 27 tahun (2 tahun untuk pembangunan dan 25 tahun untuk pengelolaan). Bangunan Darmo Trade Center ini berdiri di

⁵ Hidayatul Masitoh, Public Private Patnership (PPP) Pengelolaan Aset Daerah: Studi Deskriptif tentang Kemitraan antara Perusahaan Daerah Pasar Surya (PDPS) Surabaya dengan PT. Arwinto Intan Wijaya (AIW) dalam Pembangunan dan Pengembangan Darmo Trade Center (DTC) Surabaya, *Jurnal Universitas Airlangga*, Surabaya, hal. 3.

atas tanah milik Perusahaan Daerah Pasar Surya dengan status Hak Pengelolaan seluas 17.600 m².

Jembatan Merah Plasa adalah salah satu pusat perdagangan yang ada di Kota Surabaya. Bangunan rusun Jembatan Merah Plasa berdiri di atas tanah bersama milik PT. Pelabuhan Indonesia III (PT. Pelindo III) dengan status Hak Pengelolaan. Pengelolaan sebagian tanah Hak Pengelolaan PT. Pelindo III dalam hal ini, diserahkan kepada PT. Lamicitra Nusantara atas penggunaan tanah seluas 23.900 m² sejak tahun 1991. PT. Lamicitra Nusantara diwajibkan membayar sejumlah uang sebagai imbalan dari penggunaan tanah tersebut. Jangka waktu penggunaan tanah diberikan selama 20 tahun.⁶

Bubutan Golden Junction merupakan rusun yang terletak di Jalan Bubutan 1-7 Surabaya, terdiri dari 6 lantai pusat perbelanjaan dan 9 lantai parkir. Bubutan Golden Junction dikelola oleh PT. Sentral Supel Perkasa dan mulai beroperasi pada tahun 2006.⁷ Rusun ini dibangun di atas Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara.

PT. Arwinto Intan Wijaya dan PT. Lamicitra Nusantara, sebelum melakukan pembangunan wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan yang digunakan untuk tanah bersama. Tanah yang digunakan untuk membangun rusun disebut dengan Hak Guna Bangunan tanah bersama. Pemilik unit sarusun tersebut diberikan tanda bukti hak berupa

⁶ PT. Lamicitra Nusantara Tbk, Annual Report 2014, hal. 107.

⁷ <http://www.bgjunction.com/about.html> diakses pada tanggal 6 februari 2017 pukul 15.26 WIB.

SHM Sarusun. Sertipikat induk/ Hak Guna Bangunan tanah bersama seharusnya disimpan di Kantor Pertanahan setelah SHM Sarusun diterbitkan.⁸

Pemegang Hak Pengelolaan mempunyai kewenangan untuk menyerahkan pengelolaan tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga. Kewenangan tersebut menimbulkan konsekuensi bagi pemegang Hak Pengelolaan dan pihak ketiga tersebut. Penyerahan pengelolaan tanah Hak Pengelolaan dilakukan dengan perjanjian penggunaan dan pemanfaatan tanah. Perjanjian tersebut mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Perjanjian tersebut berdampak bagi pemilik atau penghuni unit sarusun yang telah mempunyai legalitas SHM Sarusun.

Fenomena rusun di atas tanah Hak Pengelolaan ini memerlukan tata laksana mengenai pendaftaran HM Sarusun perlu di atur dengan tegas. SHM Sarusun sebagai alat bukti kepemilikan sarusun harus dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang haknya sebagaimana tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). SHM Sarusun harus menggambarkan subjek dan objek sesuai fakta yang ada. Informasi status tanah bersama Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan rusun bukan hunian Jembatan Merah Plasa tidak dicantumkan dalam SHM Sarusun sehingga para pemilik tidak dapat melakukan perpanjangan hak karena tidak mendapat rekomendasi dari PT. Pelindo III selaku pemegang Hak Pengelolaan.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2007), hal. 353.

Kewajiban pengelolaan rusun setelah masa transisi seharusnya dilakukan oleh perhimpunan penghuni,⁹ tetapi rusun yang dibangun di atas Hak Pengelolaan pengelolaannya masih dilakukan oleh Pelaku Pembangunan Rusun.

Salah satu temuan Badan Perlindungan Konsumen Nasional terhadap permasalahan rusun adalah pada awal pembelian rusun status tanah bersama tercantum adalah Hak Guna Bangunan, namun setelah akan diperpanjang konsumen baru mengetahui ternyata status tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan.¹⁰ Direktorat Rumah Umum dan Komersial Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (2015) menyatakan bahwa belum ada jaminan perlindungan hukum bagi konsumen rusun dan belum diatur mekanisme pengelolaan rusun. Hal tersebut yang menjadi latar belakang dalam pemilihan judul skripsi “Dinamika Implementasi Hak Kepemilikan Rumah Susun Di Kota Surabaya”.

B. Rumusan Masalah

Pembangunan rusun di atas tanah Hak Pengelolaan dengan dasar dari perjanjian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan banyak terdapat di Kota Surabaya. Ada perbedaan pendaftaran HM Sarusun yang dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan dengan di atas Tanah Negara. Apabila rusun dibangun di atas Hak Pengelolaan maka

⁹ UU No. 20 Tahun 2011 menggunakan istilah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun (PPPSRS), yaitu badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun

¹⁰ Perlindungan Konsumen Rumah Susun Di Indonesia. 2012. <http://bpkn.go.id/uploads/document/768d71cc23a26d3c03b8cbbfc223d2ef41862a31.pdf> di akses pada tanggal 8 November 2016 pukul 11.39 WIB.

diperlukan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan sebagai syarat untuk pendaftaran HM Sarusun, sedangkan rusun yang dibangun di atas tanah negara dapat langsung mendaftarkan pemisahan rusun di Kantor Pertanahan.

Kewajiban pengelolaan rusun setelah masa transisi seharusnya dilakukan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun (PPPSRS) yang berbentuk badan hukum sesuai amanat UU No. 20 Tahun 2011. Pengelolaan rusun di Kota Surabaya yang dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan masih dilakukan oleh Pelaku Pembangunan Rusun atau grup perusahaannya.

Berdasarkan uraian di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas Tanah Hak Pengelolaan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan Kantor Pertanahan Kota Surabaya II?
2. Bagaimana Mekanisme Hubungan Hukum antara Pemegang Hak Pengelolaan dan Pelaku Pembangunan Rusun serta Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun?

C. Batasan Masalah

Kata dinamika berarti tenaga dalam yang mendorong gerak (pergerakan). Berdasarkan *Collins English Dictionary*, dinamika adalah *a system or process is the force that causes it to change or progress*. Penelitian ini akan menunjukkan dinamika kepemilikan rusun yang dibangun di atas tanah Hak Pengelolaan karena kepemilikan tanah masih terkait dengan pemegang Hak Pengelolaan meskipun telah diterbitkan SHM Sarusun.

Arti kata implementasi adalah pelaksanaan atau penerapan. Implementasi yang dimaksud adalah penerapan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan hak kepemilikan rusun dalam kenyataannya di masyarakat. Objek penelitian dibatasi pada rusun bukan hunian di Kota Surabaya yaitu Bubutan Golden Junction, Darmo Trade Center, dan Jembatan Merah Plasa.

D. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui Implementasi Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas Tanah Hak Pengelolaan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.
2. Mengetahui Mekanisme Hubungan Hukum antara Pemegang Hak Pengelolaan dan Pelaku Pembangunan Rusun serta Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

E. Manfaat Hasil Penelitian

1. Segi akademis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan tentang status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tanah bersama yang digunakan dalam pembangunan rusun.
2. Segi praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dan instansi terkait serta Pemerintah Daerah supaya peraturan pelaksana dari Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun segera diterbitkan.

F. Kebaruan Penelitian

Berdasarkan kajian literatur terdapat beberapa penelitian yang sejenis dan relevan dengan penelitian ini. Penelitian tersebut antara lain:

1. Penelitian Christijan, Skripsi STPN Tahun 1996. Fokus penelitian pada pelaksanaan pembangunan dan penerbitan sertipikat sesuai dengan UU No. 16 Tahun 1985 dan objek penelitian rusun hunian di Sleman;
2. Penelitian Chaerulia Nur Assyifa, Skripsi Universitas Diponegoro (UNDIP) Tahun 2010. Fokus penelitian pada perolehan hak atas tanah pada rusun hunian di Semarang;
3. Penelitian Samsul Asi, Skripsi STPN Tahun 2012. Fokus penelitian pada implementasi UU No 16 tahun 1985 dan objek penelitian di Sleman;
4. Penelitian Jeffree Jermia Robert Supit, Tesis Universitas Sam Ratulangi (USR) Tahun 2007. Fokus mengkaji kepemilikan sarusun sebagai objek jaminan dari sisi yuridis normatif;
5. Penelitian Thio Jerry Stevenson, Tesis Universitas Gajah Mada (UGM) Tahun 2014. Fokus penelitian tentang hak eksklusif dalam pengelolaan rusun bukan hunian di Jakarta.

Perbedaan penelitian di atas dapat dilihat pada Tabel 1. Penelitian yang akan dilakukan, fokus terhadap hak kepemilikan rusun di Kota Surabaya khususnya rumah susun bukan hunian. Berdasarkan 7 (tujuh) *novelty* tersebut, rusun bukan hunian di Kota Surabaya belum pernah diteliti.

Tabel 1. Perbedaan Penelitian yang Dilakukan dengan Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti Tahun Lokasi	Judul	Tujuan Penelitian	a. Metode Penelitian b. Teknik Pengumpulan Data c. Teknik Analisis Data	Hasil Penelitian
1.	Christijan 1996 Sleman Skripsi STPN	Studi tentang UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Dalam Pelaksanaan Pembangunan dan Pensertipikatan Sejahtera Park Apartement Di Kabupaten Dati II Sleman	a. Mengetahui dan mampu membuat gambaran terhadap proses pembangunan rumah susun di Kab. Daerah Tingkat II Sleman dari tahap izin lokasi sampai terbitnya izin layak huni. b. Mengetahui proses pensertipikatan rumah susun yang sesuai dengan PP No 10/1961 jo. UU No. 16 Tahun 1985 dan peraturan pelaksanaannya	a. Metode deskriptif analitis komparatif b. Studi Dokumen, Observasi, dan Wawancara c. Analisis Deskriptif	a. Pelaksanaan pembangunan dan pensertipikatan rusun Sejahtera Park Apartement telah sesuai dengan UU No. 16 Tahun 1985 dan peraturan pelaksanaannya. b. Belum ada peraturan daerah tentang rumah susun dan perhimpunan penghuni sehingga dalam pelaksanaannya masih berdasarkan kebijaksanaan aparat pelaksana.
2.	Chaerulia Nur Assyifa 2010 Semarang Skripsi UNDIP	Perolehan Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang	a. Menjelaskan dan mendeskripsikan perolehan hak atas tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang. b. Mengetahui, menjelaskan, serta menambah pemahaman tentang hak atas tanah yang melekat pada tanah untuk pembangunan Rumah Susun Bandarharjo Semarang. c. Mengetahui dan menjelaskan implikasi status hak atas tanah terhadap pemilikan satuan Rumah Susun Bandarharjo Semarang	a. Metode kualitatif Pendekatan yuridis sosiologis b. Studi Dokumen, Observasi, Wawancara c. Analisis Deskriptif	a. Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo berasal dari Tanah Negara. b. Status Hak Atas Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo adalah Hak Pakai yang meliputi bidang Desa Bandarharjo, dengan jangka waktu tak terbatas dengan ketentuan selama waktu dipergunakan untuk perumahan.

.....bersambung

Tabel 1. (sambungan)

3.	Samsul Asi 2012 Daerah Istimewa Yogyakarta Skripsi STPN	Implementasi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Terhadap Pemilikan Rumah Susun Di Demangan, Desa Caturtunggal, Kec Depok, Sleman, Provinsi DIY	Mengetahui penerapan undang-undang nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun dalam proses penerbitan sertipikat HMSRS Rumah Susun Demangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	a. Metode Deskriptif analitis b. Wawancara c. Analisis deskriptif kualitatif	a. Proses penerbitan SHMSRS di rusun Demangan telah sesuai dengan peraturan. b. Implementasi UU No 16 Tahun 1985 dalam pembangunan rusun Demangan telah sesuai. c. Belum terbentuk Persatuan Penghuni Rumah Susun (PPRS)
4.	Jeffree Jermia Robert Supit 2007 Tesis Univ. Sam Ratulangi	Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Jaminan	a. Mengkaji serta menganalisa mengenai aspek-aspek hukum yang melekat pada kepemilikan rumah susun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada. b. Mengkaji serta memahami mengenai kepemilikan atas satuan rumah susun untuk dapat dijadikan sebagai suatu jaminan.	a. Yuridis normatif b. Studi Dokumen c. Analisis Kualitatif	a. Aspek hukum dalam rumah susun menyangkut tentang hak kepemilikan terdiri dari proses penerbitan sertipikat, pemisahan, pengesahan, dan pendaftaran akta pemisahan. Objek pokok pembuktian adalah SHMSRS. b. HMSRS dpt dijadikan sebagai jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan jika status tanahnya HM atau HGB, sedangkan fidusia untuk status tanah HP .

.....bersambung

Tabel 1. (sambungan)

5.	Thio Jerry Stevenson 2014 Jakarta Pusat Gedung Perkantoran UOB Plaza Thamrin Nine Tesis UGM	Pelaksanaan Pemberian Hak Eksklusif Pengelolaan Bagian Bersama Rumah Susun Bukan Hunian	<ul style="list-style-type: none"> a. Mengkaji pelaksanaan pemberian hak eksklusif pengelolaan bagian bersama rumah susun bukan hunian yang tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku b. Mengkaji kendala-kendala yang mungkin timbul dalam pemberian hak eksklusif pengelolaan bagian bersama rumah susun bukan hunian 	<ul style="list-style-type: none"> a. Penelitian hukum empiris b. Studi Dokumen dan Wawancara c. Analisis Kualitatif 	<ul style="list-style-type: none"> a. Pelaksanaan pemberian hak eksklusif bagian bersama rumah susun bukan hunian dapat diakomodir di dalam suatu <i>house rule</i> yang dibuat oleh PPPSRS dan disahkan dalam bentuk SK. b. Kendala yang mungkin timbul adanya peran aktif/tuntutan/perbedaan pendapat para penghuni lainnya baik pemilik maupun penyewa dalam menggunakan hak suara dalam rapat PPPSRS
6.	Titi Reviandini 2017 Surabaya Skripsi STPN	Dinamika Implementasi Hak Kepemilikan Rumah Susun Di Kota Surabaya	<ul style="list-style-type: none"> a. Mengetahui implementasi pendaftaran HM Sarusun yang dibangun di atas tanah HPL di Kantah Kota Surabaya I dan Kota Surabaya II. b. Mengetahui mekanisme hubungan hukum antara Pemegang HPL, Pelaku Pembangunan Rusun, dan Pemegang SHM Sarusun. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Metode penelitian hukum normatif dan hukum empiris b. Studi Dokumen, Wawancara, dan Observasi c. Analisis Kualitatif 	<ul style="list-style-type: none"> a. Pendaftaran HM Sarusun yang dibangun di atas HPL memerlukan persetujuan dari pemegang HPL dengan dasar adanya perjanjian penggunaan tanah b. Hubungan hukum antara Pemegang HPL dan Pelaku Pembangunan Rusun bersifat sementara. Hubungan Pelaku Pembangunan Rusun dengan Pemilik Sarusun melalui jual beli. Hubungan hukum antara Pemegang HPL dengan Pemegang SHM Sarusun melalui PPPSRS dalam hal pemberian rekomendasi/ persetujuan tertulis untuk perpanjangan HGB tanah bersama.

Sumber: Olahan Data Sekunder Oleh Peneliti Tahun 2017

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. a. Implementasi pendaftaran HM Sarusun yang dibangun di atas HPL di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I memerlukan persetujuan dari pemegang HPL dengan dasar adanya perjanjian penggunaan tanah tetapi masih tidak sesuai dengan Pasal 8 Perkaban No. 4 Tahun 1989.
- b. Implementasi pendaftaran HM Sarusun yang dibangun di atas HPL di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II memerlukan persetujuan dari pemegang HPL dengan dasar adanya perjanjian penggunaan tanah tetapi masih tidak sesuai dengan Pasal 26 Ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996, Pasal 90 PMNA No. 3 Tahun 1997, dan Pasal 8 Perkaban No. 4 Tahun 1989.
2. Hubungan hukum antara Pemegang HPL dengan Pelaku Pembangunan Rusun bersifat sementara sampai didaftarkan pemisahan rusun. Hubungan hukum antara Pelaku Pembangunan Rusun dengan Pemegang SHM Sarusun melalui jual beli dibuktikan dengan AJB. Hubungan hukum antara Pemegang HPL dengan Pemegang SHM Sarusun melalui PPPSRS dalam hal pemberian rekomendasi/ persetujuan tertulis untuk perpanjangan HGB tanah bersama.

B. Saran

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan Kantor Pertanahan Kota Surabaya II untuk:
 - a. Mencatat segala bentuk pembatasan yang bersangkutan dengan HM Sarusun termasuk status HGB tanah bersama di atas HPL.
 - b. Menyimpan sertipikat HGB tanah bersama rusun sebagai warkah di Kantor Pertanahan setelah SHM Sarusun diterbitkan.
2. Pelaku Pembangunan Rusun agar segera memfasilitasi pembentukan PPPSRS dan menyerahkan kewenangan pengelolaan rusun kepada PPPSRS.
3. PPAT dalam membuat akta PPAT agar menuliskan segala pembatasan atau pembebanan terhadap hak atas tanah atau HM Sarusun di dalam Akta Jual Beli.
4. Pembangunan rusun yang memanfaatkan BMN/D berupa tanah tidak perlu dimohonkan HPL lagi. Pemerintah Daerah cukup mengajukan permohonan HP selama dipergunakan. Kemudian, tanda bukti kepemilikan sarusun yang diterbitkan berupa SKBG. Penerbitan SKBG merupakan kewenangan Pemerintah Daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arianto, Tjahjo. *Dinamika Penggunaan dan Pemanfaatan Bidang Tanah*. Bahan Ajar. Tidak Dipublikasikan. Yogyakarta. 2016.
- Asi, Samsul. "Implementasi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Terhadap Pemilikan Rumah Susun Di Demangan, Desa Caturtunggal, Kec Depok, Sleman, Provinsi DIY." *Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*. Yogyakarta. 2012.
- Assyifa, Chaerulia Nur. "Perolehan hak atas tanah untuk pembangunan rumah susun bandarharjo semarang." *Skripsi Universitas Negeri Semarang*. Semarang. 2010.
- Badudu, J.S. *Kamus Kata-Kata Serapan Asing Dalam Bahasa Indonesia*. Cetakan Keempat. Jakarta: Kompas. 2009.
- Badan Pusat Statistik Kota Surabaya. *Kota Surabaya Dalam Angka Surabaya Municipality in Figures 2016*
- Christijan. "Studi tentang Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Dalam Pelaksanaan Pembangunan dan Pensertipikatan Sejahtera Park Apartement Di Kabupaten Dati II Sleman." *Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*. Yogyakarta. 1996.
- Diantha, I Made Pasek. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group. 2016.
- Direktorat Rumah Umum dan Komersial. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Yogyakarta. 2015.
- Erwiningsih, Winahyu. *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*. Yogyakarta: Total Media. 2009.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2010.
- Hamidi. *Metode Penelitian Kualitatif Aplikasi Praktis Pembuatan Proposal dan Laporan Penelitian*. Malang: UMM Press. 2004.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Djambatan. 2007.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Condominium dan Permasalahannya*. Depok: Badan Penerbit Universitas Indonesia. 1998.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Oloan Sitorus. *Seputar Hak Pengelolaan*. Yogyakarta: STPN Press. 2011.
- Ibrahim, Johnny. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Cetakan Ketiga. Malang: Bayumedia. 2007.

- Kallo, Erwin. *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo. 2009.
- . *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo. 2008.
- Koeswahyono, Imam. *Sosio Legal Bekal Pengantar dan Substansi Pendalaman*. Malang: Intimedia. 2014.
- Lamicitra Nusantara. *Annual Report PT. Lamicitra Nusantara 2014*. Surabaya. 2014.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*. Bandung: Mandar Maju. 2013.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Cetakan ke-10. Jakarta: Prenada Media Group. 2015.
- Masitoh, Hidayatul. “Public Private Partnership (PPP) Pengelolaan Aset Daerah: Studi Deskriptif Tentang Kemitraan antara Perusahaan Daerah Pasar Surya (PDPS) Surabaya dengan PT. Arwinto Intan Wijaya (AIW) dalam Pembangunan dan Pengembangan Darmo Trade Center (DTC) Surabaya.” *Jurnal Universitas Airlangga*. Surabaya. 2014.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Cetakan Keduapuluh empat. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya Offset. 2007.
- Nominika, Maria Irmina Dwisara. “Penerapan Sistem Kondominium Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Pemilikan Satuan Rumah Susun Di Rumah Susun Klender Jakarta Timur.” *Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*. Yogyakarta. 1995.
- Parlindungan, AP. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju. 1989.
- Pramono, Dwi Krisno Aris. “Studi Tentang Bangunan Bertingkat.” *Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*. Yogyakarta. 1997.
- Prasetyo, Teguh dan Abdul Halim Barkatullah. *Filsafat, Teori, Dan Ilmu Hukum: Pemikiran Menuju Masyarakat Yang Berkeadilan dan Bermartabat*. Jakarta: Rajawali. 2012.
- Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan yang Berkaitan dengan Rumah Susun*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 2014.
- Ramelan, Eman. *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo. 2015.

- Rayanto, Tavip Agus. “Pengembangan Hunian Vertikal Dalam Konteks Tata Wilayah Keistimewaan DIY”. *Jurnal lembaga ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta*. Yogyakarta: LO DIY. 2015.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010.
- Sidharta, B. Arief. *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, dan Filsafat Hukum*. Cetakan Keempat. Bandung: PT. Refika Aditama. 2013.
- Sitorus, Oloan dan Balans Sebayang. *Kondominium dan Permasalahannya*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. 1998.
- Sitorus, Oloan dan Nomadyawati. *Hak Atas Tanah dan Kondominium*. Jakarta: Dasamedia Utama. 1995.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. 1986.
- Soesangobeng, Herman. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press. 2012.
- Stevenson, Thio Jerry. “Pelaksanaan Pemberian Hak Eksklusif Pengelolaan Bagian Bersama Rumah Susun Bukan Hunian.” *Tesis Universitas Gajah Mada*. Yogyakarta. 2014.
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta. 2008.
- Supit, Jeffree Jermia Robert. “Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Jaminan.” *Tesis Universitas Sam Ratulangi*. Manado. 2007.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika. 2008
- Zein, Ramli. *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*. Jakarta: PT. Rineka Cipta. 1995.

Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- . Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No. 5 Tahun 1960 LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043.
- . Undang-Undang Tentang Rumah Susun. UU No. 16 Tahun 1985 LN No.75 tahun 1985, TLN No. 3318.

- . Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. UU No. 4 Tahun 1996 LN No. 42 Tahun 1996 TLN No. 3632.
- . Undang-Undang Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. UU No. 1 Tahun 2011 LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188.
- . Undang-Undang Tentang Rumah Susun. UU No. 20 Tahun 2011 LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252.
- . Undang-Undang Tentang Aparatur Sipil Negara. UU No. 5 Tahun 2014 LN No. 6 Tahun 2014, TLN No. 5494.
- . Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun. PP No. 4 Tahun 1988 LN No. 7 Tahun 1988.
- . Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. PP No. 40 Tahun 1996 LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643.
- . Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997 LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.
- . Peraturan Pemerintah Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. PP No. 88 Tahun 2014 LN No. 320 Tahun 2014 TLN No. 5615.
- . Peraturan Pemerintah Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. PP No. 27 Tahun 2014 LN No. 92 Tahun 2014. TLN No. 5533.
- Surabaya. Peraturan Daerah Kota Surabaya Tentang Rumah Susun. Perda Kota Surabaya No. 3 Tahun 2005. Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 1/E.
- Kementerian Agraria. Peraturan Menteri Agraria Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan Tentang Kebijakan. PMA No. 9 Tahun 1965.
- Departemen Dalam Negeri. Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan yang Ada Di Atasnya serta Penerbitan Sertifikatnya. PMDN No. 14 Tahun 1975.
- . Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya. PMDN No. 1 Tahun 1977.
- . Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Tanah yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan yang Ada Di Atasnya. PMDN No. 4 Tahun 1977.

- . Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian Izin Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama yang Disertai Dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-Bagian Pada Bangunan Bertingkat. PMDN No. 10 Tahun 1983.
- . Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun. PMDN No. 3 Tahun 1992.
- Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun. Perkaban No. 2 Tahun 1989.
- .Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perkaban No. 4 Tahun 1989.
- . Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Kewenangan Penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat. Perkaban No. 5 Tahun 1989.
- .Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Perkaban No. 1 Tahun 2010.
- .Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Perkaban No. 2 Tahun 2013.
- . Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan BPN. Perkaban No 1 Tahun 2005
- Kementerian Agraria/ Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. PMNA No.3 Tahun 1997
- . Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. PMNA No. 9 Tahun 1999
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Permen ATR/BPN No. 38 Tahun 2016.
- Departemen Pekerjaan Umum. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun. Permen PU No. 60/PRT/1992.
- . Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi. Permen PU No. 05/PRT/M/2007.

Kementerian Badan Usaha Milik Negara. Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara. Permen BUMN No. Nomor Per-13/MBU/09/2014.

Departemen Perumahan Rakyat. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. Kepmenpera No. 11/KPT/1994.

———. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Kepmenpera No. 06/KPTS/BKP4N/1995.

Walikota Surabaya. 2005. Keputusan Walikota Surabaya Nomor:188.45/171/436.1.2/2005 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Bukan Hunian Darmo Trade Center Di Kota Surabaya.

Website

<http://bpkn.go.id/uploads/document/768d71cc23a26d3c03b8cbbfc223d2ef41862a31.pdf> di akses pada tanggal 8 November 2016 pukul 11.39 WIB.

<http://www.bgjunction.com/about.html> diakses pada tanggal 6 Februari 2017 pukul 15.26 WIB.

http://sir.stikom.edu/1298/6/BAB_II.pdf diakses pada tanggal 8 Februari 2017 pukul 13.46 WIB.

<https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/dynamic>. di akses pada tanggal 21 Februari 2017 pukul 14.00 WIB.

<https://surabayakota.bps.go.id/Subjek/view/id/153#subjekViewTab3|accordion-daftar-subjek1> diakses pada tanggal 4 Mei 2017 pukul 12.17 WIB.