



**KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN**

*OWNERSHIP OF HOUSING UNIT BASED ON LAW NUMBER 20 OF 2011
ABOUT FLATS*

SKRIPSI

**AYU FITRIA FEBRIANI
NIM. 140710101181**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

SKRIPSI

**KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN**

*OWNERSHIP OF HOUSING UNIT BASED ON LAW NUMBER 20 OF 2011
ABOUT FLATS*

**AYU FITRIA FEBRIANI
NIM. 140710101181**

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2018

MOTTO

.....cukuplah Allah (menjadi pelindung) bagi kami dan Dia sebaik-baik
Pelindung.¹

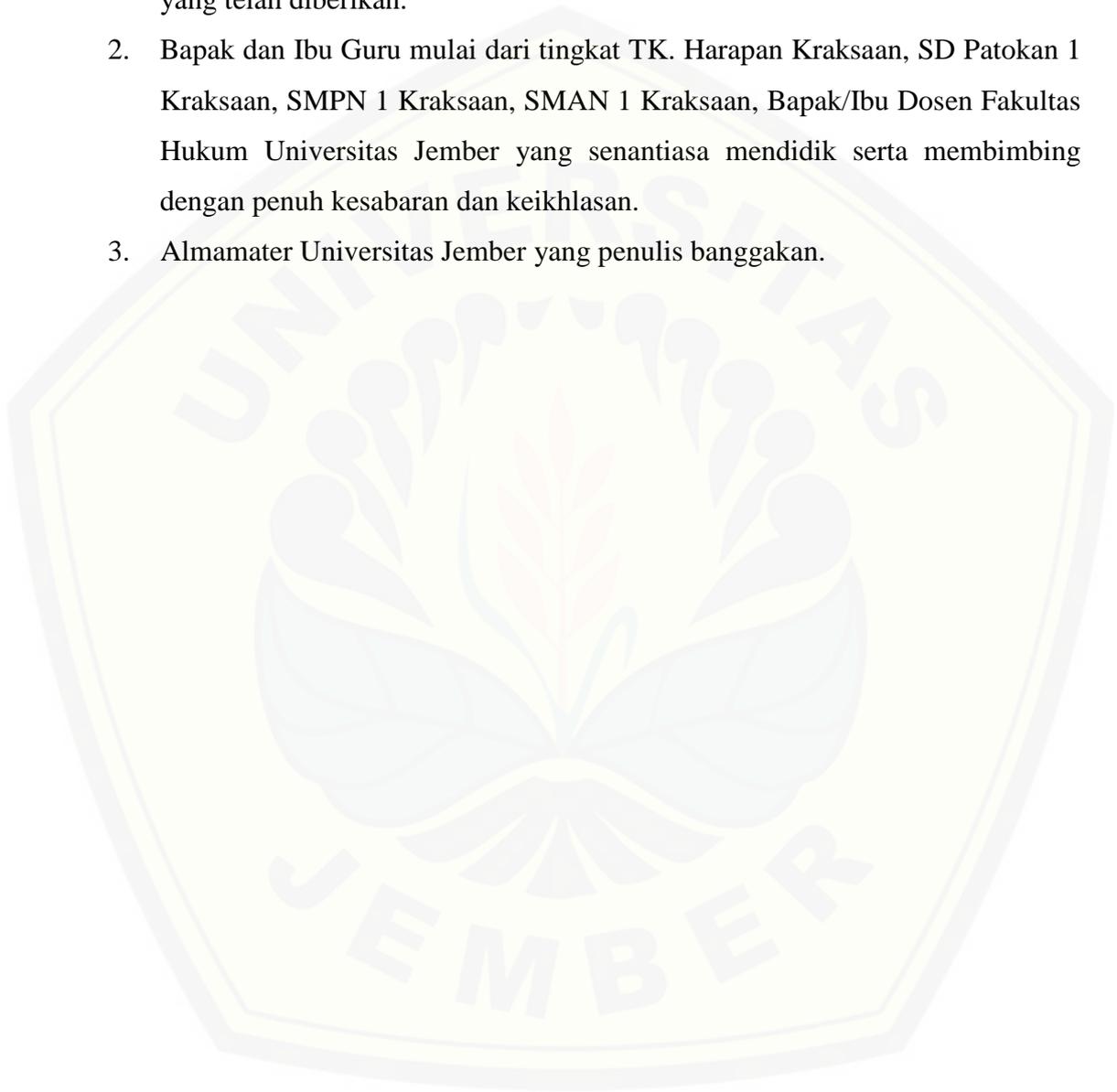


¹ Anggota IKPI Jawa Barat. 2010. Al-Quran Tajwid dan Terjemah. Bandung: CV Penerbit Diponegoro. hlm. 72.

LEMBAR PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua : Bapak Drs. Ali Kusno Msi. dan Ibu Sri Suprihatini, yang telah berjasa memberikan kasih sayang, lelah, doa, semangat, dan dukungan yang telah diberikan.
2. Bapak dan Ibu Guru mulai dari tingkat TK. Harapan Kraksaan, SD Patokan 1 Kraksaan, SMPN 1 Kraksaan, SMAN 1 Kraksaan, Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang senantiasa mendidik serta membimbing dengan penuh kesabaran dan keikhlasan.
3. Almamater Universitas Jember yang penulis banggakan.



**KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN**

*OWNERSHIP OF HOUSING UNIT BASED ON LAW NUMBER 20 OF 2011
ABOUT FLATS*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar sarjana hukum

Oleh

AYU FITRIA FEBRIANI

NIM. 140710101181

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2018

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJI

Tanggal, 25 Juli 2018

Oleh

Dosen Pembimbing Utama



RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002

Dosen Pembimbing Anggota



NURUL LAILI FADHILAH, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001

PENETAPAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 25

Bulan : Juli

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua



ANTIKDWATI, S.H., M.H.
NIP. 196112021988022001

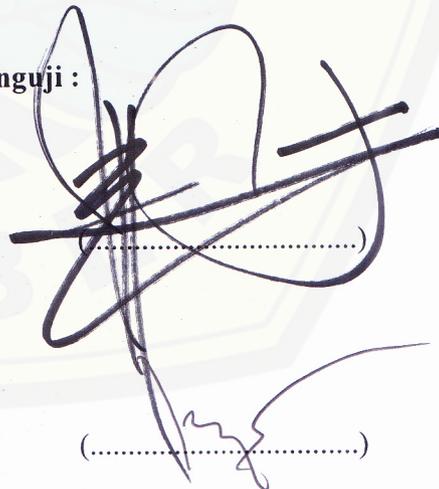
Sekretaris



WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum.
NIP. 197303252001122002

Anggota Penguji :

RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002



(.....)

NURUL LAILI FADHILAH, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001

(.....)

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

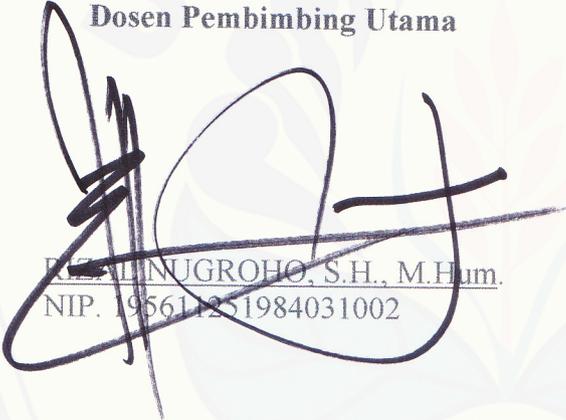
**KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN**

Oleh :

AYU FITRIA FEBRIANI
NIM. 140710101181

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota


R. NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002


NURUL LAILI FADHILAH, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001

Mengesahkan:

Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. NURUL CHUFRON, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : AYU FITRIA FEBRIANI
NIM : 140710101181
Fakultas : Hukum
Program Studi / Jurusan : Ilmu Hukum / Hukum Tata Negara

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: **“KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN”** adalah benar-benar karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan hasil jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 25 Juli 2018

Yang menyatakan,



AYU FITRIA FEBRIANI
NIM. 140710101002

UCAPAN TERIMAKASIH

Pertama-tama penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi ini diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat untuk menyelesaikan program studi ilmu hukum. Skripsi ini berjudul **“KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN”**.

Skripsi ini berhasil diselesaikan berkat bimbingan, petunjuk dan pengarahan dari pembimbing dan anggota pembimbing, yang dimana skripsi ini adalah sebuah karya dengan hasil kerja keras, semangat, motivasi, keyakinan untuk meraih cita-cita dan harapan, serta segala bantuan berbagai pihak yang dengan tulus ikhlas memberikan bantuan kepada penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan ini pula penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., Dosen Pembimbing Utama Skripsi yang telah banyak meluangkan waktunya ditengah kesibukan beliau untuk mendidik, memberikan ilmu, nasehat, pengarahan dan dorongan kepada saya dalam penyelesaian skripsi ini;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H., Dosen Pembimbing Anggota Skripsi yang telah banyak meluangkan waktu untuk mengarahkan, membimbing, memberikan ilmu, motivasi dan nasehat serta pendampingan penulisan hingga terselesaikan penulisan skripsi ini;
3. Ibu Antikowati, S.H., M.H., Ketua Penguji Skripsi, yang telah menguji dan memberikan pengarahan guna kesempurnaan skripsi ini;
4. Ibu Warah Atikah S.H., M.Hum., Sekretaris Penguji yang telah turut serta dalam pengujian skripsi ini dan turut serta dalam kemajuan dan kesempurnaan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Nurul Gufron, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H.

selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak Totok Sudaryanto S.H., M.S., selaku Ketua Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Ibu Antikowati, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan, konsultasi dan masukan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu dan nasehatnya selama penulis kuliah;
10. Bapak dan Ibu Guru mulai dari tingkat TK. Harapan Kraksaan, SD Patokan 1 Kraksaan, SMPN 1 Kraksaan, SMAN 1 Kraksaan, yang senantiasa mendidik serta membimbing dengan penuh kesabaran dan keiklasan;
11. Staf Akademik, staf kemahasiswaan, staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Jember serta staf kemahasiswaan dan staf perpustakaan Universitas Jember atas bantuan dan pelayanan selama penulis menjadi mahasiswa;
12. Bapak Dr. Ali Kusno M.si., dan Ibu Sri Suprihatini kedua orang tua saya, adik saya Nurul Aini Agustina, serta kakek dan nenek saya H. Soenarto dan Hj. Arlina yang selalu memberikan kasih sayang, semangat, motivasi, serta doa selama kuliah hingga skripsi ini;
13. Sahabat-sahabat saya Shofie Rudhy Aghazsi, Rizky Permata Dewi, dan Rita Yulia, terima kasih atas persaudaraan dan kekeluargaan selama ini;
14. Teman-teman seperjuangan saya, Baidawi, Muhajir, Kiki, Yessi, Febby, Mbak Hemas, Rani, Gita, Ifa, Tanti, Yanti, Nimas, Afif, Tijani, Dilla, Kiki Rahmawati, Qorik, Ajeng, Lingga, Via, Audina, Uchay, Nanik, Nuril, Laksamana, Imam, Feri, Gaga, Bagas, Agil, Bawafi, Zamima, Sherly Ho, Mbak Greta, Mbak Acha, Mbak Tatha, Raga, Malik, Wiwin, Rima, Citra, Nanda, Sulis, Sinta, Rohim, julio dan masih banyak lagi yang masih belum saya sebutkan yang selama ini telah banyak membantu dalam pengerjaan skripsi ini;

15. Keluarga besar IMA HTN yang telah memberikan masukan serta dukungan dalam penyusunan skripsi ini;
16. Semua Pihak yang telah membantu mengulurkan bantuan kepada penulis baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga skripsi ini terwujud.

Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini tidaklah sempurna, selanjutnya penulis sangat mengharapkan segala masukan yang bersifat kritik sehingga skripsi ini menjadi sempurna. Semoga hasil karya ini bermanfaat bagi para pembaca dan dapat dijadikan sebagai acuan untuk pengembangan penulisan selanjutnya.

Jember, Juli 2018

Penulis

RINGKASAN

Kebutuhan tempat tinggal di kota-kota besar berbanding yang terbalik dengan ketersediaan lahan/tanah, untuk itu pembangunan perumahan menjadi masalah yang kompleks. Tanah yang semakin hari semakin berkurang tidak sebanding dengan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat. Sehingga perlu adanya inisiatif dari pemerintah untuk membangun suatu hunian yang dapat menampung kapasitas orang banyak, rumah susun termasuk pilihan alternatifnya. Dengan pembangunan rumah susun ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak dan dapat meningkatkan kualitas hidup. meskipun pada kenyataannya pembangunan rumah susun juga tidak lepas dari berbagai masalah.

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana status kepemilikan atas satuan rumah susun dan bagaimana bentuk perlindungan hukum kepemilikan atas satuan rumah susun bila terjadi sengketa atas tanah. Tujuan penulis dalam mengerjakan skripsi ini adalah untuk mengetahui dan memahami suatu status kepemilikan atas satuan rumah susun dan mengetahui serta memahami perlindungan hukum kepemilikan atas satuan rumah susun bila terjadi sengketa atas tanah.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ialah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa Status kepemilikan rumah susun yang diatur oleh pemerintah merupakan status hak milik yang diberlakukan kepada masyarakat berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Kepemilikan atas satuan rumah susun inilah ditandai dengan dikeluarkan sertipikat hak milik untuk pertama kalinya, dari kebijakan pemerintah ini kemudian rumah susun dapat dimiliki secara perseorangan yang kemudian dinamakan hak milik atas satuan rumah susun. Hak kepemilikan perseorangan dalam satuan rumah susun adalah kepemilikan untuk ruang nya. Pemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidak sepenuhnya menganut asas pemisahan horizontal karena kepemilikan atas tanah pada satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan bangunan rumah susun, bukan merupakan kepemilikan perorangan sebagaimana yang dianut dalam asas pemisahan horizontal dalam UUPA. Sesuai pada Pasal 47 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa status kepemilikan atas satuan rumah susun diperkuat dengan dikeluarkannya sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, serta sertipikat ini diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Status kepemilikan rumah susun merupakan kebijakan pemerintah yang dijalankan oleh pengembang atau pelaku usaha, dari kebijakan pemerintah ini kemudian rumah susun dapat dimiliki secara perseorangan yang dinamakan hak

milik atas satuan rumah susun. Bentuk perlindungan hukum yang dapat diupayakan bagi pemilik hak atas tanah yang di bagi menjadi 2 yaitu, perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum secara preventif dalam kepemilikan satuan rumah susun, bentuk perlindungan preventif oleh pemerintah dapat dilakukan dengan cara sosialisasi, sedangkan untuk pengembang dan penghuni dapat dilakukan dengan memperkuat alas hak atas tanah yang akan dibangun rumah susun dibuktikan dengan diterbitkannya sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, tanah yang akan dibangun rumah susun diteliti benar-benar agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Perlindungan hukum secara represif dalam status kepemilikan rumah susun apabila di kemudian hari terjadi sengketa atas tanah tempat dibangunnya rumah susun dan hal ini merugikan pemilik satuan rumah susun, maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik satuan rumah susun yang telah dirugikan adalah memperkarakan (menggugat) ke pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 109-117 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Upaya hukum mengenai sengketa tanah atas kepemilikan satuan rumah susun diajukan ke pengadilan tata usaha negara karena yang mengeluarkan sertipikat adalah BPN yang merupakan pejabat tata usaha negara.

Berdasarkan uraian diatas, penulis memberikan saran yaitu pertama, bagi masyarakat apabila akan melakukan transaksi dalam hal pengalihan hak kepemilikan atas satuan rumah susun sebaiknya menelusuri terlebih dahulu bagaimana status hak kepemilikan atas tanahnya dan sebaiknya pula mencari keterangan yang valid mengenai status hukum hak kepemilikan atas tanah sehingga tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Kedua, bagi pemerintah perlunya suatu pengaturan yang mewadahi mengenai kepemilikan individu dan kepemilikan bersama, agar hak-hak masyarakat yang tinggal di suatu unit rumah susun tersebut tidak merasa dirugikan apabila dikemudian hari terjadi masalah/sengketa. Dan yang ketiga, bagi pelaku usaha Sebagai pelaku usaha sebelum menjual unit satuan rumah susun sebaiknya benar-benar memastikan bahwa status tanah tempat dibangunnya rumah susun bebas dari sengketa, agar tidak menimbulkan suatu kerugian bagi para penghuni.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG DEPAN	i
HALAMAN SAMBUNG DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	vii
LEMBAR PENGESAHAN	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xiii
DAFTAR ISI	xv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum	4
1.3.2 Tujuan Khusus	4
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	5
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Perlindungan Hukum.....	8
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum	8
2.1.2 Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum.....	10
2.2 Rumah Susun	10
2.2.1 Pengertian Rumah Susun.....	10
2.2.2 Asas Pembangunan Rumah Susun.....	13
2.2.3 Satuan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	17
2.3 Tinjauan tentang Sengketa	20

2.3.1	Pengertian Sengketa	20
2.3.2	Sebab-Sebab Timbulnya Sengketa.....	21
2.4	Asas Hubungan Antara Tanah Dengan Bangunan Dan Benda- Benda Yang Ada Diatasnya.....	23

BAB III PEMBAHASAN

3.1	Status Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun	25
3.1.1	Konsep Pembangunan Rumah Susun	25
3.1.2	Penguasaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	29
3.2	Bentuk Perlindungan Hukum Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Apabila Terjadi Sengketa Atas Tanah	42
3.2.1	Perlindungan Hukum Preventif.....	43
3.2.2	Perlindungan Hukum Represif.....	45

BAB IV PENUTUP

4.1	Kesimpulan	48
4.2	Saran.....	49

DAFTAR PUSTAKA

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia dapat dikatakan sebagai salah satu negara yang memiliki penduduk sangat padat diperkirakan mencapai hampir 262 juta jiwa², tidak hanya di kota-kota besar intensitas pertumbuhan penduduk juga mulai meluas hingga ke pinggiran-pinggiran kota. Pertumbuhan penduduk setiap tahunnya menyebabkan masalah-masalah yang kompleks, dengan bertambahnya penduduk, kebutuhan akan tempat tinggal berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan/tanah untuk pembangunan perumahan. Sebagai kebutuhan dasar, tempat tinggal merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi guna menjamin kelangsungan hidup manusia, dimana kebutuhan dasar ini akan menentukan taraf kesejahteraan sekaligus kualitas hidup manusia itu sendiri. Sebagaimana di atur pada Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi :

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Semakin tingginya masyarakat untuk mengadu nasib, mencari penghidupan yang lebih baik di kota-kota besar menyebabkan kebutuhan akan perumahan dan pemukiman dengan harga yang terjangkau menjadi alternatif penyelesaian masalah terhadap tempat tinggal. Mensiasati problema tersebut beberapa kota besar di dunia, termasuk kota-kota besar di Indonesia, memilih model pembangunan kompleks perumahan secara vertikal. Bangunan rumah bertingkat/vertikal belakangan ini marak dilakukan di Indonesia yaitu, dalam bentuk rumah susun. Masyarakat Indonesia juga sering menyebut rumah susun dengan istilah kondominium (*condominium*), apartemen, dan flat.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, pembangunan perumahan atau rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah

² Website Resmi Badan Pusat Statistik <https://www.bps.go.id/> [Diakses pada 29 Mei 2018 pukul 14.02 WIB]

dan membuat ruang lebih lega merupakan salah satu alternatifnya.³ Sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang melalui rumah susun. Optimalisasi penggunaan tanah secara vertikal sampai pada tingkat lebih efektif dari pada optimalisasi tanah secara horizontal.⁴

Permasalahan yang sering terjadi saat ini dengan meningkatnya urbanisasi masyarakat ke kota-kota besar menyebabkan tidak adanya keseimbangan antara pemenuhan kebutuhan ekonomi dan tempat tinggal, masyarakat yang mengadu nasib kebanyakan bekerja di sektor-sektor informal, sehingga penghasilan yang didapat pun tidak sebanding dengan kebutuhan hidup yang harus dijalani. Kemudian dari waktu ke waktu berkembanglah pembangunan unit rumah-rumah dipinggiran rel, pinggir sungai maupun di tempat-tempat yang seharusnya tidak diperuntukkan bagi permukiman, hal ini mengakibatkan lingkungan di sekitar permukiman tersebut menjadi kumuh dan rumah-rumah yang dibangun tidak sesuai dengan standart hunian yang berlaku.

Dengan masalah-masalah yang dialami, pemerintah kemudian mengembangkan suatu inovasi untuk memberikan hunian yang layak bagi masyarakat ekonomi menengah kebawah, pembangunan rumah susun dijadikan alternatif dalam penyelesaian masalah ini. Perumahan ialah kebutuhan yang sangat mendasar bagi manusia, oleh karena itu pembangunan rumah susun diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat, membawa perkembangan ekonomi secara merata, dan dapat memperluas lapangan pekerjaan dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.⁵

Sehubungan dengan itu, upaya pembangunan rumah susun akan lebih di tingkatkan, melihat tidak sedikit masyarakat yang memerlukan rumah susun sebagai tempat huniannya. Dengan harga yang terjangkau, pembangunan rumah susun bagi kalangan masyarakat menengah kebawah akan tetap memperhatikan

³ Suriansyah Murhaini. 2015. *Hukum Rumah Susun*. Surabaya. Laksbang Grafika. hlm. 1.

⁴ *Ibid.* hlm. 1

⁵ Andi Hamzah. 2011. *Dasar – Dasar Hukum Hukum Perumahan*. Jakarta. Penerbit Rineka Cipta. hlm. 1.

standarisasi hunian yang layak, rumah susun yang akan di bangun disesuaikan dengan konsep pembangunan permukiman dan perumahan yang harus memenuhi kelayakan untuk dijadikan hunian yang sehat, aman dan serasi.⁶ Menurut Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi syarat teknis dan administratif. hal ini merupakan upaya pemerintah yang harus dipenuhi untuk mewujudkan suatu hunian yang memiliki standarisasi yang tinggi, sehingga tidak membuat penghuninya memiliki rasa tidak nyaman untuk tinggal di rumah susun tersebut.

Namun dalam implementasinya, pembangunan rumah susun juga tidak lepas dari berbagai masalah-masalah, kepemilikan atas suatu rumah susun sering menimbulkan sengketa yang berimbas terhadap penghuni di dalam rumah susun tersebut. Dengan kata lain, kepemilikan tanah atas satuan rumah susun yang digunakan menimbulkan berbagai asumsi dan prespektif yang berbeda-beda, berbagai aspek mengenai status kepemilikannya. Demi terwujudnya pembangunan satuan rumah susun serta demi kepentingan masyarakat apabila terjadi sengketa atas tanah tentu harus ada upaya perlindungan hukum terhadap masing-masing orang yang telah menggunakan haknya untuk dapat tinggal didalam satuan rumah susun tersebut.

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, penulis mencoba akan membahas dan mengkajinya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi yang fokus kepada status kepemilikan dan bentuk perlindungan hukum kepemilikan atas satuan rumah susun apabila terjadi sengketa atas tanah dengan judul : **“KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG – UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat ditarik permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana status kepemilikan atas satuan rumah susun ?

⁶ *Ibid.* hlm 3.

2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum kepemilikan atas satuan rumah susun bila terjadi sengketa atas tanah ?

1.2 Tujuan Penelitian

Guna memperoleh manfaat dan memenuhi sasaran yang akan dicapai, ditetapkan tujuan penulisan. Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. sebagai wahana pengaplikasian ilmu pengetahuan, khususnya disiplin ilmu hukum yang didapat selama kuliah dengan realita yang ada di masyarakat.
2. memberikan informasi dan mengembangkan daya nalar kritis yang berguna bagi kalangan umum dan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Mengetahui dan memahami suatu status kepemilikan atas satuan rumah susun.
2. Mengetahui dan memahami dalam suatu perlindungan hukum kepemilikan atas satuan rumah susun bila terjadi sengketa atas tanah.

1.4 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan faktor yang penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran sesungguhnya. Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh hasil yang konkrit dan juga metode tersebut merupakan cara utama mencapai tujuan.⁷

⁷ Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Kencana Prenada Media Group. hlm. 27.

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan-penerapan kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.⁸

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan di dalam penelitian hukum ada beberapa macam yaitu, pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yaitu menelaah semua undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Dalam penelitian skripsi ini pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) digunakan sebagai pisau analisis dan menjawab rumusan masalah tentang apakah satuan rumah susun dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.⁹
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Dalam menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.¹⁰ Dalam membangun konsep, peneliti bukan hanya melamun dan mencari-cari dalam khayalan, melainkan pertama

⁸ *Ibid.* hlm. 46.

⁹ Dyah Ochtorina Susanti & A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta. Sinar Grafika. hlm. 110.

¹⁰ *Ibid.* hlm. 115.

kali harus beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. mungkin saja peneliti ingin melakukan penelitian mengenai konsep hukum yang berasal dari sistem hukum tertentu yang tidak bersifat universal.¹¹

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari satu penelitian yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

A. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim.¹² Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini berupa :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan dokumentasi, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, data yang diambil dari internet, serta kamus. Publikasi ini meliputi literatur-literatur ilmiah, serta buku-buku untuk mempelajari dari isi pokok permasalahan yang dibahas.¹³ Bahan hukum sekunder yang digunakan

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hlm. 137.

¹² *Ibid.* hlm. 141.

¹³ Hilman Hadikusuma. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung. Mandar Maju. hlm. 65.

dalam skripsi ini antara lain: buku-buku literatur, website/internet, jurnal yang relevan, dan kamus hukum.

C. Bahan Non Hukum

Penulis selain menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dalam proposal penelitian ini juga menggunakan bahan non hukum. Sebagai penunjang dari sumber bahan hukum primer dan sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan, buku pedoman penulisan karya ilmiah dan bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari internet dan sumber non hukum lain ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dalam topik penelitian.¹⁴

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Langkah-langkah dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan dengan langkah-langkah mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan non hukum sekiranya dipandang mempunyai relevansi, melakukan tela'ah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan, menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dalam menjawab isu hukum, dan memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.¹⁵

Bahan-bahan hukum yang telah terkumpul tersebut disusun secara sistematis dan terarah dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus dan diharapkan memberikan perskripsi tentang apa yang seharusnya ditetapkan berkaitan dengan permasalahan yang terkait.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.*, hlm. 164.

¹⁵ *Ibid.* hlm. 171.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perlindungan Hukum

2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma hukum atau kaedah hukum. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.¹⁶

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Perlindungan hukum dapat diartikan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warganya agar hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan yang bagi melanggarnya akan dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku. Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:¹⁷

- a. adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- b. jaminan kepastian hukum.
- c. berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- d. adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

¹⁶ Asryaty. 2012. Tesis Perlindungan Hukum Terhadap Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro. Semarang. hlm. 23.

¹⁷ Satjipto Raharjo. 1999. *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. Jurnal Masalah Hukum. hlm. 3.

Wujud peran hukum didalam masyarakat adalah memberikan suatu perlindungan hukum kepada masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat memecah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang. Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo :¹⁸

“Bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan dilindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.”

Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁹ Sedangkan Muchsin berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.²⁰ Pada dasarnya hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum menimbulkan hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta. Liberty. hlm 39.

¹⁹ Dedi Suprianto. 2015. *Perlindungan Hukum Terhadap Penanaman Modal dalam Negeri dan Penanaman Modal Asing dalam Bidang Usaha Pertanian di Indonesia*. Thesis: Fakultas Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim. Riau. hlm. 17.

²⁰ *Ibid.* hlm. 17.

2.1.2 Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandas pada Pancasila sebagai dasar ideologi dan falsafah negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah :²¹

1. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar negara. Dengan kata lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.
2. Prinsip negara hukum yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat.

Dari kedua prinsip perlindungan hukum di atas, prinsip perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia dikatakan bersumber pada Pancasila, karena pengakuan dan perlindungan terhadapnya secara instrinsik melekat pada Pancasila dan seyogianya memberi warna dan corak serta isi negara hukum yang berdasarkan Pancasila.²²

2.2 Rumah Susun

2.2.1 Pengertian Rumah Susun

Bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam satuan lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-

²¹ Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Surabaya. PT Bina Ilmu. hlm. 19-20.

²² *Ibid.* hlm. 19.

masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah disebut rumah susun. Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pengertian tersebut dipersingkat lagi menjadi suatu tempat hunian yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagian-bersama”, “Tanah Bersama” dan “benda bersama”.²³

Menurut Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang selanjutnya disebut UURS, pengertian rumah susun, rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial adalah sebagai berikut.

- a) Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (Pasal 1 angka 1).
- b) Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Pasal 1 angka 7).
- c) Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus (Pasal 1 angka 8).
- d) Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri (Pasal 1 angka 9).
- e) Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan (Pasal 1 angka 10).

Mengenai pengertian *condominium*, Arie S. Hutagalung, dkk, menguraikan pengertian sebagai berikut :

“*Condominium* menurut arti kata berasal dari bahasa latin yang terdiri dari 2 (dua) kata, yaitu : “*co*” berarti bersama-sama dan “*dominium*” berarti pemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya, *condominium* mempunyai

²³ Boedi Harsono. 2013. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta. Penerbit Universitas Trisakti. hlm. 348.

arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas”.²⁴

Sedangkan, menurut Henry R. Cheeseman mendefinisikan *condominium* sebagai berikut :

“*Condominium* adalah sebuah bentuk kepemilikan dalam gedung bertingkat. Pembeli sebuah *condominium*, (1) memiliki tanda bukti hak milik terhadap unit-unitnya, (2) memiliki areal bersama (seperti; lorong, lift, tempat parkir). Pemilik dapat menjual, atau menyewakan unit-unitnya tanpa harus izin pemilik unit lainnya. Pemilik sebuah unit, dikenakan biaya bulan, untuk keperluan perawatan/pemeliharaan areal bersama”.²⁵

Undang–Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memberikan pengertian juga berkaitan dengan satuan rumah susun, tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama dengan pengertian sebagaimana tersebut dibawah ini.

- a) Satuan rumah susun yang selanjutnya di sebut dengan sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (Pasal 1 angka 3).
- b) Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan (Pasal 1 angka 4).
- c) Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun (Pasal 1 angka 5).
- d) Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama (Pasal 1 angka 6).

²⁴ Mimi Rosmidi Akis & kawan-kawan. 2010. *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Sumah Susun dalam Hukum Agraria*. Malang, Setara Press. hlm. 34.

²⁵ *Ibid.* hlm. 34.

Sebuah rumah susun selain bangunan juga terdiri dari pemilik, penghuni, pengelola, perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dengan pengertian sebagai berikut :

- a) Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun (Pasal 1 angka 18).
- b) Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik (Pasal 1 angka 19).
- c) Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun (Pasal 1 angka 20).
- d) Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun (Pasal 1 angka 21).

2.2.2 Asas Pembangunan Rumah Susun

Suatu pembangunan rumah susun, dilaksanakan dengan berdasarkan asas atau landasan tertentu, agar rumah susun tersebut bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait dengannya. Landasan ataupun asas dari pembangunan suatu rumah susun terdiri dari berbagai macam seperti terdapat pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu:

- a) asas kesejahteraan;
- b) asas keadilan dan pemerataan;
- c) asas kenasionalan;
- d) asas keefisienan dan kemanfaatan;
- e) asas keterjangkauan dan kemudahan;
- f) asas kemandirian dan kebersamaan;
- g) asas kemitraan;
- h) asas keserasian dan keseimbangan;
- i) asas keterpaduan;
- j) asas kesehatan;
- k) asas kelestarian dan keberlanjutan; dan
- l) asas keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Landasan ataupun asas dari pembangunan suatu rumah susun memiliki definisi masing-masing sebagaimana yang tertera pada penjelasan umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu :

1. asas kesejahteraan adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya;
2. asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat;
3. asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional;
4. asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR;
5. asas keefisienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat;
6. asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antarpemangku kepentingan;
7. asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung;
8. asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang;
9. asas keterpaduan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian;

10. asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat;
11. asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan;
12. asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia;
13. asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

Pembagian asas tersebut dimaksudkan sebagai landasan pada pembangunan rumah susun, yaitu yang dapat memberikan kesejahteraan, keadilan yang merata, mengedepankan kepentingan nasional, dengan sistem yang efisien dan bermanfaat, terjangkau dan memberikan kemudahan bagi seluruh lapisan masyarakat secara mandiri maupun kebersamaan berdasarkan prinsip kemitraan yang serasi dan seimbang, terpadu dan mengedepankan kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan agar terciptanya keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan.²⁶

²⁶ *Ibid.* hlm. 358.

Landasan ataupun asas-asas pada pembangunan rumah susun yang telah dijelaskan tersebut diharapkan kedepannya akan dapat mewujudkan berbagai tujuan dan berbagai manfaat, hal tersebut tercantum pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu diselenggarakan untuk :

- a) memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b) mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- c) meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik dikawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
- d) memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e) menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial dan budaya; dan
- f) menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Berdasarkan pendapat dari Arie S. Hutagalung, suatu tujuan yang ingin dicapai dari pembangunan rumah susun adalah :²⁷

- a) untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat;
- b) untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras dan seimbang;
- c) untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
- d) untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan;
- e) untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.

Berdasarkan tujuan-tujuan tersebut, pembangunan rumah susun pada dasarnya bertujuan sebagai pemenuhan kebutuhan akan adanya suatu rumah susun yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dikawasan perkotaan dengan penduduk sangat padat, sehingga akan berdampak pada :²⁸

²⁷ Arie S. Hutagalung. 2007. *Konominium dan Permasalahannya*. Depok. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. hlm 20.

²⁸ Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta. Sinar Grafika. hlm. 161.

- a) peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang, dan daya tampung kota;
- b) peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan;
- c) peningkatan efisiensi prasarana, sarana dan utilitas perkotaan;
- d) peningkatan produktivitas masyarakat dan daya saing kota;
- e) peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah;
- f) peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.

Berdasarkan hal-hal tersebut, jelaslah bahwa perumahan merupakan masalah nasional yang mana dampaknya sangat dirasakan diseluruh wilayah tanah air, terutama didaerah perkotaan yang berkembang pesat, maka oleh karena itu pembangunan dengan sistem rumah susun adalah salah satu alternatif agar terciptanya kesejahteraan masyarakat.²⁹

2.2.3 Satuan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Suatu bangunan rumah susun, didalamnya memiliki bagian-bagian yang merupakan ruang-ruang yang terpisah tetapi merupakan satu kesatuan dari keseluruhan bangunan rumah susun yang ada. Bagian-bagian ini yang kemudian dikenal dengan sebutan satuan rumah susun. Bagian inilah yang kemudian akan dapat dimiliki oleh penghuni yang berbeda disetiap ruangnya.³⁰ Pada Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 disebutkan: “Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.”

Satuan rumah susun atau sarusun merupakan ruang-ruang didalam bangunan rumah susun yang kemudian akan dimiliki secara individual dan digunakan secara terpisah. Setiap sarusun harus memiliki sarana penghubung ke jalan umum karena merupakan penegasan hak pemilik sarusun untuk mempunyai aksesibilitas ke jalan umum, danantisipasi agar hak aksesibilitas tersebut tidak mengganggu sarusun milik penghuni lainnya. Hal ini dibutuhkan untuk memperoleh keamanan dan kenyamanan masing-masing pemilik sarusun.³¹

²⁹ Boedi Harsono. *Op. Cit.*, hlm. 358.

³⁰ *Ibid.* hlm. 351.

³¹ *Ibid.* hlm. 352.

Menurut Pasal 16-19 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, memperincikan standarisasi fisik sarusun yaitu :

- a) Ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi fungsi dan penggunaannya serta harus disusun, diatur dan dikoordinasikan agar dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan ke dalam dan keluar.
- b) Keberadaan ruang sarusun, yaitu bahwa sarusun dapat berada pada permukaan tanah, diatas atau (apabila terpaksa maupun untuk keperluan tertentu) dibawah permukaan tanah, atau sebagian diatas permukaan tanah, yang merupakan dimensi dan volume ruang tertentu sesuai dengan yang telah direncanakan.
- c) Kelayakan sebagai hunian, dalam arti bahwa sarusun dapat memenuhi kebutuhan penghuni sehari-hari untuk tidur, mandi, mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu, dan menempatkan barang-barang keperluan rumah tangga maupun kebutuhan sehari-hari.

Perbuatan hukum yang ditujukan pada suatu bangunan rumah susun akan tertuju dan terbatas kepada pemisahan rumah susun menjadi satuan-satuan rumah susun dan penjualan satuan rumah susun untuk pertama kalinya dari penyelenggara pembangunan kepada pemilik pertama. Pemegang hak atas tanah tersebut merupakan sekaligus pemilik gedung.³²

Pada awalnya hanya terdapat hubungan sewa-menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan rumah susun dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangunan gedung tersebut. Hal tersebut kemudian berubah sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang kemudian diganti dengan Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun, yang memperkenalkan dan menjalankan suatu lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu adanya hak milik sarusun yang

³² *Ibid.* hlm. 360.

terdiri dari hak perorangan atas unit susun dan hak atas tanah bersama, benda bersama, dan bagian bersama yang berupa satu kesatuan.³³

Kepemilikan atas satuan atau unit-unit yang terdapat dalam bangunan gedung rumah susun tersebut dikenal sebagai Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).³⁴ Menurut Eman Ramelan,³⁵ hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perorangan dan terpisah, yang meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan. Hak milik satuan rumah susun memiliki konsep dasar bahwa benda atau bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang, atau bahkan lebih yang mana hal tersebut dikenal dengan istilah pemilikan bersama. Bentuk pemilikan bersama ini terbagi atas dua yaitu pemilikan bersama yang terikat dan pemilikan bersama yang bebas.³⁶ Pemilikan bersama yang terikat yaitu ikatan hukum yang pada awalnya telah ada antara pemilik benda bersama, misalnya pemilikan bersama yang terdapat pada harta perkawinan dan disini pemilik tidak bebas melakukan pemindahan hak kepada orang lain tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya atau selama suami atau istri masih dalam ikatan perkawinan dan tidak dimungkinkan untuk melakukan pembagian atau pemisahan harta perkawinan.³⁷ Pada pemilikan bersama yang bebas yaitu bahwa setiap para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama sebagai pemilik dari suatu benda. Maka disini kemudian muncul kehendak secara bersama-sama untuk menjadi pemilik atas suatu benda untuk digunakan secara bersama-sama. Bentuk pemilikan bebas ini yang kemudian disebut sebagai istilah *condominium*.³⁸

³³ Adrian Sutedi. *Op. Cit.* hlm. 198.

³⁴ Suriansyah Murhaini. *Op. Cit.* hlm. 69.

³⁵ Eman Ramelan. 2014. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Stata Title/Apartemen*. Laksbang Grafika. Yogyakarta. hlm. 1-2.

³⁶ *Ibid.* hlm. 198.

³⁷ *Ibid.* hlm. 199

³⁸ *Ibid.* hlm. 199.

2.3 Tinjauan tentang Sengketa

2.3.1 Pengertian Sengketa

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional. Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa.³⁹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia atau yang disebut juga KBBI, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.⁴⁰ Menurut Nurnaningsih Amriani, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Hal yang sama juga disampaikan oleh Takdir Rahmadi, yang mengartikan bahwa konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihanperselisihan yang ada pada persepsi mereka saja. Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa ialah suatu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi dari pihak-pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian.⁴¹

³⁹ Yuriani Riski Andriana. 2013. *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta Dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*. Thesis: Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Yogyakarta. Yogyakarta. hlm. 17.

⁴⁰ Poerwadarminta. 1982. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta. Balai Pustaka. hlm. 643.

⁴¹ Yuriani Riski Andriana. *Op Cit*. hlm. 17.

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Terkait sengketa tanah, ada peraturan terbaru terkait kasus pertanahan yaitu Permen Agraria 11/2016. Permen Agraria No. 11/2016 sendiri membedakan antara sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Sengketa tanah merupakan perselisihan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sementara konflik tanah adalah perselisihan pertanahan baik orang, kelompok, organisasi, badan hukum yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Sedangkan, perkara tanah adalah perselisihan pertanahan yang penanganan perkara dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

2.3.2 Sebab-sebab Timbulnya Sengketa

Berikut ini beberapa teori tentang sebab-sebab timbulnya sengketa, antara lain :

- a. teori hubungan masyarakat, dalam teori hubungan masyarakat menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat;
- b. teori negosiasi, prinsip teori negosiasi menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap;
- c. teori identitas, teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas

mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak;

- d. teori kesalahpahaman antar budaya, teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu, diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereotipe yang mereka miliki terhadap pihak lain;
- e. teori transformasi, teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing;
- f. teori kebutuhan atau kepentingan manusia pada intinya, teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/ terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang atau pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif (*substantive*) berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural (*procedural*) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis

(*psychological*) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.⁴²

2.4 Asas Hubungan Antara Tanah Dengan Bangunan Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

Pembagian benda dalam hukum adat hanya berupa tanah dan bukan tanah. Dengan model pembagian benda seperti itu maka dalam hukum adat hanya dikenal asas pemisahan horizontal. Sedangkan hukum perdata barat mengenal pembagian benda menjadi benda bergerak dan tidak bergerak. Sehingga muncul asas *accessie* (perlekatan) vertikal. Jenis benda menurut hukum barat juga dibedakan dengan benda lain, yakni benda berwujud dan benda tidak berwujud. Hanya saja hukum benda barat melarang pembentukan jenis dan hak kebendaan baru di luar yang sudah diatur dalam undang-undang.⁴³

Hukum pertanahan mengenal dua macam asas mengenai tanah yang memberikan pengaruh dalam bentuk kewenangan dan kepemilikan tanah. Asas tersebut adalah asas perlekatan vertikal dan asas pemisahan horizontal. Asas perlekatan vertikal adalah asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap menjadi satu. Asas perlekatan vertikal merupakan dasar pemikiran yang dianut dalam hukum tanah barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁴⁴ Pemilik hak atas tanah diberikan kewenangan yang sejalan dengan pengertian tersebut, kewenangan dan kepemilikan hak atas tanah bukan hanya sebatas permukaan tanah saja melainkan juga yang terkandung di bawahnya pula yang melekat dan berdiri di atasnya.

Asas pemisahan horizontal adalah pemisahan antara tanah dari segala benda yang melekat pada tanah tersebut. Asas pemisahan horizontal merupakan dasar pemikiran dalam hukum pertanahan adat yang kemudian diadopsi oleh

⁴² *Ibid.* hlm. 18.

⁴³ Khoidin. 2001. Diktat: "*Pengembangan Hak Jaminan Atas Tanah*". Universitas Jember. hlm. 21.

⁴⁴ *Ibid.* hlm. 21.

UUPA.⁴⁵ Pemegang hak atas tanah hanya menguasai sebatas permukaan tanahnya saja sedangkan bangunan atau apapun yang melekat di atas tanah tersebut berbeda hak kepemilikannya dan hal ini membuka kemungkinan bahwa pemegang hak atas benda yang melekat di atas tanah berbeda dengan yang memegang hak atas tanah. Dalam hal ini berlaku bahwa pihak yang menanam tanaman atau membangun bangunan adalah sebagai pemilik dari tanaman atau bangunan tersebut. Dengan adanya asas pemisahan horizontal bahwa seseorang yang memiliki tanah belum tentu memiliki segala sesuatu di atas tanah tersebut. Pemilik tanah tidak boleh beranggapan bahwa tanaman atau bangunan yang ada di atas tanah itu dengan sendirinya menjadi milik pemilik tanah.

⁴⁵ *Ibid.* Hlm. 22.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Status kepemilikan atas satuan rumah susun yang diatur oleh pemerintah merupakan status hak milik yang diberlakukan kepada masyarakat berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Kepemilikan atas satuan rumah susun inilah ditandai dengan dikeluarkan sertipikat hak milik untuk pertama kalinya, dari kebijakan pemerintah ini kemudian rumah susun dapat dimiliki secara perseorangan yang kemudian dinamakan hak milik atas satuan rumah susun. Hak kepemilikan perseorangan dalam satuan rumah susun adalah kepemilikan untuk ruangnya. Pemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidak sepenuhnya menganut asas pemisahan horizontal karena kepemilikan atas tanah pada satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan bangunan rumah susun, bukan merupakan kepemilikan perorangan sebagaimana yang dianut dalam asas pemisahan horizontal dalam UUPA. Sesuai pada Pasal 47 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa status kepemilikan atas satuan rumah susun diperkuat dengan dikeluarkannya sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, serta sertipikat ini diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
2. Terdapat 2 bentuk perlindungan hukum yang dapat diupayakan bagi pemilik hak atas tanah yang di bagi menjadi 2 yaitu, perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum secara preventif dalam kepemilikan satuan rumah susun, bentuk perlindungan preventif oleh pemerintah dapat dilakukan dengan cara sosialisasi, sedangkan untuk pengembang dan penghuni dapat dilakukan dengan memperkuat alas hak atas tanah yang akan dibangun rumah susun dibuktikan dengan diterbitkannya sertipikat hak milik atas satuan rumah susun, tanah yang akan dibangun rumah susun diteliti benar-benar agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Perlindungan hukum secara represif dalam status kepemilikan rumah susun apabila di kemudian hari terjadi sengketa atas tanah tempat dibangunnya rumah

susun dan hal ini merugikan pemilik satuan rumah susun, maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik satuan rumah susun yang telah dirugikan adalah memperkarakan (menggugat) ke pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 109-117 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Upaya hukum mengenai sengketa tanah atas kepemilikan satuan rumah susun diajukan ke pengadilan tata usaha negara karena yang mengeluarkan sertipikat adalah BPN yang merupakan pejabat tata usaha negara.

4.2 Saran

1. Bagi masyarakat :

Apabila akan melakukan transaksi dalam hal pengalihan hak kepemilikan atas satuan rumah susun sebaiknya menelusuri terlebih dahulu bagaimana status hak kepemilikan atas tanahnya dan sebaiknya pula mencari keterangan yang valid mengenai status hukum hak kepemilikan atas tanah sehingga tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

2. Bagi pemerintah :

Perlunya suatu pengaturan yang mewadahi mengenai kepemilikan individu dan kepemilikan bersama, agar hak-hak masyarakat yang tinggal di suatu unit rumah susun tersebut tidak merasa dirugikan apabila dikemudian hari terjadi masalah/sengketa.

3. Bagi pelaku usaha :

Sebagai pelaku usaha sebelum menjual unit satuan rumah susun sebaiknya benar-benar memastikan bahwa status tanah tempat dibangunnya rumah susun bebas dari sengketa, agar tidak menimbulkan suatu kerugian bagi para penghuni.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan (Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan)*. Prestasi Pustaka. Jakarta.
- Andi Hamzah. 2011. *Dasar – Dasar Hukum Hukum Perumahan*. Rineka Cipta. Jakarta.
- Arie S. Hutagalung. 2007. *Kondominium dan Permasalahannya*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Depok.
- Asryaty. 2012. Tesis *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun di Pekunden Kota Semarang*. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro. Semarang.
- Boedi Harsono. 2013. *Hukum Agraria Indonesia*. Penerbit Universitas Trisakti. Jakarta.
- Dedi Suprianto. 2015. *Perlindungan Hukum Terhadap Penanaman Modal dalam Negeri dan Penanaman Modal Asing dalam Bidang Usaha Pertanian di Indonesia*. Thesis: Fakultas Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim. Riau.
- Dyah Ochterina Susanti & A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Eman Ramelan. 2014. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Stata Title/Apartemen*. Laksbang Grafika. Yogyakarta.
- Erwin Kallo. 2009. *Panduan Hukum Untuk Pemilik atau Penghuni Rumah Susun*. Minerva Athena Pressindo. Jakarta.
- Hilman Hadikusuma. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Mandar Maju. Bandung.
- Khoidin. 2001. Diklat: *"Pengembangan Hak Jaminan Atas Tanah"*. Universitas Jember. Jember.
- Mimi Rosmidi Akis & kawan-kawan. 2010. *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Sumah Susun dalam Hukum Agraria*. Setara Press. Malang.
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media

Group. Jakarta.

Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya*. PT Bina Ilmu. Surabaya.

Poerwadarminta. 1982. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta.

Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty. Yogyakarta.

Suriansyah Murhaini. 2015. *Hukum Rumah Susun*. Laksbang Grafika. Surabaya.

Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika. Jakarta.

Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana Prenamedia Group. Jakarta.

Yuriani Riski Andriana. 2013. *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta Dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*. Thesis: Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Yogyakarta. Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tatacara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

C. Jurnal/Internet

Satjipto Raharjo. 1999. *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. Jurnal Masalah Hukum.

Subekti. 2015. *Konsep Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun bagi Konsumen*. Jurnal Masalah Hukum.

J. Andi Hartanto. *Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jurnal Rechtsens. Vol. 2 No. 1. Juni 2013. Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

Masrofah. *Pemberian Hak Milik Satuan Rumah Susun Diatas Beberapa Hak Guna Bangunan Perorangan*. Badamai Law Jurnal. Vol. 1 Issue. 1. April 2016.

M. Shafiyuddin Wafi. *Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Studi Di Star Apartemen)*. Diponegoro Law Journal. Volume 5. Nomor 3. Tahun 2016. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Diakses di <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c11210/sengketa-kepemilikan-tanah>. Pada tanggal 28 Mei 2018 pukul 11.30 WIB.

Dikutip dari Kompas.com dengan judul "Sengketa Pembeli-Pengelola Apartemen Marak, Pengembang Terus Berjualan", <https://properti.kompas.com/read/2018/02/25/204416121/sengketa-pembeli-pengelola-apartemen-marak-pengembang-terus-berjualan>. Di akses pada tanggal 28 Juni 2018 Pukul 21.25 WIB.

Fitri Hidayat. 2013. *Perlindungan Hukum Unsur Esensial dalam Suatu Negara*. Diakses di <http://fitrihidayat-ub.blogspot.com/2013/07/perlindungan-hukum-unsur-esensial-dalam.html>. Pada tanggal 22 Mei 2018 pukul 10.45 WIB.

Website Resmi Badan Pusat Statistik <https://www.bps.go.id/> [Diakses pada 29 Mei 2018 pukul 14.02 WIB]

Wibowo Tunardy. 2013. *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Diakses di <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/>. Pada tanggal 1 Mei 2018 pukul 09.32 WIB.

