



SKRIPSI

**ASAS HUBUNGAN ANTARA TANAH DENGAN BANGUNAN DAN
BENDA-BENDA YANG ADA DIATASNYA YANG DIGUNAKAN
DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20
TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN**

*PRINCIPLES OF RELATIONSHIP BETWEEN LANDS AND BUILDINGS AND
THE OBJECTS THERE ARE USED IN DEVELOPMENT OF FLATS IN
INDONESIA BASED ON LAW NUMBER 20 YEAR 2011 ON FLATS*

Oleh:

LEVIA CHRISTI BR SURBAKTI

NIM. 140710101178

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

2018

SKRIPSI

**ASAS HUBUNGAN ANTARA TANAH DENGAN BANGUNAN DAN
BENDA-BENDA YANG ADA DIATASNYA YANG DIGUNAKAN
DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20
TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN**

*PRINCIPLES OF RELATIONSHIP BETWEEN LANDS AND BUILDINGS AND
THE OBJECTS THERE ARE USED IN DEVELOPMENT OF FLATS IN
INDONESIA BASED ON LAW NUMBER 20 YEAR 2011 ON FLATS*

Oleh:

LEVIA CHRISTI BR SURBAKTI

NIM. 140710101178

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

2018

MOTTO

“....yang kusampaikan kepadamu pada hari ini dan supaya, apabila engkau sudah makan dan kenyang, mendirikan rumah-rumah yang baik serta mendiaminya, jangan engkau tinggi hati, jangan engkau melupakan Tuhan, Allahmu.”

*Alkitab, *Ulangan 8:11-14*. Lembaga Alkitab Indonesia Anggota IKAPI Edisi III, Cetakan Tahun 2002

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan sebagai ungkapan rasa cinta yang tulus dan rasa terimakasih kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayah saya Paten Surbakti dan Ibu saya Kelmina Br Ginting, Terima kasih untuk kasih sayang tanpa batas dan semangat serta do'a yang telah diberikan kepada Penulis;
2. Almamater Universitas Jember yang penulis banggakan.

**ASAS HUBUNGAN ANTARA TANAH DENGAN BANGUNAN DAN
BENDA-BENDA YANG ADA DIATASNYA YANG DIGUNAKAN
DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20
TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN**

*PRINCIPLES OF RELATIONSHIP BETWEEN LANDS AND BUILDINGS AND
THE OBJECTS THERE ARE USED IN DEVELOPMENT OF FLATS IN
INDONESIA BASED ON LAW NUMBER 20 YEAR 2011 ON FLATS*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (s1) dan mencapai gelar sarjana

Oleh

**LEVIA CHRISTI BR SURBAKTI
NIM : 140710101178**

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

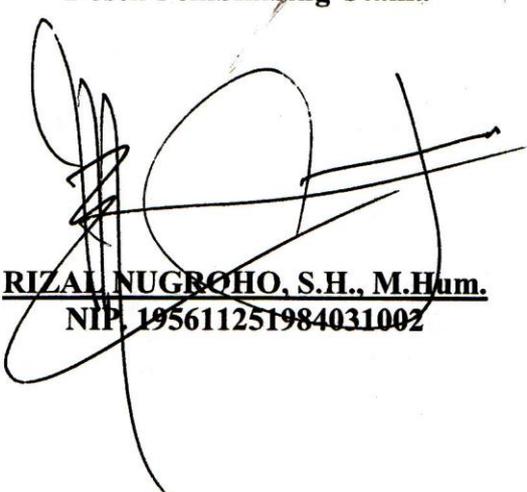
PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

Tanggal, 19 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

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**ASAS HUBUNGAN ANTARA TANAH DENGAN BANGUNAN DAN
BENDA-BENDA YANG ADA DIATASNYA YANG DIGUNAKAN
DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20
TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN**

Oleh:

LEVIA CHRISTI BR SURBAKTI

NIM : 140710101178

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

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

NIP. 193611251984031002

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

NIP. 198707132014042001

Mengesahkan:

**Kementerian Riset, Teknologi, Dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,**

Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.

NIP.197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

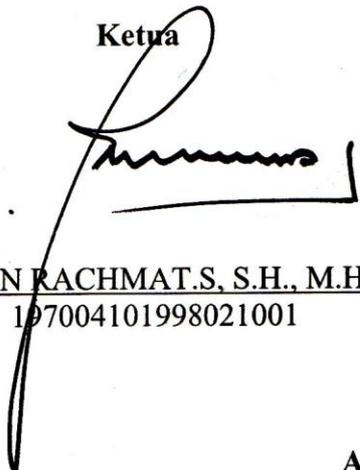
Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji Pada :

Hari : Rabu
Tanggal : 25
Bulan : Juli
Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji :

Ketua


IWAN RACHMAT.S, S.H., M.H
NIP. 197004101998021001

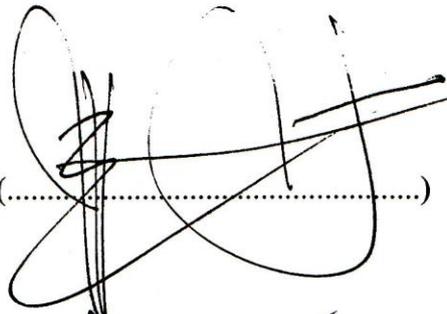
sekretaris


ROSITA INDRAYATI.S.F.,M.H
NIP. 197805312005012001

Anggota Penguji :

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

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


(.....)

(.....)

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : LEVIA CHRISTI BR SURBAKTI

Nim : 140710101178

Fakultas : Hukum

Program Studi / Jurusan : Ilmu Hukum / Hukum Tata Negara

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul ASAS HUBUNGAN ANTARA TANAH DENGAN BANGUNAN DAN BENDA-BENDA YANG ADA DIATASNYA YANG DIGUNAKAN DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN adalah benar-benar karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 25 Juli 2018

Yang menyatakan,



LEVIA CHRISTI BR SURBAKTI

NIM : 140710101178

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang Maha Pengasih dan Penyayang atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ASAS HUBUNGAN ANTARA TANAH DENGAN BANGUNAN DAN BENDA-BENDA YANG ADA DIATASNYA YANG DIGUNAKAN DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN”. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember dan memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Penulis menyadari bahwa banyak sekali hambatan, tantangan, dan kesulitan dalam menyelesaikan skripsi ini. Tanpa bimbingan, dorongan, dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing Utama, yang telah memberikan pengarahan, bimbingan, dan pemberian saran-saran yang sangat diperlukan dalam penyusunan skripsi ini, mulai permulaan sampai terselesaikannya skripsi ini;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H.,M.H selaku Dosen Pembimbing Anggota yang juga telah memberikan pengarahan, bimbingan, dan pemberian saran-saran yang sangat diperlukan dalam penyusunan skripsi ini, mulai permulaan sampai terselesaikannya skripsi ini;
3. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi atas kesediaannya untuk menjadi dosen penguji dan memberikn evaluasi dan saran pada penulisan skripsi ini serta ilmu yang telah diberikan ;
4. Ibu Rosita Indrayati, S.H., M.H selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi atas kesediaannya untuk menjadi dosen penguji dan memberikan evaluasi dan saran pada penulisan skripsi ini serta ilmu yang telah diberikan;

5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan 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;
9. Para dosen yang terhormat dan seluruh staf serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu, dukungan dan membantu penulis dalam perkuliahan;
10. Untuk saudara-saudara penulis : Josua Alfrando Surbakti, Dita Natasya Br Surbakti yang telah memberikan semangat, dukungan Do'a kepada penulis, semoga terwujud dan sukses dalam meraih impian dan sukses dalam pekerjaannya semoga selalu berada dalam lindungan Tuhan;
11. Saudara-saudara Pangguyuban IMKA (Ikatan Mahasiswa Karo) pangguyuban yang sudah mengajarkanku banyak hal semoga kekeluargaan kita tetap selalu terjaga dan juga KKN 55 yang sampai sekarang masi terjaga kekeluargaannya;
12. Sahabat penulis dari awal masuk kuliah sampai saat ini Ardyansyah Putra Ginting, Audina Sintasari, S.H, dan Sonia Alfiyana;
13. Kepada teman teman penulis yang tidak dapat saya sebut satu persatu;
14. Teman-teman Angkatan 2014 di Fakultas Hukum Universitas Jember yang mendukung dan membantu dalam penulisan skripsi dan pengurusan administrasi skripsi;

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, 25 Juli 2018

Penulis

RINGKASAN

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kebijakan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Dalam rangka peningkatan daya guna tanah serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah berpenduduk padat dan di kota-kota besar yang tanahnya sudah terbatas perlu diarahkan pembangunan perumahan dan permukiman dalam bentuk sistem rumah susun. Asas hubungan antara tanah dengan bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dalam pembangunan rumah susun di Indonesia ada dua yaitu asas horizontal dan asas perlekatan. Kedua asas tersebut sampai saat ini masih digunakan.

Permasalahan yang kemudian dibahas dalam skripsi ini adalah asas apa yang digunakan dalam pembangunan rumah susun di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan apakah konsekwensi diberlakukannya asas tersebut. Tujuan dilakukannya analisis secara khusus untuk mengetahui dan memahami asas yang digunakan dalam pembangunan rumah susun di Indonesia dan apa konsekwensi dari pemberlakuan asas tersebut, apakah asas tersebut sudah menjamin kepastian hukum tanah dengan bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya.

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 adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Tinjauan Pustaka pada skripsi ini berisi tentang landasan teori yang memperkuat penelitian yang diantaranya meliputi tinjauan umum mengenai rumah susun, pembangunan rumah susun dan asas hubungan antara tanah dengan bangunan beserta benda-benda yang ada di atasnya.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa asas hubungan antara tanah dengan bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dalam pembangunan rumah susun di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menganut asas pemisahan horizontal yaitu asas yang memisahkan tanah dan benda lain yang berada di atasnya. UURS tidak mengatur secara tegas tentang asas apa yang digunakan dalam pembangunan rumah susun di Indonesia akan tetapi dapat kita lihat pada ketentuan Pasal 17 UURS tersebut terlihat bahwa Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah milik orang lain, hal ini menunjukkan bahwa UURS menerapkan asas pemisahan horizontal. Selain itu ketentuan Pasal 1 ayat 1 tentang pengertian rumah susun yang di dalamnya ada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama hal ini menunjukkan juga bahwa UURS menerapkan asas pemisahan horizontal. dan konsekwensi yang timbul akibat penerapan asas pemisahan horizontal ini adalah tanah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan tanah terlepas dari benda yang berada di atas tanah itu. Maka hal tersebut berpengaruh pada kepemilikan satuan rumah susun yaitu pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya berbeda dengan kata lain subyek pemegang

hak atas tanahnya berbeda dengan subyek atas kepemilikan bangunannya. Pemilik tanah tidak bisa menggukon tanahnya karena sudah ada bangunan yang berdiri di atasnya dengan menggunakan hak guna bangunan. Demikian pula tanah dan bangunannya akan tunduk pada hukum yang berbeda, tanah akan tunduk pada hukum tanah sedangkan bangunannya akan tunduk pada hukum yang mengatur penguasaan hak atas benda bukan tanah.

Saran Penulis untuk menghindari masalah maka hendaknya sebelum melakukan peralihan hak atas satuan rumah susun, pembeli harus mengetahui terlebih dahulu mengenai status hak kepemilikan atas tanahnya dan hendaknya pengembang atau pengelola rumah susun memberikan penjelasan yang detail mengenai status hukum kepemilikan satuan rumah sehingga tidak menimbulkan keraguan kepada pembeli dan tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari dan demi menjamin kepastian hukum atas pemilikan bangunan dan pemilikan atas tanah pemerintah diharapkan mengkaji kembali tentang penerapan asas pemisahan horizontal tersebut karena ada dua pemilik yaitu pemilik atas tanah dan pemilik atas bangunan. Apabila terjadi permasalahan apakah tanah akan tetap tunduk pada hukum tanah dan bangunan akan tunduk pada hukum yang mengatur penguasaan hak atas benda bukan tanah. Pemisahan horizontal diharapkan dapat menjadi dasar perlindungan hukum kepada para pihak. Agar supaya setiap ada permasalahan mengenai tanah dengan bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dapat mendapatkan kepastian hukum dan tidak ada pihak yang dirugikan baik pemilik atas bangunan dan pemilik atas tanah. Karena tujuan utama disusunnya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menganut asas pemisahan horizontal adalah untuk memberikan landasan hukum khususnya bagi pembangunan rumah susun (gedung bertingkat), sehingga tidak ada masyarakat yang dirugikan dengan penerapan asas pemisahan horizontal.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN.....	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.3.1 Tujuan Umum.....	3
1.3.2 Tujuan Khusus	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.4.1 Manfaat Teoritis	4
1.4.2 Manfaat Praktis.....	4
1.5 Metode Penelitian.....	4
1.5.1 Tipe Penelitian.....	5
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	5
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	6
1.5.3.1 Bahan Hukum Primer.....	6
1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder	7

1.5.3.3 Bahan Non-Hukum	8
1.5.3.4 Analisa Bahan Hukum	8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Rumah Susun.....	10
2.1.1. Pengertian Rumah Susun	10
2.1.2. Jenis jenis Rumah Susun.....	11
2.1.3. Karakteristik Rumah Susun di Indonesia.....	14
2.2. Pembangunan Rumah Susun.....	16
2.2.1. Pembangunan Rumah Susun.....	16
2.2.2. Tujuan Pembangunan Rumah susun.....	19
2.2.3. asas-asas penyelenggaraan Pembangunan rumah susun.....	20
2.3. Asas Hubungan antara Tanah dengan Bangunan dan Benda Benda yang Ada Diatasnya.....	22
2.3.1. Menurut hukum adat.....	23
2.3.2. Menurut hukum barat.....	23
2.3.3. Menurut UUPA.....	25

BAB III PEMBAHASAN

3.1. Asas yang digunakan dalam pembangunan rumah susun di Indonesia berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	27
3.1.1 Rumah Susun di Indonesia.....	27
3.1.1.1 Sejarah Rumah Susun.....	27
3.1.1.2 Tujuan dan Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Susun di Indonesia.....	28
3.1.1.3 Persyaratan pembangunan Rumah Susun.....	29
3.1.1.4 Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun.....	30
3.1.1.5 Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun	30

3.1.2 Asas Hubungan Antara Tanah dengan Bangunan dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya.....	31
3.1.2.1 Asas Pemisahan Horizontal.....	31
3.1.2.2 Asas Netrekking (<i>Asas Vertikal</i>).....	33
3.1.3 Asas Hubungan Antara Tanah dengan Bangunan dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya yang digunakan dalam Pembangunan Rumah Susun di Indonesia berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	33
3.2. Konsekwensi Penerapan Asas Hubungan Antara Tanah Dengan Bangunan dan Benda-Benda yang ada di Atasnya Pada Kepemilikan Tanah dan Bangunan Beserta Benda -Benda yang Berada Diatasnya Pada Pembangunan Rumah Susun.....	41
BAB IV PENUTUP	
4.1 Kesimpulan	51
4.2 Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA.....	53



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan rumah susun merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Pembangunan bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata.² Sesuai dengan ketentuan Pasal 28H Undang-undang dasar 1945 bahwa setiap orang berhak bertempat tinggal dan juga mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Salah satu permasalahan utama pertumbuhan penduduk sekarang adalah peningkatan permintaan akan rumah. Permasalahan utama yang dihadapi negara-negara sedang berkembang termasuk Indonesia adalah permasalahan permukiman penduduk khususnya di kota-kota besar. Kendala yang dihadapi adalah terbatasnya lahan khususnya di perkotaan. Untuk mengatasi kebutuhan perumahan dan kepadatan penduduk maka pilihan satu-satunya adalah pembangunan rumah susun.³ Dalam pembangunan rumah susun tentu saja harus ada asas yang mendasarinya dimana dalam hukum tanah Indonesia dikenal dua asas yaitu asas pemisahan horizontal dan asas perlekatan atau *asas accessie*.⁴

Asas pemisahan horizontal adalah asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanaman merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan, dengan kata lain hak milik atas sebidang tanah mengandung didalamnya hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan didalam tanah.⁵

² Andi Hamzah, DR, dkk, 2000 , *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta : Rineka Cipta. hlm.1.

³ Penjelasan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

⁴ Djuhaendah hasan, *Op.Cit*, hlm. 65

⁵ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : penerbit Djambatan. hlm. 20

Saat ini sudah ada aturan yang mengatur khusus mengenai rumah susun yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 07 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) selanjutnya disebut UURS, asas apakah kemudian yang digunakan berdasarkan Undang-undang tersebut dan apakah asas tersebut sudah menjamin kepastian hukum bagi pemilik satuan rumah susun mengingat bahwa hubungan antara tanah dengan benda-benda yang berada di atasnya pada tanah merupakan salah satu aspek penting didalam hukum tanah. Karena akan berhubungan dengan kepastian hukumnya, Kepastian hukum yang melekat pada tanah sangat penting, karena ia mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya dan setiap orang berhak untuk mendapatkan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Selain itu, Sesuai dengan Pasal 3 UURS bahwa tujuan penyelenggaraan rumah susun adalah untuk memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan mengambil judul :

“ASAS HUBUNGAN ANTARA TANAH DENGAN BANGUNAN DAN BENDA-BENDA YANG ADA DIATASNYA YANG DIGUNAKAN DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN”

1. Rumusan Masalah

1. Asas apakah yang digunakan dalam pembangunan rumah susun di Indonesia berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ?
2. Apa konsekwensi yang timbul dengan diberlakukannya asas tersebut ?

1.3. Tujuan Penelitian

Penulisan skripsi yang dilakukan tentu mempunyai sasaran yang hendak dicapai atau apa yang menjadi tujuan penelitian tentunya harus jelas diketahui sebelumnya. Tujuan dari penulisan ini dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1. Tujuan Umum

Tujuan umum yang ingin dicapai adalah :

1. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan yang bersifat akademis guna meraih gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember
2. Salah satu sarana penerapan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh selama perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat
3. Kontribusi pemikiran yang diharapkan bermanfaat bagi almamater Universitas Jember, mahasiswa Fakultas Hukum pada khususnya, serta masyarakat pada umumnya.

1.3.2. Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai adalah :

1. Mengkaji dan menganalisis asas apa yang digunakan dalam pembangunan rumah susun di Indonesia berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun.
2. Mengkaji dan menganalisis kepastian hukum dan benda-benda yang ada di atasnya serta konsekwensi dari pemberlakuan dari asas pembangunan rumah susun di Indonesia.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dalam skripsi ini terbagi dua, yaitu manfaat secara teoritis dan manfaat secara praktis.

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan hukum agraria khususnya, terkait dengan asas yang digunakan dalam pembangunan rumah susun di Indonesia dan permasalahannya serta dapat dipakai sebagai acuan terhadap penelitian-penelitian sejenis berikutnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagi penulis, penelitian ini merupakan kesempatan untuk menerapkan ilmu dan teori yang diperoleh dibangku kuliah dalam kehidupan yang sesungguhnya, serta sebagai salah satu syarat untuk lulus di Fakultas Hukum, Universitas Jember;
2. Bagi lembaga, hasil penelitian ini akan menambah kepustakaan dan wawasan pada studi tentang asas yang berlaku dalam pembangunan rumah susun di Indonesia serta permasalahannya ;
3. Bagi pihak lain, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai sumber informasi untuk menambah pengetahuan mengenai asas yang berlaku dalam pembangunan rumah susun di Indonesia beserta permasalahannya.

1.5 Metode Penelitian

Untuk menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas

serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan. Metode merupakan suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.

Metode penelitian digunakan sebagai cara sistematis untuk mencari, menemukan, mengembangkan, menganalisis permasalahan, menguji kebenaran yang optimal dan objektif serta menjalankann prosedur yang benar, Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha pencapaian pengkajian. Oleh karena itu, suatu metode digunakan agar dalam skripsi ini dapat mendekati suatu kesempurnaan yang bersifat sistematis dalam penulisannya. Berikut ini metode penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini.

1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literature-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

1.5.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum memiliki beberapa macam pendekatan. Penggunaan pendekatan yang tepat dan sesuai akan menambah alur pemikiran pada kesimpulan yang diharapkan. Pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) :

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁶
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) ialah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum dengan tujuan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dibahas.⁷ Pemahaman akan pandangan dan doktrin-doktrin tersebut akan menjadi pedoman bagi penulis dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai meliputi :

1.5.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁸ Bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Persada, 2010, hlm. 93.

⁷ *Ibid*, hlm. 35.

⁸ *Ibid*, hlm. 141.

3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
4. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung ;
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah ;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1983 Tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian izin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama yang disertai dengan pemilikan secara terpisah bagian-bagian pada bangunan bertingkat ;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1975 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan yang ada di atasnya serta penerbitan sertifikatnya ;
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 1977 Tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Tanah Yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-bagian Bangunan yang ada diatasnya ;
10. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 50/pmk/03/2005 tentang Perubahan ketiga atas keputusan menteri keuangan Nomor 524/kmk.03/2001 tentang batasan rumah sederhana ;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun sederhana bertingkat tinggi.

1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi ini meliputi literatur-literatur ilmiah, buku-buku serta surat kabar yang bertujuan untuk mempelajari isi pokok permasalahan yang dibahas.⁹ Bahan

⁹ Soerjono Soekanto.2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm.165.

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

1.5.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan, ataupun laporan-laporan penelitian non-hukum dan jurnal-jurnal non-hukum, sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.¹⁰ Bahan non-hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini berupa buku tentang Pedoman Penulisan Karya Ilmiah dan bahan-bahan lainnya yang terkait dengan topik penelitian.

1.5.3.4 Analisa Bahan Hukum

Proses Analisis Bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum, proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahap yaitu ¹¹ :

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- c. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

Hasil analisis bahan penelitian tersebut kemudian diuraikan dalam pembahasan guna menjawab permasalahan yang diajukan hingga sampai pada kesimpulan. Kesimpulan tersebut dilakukan dengan cara memberikan preskripsi yaitu apa yang seharusnya dilakukan agar dapat memenuhi rasa keadilan,

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki.2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Persada, hlm. 141.

¹¹ Ibid. hlm. 171

kemanfaatan, dan kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan karakter ilmu hukum yang bersifat preskriptif dan terapan. Sehingga pada akhirnya penulis dapat memberikan perskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Rumah Susun

2.1.1. Pengertian Rumah Susun

Istilah rumah susun, dalam sistem hukum negara Italia dikenal sebagai *Condominium*. *Condominium* terdiri atas dua suku kata, yaitu *co* yang berarti bersama-sama dan *domonium* berarti pemilikan. Di negara Inggris dan Amerika menggunakan istilah *Joint Property*, sedangkan negara Singapura dan Australia menggunakan istilah *Strata Title*. Banyaknya istilah yang digunakan di kalangan masyarakat di Indonesia seperti apartement, *flat*, *condominium*, dan rumah susun pada dasarnya sama, namun dalam bahasa hukumnya disebut rumah susun, karena mengacu pada UURS.¹² Pengertian rumah susun berdasarkan Pasal 1 UURS 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.

Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 50/pmk/03/2005 tentang Perubahan ketiga atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 524/kmk.03/2001 tentang Batasan Rumah Sederhana, rumah Sangat sederhana, rumah susun sederhana, pondok boro, Asrama mahasiswa dan pelajar serta perumahan lainnya yang atas penyerahannya dibebaskan dari pengenaan Pajak pertambahan nilai, rumah susun sederhana adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang digunakan sebagai tempat hunian dengan luas maksimum 21m² setiap unit hunian, yang dilengkapi dengan kamar mandi serta dapur yang dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah

¹² Oloan Sitorus & Balans Sebayang, *Komdominium dan Permasalahannya*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah, 2004. hlm. 2

dengan penggunaan komunal, dan diperuntukkan bagi masyarakat berpendapatan rendah, yang pembangunannya mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, pengertian rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama.

2.1.2 Jenis-jenis Rumah Susun

Terdapat beberapa jenis rumah susun yang diatur dalam pasal 1 UURS, antara lain :

1. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus;
3. 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;
4. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Selain itu rumah susun juga dapat dikategorikan ke dalam beberapa bagian, antara lain : ¹³

1. Berdasarkan latar belakang sosial penghuni, maka rumah susun dapat digolongkan:

¹³ Dilyanto. P.R, *Perencanaan Rumah Susun Sewa Di Kendari*.2008, Data Arsitek Jilid 2, Erlangga, Jakarta. hlm. 20

- a) Rumah susun untuk karyawan milik Industri/jawatan pemerintah.
Rumah susun ini dibangun oleh instansi pemerintah dan direncanakan untuk memberikan fasilitas hunian bagi karyawannya. Standar perencanaan ditentukan berdasarkan anggaran biaya yang disediakan dan golongan atau status sosial.
 - b) Rumah susun kaum buruh/karyawan.
Rumah susun untuk menjamin perubahan bagi karyawan/buruh dari instansi swasta. Rumah susun ini mempunyai standar perencanaan yang ekonomis dan fasilitas privasi yang sangat minim namun tetap memperhatikan standar yang ada.
 - c) Rumah susun hak sewa (Rusunawa).
Rumah susun ini dibangun oleh swasta atau pemerintah bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari tiap unit hunian yang disewakan pengelolaan bangunan tetap dilakukan dan menjadi tanggung jawab pemilik atau pengelola.
 - d) Rumah susun hak milik (Rusunami).
Rumah susun jenis ini mempunyai banyak persamaan dengan rumah susun untuk dipersewakan, perbedaannya adalah dalam pemilikan dan pengelolaan bangunan, dimana setelah dimiliki pengelolaan dan pemeliharaan bangunan menjadi tanggung jawab penghuni.
2. Berdasarkan sistem kepemilikannya, rumah susun dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu :
- a) Sistem sewa (*rental project*)
 - 1) Penghuni membayar kepada pemilik/pengelola bangunan sesuai dengan perjanjian dan jangka waktu tertentu.
 - 2) Sewa-beli, uang sewa berlaku sebagai angsuran pembelian, sehingga bila angsuran tersebut telah memenuhi harga yang telah ditetapkan maka unit hunian tersebut dapat menjadi milik penghuni namun pengelolaan bangunan tetap dilaksanakan oleh pemilik/pengelola.

- 3) Sewa kontrak, penghuni membayar uang sewa sesuai dengan persetujuan perjanjian yang berlaku, biasanya masa kontrak antara 1-3 tahun dan setelah itu dapat dilakukan kembali perjanjian baru, sesuai dengan kesepakatan bersama.
- b) Sistem kooperatif (*cooperative*)

Pada sistem ini, penghuni menjadi anggota baru suatu koperasi penghuni yang secara formal diberi hak untuk menempati rumah susun dan disertai fasilitas yang lengkap dan memadai. Sistem ini bertujuan tidak untuk mencari untung.
- c) Sistem *condominium*

Pada sistem ini masing-masing penghuni adalah sebagai pemilik, dan sebagai kepemilikan dengan penghuni lain pada fasilitas berupa ruang bersama, hall, tangga, parkir, dan sebagainya. Untuk perawatan dan pemeliharaan bangunan serta ruang-ruang yang ada dilakukan oleh suatu badan usaha sebagai pihak pengelola dengan menarik bayaran kepada masing-masing penghuni.
3. Berdasarkan ketinggian bangunan, jenis rumah susun dibagi menjadi tiga bagian yaitu :
 - a) Rumah susun bertingkat rendah, merupakan tipe rumah susun dengan ketinggian bangunan sampai dengan 2 lantai.
 - b) Rumah susun bertingkat sedang, tipe rumah susun ini dengan ketinggian 4 lantai.
 - c) Rumah susun bertingkat tinggi, merupakan tipe rumah susun yang biasanya disebut dengan apartement dengan ketinggian bangunan lebih dari 4 lantai.
4. Berdasarkan massa bangunan, bentuk dasar bangunan rumah susun, terdiri atas:
 - a) *Slab Form*

Bentuk ini dipakai pada rumah susun dengan ketinggian 2-4 lantai, dimana pencapaian menuju unit-unit hunian dengan menggunakan tangga.

b) *Tower Form*

Dipergunakan pada bangunan rumah susun/apartemen dengan ketinggian bangunan diatas 5 lantai dan pencapaiannya digunakan lift. Sedangkan penggunaan tangga biasanya pada saat darurat.

Bentuk ini yang dikenal penggunaannya pada rumah susun mewah (*Apartement*). Bentuk ini adalah gabungan antara *slab form* dan *tower form*, pada umumnya segala fasilitas kegiatan bersama berada pada bentuk slab form dengan pertimbangan mudah dalam pencapaian dan dapat menampung segala kegiatan yang ada.

2.1.3. Karakteristik Rumah susun di Indonesia

Rumah susun mempunyai karakteristik khusus yang membedakan antara rumah susun dengan jenis bangunan serupa yang memiliki fungsi yang sama, seperti apartemen dan kondotel. Karakteristik tersebut ialah:

1. Rumah susun berfokus kepada pemanfaatan ruang secara optimal, karena tujuannya yang menyediakan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sehingga tidak ada ruang yang dimanfaatkan untuk kemewahan, seperti: kolam renang, taman tropis dan lain-lain).
2. Rumah susun memiliki lebih dari dua lantai dan arah pembangunannya adalah vertikal, disebabkan optimalisasi penggunaan lahan.
3. Lantai dasar terdiri dari fasilitas umum dan lantai di atasnya terdiri dari unit hunian dan ruang bersama.
4. Sirkulasi vertikal berupa tangga atau lift (opsional) dan sirkulasi horizontal berupa koridor.
5. Struktur dan bangunan tahan lama, dikarenakan menghemat biaya pemeliharaan dan pembangunan rusun adalah untuk tujuan jangka panjang.

Rumah susun dapat diklasifikasikan berdasarkan beberapa kategori, seperti : ketinggian lantai bangunan, berdasarkan jumlah lantai dalam satuan unit hunian, berdasarkan kemewahan bangunan (ditentukan dari lokasi,

desain, estetika, material dan furnitur), berdasarkan jumlah ruang dan berdasarkan sistim pengelolaan.¹⁴

Richard Eddy menyimpulkan dari pengertian Pada Pasal 1 UURS tersebut diatas, bahwa sistem rumah susun di Indonesia memiliki 2 karakteristik, antara lain :¹⁵

1. Pemilikan Individual

Menurut UURS, pemilikan secara individual dinamakan satuan rumah susun (SRS), yaitu rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.¹⁶ Sarana penghubung ke jalan umum tersebut tidak boleh mengganggu dan tidak boleh melalui satuan rumah susun kepunyaan orang lain.

Sistem bangunan atau gedung bertingkat yang ruang-ruangnya dapat dipakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan di berbagai kota besar di Indonesia, dimana pemegang hak atas tanah tersebut adalah sekaligus merupakan pemilik bangunan dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangunan/gedung bertingkat tersebut.

2. Pemilikan satuan rumah susun

Dengan adanya Undang-undang rumah susun telah memperkenalkan untuk kemudian menjalankan adanya lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu adanya hak milik satuan atas rumah susun (HMSRS) yang terdiri dari hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak atas tanah bersama, atas benda bersama, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.

¹⁴ <https://wisuda.unud.ac.id/pdf/0804205100-.pdf>, (diakses pada 11 April 2018) 13:58

¹⁵ Richard Eddy, *Aspek Legal Properti-Teori, dan Aplikasi*, Yogyakarta: Andi Offset, 2010, hlm.19

¹⁶ Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

2.2. Pembangunan Rumah Susun

2.2.1. Pembangunan Rumah Susun

Penjelasan umum UURS menyatakan bahwa kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk :

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
- b. Mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Negara bertanggung jawab dalam penyelenggaraan rumah susun seperti yang diatur di dalam pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) UURS :

- (1) Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh :
 - a. Menteri pada tingkat nasional;
 - b. Gubernur pada tingkat provinsi; dan
 - c. Bupati/ walikota pada tingkat kabupaten/ kota.

Berbeda dengan pasal yang ada dilam Pasal 15 dan Pasal 16 ayat (1) UURS yang mengatur lebih lanjut lagi, yaitu:

Pasal 15 UURS merumuskan bahwa :

- (1) Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah.
- (2) Pembangunan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.
- (3) Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha.

Pasal 16 UURS merumuskan bahwa :

- (1) Pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada pasal 13 ayat (2) dapat dilaksanakan setiap orang

Pada setiap pembangunan rumah susun terdapat berbagai persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain:

1. Persyaratan Administratif

Pembangunan rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah setempat sesuai dengan peruntukannya (persyaratan administratif). Merujuk kepada penjelasan Pasal 24 UURS, yang dimaksud dengan persyaratan administratif pembangunan rumah susun adalah perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan pembangunan rumah susun.

2. Persyaratan Teknis

Seperti yang merujuk pada penjelasan Pasal 24 UURS bahwa yang dimaksud dengan persyaratan teknis adalah persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

3. Persyaratan Ekologis

Seperti yang merujuk pada Penjelasan Pasal 24 UURS bahwa yang dimaksud dengan persyaratan ekologis adalah persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun juga mengatur mengenai persyaratan teknis pembangunan rumah susun, antara lain meliputi :

1) Ruang;

Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami dalam jumlah yang cukup.

2) Struktur, komponen, dan bahan bangunan; Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku.

- 3) Kelembagaan rumah susun;
Rumah susun harus dilengkapi dengan : jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, saluran dan/atau tempat pembuangan sampah, tempat untuk kemungkinan pemasangan tempat jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya, alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator, pintu dan tangga darurat kebakaran, tempat jemuran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, alat/sistem alarm, panti kedap asap pada jarak-jarak tertentu, dan generator listrik untuk rumah susun yang menggunakan lift.
- 4) Satuan rumah susun;
Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah. Rumah susun juga harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan, memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya, serta harus disusun, diatur, dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan ke dalam dan ke luar.
- 5) Bagian bersama dan benda bersama;
 - a. Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tetangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain.
 - b. Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni.
- 6) Kepadatan dan tata letak bangunan;
Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah. Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dan harus memperhatikan

penetapan batas pemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara, serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan, dan lingkungannya.

7) Prasarana lingkungan;

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni, baik kedalam maupun ke luar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan, dan tempat parkir.

8) Fasilitas bangunan.

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak sosial lainnya serta ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sesuai standar yang berlaku.

2.2.2. Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan. penyelenggaraan pembangunan rumah susun berdasarkan Pasal 3 UURS adalah bertujuan untuk :

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektifitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;

- f. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

2.2.3 Asas-asas penyelenggaraan Pembangunan rumah susun

Pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan. Asas kesejahteraan umum dipergunakan sebagai landasan pembangunan rumah susun dengan maksud untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 melalui pemenuhan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya.¹⁷

Pembangunan rumah susun harus dilakukan berdasarkan asas-asas penyelenggaraan rumah susun sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UURS beserta penjelasannya, yaitu :

- a. Asas kesejahteraan,
Yang dimaksud dengan asas kesejahteraan adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
- b. Asas keadilan dan pemerataan,
Yang dimaksud dengan asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- c. Asas kenasionalan
Yang dimaksud dengan asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar kepemilikan rumah susun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.

¹⁷Syahmardan, Kedudukan Hukum Rumah Susun Di Indonesia, <http://ditjenpp.Kemenkumham.go.id/umum/1424-kedudukan-hukum-rumah-susun-di-indonesia.html>, 2011. (diakses pada tanggal 19 April 2018) 15:1

- d. Asas keterjangkauan dan kemudahan,
Yang dimaksud dengan 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.
- e. Asas keefesienan dan kemanfaatan
Yang dimaksud dengan asas keefesienan 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.
- f. Asas kemandirian dan kebersamaan
Yang dimaksud dengan 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 antar pemangku kepentingan.
- g. Asas kemitraan
Yang dimaksud dengan 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.
- h. Asas keserasian dan keseimbangan
Yang dimaksud dengan asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.
- i. Asas keterpaduan
Yang dimaksud dengan asas keterpaduan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.
- j. Asas kesehatan
Yang dimaksud dengan asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
- k. Asas kelestarian dan keberlanjutan
Yang dimaksud dengan 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.

1. Asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan

Yang dimaksud dengan 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.

m. Asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan

Yang dimaksud dengan 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.

2.3 Asas Hubungan Hukum antara Tanah dengan Bangunan dan Benda Benda yang Ada Diatasnya

Hubungan antara tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah merupakan salah satu aspek penting didalam hukum tanah. Kepastian hukum yang melekat pada tanah tersebut sangat penting, karena ia mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya. Dalam hukum tanah dikenal dua asas yang satu sama lain bertentangan, yaitu yang dikenal dengan asas perlekatan vertikal (*verticale accesie beginsel*), dan asas pemisahan horisontal (*horizontale schetding beginsel*)¹⁸

Pada masa sebelum Tahun 1960, Indonesia mengenal adanya dualisme hukum dibidang pertanahan, yaitu diberlakukannya secara bersama-sama Hukum Barat dan Hukum Adat. Pemberlakuan terhadap hukum-hukum tersebut didasarkan pada pembangian golongan penduduk yang ditetapkan dalam Pasal

¹⁸ Djuhaendah hasan. Op.Cit.hlm.65

131 dan 163 IS (*Indische Staats Regeling*). Hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Adat dapat menjadi obyek perbuatan hukum yang melibatkan subyek yang tunduk pada Hukum Barat, bisa demikian sebaliknya. Apabila terjadi permasalahan maka akan diselesaikan lewat hukum antar golongan.¹⁹

2.3.1 Menurut Hukum Adat

Masalah yang berkaitan dengan pertanahan, hukum tidak mengenal asas perlekatan seperti yang diatur dalam KUHPerdara, tetapi menggunakan asas bagi anggota masyarakat hukum adat.²⁰ Bagi masyarakat Hukum Adat, tanah merupakan suatu yang berhubungan dengan para leluhurnya, karena itu tanah mempunyai nilai khusus dan sangat penting dalam kehidupannya. Oleh karena itu dalam Hukum Adat dipisahkan ketentuan hukumnya antara benda tanah dengan benda lain yang bukan tanah akan ditundukkan pada ketentuan yang berbeda. Boedi Harsono menegaskan bahwa :²¹

“Hukum tanah kita menggunakan asas hukum adat yang disebut asas pemisahan horizontal (dalam bahasa Belanda disebut *horizontale scheiding*). Bangunan dan tanaman bukan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya”.

2.3.2. Menurut Hukum Barat

Pada masa pemberlakuan Hukum Barat dan Hukum Adat secara bersamaan, apabila terjadi masalah pertanahan pada golongan Eropa dan Timur asing akan diberlakukan Hukum Barat yang perwujudannya dijumpai dalam Agrarische Wet 1870 (*Staatblad* 1870 nomor 55) sebagaimana yang termuat dalam Pasal 51 wet op de Staat-sinrichting van Nederlands Indie (*Staatblad* 1925 nomor 447), *Agrarische Besluit* 1870 (*Staatblad* 1870 nomor 118), serta ketentuan

¹⁹ Dyah Devina Maya Ganindra & Faisal Kurniawan https://e-journal.unair.ac.id/YDK/article/view/4850/pdf_1(diakses pada 12 Juli 2018) 13:14

²⁰ Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak-hak Atas Benda*, Jakarta: Bangkit, 1955, Hlm. 33

²¹ Budi Harsono, *op.cit.*hlm. 20.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Tanah oleh KUHPerdata dipandang sebagai bagian dari Benda (tidak bergerak). Oleh karena itu, pengaturan terhadap masalah pertanahan bagi golongan Eropa dan Timur Asing akan tunduk pada ketentuan Buku II KUHPerdata.

KUHPerdata tersebut menganut asas perlekatan (*accessie/netrekking*) yaitu Asas perlekatan (*asas accessie*) yaitu asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap menjadi satu.²² yang diatur dalam Pasal 500, 506, dan 507 KUHPerdata, baik yang sifatnya perlekatan horisontal maupun perlekatan vertikal, yang menyatakan bahwa benda bergerak yang tertancap atau terpaku pada benda tidak bergerak. Berdasarkan asas asesi maka benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 500 KUHPerdata bahwa :

Segala apa yang karena hukum perlekatan termasuk dalam sesuatu kebendaan, sepertipun segala hasil dari kebendaan itu, baik hasil karena alam, maupun hasil karena pekerjaan orang, selama yang akhir-akhir ini melekat pada kebendaan itu laksana dahan dan akar terpaud pada tanahnya, kesemuanya itu adalah bagian dari kebendaan tadi.

Lebih tegas lagi asas asesi dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 506 dan 507 KUHPerdata yaitu dalam perumusan benda tidak bergerak, dimana disebutkan bahwa perlekatan dari suatu benda bergerak yang tertancap atau terpaku pada benda tidak bergerak, secara yuridis harus dianggap sebagai benda tidak bergerak pula. Perlekatan itu harus sedemikian rupa sehingga apabila keduanya dipisahkan satu sama lain, maka ini akan menimbulkan kerusakan kepada salah satu atau kedua benda itu. Tetapi apabila pemisahan itu tidak menimbulkan kerusakan pada benda-benda itu maka ketentuan tidak berlaku.²³

Asas perlekatan yang dikenal di dalam KUHPerdata terdiri atas perlekatan secara mendatar (horizontal) dan perlekatan secara tegak lurus (vertikal). Perlekatan secara horizontal melekatkan suatu benda sebagai bagian yang tidak

²² Hasan Djuhaendah, *op. Cit.*, hlm. 65

²³ Ibid.hlm. 52-53

terpisahkan dari benda pokoknya atau balkon pada rumah induknya. Berdasarkan asas perlekatan itu, pemilik benda pokok merupakan pemilik benda ikutan dan secara umum benda ikutan itu mengikuti benda pokoknya.²⁴

Sebaliknya perlekatan vertikal adalah perlekatan secara tegak lurus yang melekatkan semua benda yang ada di atasnya maupun di dalam tanah dengan tanah sebagai benda pokoknya.²⁵ Dalam asas ini dapat diartikan bahwa pemilik atas tanah berarti juga memiliki bangunan atau rumah dan segala sesuatu yang melekat pada tanah itu, demikian pula berarti memiliki segala sesuatu yang ada di dalam tanah.

Negara-negara yang menggunakan asas perlekatan, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya. Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya adalah milik yang empunya tanah.

2.3.3 Menurut UUPA

Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengakhiri kebhinekaan perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan Hukum Tanah Nasional tunggal, yang didasarkan pada Hukum Adat. Hal ini secara tegas dikemukakan oleh Budi Harsono sebagai berikut :

“Bahwa hukum tanah nasional, disusun berdasarkan Hukum Adat tentang tanah, dinyatakan dalam konsiderans/ berpendapat UUPA. Pernyataan mengenai hukum Adat dalam UUPA kita jumpai juga dalam :

- a. Penjelasan Umum angka III (1);
- b. Pasal 5;
- c. Penjelasan Pasal 5;
- d. Penjelasan Pasal 16;
- e. Pasal 56 dan secara tidak langsung juga dalam
- f. Pasal 58”.²⁶

²⁴ Pasal 588, dan 589 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁵ *Ibid*, Pasal 571

²⁶ *Ibid*.176-177.

Sebagai contoh oleh Budi Harsono, dapat dikutip salah satu Pasal tersebut, yaitu didalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa :

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. “

Asas yang terkandung dalam hukum pertanahan merupakan alas atau dasar atau fundamen, pikiran dasar yang merupakan latar belakang peraturan yang konkrit yang berlaku dalam bidang hukum tanah. Jadi asas pemisahan horisontal merupakan alas atau dasar pemikiran yang melandasi atau merupakan latar belakang hukum pertanahan dalam pengaturan Hukum Adat dan asas ini juga dianut oleh UUPA.²⁷

Sejak berlakunya UUPA, maka ketentuan Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai bumi, air, serta kekayaan di dalamnya telah dicabut, kecuali tentang hipotek. Dengan demikian pengaturan tentang hukum tanah dewasa ini telah merupakan satu kesatuan hukum (unifikasi hukum) yaitu hanya ada satu hukum tanah saja yang berlaku yaitu yang diatur dalam UUPA dan berasaskan hukum adat, sebagai perwujudan wawasan nusantara dalam bidang hukum.

²⁷ Hasan Djuhaendah, *op. cit.* hlm. 50.



BAB IV

PENUTUP

2.4 Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari bab-bab sebelumnya, hasil dari penelitian skripsi ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Asas hubungan antara tanah dengan bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dalam pembangunan rumah susun di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menganut asas pemisahan horizontal yaitu asas yang memisahkan tanah dan benda lain yang berada di atasnya. UURS tidak mengatur secara tegas tentang asas apa yang digunakan dalam pembangunan rumah susun di Indonesia akan tetapi dapat kita lihat pada ketentuan Pasal 17 UURS tersebut terlihat bahwa Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah milik orang lain, hal ini menunjukkan bahwa UURS menerapkan asas pemisahan horizontal. Selain itu ketentuan Pasal 1 ayat 1 tentang pengertian rumah susun yang di dalamnya ada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama hal ini menunjukkan juga bahwa UURS menerapkan asas pemisahan horizontal.
2. Konsekwensi yang timbul akibat penerapan asas pemisahan horizontal ini adalah tanah terpisah dari segala sesuatu yang melekat atau pemilikan tanah terlepas dari benda yang berada di atas tanah itu. Maka hal tersebut berpengaruh pada kepemilikan satuan rumah susun yaitu pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya berbeda dengan kata lain subyek pemegang hak atas tanahnya berbeda dengan subyek atas kepemilikan bangunannya. Pemilik tanah tidak bisa menggukan tanahnya selama da bangunan yang berdiri di atasnya. Demikian pula tanah dan bangunannya akan tunduk pada hukum yang berbeda, tanah akan tunduk pada hukum tanah sedangkan bangunannya akan tunduk pada hukum yang mengatur penguasaan hak atas benda bukan tanah.

2.1. Saran

1. Untuk menghindari masalah maka hendaknya sebelum melakukan peralihan hak atas satuan rumah susun, pembeli harus mengetahui terlebih dahulu mengenai status hak kepemilikan atas tanahnya dan hendaknya pengembang atau pengelola rumah susun memberikan penjelasan yang detail mengenai status hukum kepemilikan satuan rumah sehingga tidak menimbulkan keraguan kepada pembeli dan tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari.
2. Demi menjamin kepastian hukum atas pemilikan bangunan dan pemilikan atas tanah pemerintah diharapkan mengkaji kembali tentang penerapan asas pemisahan horizontal tersebut karena ada dua pemilik yaitu pemilik atas tanah dan pemilik atas bangunan. Apabila terjadi permasalahan apakah tanah akan tetap tunduk pada hukum tanah dan bangunan akan tunduk pada hukum yang mengatur penguasaan hak atas benda bukan tanah. Pemisahan horizontal diharapkan dapat menjadi dasar perlindungan hukum kepada para pihak. Agar supaya setiap ada permasalahan mengenai tanah dengan bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dapat mendapatkan kepastian hukum dan tidak ada pihak yang dirugikan baik pemilik atas bangunan dan pemilik atas tanah. Karena tujuan utama disusunnya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menganut asas pemisahan horizontal adalah untuk memberikan landasan hukum khususnya bagi pembangunan rumah susun (gedung bertingkat), sehingga tidak ada masyarakat yang dirugikan dengan penerapan asas pemisahan horizontal.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aksis, Mimi Rosmidi & Imam Koeswahyono, 2010, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, Cetakan Ketiga. Malang: Setara Press.
- Andasasmita, Komar. 1986, *Hukum Apartemen-Rumah Susun*, Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jabar.
- Eddy, Richard. 2010. *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Cetakan Kedua, Yogyakarta : Andi Offset.
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jidid 1 *Hukum Tanah Nasional*. Cetakan Kesembilan Jakarta : Penerbit Djambatan.
- Hasan, Djuhaendah. 2011. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Nuansa Madani.
- Hasbullah, F. Husni. 1992, *Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding) Dalam Hukum Tanah Indoneisa dan Permasalahannya*. Cetakan Pertama. Jakarta : Kencana.
- Haar, Ter.1960, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Cetakan Pertama, Liberty Yogyakarta.
- Hamzah, Andi, DR dkk, 2000 , *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Cetakan Ketiga. Jakarta : Rineka Cipta.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum*. Cetakan Keempat. Jakarta: Kencana Prenada.
- Pujiwati, Yani. 2013. *Kedudukan Tanah Wakaf Dihubungkan Dengan Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun*. Laporan Penelitian DIPA Fakultas Hukum Unpad.
- Prodjodikoro,Wiryono. 1955. *Hukum Perdata Tentang Hak-hak Atas Benda*, Cetakan Pertama, Jakarta: Bangkit.

Rubiati, Betty. 2013. “*Kepemilikan Satuan Rumah Susun Yang Dibangun Melalui Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah Berupa Tanah*”. *Laporan Penelitian DIPA Fakultas Hukum Unpad*.

Sitorus, Oloan & Balans Sebayang. 2004. *Konominium dan Permasalahannya*. Cetakan Kedua. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah.

Soekanto, Soerjono. 2006. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan kedua. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Sudiyat, Imam. 1981. *Hukum Ada Sketsa Asas*, Cetakan Pertama. Yogyakarta, : Liberty.

Santoso,Urip. 2012. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Cetakan Ketiga. Jakarta : Kencana

Voolmar, H.F.A., 1983. *Pengantar Studi Hukum Perdata*, jilid I terjemahan Adiwimarta, Cetakan Pertama. CV. Rajawali, Jakarta

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Berita Acara Negara Tahun ke II 1946, (Lembaran Negara Nomor Tahun Nomor 75).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Diundangkan Pada 24 September 1960. (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 Tahun1960).

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 07 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun1988 Nomor 7).

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609).

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1983 Tentang Tata Cara Permohonan dan Pemberian izin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama yang disertai dengan pemilikan secara terpisah bagian-bagian pada bangunan bertingkat.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1975 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan yang ada di atasnya serta penerbitan sertifikatnya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 1977 Tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Tanah Yang Dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-bagian Bangunan yang ada di atasnya.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 50/pmk/03/2005 tentang Perubahan ketiga atas keputusan menteri keuangan nomor 524/kmk.03/2001 tentang batasan rumah sederhana.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/prt/m/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun sederhana bertingkat tinggi

C. Jurnal

Eman Ramelan, Asas Pemisahan horizontal dalam Hukum Tanah Nasional (Bagian III) www.GagasanHukum.Wordpress.Com, 2009 diakses pada tanggal 16/06/2018 19:57

Bachtiar, Membangun Perpajakan yang Demokratis <http://bachtiar-bachtiaradhil.blogspot.com/2009/05/membangun-perpajakan-yang-demokratis.16.html>, diakses pada tanggal 18/06/2018 20:01

D. Internet

Jurnal Hukum <https://wisuda.unud.ac.id/pdf/0804205100.pdf>, diakses pada 11/04/2018. 13:58

Jurnal Hukum <http://e-journal.uajy.ac.id/8901/3/2MIH02218.pdf>, diakses pada 10/04/2018. 13:47

Beberapa Pemikiran tentang Asas Pemisahan Horizontal dalam Pertanahan-hukumonline.com.html diakses pada 22/06/2018 20:38