



**KAJIAN YURIDIS TENTANG RUMAH SUSUN DI INDONESIA
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN**

*JURIDICAL STUDY OF CONDOMINIUM IN INDONESIA BASED ON
CONDOMINIUM ACT NUMBER 20 OF 2011*

SKRIPSI

Oleh
ANGGITA MARESTI
NIM 080710191058

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2013**



**KAJIAN YURIDIS TENTANG RUMAH SUSUN DI INDONESIA
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN**

*JURIDICAL STUDY OF CONDOMINIUM IN INDONESIA BASED ON
CONDOMINIUM ACT NUMBER 20 OF 2011*

SKRIPSI

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

Oleh
ANGGITA MARESTI
NIM 080710191058

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2013**

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Ibu Tutik Sutartiah dan Bapak Sugiono yang telah mencurahkan cinta, kasih sayang, dan segalanya untuk saya;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember.

MOTTO

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

*(Terjemahan Surat Ali 'Imran ayat 173)**

* Anggota IKAPI Jawa Barat, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah*, Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010, hlm. 72

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anggita Maresti

NIM : 080710191058

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “Kajian Yuridis Tentang Rumah Susun di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun” adalah benar-benar hasil karya sendiri, belum pernah diajukan pada institusi mana pun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 26 Januari 2013

Yang menyatakan,

Anggita Maresti

NIM. 080710191058

SKRIPSI

**KAJIAN YURIDIS TENTANG RUMAH SUSUN DI INDONESIA
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN**

Oleh

ANGGITA MARESTI
NIM 080710191058

Pembimbing

Dosen Pembimbing Utama : Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.
Dosen Pembimbing Anggota : A. B. Dyah Darma Sutji, S.H.

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**KAJIAN YURIDIS TENTANG RUMAH SUSUN DI INDONESIA
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN**

Oleh :

ANGGITA MARESTI
NIM 080710191058

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing,

Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.
NIP. 1956 1125 1984 03 1002

Asmara Budi Dyah Darma Sutji, S.H.
NIP. 195007101980022001

Mengesahkan :
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum.
NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Senin
Tanggal : 11
Bulan : Februari
Tahun : 2013

Diterima oleh Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji,

Ketua

Sekretaris

Iwan Rachmad Soetijono, S.H, M.H.
NIP. 197004101998021001

Rosita Indrayati, S.H., M.H.
197805312005012001

Anggota Penguji,

Nama : Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.

NIP : 195611251984031002

Nama : Asmara Budi Dyah Darma Sutji, S.H

NIP : 195007101980022001

RINGKASAN

Kajian Yuridis Tentang Rumah Susun di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Anggita Maresti; 080710191058; 2013; 57 Halaman, Bagian Hukum Tata Negara, Fakultas Hukum Universitas Jember.

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat 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. Rumah susun merupakan kebutuhan bagi masyarakat Indonesia saat ini, terutama di wilayah perkotaan yang pertumbuhan penduduknya tidak seimbang dengan ketersediaan tanah, oleh karena itu rumah susun menjadi salah satu prioritas pembangunan nasional. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis status tanah dalam kepemilikan rumah susun serta penerapan asas dalam hubungan hukum antara tanah dan bangunan rumah susun.

Penelitian dilaksanakan secara yuridis normatif, yaitu dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan rumah susun serta prinsip-prinsip hukum yang berasal dari pandangan para sarjana maupun dari doktrin-doktrin hukum. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini menunjukkan bahwa sistem pemilikan rumah susun ialah sistem pemilikan perseorangan sekaligus sistem pemilikan bersama yang bebas, yang memisahkan antara hak atas satuan rumah susun dengan hak bersama atas bagian, benda, dan tanah bersama. Sehingga dapat diketahui bahwa asas hukum pertanahan yang diterapkan dalam pembangunan rumah susun adalah asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal merupakan asas yang dianut oleh Hukum Adat sekaligus UUPA yang menyatakan bahwa status hukum dari benda yang ada di atas tanah tidak lagi mengikuti status tanah tempat benda tersebut melekat, tetapi memiliki status yang terpisah atau berdiri sendiri.

PRAKATA

Alhamdulillah Robbil'alamin atas Rahmat, Karunia dan segala kebaikan yang Allah berikan kepada saya, segalanya yang terkadang tak terasa dan terlupa hadirnya, terserak namun tak terbuang begitu saja, terhimpun menjadi barisan kata dalam prakata, dalam sebuah skripsi yang akhirnya dapat terselesaikan, meski sempat terhenti pada titik lemah sekian lama, yang kemudian Ia bangkitkan bara (yang menghidupkan kembali semangat saya) melalui jiwa-jiwa yang bergelora;

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H.,M.Hum., sebagai pembimbing utama, terima kasih atas ilmu, dan kesabarannya membimbing saya;
2. Ibu Asmara Budi Dyah Darma Sutji, S.H., sebagai pembantu pembimbing, terima kasih pula atas ilmu dan bimbingannya;
3. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H, M.H, sebagai ketua penguji, terima kasih atas saran-saran dan semangatnya.
4. Ibu Rosita Indrayati, S.H., M.H., sebagai sekretaris penguji, terima kasih pula atas saran-saran dan semangatnya.
5. Bapak Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan semangat dan pengalaman yang begitu banyak dan berharga pada masa akhir perkuliahan saya;
6. Bapak Sugijono, S.H. M.H., sebagai Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing saya selama menjadi mahasiswa;
7. Ibu R.A. Rini Anggraini, S.H., M.H., dan Ibu Ratih Listyana Candra, S.H., M.H. yang juga telah membagikan semangatnya;
8. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, terutama Hukum Tata Negara, terima kasih atas ilmunya;
9. Segenap karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang pula terlibat dalam alur pengerjaan skripsi saya;
10. Kedua kakak saya, Esa Kukuh Imana dan Rohmita Khoirun Nisaa', yang senantiasa memberi motivasi dan semangat untuk saya;
11. Sahabat-sahabat "derita mahasiswa NR/B '08 FH UNEJ", terima kasih atas dukungan dan semangat, serta persaudaraan selama menjadi mahasiswa;

12. Tim MCC MK 2011, yang telah memberikan contoh nyata dalam meluapkan semangat mengejar cita-cita, (hari-hari bersama kalian tak akan terlupa);
13. Teman-teman Fakultas Hukum, yang sempat berkuliah, menyelesaikan tugas, belajar dan bermain bersama saya, yang pula meneriakkan semangatnya untuk saya;
14. Teman-teman Teknik Elektro dan warga Sukmaelang, yang sempat menjadi pengobat galau mahasiswa akhir, terima kasih atas pertemuan yang singkat (namun terkenang selamanya);
15. Teman-teman IMPA Akasia, yang telah menjaga dan menemani saya merealisasikan “5 cm”, meskipun tak sampai pada tanah tertinggi di Jawa, (akhirnya saya kembali pada skripsi yang “5 cm di depan kening saya”);
16. Sahabat-sahabat BAHANA JUSTITIA dan IMA HTN, terima kasih atas ilmu berorganisasi dan kerja samanya;
17. Saudara-saudara seataap di “Kandang 17”, yang selalu memberikan semangat, mendengar keluh kesah saya, dan menjadi saudara yang sangat baik selama dalam perantauan saya;
18. Septian Pamungkas, terima kasih atas motivasi, semangat, pelajaran hidup dan segala yang telah diberikan untuk saya;
19. Fadil G. Destrada, yang tak sempat membaca skripsi saya, (semoga Allah selalu menjagamu di sisiNya);

Terima kasih untuk kesekian kalinya, kepada seluruh pihak yang telah membantu saya, tak hanya dalam penyelesaian skripsi, tetapi juga selama berkuliah dan dalam berkehidupan sehari-hari, yang mungkin terlupa saat ini. Semoga Allah memberikan balasan atas budi baik kalian semua. Akhirnya kepada Allah jugalah kita berserah diri atas segala rencana dan kehendakNya.

Jember, 26 Januari 2013

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
HALAMAN PEMBIMBINGAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
RINGKASAN	ix
PRAKATA	x
DAFTAR ISI	xii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Metode Penelitian	7
1.5.1 Tipe Penelitian	7
1.5.2 Pendekatan Masalah	8
1.6 Bahan Hukum	8
1.6.1 Bahan Hukum Primer	8
1.6.2 Bahan Hukum Sekunder	9
1.6.3 Analisis Bahan Hukum	9
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1. Rumah Susun	11
2.1.1 Pengertian Rumah Susun	11
2.1.2 Jenis-Jenis Rumah Susun	12
2.1.3 Karakteristik Rumah Susun di Indonesia	15

2.2. Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun	17
2.2.1 Pembangunan Rumah Susun	17
2.2.2 Pengelolaan Rumah Susun	23
2.2.3 Asas-Asas Penyelenggaraan Rumah Susun.....	25
2.2.4 Tujuan Pembangunan Rumah Susun.....	28
2.3. Konsep Hubungan Hukum Antara Tanah dengan Bangunan yang Ada di Atasnya	30
2.2.1 Menurut Hukum Barat	31
2.2.2 Menurut Hukum Adat.....	32
2.2.3 Menurut UUPA	34
BAB 3. PEMBAHASAN	36
3.1 Kaidah Hukum Status Tanah dalam Pembangunan Rumah Susun di Indonesia.....	36
3.1.1 Kaidah Hukum.....	36
3.1.2 Kaidah Hukum Tanah.....	39
3.1.3 Kaidah Hukum Status Tanah dalam Pembangunan Rumah Susun.....	42
3.2 Konsep Hubungan Hukum Antara Tanah dengan Rumah Susun.....	48
3.2.1 Konsep Hubungan Hukum	49
3.2.2 Konsep Hubungan Hukum Antara Tanah dengan Rumah Susun.....	49
BAB 4. PENUTUP.....	56
4.1 Kesimpulan	56
4.2 Saran	57
DAFTAR BACAAN	