

LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, "**Analisis Hukum Terhadap Pelaksanaan Hak Servituit Bagi Penghuni Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun**", Oleh Natasha Margaretha Sihombing Npm 20600164 telah diujikan dalam sidang Meja Hijau Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan Pada tanggal 27 Maret 2024. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) pada Program Studi Ilmu Hukum.

PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

1. Ketua : Besty Habeahan, S.H., M.H
NIDN. 0107046201
2. Sekretaris : August P. Silaen, S.H., M.H
NIDN. 0101086201
3. Pembimbing I : August P. Silaen, S.H., M.H
NIDN. 0101086201
4. Pembimbing II : Roida Nababan, S.H., M.H
NIDN. 0111026501
5. Penguji I : Besty Habeahan, S.H., M.H
NIDN. 0107046201
6. Penguji II : Dr. Debora, S.H., M.H
NIDN. 0109088302
7. Penguji III : August P. Silaen, S.H., M.H
NIDN. 0101086201

(*[Signature]*)
(*[Signature]*)
(*[Signature]*)
(*[Signature]*)
(*[Signature]*)
(*[Signature]*)
(*[Signature]*)

Medan, Mei 2024

Mengesahkan

Debat



[Signature]
Dr. Janpatar Simamora, S.H., M.H
NIDN. 0114018101

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Situasi perpindahan penduduk dari daerah pedesaan (rural) ke daerah perkotaan (urban) atau yang dikenal sebagai urbanisasi itu lebih parah terjadi di negara-negara berkembang dimana terjadi jurang perbedaan yang mencolok antara pembangunan di kota-kota dengan kondisi di desa-desa, dan situasi yang sama juga terjadi di Indonesia. Bila di negara-negara Barat yang umumnya maju perekonomiannya, pembangunan kota-kotanya telah berjalan cepat dan merata disamping jumlah penduduknya yang tidak terlalu besar, sedangkan di negara-negara berkembang situasinya lebih parah lagi dimana pertumbuhan penduduk perkotaan jauh mendahului perkembangan prasarana dan sarana yang bisa disediakan oleh pemerintah kota. Adapun tujuan pemerintah menempatkan warga masyarakat golongan berpenghasilan rendah adalah agar mereka, dapat hidup secara layak dalam rumah yang sehat, manusiawi serta sekaligus menjunjung kehidupannya.¹

Rumah susun yang penghuninya cukup lama dan berasal dari kalangan berpenghasilan rendah, sehingga ini dapat mewakili keberadaan Rumah Susun yang sejenis ditempat lainnya. Penghuni rumah susun (*public housing*) memiliki tingkat kepuasan yang tinggi apabila tinggal di rumah susun yang dilengkapi dengan berbagai karakteristik rumah susun (fisik dan non-fisik) yang berkualitas, seperti kualitas bangunan yang baik, memiliki sarana dan

¹ Ratna Darmiwati, *Studi Ruang Bersama Dalam Rumah Susun Bagi Penghuni Berpenghasilan Rendah*, Jurnal Teknik Arsitektur, Vol. 28 No. 2 (Desember, 2000), hal. 115.

prasarana yang lengkap dan terpelihara, komunikasi yang terjalin baik antara penghuni dengan badan pengelola. Secara spesifik berbagai karakteristik melekat yang ditemui pada rumah susun dan mempengaruhi kepuasan penghuni diantaranya adalah tarif sewa, kualitas layanan oleh badan pengelola, kualitas bangunan, kelengkapan sarana & prasarana, pengelolaan rusun oleh manajemen pengelola dan kualitas lokasi, karakteristik tersebut merupakan atribut rumah susun.²

Berdasarkan pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 Negara Republik Indonesia tahun 1945 Amandemen ke 4 mendeklarasikan bahwasannya pemerintah Indonesia bertanggung jawab sebagai penjaga bagi seluruh warga Indonesia dengan melaksanakan pembangunan perumahan dan meningkatkan kesejahteraan secara menyeluruh agar masyarakat dapat tinggal di rumah yang layak dan ekonomis dengan lingkungan yang sehat, aman, harmonis serta berkelanjutan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Hak yang lahir dari satuan rumah susun disebut Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah Hak Milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.³ Bersama yang dimaksud dalam rumah susun meliputi hak akses dapat memberikan penghuni akses ke fasilitas umum di dalam kompleks rumah susun, seperti akses ke lift, tangga darurat, atau fasilitas rekreasi. Serta hak penggunaan fasilitas bersama dapat memberikan hak penggunaan fasilitas bersama, seperti kolam renang, taman,

² Harri A. Setiadi, *Analisis Faktor Berpengaruh Terhadap Kepuasan Penghuni Rumah Susun Sewa Studi Kasus Rumah Susun Sewa Kemayoran*, Jurnal Permukiman, Vol. 10 No. 1 (Mei 2015), hal. 21.

³ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Depok: Kencana, 2017), hal. 215.

atau tempat parkir. Hak servituut juga dapat memberikan hak penggunaan lahan untuk keperluan tertentu, seperti tempat bermain anak, tempat ibadah, atau tempat parkir. Pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terdapat hak bersama, yang meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pengertian bagian bersama disebutkan dalam Pasal 1 ayat 5 Undang- Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Pengertian benda bersama disebutkan dalam Pasal 1 ayat 6 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Pengertian tanah bersama disebutkan dalam Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu sebidang tanah 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.⁴

Subekti mendefinisikan bahwa hak servituut atau *erfdienstbaarheid* adalah suatu beban yang diletakkan di atas suatu pekarangan untuk keperluan pekarangan lain yang berbatasan. Misalnya pemilik dari pekarangan A harus mengizinkan orang-orang yang tinggal di pekarangan B setiap waktu melalui pekarangan A atau air yang dibuang pekarangan B harus dialirkan melalui pekarangan A. Oleh karena *erfdienstbaarheid* itu suatu hak kebendaan, maka

⁴ *Ibid.*, hal. 216.

haknya tetap melekat pada pekarangan yang bersangkutan walaupun pekarangan tersebut dijual kepada orang lain.⁵

Hak milik di Indonesia yang berkaitan dengan hak milik terhadap kebendaan (terutama benda tidak bergerak) tidaklah mutlak tetapi harus mempunyai fungsi sosial. Hak kebendaan benda tidak bergerak juga harus memperhatikan hak orang lain. Ketentuan mengenai hak Servituut yaitu Suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain sebagaimana diatur dalam Pasal 674 sampai 710 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta ketentuan mengenai kewajiban setiap pemilik tanah menjalankan asas fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan-peraturan tersebut tidak memberikan sanksi apapun terhadap pelanggarnya.⁶

Kenyataannya, yang sering terjadi dalam rumah susun banyak pelanggaran yang merugikan penghuni, misalnya banyaknya unit rumah susun yang tidak sesuai spesifikasi standar, membangun prasarana, sarana, dan fasilitas umum yang tidak sesuai dengan persyaratan. Serta kurangnya memperhatikan kebutuhan ruang penghuni rumah susun dan tidak menyediakan fasilitas serta desain ruang yang mendukung bagi keluarga yang memiliki anak kecil, akses internet yang hanya tersedia dari satu penyedia. Oleh karena kurangnya pengetahuan penghuni akan hak-haknya sebagai seorang warga Negara

⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2003) hal. 62.

⁶ Hafsah Nasution, *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Hak Servituut dalam Pembangunan Perumahan*, Skripsi, UMSU, 2022, hal. 6.

Republik Indonesia sering disalahgunakan oleh pengelola rumah susun dalam menyediakan rumah susun serta lingkungan yang tidak memenuhi syarat.

Banyaknya sengketa-sengketa yang terjadi di masyarakat tentang hak servituut ini seperti contoh kasus: **Contoh Pertama**, Sebagaimana yang diterbitkan dari situs *hukumonline*, bahwa pada prakteknya hak servituut dalam KUHPerdara pada dasarnya tetap digunakan. Dapat kita lihat di dalam perkara No.19/Pdt.G/2009/PN.JKT.PST antara Kisin Mih, Rizal Sofian Geuci, Maryono, Robinatun dan Jakari sebagai para penggugat melawan PT Bumi Serpong Damai Tbk, PT Smart Telekom Tbk dan PT Supra Vertas sebagai para tergugat. Perkara ini muncul lantaran usulan warga Kampunh Lengkung tidak didengarkan oleh para tergugat, dimana usulannya adalah membuat 12 jalan alternatif yang akan digunakan sebagai jalan masuk dan juga keluar oleh warga. Para penggugat menilai bahwasanya para tergugat melanggar hak servituut (*erfdienstbaarheid*) dan juga melakukan tindakan perbuatan melawan hukum dengan cara mengisolasi yaitu melakukan pemagaran. Selanjutnya dapat kita lihat di situs hukum online yang mengatakan bahwa hakim, dalam pertimbangan hukum mengatakan hak servituut warga ialah mutlak dan tidak dapat diganggu. Majelis Hakim juga mengatakan bahwasanya didasarkan oleh bukti-bukti yaitu peta yang diajukan oleh penggugat, tertera 5 bahwa dari tahun 1936 sampai sekarang ini, jalan Kemuning ialah jalan yang menghubungkan masyarakat⁷. **Kedua**, Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bitung No. 89/Pdt.G/2011/PN.Bitung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim

⁷ Amrie Hakim, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/keberlakuan-hak-servituut-lt5038bd0a38584>, diakses pada tanggal 5 Desember 2023 pukul 21.25 Wib.

menyatakan: “... semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial atau semacam hak servituit dalam BW,...” “Menimbang, bahwa dalam kaitannya Tanah berfungsi Sosial, menurut Jayadi Setiabudi dalam bukunya “Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya” Penerbit PT. Suka Buku, hal. 26, berpendapat Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab–sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan air, pemegang Hak Guna Usaha Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.” **Ketiga**, Dalam Putusan Mahkamah Agung No 38 K/PDT/2008 yang mana Majelis Hakim Agung dalam amar putusannya menyatakan perbuatan Tergugat I membangun tembok permanen dan bangunan lain yang tidak permanen yang menutup gang/jalan masuk ke pekarangan milik Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Selain itu, dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Agung menyatakan: “Bahwa lagipula, sebagai fasilitas umum (jalan keluar masuk) bagi Penggugat yang sudah lama berlangsung, harus tunduk kepada ketentuan Pasal 674 KUHPerdara tentang hak servitut, di mana pekarangan milik yang satu dapat digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain.” “Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, perbuatan Tergugat I membuat pagar tembok permanen yang menutup Gang/Jalan masuk ke tanah pekarangan milik Penggugat (HGB No. 239) adalah merupakan perbuatan melawan hukum, ...”⁸

⁸Caesar Aidil Fitri, <https://siplawfirm.id/hak-milik-di-indonesia-tidaklah-mutlak/?lang=id>, diakses pada tanggal 5 Desember 2023 pukul 21.36 Wib.

Pelaksanaan hak servituut dalam rumah susun diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Hak servituut merupakan hak untuk memanfaatkan tanah orang lain yang letaknya saling berdekatan. Dalam rumah susun, hak servituut diberikan kepada penghuni untuk memperoleh manfaat dari fasilitas umum yang ada di dalam rumah susun yang digunakan secara bersama-sama, seperti lift, tangga darurat, dan tempat parkir. pelaksanaan hak servituut dalam rumah susun tidak terdapat perbedaan antara sesama penghuni atau pemilik rumah susun karna setiap penghuni memiliki hak yang sama. Diatur dalam pasal 4 samapi 6 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun mengenai hak bersama yang meliputi bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama. Harus dilakukan dengan memperhatikan hak-hak penghuni lainnya dan tidak merugikan pihak lain.

Tanggungjawab perhimpunan penghuni rumah susun, apabila tidak terpenuhinya hak servitut bagi penghuni rumah susun maka tanggung jawabnya akan jatuh pada perhimpunan penghuni rumah susun (PPRS) yang bertanggung jawab atas pengelolaan rumah susun. Organisasi yang mengatur dan mengelola sebuah ruang bersama dalam sebuah rumah susun, di mana area itu dapat merupakan milik perseorangan yang dikelola sendiri oleh pemiliknya dan area bersama yang merupakan hak bersama yang harus digunakan dan dikelola secara bersama yaitu PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun). Sedangkan, PPRS (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun) yaitu badan hukum yang bertanggung jawab mengurus dan mewedahi berbagai kebutuhan pemilik serta penghuni rumah susun. Tanggung jawab perhimpunan penghuni rumah susun (PPRS) meliputi

beberapa aspek penting. Pertama, dalam pengawasannya tanggungjawab perhimpunan penghuni rumah susun memastikan penghuni rumah susun menjalankan kewajibannya, misalnya pembayaran iuran premi asuransi kebakaran. Kedua, dalam pengelolaannya perhimpunan penghuni rumah susun bertanggungjawab untuk memelihara lingkungan dan mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan hak bersama benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian. Perhimpunan harus memastikan peningkatan kualitas rumah susun dan perbaikan fasilitas yang tidak berfungsi dengan baik. Ketiga, berkoordinasi dengan pihak terkait Perhimpunan harus berkoordinasi dengan penghuni, pemerintah daerah, dan pihak-pihak terkait lainnya untuk memastikan pemenuhan hak pengabdian pekarangan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan hal di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul: **“ANALISIS HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN HAK SERVITUUT BAGI PENGHUNI RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUSUN”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian yang telah dikemukakan dalam latar belakang masalah tersebut, maka dapat diambil perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Hak Servituut dalam Rumah Susun Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011?
2. Bagaimana Tanggungjawab Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Apabila Tidak Terpenuhinya Hak Servitut bagi Penghuni Rumah Susun?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas, adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam skripsi yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Hak servituit dalam rumah susun menurut Undang-undang No. 20 Tahun 2011.
2. Untuk mengetahui tanggungjawab perhimpunan penghuni rumah susun (PPRS) apabila tidak terpenuhinya hak servituit bagi penghuni rumah susun

D. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat penelitian ini dapat dikemukakan sebagai berikut:

a) Secara Teoritis

Penulisan skripsi ini secara akademis diharapkan dapat berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum perdata.

b) Secara Praktis

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat berguna untuk menambah wawasan bagi penegak hukum seperti; hakim, jaksa, polisi, konsultan hukum, dan notaris. Sehingga dapat menjadi pedoman dalam menyelesaikan kasus-kasus tentang hak servituit dalam rumah susun.

c) Manfaat Bagi Penulis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan baik ilmu pengetahuan serta kemampuan penulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S1) di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

1. Pengertian Penyelenggaraan Rumah Susun

Pengertian penyelenggaraan rumah susun menurut peraturan perundang-undangan diatur dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.⁹

Berdasarkan Undang-undang rumah susun menjelaskan bahwa penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang.¹⁰ Pengelolaan rumah susun harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara. Dalam menjalankan pengelolaan pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan yang dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.¹¹

Menurut para ahli, definisi penyelenggaraan rumah susun menurut Heru Jatmiko, penyelenggaraan rumah susun adalah upaya yang berkelanjutan untuk memelihara

⁹ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang penyelenggaraan rumah susun.

¹⁰ Betty Rubiati, *Kepemilikan Rumah Susun Umum Yang Dibangun Di Atas Tanah Barangmilik Negara/Daerah*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Universitas Padjadjaran, 2023, hal. 215.

¹¹ Nurlail, *Kebijakan, strategi dan program penyelenggaraan rumah susun*, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, hal. 5.

kondisi fisik, lingkungan, dan administrasi gedung apartemen atau rumah susun guna memberikan pelayanan yang baik kepada penghuninya.

Pengertian penyelenggaraan rumah susun menurut peneliti yaitu rangkaian kegiatan dan proses yang dilakukan untuk mengelola, merawat, dan menjaga keberlanjutan operasional dari suatu kompleks hunian bertingkat dan yang layak huni serta terjangkau dengan harga yang murah yang dikenal sebagai rumah susun atau apartemen. Hal ini termasuk dalam tata kelola perumahan dan organisasi yang terpadu, bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan. Serta, menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya.

2. Asas-asas Penyelenggaraan Rumah Susun

Penyelenggaraan rumah susun dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 UU No. 20 Tahun 2011, yaitu:

1. Asas kesejahteraan,¹² yaitu kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya;
2. Asas keadilan dan pemerataan, yaitu memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat;
3. Asas kenasionalan, yaitu memberikan landasan agar kepemilikan satuan rumah susun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional;
4. Asas keterjangkauan dan kemudahan, yaitu memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta

¹² Ensiklopedia Dunia, https://p2k.stekom.ac.id/ensiklopedia/Rumah_susun, diakses pada tanggal 19 Januari 2024 pukul 12.53 Wib.

mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;

5. Asas keefisienan dan kemanfaatan, yaitu memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, serta memberikan kemanfaatan sebesar besarnya bagi kesejahteraan rakyat;
6. Asas kemandirian dan kebersamaan, yaitu 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;¹³
7. Asas kemitraan, yaitu 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, yaitu 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

¹³ Wibowo T. Turnady, <https://jurnalhukum.com/hak-perseorangan-dan-hak-bersama-di-rumah-susun/>, diakses pada tanggal 12 Januari 2024 pukul 1.02 Wib.

dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.¹⁴

12. Asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, yaitu 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, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia;
13. Asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan, yaitu 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.¹⁵

3. Ruang Lingkup Penyelenggaraan Rumah Susun

Batasan mengenai penyelenggaraan rumah susun sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah sebagai berikut:¹⁶

1. Pembinaan, mencakup pembentukan perkumpulan penghuni rumah susun yang mempunyai tugas dan wewenang untuk mengelola dan memelihara rumah susun. Contoh, pengaturan perizinan yang diperlukan sebagai syarat untuk melakukan

¹⁴ Eddy Marek Leks, *Analisis Dan Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Tentang Perumahan Rakyat*, Laporan Akhir, 2013, hal.35.

¹⁵ Pasal 2 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

¹⁶ *Ibid.*, pasal 4.

- pembangunan rumah susun, persyaratan teknis, persyaratan ekologis, dan analisis dampak lingkungan.
2. Perencanaan,¹⁷ harus dilakukan melalui penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun, dan penetapan lokasi pembangunan rumah susun. Contoh, perencanaan rumah susun adalah perencanaan ruang terbuka hijau di perumahan rumah susun sederhana sewa, yang bertujuan untuk memberikan kenyamanan dan kesehatan bagi penghuni rumah susun.
 3. Pembangunan, kegiatan fisik pembangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional. Contoh, menurut Undang-Undang Rumah Susun, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, atau hak pengelolaan.
 4. Penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan,¹⁸ Penguasaan dalam ruang lingkup rumah susun mencakup pengaturan tentang kepemilikan dan penggunaan rumah susun. Selain itu, pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian. Contoh, rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, atau hak pengelolaan.
 5. Pengelolaan,¹⁹ dalam melakukan kegiatan pengaturan, pengawasan, dan pengendalian terhadap penggunaan dan pemeliharaan rumah susun. Contoh, pengelolaan rumah

¹⁷ Gres News, <https://www.gresnews.com/berita/tips/112800--pembinaan-rumah-susun/>, diakses pada tanggal 31 Januari 2024 pukul 11.05 Wib.

¹⁸ Renra Topan, <https://rendratopan.com/2019/09/13/asas-tujuan-dan-ruang-lingkup-penyelenggaraan-rumah-susun-di-indonesia/>, diakses pada tanggal 31 Januari 2024 pukul 11.08 Wib.

¹⁹ Jogloabang, <https://www.jogloabang.com/pustaka/uu-16-1985-rumah-susun>, diakses pada tanggal 31 Januari 2024 pukul 11.15 Wib.

- susun dilakukan oleh perhimpunan penghuni rumah susun yang mempunyai tugas dan wewenang untuk mengelola dan memelihara rumah susun.
6. Peningkatan kualitas, mencakup kegiatan untuk meningkatkan standar dan kualitas rumah susun itu sendiri. Contoh, kualitas dari bahan bangunan rumah susun tersebut.
 7. Pengendalian, untuk 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.
 8. Kelembagaan, kegiatan yang berkaitan dengan pembentukan dan pengelolaan perkumpulan penghuni rumah susun. melaksanakan fungsi-fungsi lain yang terkait dengan kepentingan bersama penghuni rumah susun. Contoh, kelembagaan penerbitan izin usaha pengelolaan oleh bupati/wali kota.
 9. Tugas dan wewenang, Hal ini dilakukan oleh perhimpunan penghuni rumah susun yang memiliki tugas dan wewenang untuk mengelola dan memelihara rumah susun. Contoh, wewenang juga mencakup dalam mengurus penerbitan izin usaha pengelolaan oleh bupati/wali kota.
 10. Hak dan kewajiban, meliputi hal-hal seperti hak dan kewajiban penghuni, hak dan kewajiban pengelola, hak dan kewajiban pemilik, serta hak dan kewajiban pemerintah dalam penyelenggaraan rumah susun.
 11. Pendanaan dan sistem pembiayaan,²⁰ mencakup kegiatan pembiayaan pembangunan, pengelolaan, dan pemeliharaan rumah susun. Contoh, pembangunan rumah susun dapat dibiayai oleh pemerintah, swasta, atau masyarakat melalui program-program

²⁰ Slide Share, <https://www.slideshare.net/OswarMungkasa/undang-undang-nomor-20-tahun-2011-tentang-rumah-susun>, diakses pada tanggal 31 Januari 2024 pukul 11.12 Wib.

pembiayaan seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

12. Peran masyarakat, Masyarakat yang tinggal di rumah susun memiliki peran dan tanggung jawab tertentu dalam lingkup rumah susun tersebut. Contoh, Masyarakat di rumah susun memiliki tanggung jawab untuk menjaga kebersihan dan keamanan bersama.

4. Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun

Tujuan penyelenggaraan rumah susun sebagaimana disebut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yaitu:²¹

1. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan pemukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya.
2. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan organisasi yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
3. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
4. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif.²²
5. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap memenuhi tujuan menyediakan kebutuhan perumahan dan organisasi yang layak, terutama bagi masyarakat yang rendah.

²¹ Undang-undang rumah susun, Pasal 3,... *Op. Cit.*

²² Renda Topan, <https://rendratopan.com/2019/09/13/asas-tujuan-dan-ruang-lingkup-penyelenggaraan-rumah-susun-di-indonesia/>, diakses pada tanggal 12 Januari 2024 pukul 01.38 Wib.

6. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun.
7. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi masyarakat rendah dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan pemukiman yang terpadu.
8. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.²³

5. Organisasi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS)

Pembentukan PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun)²⁴ adalah wajib dalam sebuah rumah susun. Penguasaan sarusun dengan cara sewa dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan²⁵ PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun. Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPSRS paling lambat sebelum masa transisi dari pelaku pembangunan ke penyerahan satuan rumah susun kepada pemilik selesai. Masa transisi ini sendiri tidak boleh melebihi 1 (satu) tahun (sejak penyerahan pertama satuan rumah susun kepada pemilik). Setelah PPPSRS terbentuk, pelaku pembangunan menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada PPPSRS.²⁶

²³ Tamher, *Landasan Konseptual Perencanaan Dan Perancangan Arsitektur Rumah Susun Dengan Pendekatan Interaksi Sosial Di Kabupaten Sorong Timur*, Tesis S1, Universitas Atma Jaya Yogyakarta. 2020, hal.12.

²⁴ Dimas Hutomo, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pembentukan-perhimpunan-pemilik-dan-penghuni-satuan-rumah-susun-lt5cdd0eae0914f>, diakses pada tanggal 19 Januari 2024 pukul 01.38 Wib.

²⁵ Undang-undang rumah susun, Pasal 45,... *Op. Cit.*

²⁶Theresia Pasaribu, <https://blog.lekslawyer.com/perhimpunan-pemilik-dan-penghuni-satuan-rumah-susun-pppsrs/>, diakses pada tanggal 12 Januari 2024 pukul 17.57 Wib.

Yang dapat menjadi anggota P3SRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) adalah subyek hukum yang memiliki, memakai, menyewa, atau menyewa beli, atau memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni. Hal ini karena perhimpunan penghuni tersebut mempunyai tugas dan wewenang untuk mengelola dan memelihara lingkungan rumah susun secara sehari-hari. Keanggotaan perhimpunan penghuni berdasarkan realita penghunian, artinya yang bisa menjadi anggota adalah mereka yang benar-benar menghuni atau tinggal di satuan rumah susun, baik atas dasar pemilikan maupun hubungan hukum lainnya. Jika pemilik belum menghuni, memakai, atau memanfaatkan satuan rumah susun tersebut, maka pemilik menjadi anggota perhimpunan penghuni.²⁷

Dalam pasal 24 ayat 4 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 23 Tahun 2018 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagai berikut:²⁸ Bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. melakukan kegiatan pengawasan terhadap penyelenggaraan pengelolaan Rumah Susun;
- b. pembinaan Penghuni dan menyelenggarakan kegiatan administratif kepemilikan dan penghunian;
- c. melakukan koordinasi dengan rukun tetangga, rukun warga, dan aparat pemerintah;
- d. menjalin hubungan koordinasi dan kemitraan dengan lembaga, institusi, dan badan hukum; dan

²⁷ Fely Tan, <https://www.rukamen.com/blog/yang-perlu-diketahui-tentang-perhimpunan-pemilik-dan-penghuni-satuan-rumah-susun-pppsrs/>, diakses pada tanggal 08 Februari 2024 pukul 24.01 Wib.

²⁸ Pasal 24 ayat 4 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 23 Tahun 2018 tentang Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

- e. memberikan pelayanan informasi dan komunikasi yang dapat diakses oleh Pemilik dan Penghuni.

B. Tinjauan Tentang Rumah Susun

1. Pengertian Rumah Susun

Pengertian Rumah Susun menurut Peraturan Perundang-undangan diatur dalam Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun, Pasal 1 ayat (1) dikatakan, 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 para ahli, definisi *Strata Title* atau gedung bertingkat yaitu menurut **Muchlis Patahna bahwa *Strata Title*** atau gedung bertingkat²⁹ merupakan konsep yang diperkenalkan melalui undang-undang tersebut yaitu dimungkinkan menerbitkan hak milik satuan rumah susun yang bersifat perorangan dan terpisah di samping hak milik tersebut meliputi juga hak kepemilikan bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Menurut Yudohusodo, et al. (1991) mengartikan rumah susun merupakan alternatif perumahan, terutama pada kota yang sudah padat penduduk. Rumah susun di wilayah perkotaan dapat mengatasi permasalahan keterbatasan lahan.³⁰ Menurut Arie S. Hutagalung, 2009 : *Kondominium* atau rumah susun

²⁹ Muchlis Pathana, <https://www.pinisi.co.id/konsep-kepemilikan-strata-title/>, diakses pada tanggal 18 Januari 2024 pukul 21.16 Wib.

³⁰ Kanzu, *Perancangan Rumah Susun Tejkusuman dengan Pendekatan Arsitektur Hijau*, Tesis Arsitektur Universitas Islam Indonesia, 2020, hal. 33.

menurut arti kata berasal dari bahasa latin yang terdiri dari dua kata, yaitu :*con*' yang berarti bersama-sama dan *dominium*' yang berarti kepemilikan.³¹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) definisi Rumah susun adalah tempat tinggal dengan wujud bangunan bertingkat dengan tatanan ruang seperti rumah tapak yang terletak dalam satu lantai. Bangunan bertingkat tersebut terbagi atas beberapa tempat tinggal.³²

Secara definitif, rumah susun memiliki beberapa pengertian, yaitu : 1) Hak memiliki sesuatu; 2) segala sesuatu yang bisa dimiliki; 3) tanah dan bangunan. Rumah susun adalah merujuk pada pengertian ketiga dan sering disebut dengan *real* rumah susun/apartemen. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya dan dapat dimiliki secara terpisah.³³ Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian-bagian bersama dan benda-benda serta tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.³⁴

Pengertian Rumah susun menurut peneliti yaitu jenis bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang ditata secara fungsional, baik horizontal maupun vertikal. Bagian-bagian ini adalah unit yang masing-

³¹ Muljono, Aurelia Adistya, *Kompleks Kondominium Eksklusif dengan Pendekatan Arsitektur Cina Di Pecinan Jakarta*, Tesis, Unika Soegijapranata, 2021, hal. 91.

³² Dany Yusda Utama, *Rumah Susun Sewa Untuk Mahasiswa di Surakarta*, Projek Akhir Arsitektur, Universitas Katolik Soegijapranata Semarang, September 2022, hal. 12.

³³ Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, dan Cita Yustisia Serfiyani, *Kitab Hukum Bisnis Properti: Panduan Lengkap Bisnis Properti Ditinjau Dari Aspek Hukum Bisnis*, Cet. 1, (Yogyakarta : Penerbit Pustaka Yustisia, 2011), hal. 178.

³⁴ *Ibid*, hal. 179.

masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat tinggal yang memiliki bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

2. Klasifikasi Rumah Susun

b. Berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011, ada 4 jenis yaitu:

- 1) Rumah susun umum menurut pasal 1 ayat 7 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 yaitu Biasanya rumah susun umum ini diselenggarakan oleh pemerintah baik pemerintah daerah maupun pemerintah pusat yang sistem kepemilikannya dapat berupa milik ataupun sewa.
- 2) Rumah susun khusus menurut pasal 1 ayat 8 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. Ada juga rumah susun khusus yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan spesifik. Misalnya saja, korban bencana atau terdampak program pembangunan pemerintah, industri buruh, masyarakat di perbatasan negara, nelayan pesisir pantai, warga lanjut usia, penyandang disabilitas, tenaga kesehatan, dan lain sebagainya.³⁵
- 3) Rumah susun negara³⁶ 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. Serta diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau hunian yang dimiliki serta dikelola langsung oleh negara.
- 4) Rumah susun komersial adalah Jenis rumah susun ini diperuntukkan bagi masyarakat kelas menengah ke atas dan sering juga disebut dengan istilah

³⁵ Almaidha Sitompul, <https://www.inilah.com/5-jenis-rumah-susun-dan-siapa-yang-berhak-menempatnya>, diakses pada tanggal 9 Januari 2024 pukul 10.42 Wib.

³⁶ Admin, <https://info.nimbus9.tech/rumah-susun-adalah/>, diakses pada tanggal 9 Januari 2024 pukul 10.32 Wib.

apartemen. Penyelenggaraan rumah susun ini biasanya bersifat swasta dan pembeli akan memiliki ruangan di rumah susun serta fasilitas yang tersedia untuk penggunaan bersama.³⁷

c. Berdasarkan penyelenggaraan pembangunan rumah susun, ada 4 macam penyelenggaraan yaitu:

- 1) BUMN/BUMD (Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah)
- 2) Koperasi
- 3) BUMS (Badan Usaha Milik Swasta)
- 4) Swadaya Masyarakat

d. Berdasarkan kepemilikannya, rumah susun dibagi menjadi 2 jenis, yaitu:

- 1) Rumah susun sistem sewa rumah susun³⁸ dengan sistem sewa biasa disebut dengan rumah susun sederhana atau biasa disebut dengan Rusunawa, rumah susun yang disewakan untuk kalangan menengah kebawah, yang bekerja di perkotaan namun belum memiliki rumah sendiri.
- 2) Rumah Susun sistem pembelian secara langsung/ sistem pemilikan rumah susun dengan sistem pemilikan bisa disebut dengan istilah Rusunami, sebagai program dalam menyediakan rumah tipe hunian bertingkat untuk masyarakat menengah bawah. Rusunami bisa dimiliki melalui kredit pemilikan apartemen (KPA) bersubsidi dari pemerintah, untuk kalangan masyarakat tertentu. Karena merupakan milik sendiri, penghuni rusunami akan memiliki sertifikat kepemilikan atas nama perorangan atau badan hukum. Meskipun begitu, rusunami harus

³⁷ Kania Dekoruma, <https://www.dekoruma.com/artikel/117813/jenis-rumah-susun> diakses pada tanggal 18 Januari 2024 pukul 21.55 Wib.

³⁸ Intan Permata Sari, *Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru*, Skripsi, Ilmu Hukum, UIR, 2021, hal. 47.

digunakan sendiri oleh pemiliknya dan tidak boleh dipindahtangankan pada orang lain dalam jangka waktu tertentu.³⁹

3. Kepemilikan Satuan Rumah Susun

Kepemilikan atas satuan rumah susun dikenal dengan konsep kepemilikan *Strata Title*. *Strata Title* adalah terminologi Barat populer tentang suatu kepemilikan terhadap sebagian ruang dalam suatu gedung bertingkat seperti apartemen atau rumah susun. *Strata Title* merupakan Hak milik atas satuan rumah susun dimana sebagai pemegang hak, seseorang berhak pula atas sebagian bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama.⁴⁰ Sarusun atau Satuan rumah susun ialah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.⁴¹

Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan, yang menimbulkan hak, kewajiban dan tanggung jawab bagi pemiliknya. Kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu dokumen yang merupakan alat bukti hak milik atas satuan rumah susun yang dimilikinya. Yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah subjek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah karena seperti dikatakan di atas, pemilikan rumah susun juga termasuk hak bersama atas tanah bersama. Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok

³⁹ Kania Paramahita, <https://momsmoney.kontan.co.id/news/sama-sama-rumah-susun-ini-bedanya-rusunawa-dan-rusunami>, pada tanggal 9 Januari 2024 pukul 11.02 Wib.

⁴⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Ed. 1, Cet. 6, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), hal. 142.

⁴¹ Dian Puspa Mustikajati, *Penguatan Hak Terhadap Pemberian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing (Pendaftaran hak rumah susun bagi warga negara asing mengenai mekanisme dan proses)*, Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2016, hal. 51.

Agraria, Hak Milik hanya dapat dimiliki perorangan warga negara Indonesia atau badan hukum. Hak Guna Bangunan hanya dapat dimiliki oleh perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sedangkan Hak Pakai dapat dipunyai oleh orang asing dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.⁴²

Rumah Susun terdapat 2 elemen pokok dalam sistem pemilikannya,⁴³ yaitu : 1) Pemilikan yang bersifat perorangan yang dapat dinikmati secara terpisah; 2) Pemilikan bersama yang tidak dapat dimiliki secara perorangan tetapi dimiliki bersama dan dinikmati bersama. Pemilikan perseorangan objeknya berupa satuan rumah susun, yaitu ruang yang tujuan peruntukkan utamanya digunakan secara terpisah yang mempunyai sarana perhubungan ke jalan umum. Sedangkan pemilikan bersama objeknya, yaitu :

- 1) Menurut Pasal 1 ayat (5) UU No. 20 Tahun 2011, bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Contoh bagian bersama adalah pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran pipa, jaringan listrik, gas dan telekomunikasi.
- 2) Menurut Pasal 1 ayat (6) UU No. 20 Tahun 2011, benda bersama merupakan milik bersama, tetapi sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun. Yang termasuk benda bersama seperti, bangunan tempat ibadah, lapangan parkir, lapangan olah raga, pertamanan, tempat bermain anak, dll.
- 3) Menurut Pasal 1 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011, tanah bersama adalah tanah tersebut bukan milik pemilik satuan rumah susun yang ada di lantai dasar tetapi

⁴² Ibid., hal. 211.

⁴³ Suryanti T. Arief, *Pokok-Pokok Pengetahuan Tentang Rumah Susun*, Presentasi PowerPoint, Universitas Esa Unggul, 2019, hal. 7.

merupakan bagian bersama yang merupakan hak bersama semua pemilik satuan rumah susun.

4. Manfaat dan Tujuan Rumah Susun

Kemanfaatan rumah susun yang dibangun secara vertikal membuat kota lebih efisien. Pembangunan rumah susun dapat menciptakan ruang-ruang terbuka yang lebih luas dan mengatasi kawasan kumuh yang padat penduduk.⁴⁴ Rumah susun tentu saja terkait dengan efektivitas dan optimalisasi pemanfaatan lahan. Pengembangan lahan secara vertikal memiliki keuntungan terkait dengan pemanfaatan lahan dengan menekan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) namun dapat menampung lebih banyak jumlah penduduk. Sehingga pemanfaatan lahan dapat dilakukan lebih intensif untuk pengembangan fasilitas pelayanan maupun ruang terbuka hijau. Selain itu, Rumah susun juga merupakan salah satu rencana pemerintah untuk mengharapkan setiap warga bisa memiliki hunian tempat tinggal sendiri meskipun gaji pas-pasan dan dengan Harga rumah susun yang jauh lebih murah dengan perumahan- perumahan.⁴⁵

Tujuan Rumah susun diadakan untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia tanpa terkecuali baik yang dekat maupun jauh dari pusat pemerintahan, kesejahteraan yang merata keseluruh pelosok negeri. Sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan Bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.⁴⁶

Adanya program rumah susun ini sangatlah penting dan memang harus dilaksanakan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang minat untuk

⁴⁴Diana Febrita, *Pemanfaatan Rumah Susun dan Kebutuhan Pengembangannya Di Kabupaten Sleman*, Jurnal Bumi Indonesia, 2016, hal.4.

⁴⁵ Redaksi Manfaat, <https://manfaat.co.id/manfaat-rumah-susun>, diakses pada tanggal 18 Januari 2024 pukul 22.32 Wib.

⁴⁶ Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 157-158.

membeli tanah juga sangat minim karena memang kemampuan untuk membeli tanah yang terbatas dan juga harga tanah yang semakin melambung. Dengan adanya program rumah susun yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah tentunya menjadi sarana yang tepat.⁴⁷

C. Tinjauan Tentang Hak Servituut

1. Pengertian Hak Servituut

Pengertian Hak Servituut menurut Peraturan Perundang-undangan diatur dalam Pasal 674 sampai Pasal 710 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Hak Servituut (Hak Pengabdian Pekarangan) disebutkan bahwa; “suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain.”⁴⁸ Pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diletakkan di atas sebidang pekarangan seseorang untuk digunakan dan demi manfaat pekarangan milik orang lain, baik mengenai bebannya maupun mengenai manfaatnya, pengabdian itu tidak boleh dihubungkan dengan pribadi seseorang”.⁴⁹

Menurut para ahli, pengertian hak servituut menurut Subekti bahwa hak servituut atau *erfdienstbaarheid* adalah suatu beban yang diletakkan di atas suatu pekarangan untuk keperluan pekarangan lain yang berbatasan.⁵⁰ Menurut H.F.A. Vollmar menulis bahwa tanda ciri khas dari pengabdian pekarangan itu⁵¹ ialah bahwa pengabdian tersebut tidak terikat kepada seorang atau orang tertentu, tetapi kepada sebidang pekarangan

⁴⁷ Anis Jauhariyah Saidah, *Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe Dalam Kajian Yuridis Sosiologis*, Skripsi, UNES, 2018, hal. 45-46.

⁴⁸ Pasal 674 sampai pasal 710 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pustaka Buana, 2019, hal. 176-181.

⁴⁹ Beranda Hukum, <https://www.berandahukum.com/a/Buku-Kedua-Bab-VI-Pengabdian-dan-Pekarangan>, diakses pada tanggal 31 Januari 2024 pukul 09.38 Wib.

⁵⁰ Subekti, *Op.cit.*, hal. 75.

⁵¹ H.F.A. Vollmar dalam buku *pengantar studi hukum perdata*, (Jakarta: [Rajawali](#), 1992) hal.255.

tertentu yang pemilik langsungnya sebagai demikian melakukan hak pengabdian pekarangan tersebut.

Selain itu, hak servituit juga diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur kewajiban pemilik tanah untuk menjalankan asas fungsi sosial tanah, termasuk dalam hal pemberian hak servituit. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat juga bagi masyarakat dan negara.

Pengertian Pengabdian pekarangan menurut peneliti yaitu suatu bentuk hak yang memberikan keistimewaan atau kebebasan kepada seseorang untuk menggunakan sebagian tanah milik orang lain. Demi kemanfaatan dan kegunaan yang dapat dinikmati oleh berbagai pihak yang memiliki halaman tanah yang terlibat.

2. Syarat-syarat Hak servituit

Menurut CST Kansil, suatu hak servituit sah apabila telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :⁵²

1. Harus ada dua halaman yang letaknya saling berdekatan, dibangun atau tidak dibangun dan dimiliki oleh berbagai pihak: bahwa hak servituit berlaku antara dua halaman tanah yang berdekatan, baik yang sudah dibangun maupun yang belum dibangun. Kedua halaman tersebut harus dimiliki oleh pihak yang berbeda. Contoh, Sebuah kompleks perumahan memiliki dua buah rumah yang berdekatan. Rumah pertama dimiliki oleh keluarga X dan rumah kedua dimiliki oleh keluarga Y. Meskipun tidak ada struktur fisik yang menghubungkan keduanya, namun keberadaan

⁵² P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta : Prenadamedia Group, 2019) ., hal. 222.

rumah-rumah tersebut berdampingan menciptakan peluang untuk kolaborasi, seperti membuat taman bersama atau merencanakan kegiatan komunitas.

2. Kemanfaatan dari hak pekarangan itu harus dapat dinikmati atau berguna bagi berbagai pihak yang memiliki halaman tadi: ⁵³bahwa tidak hanya satu pihak yang dapat menikmati manfaat dari hak tersebut. Contoh, Pemilik rumah dapat menjual hasil kebun mereka kepada tetangga atau membangun usaha kecil seperti penitipan anak di gazebo yang mereka bangun di pekarangannya.
3. Hak pekarangan dan hak servituit harus bertujuan untuk meniadakan kemanfaatan dari penguasa: Hak servituit harus memiliki tujuan untuk memberikan kemudahan akses atau penggunaan bagi pemilik yang diberi hak servituit. Contoh, Sebuah bagian dari hak pekarangan dialokasikan untuk pembangunan taman rekreasi yang ramah lingkungan. Taman ini tidak hanya dirancang untuk memberikan tempat bermain dan bersantai bagi anak-anak dan keluarga, tetapi juga memperhatikan aspek ekologis.
4. Beban yang diberatkan itu harus selalu bersifat menanggung sesuatu: ⁵⁴ ini dapat mencakup pembayaran ganti rugi atau kewajiban lainnya yang harus dipenuhi oleh pemilik yang diberi hak servituit. Contoh, Di sebuah komunitas perumahan, diberlakukan suatu kebijakan setiap pemilik rumah memiliki beban tanggung jawab lingkungan yang bersifat menanggung sesuatu. Beban ini dirancang untuk mendorong partisipasi dan tanggung jawab aktif terhadap keberlanjutan lingkungan.

⁵³ Bela Dika Ardianasari, *Tinjauan Yuridis Tentang Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hak Servituit Akibat Akses Jalan Yang Ditutup (Studi Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN.Tjp)*, Jurnal Hukum, 2023, hal. 132.

⁵⁴ Alfin Sulaiman, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/keberlangsungan-hak-servituit-jika-tanah-telah-dijual-kepada-orang-lain-lt53813e868c0d4>, diakses pada tanggal 18 Januari 2024, Pukul 23.26 Wib

5. Kewajiban-kewajiban yang timbul dalam hak pekarangan itu hanya dapat dalam hal membolehkan sesuatu, atau tidak membolehkan sesuatu:⁵⁵ bahwa hak servituut memberikan kontrol atau batasan tertentu atas penggunaan tanah. Contoh, Pemilik rumah yang diberikan hak pekarangan memiliki kewajiban untuk mematuhi pembatasan tertentu terkait struktur bangunan di pekarangan. Misalnya, mereka mungkin tidak diizinkan untuk mendirikan bangunan permanen atau struktur tertentu yang dapat mengganggu pandangan tetangga atau mengurangi pencahayaan alami di sekitar area perumahan.

3. Jenis Hak Servituut

Menurut Subekti, hak servituut ini dibagi menjadi beberapa macam, yaitu :⁵⁶

1. Hak pengabdian pekarangan yang abadi
2. Pengaturan mengenai jenis hak servituut yang abadi dapat dilihat dalam Pasal 677 KUH Perdata bahwa Pengabdian pekarangan yang berlangsung terus adalah yang penggunaannya berlangsung terus atau dapat berlangsung terus, tanpa memerlukan perbuatan manusia, seperti hak mengalirkan air, hak atas selokan, hak atas pemandangan ke luar, dan sebagainya.⁵⁷
3. Hak pengabdian pekarangan yang tidak abadi⁵⁸
4. Hak pekarangan yang tidak abadi maksudnya adalah agar dalam mempergunakannya hak itu harus memerlukan suatu perbuatan manusia, misalnya hak melintasi pekarangan, hak mengambil udara, hak menggembala ternak dan sebagainya.
5. Hak pengabdian pekarangan yang tampak

⁵⁵ P.N.H. Simanjuntak, *Op. Cit.*, hal. 222.

⁵⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2003), hal. 75.

⁵⁷ Pasal 677 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pustaka Buana, 2019, hal. 176

⁵⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hal. 327.

Hak pekarangan yang nampak maksudnya adalah suatu hak pekarangan terhadap suatu benda yang mempunyai tanda-tanda yang tampak, misalnya larangan-larangan untuk membangun sesuatu diatas pekarangan dan sebagainya.⁵⁹

6. Hak pengabdian pekarangan yang tidak tampak

Pengaturan mengenai jenis hak servituut yang tampaknya tidak dapat dilihat dalam Pasal 678 KUH Perdata bahwa Pengabdian pekarangan tidak tampak adalah yang tidak ada tanda-tanda lahiriah mengenai adanya, seperti larangan membangun di atas pekarangan, larangan membangun lebih tinggi dari ketinggian tertentu, hak mengembalikan ternak dan lain-lainnya yang memerlukan suatu perbuatan manusia.

4. Manfaat dan Tujuan Hak Servituut

Kemanfaatan dari hak pekarangan itu harus dapat dinikmati atau dapat berguna bagi berbagai pihak yang memiliki halaman tadi. Untuk memfasilitasi akses yang diperlukan oleh pemilik tanah atau pihak lain untuk kepentingan tertentu, seperti akses jalan, akses untuk instalasi utilitas, atau keperluan lainnya. Dengan adanya hak servituut, pemilik tanah dapat memperoleh akses yang diperlukan tanpa harus memiliki tanah tersebut secara fisik, sehingga memudahkan penggunaan dan pemanfaatan lahan secara efisien. Selain itu, hak servituut juga dapat memfasilitas kepentingan umum, seperti akses transportasi dan pengembangan infrastruktur.

Sementara itu, tujuan hak servituut adalah untuk memenuhi kebutuhan akses tanah secara efektif dan efisien. Dengan adanya hak servituut, pemilik tanah dapat memperoleh akses yang diperlukan tanpa harus memiliki tanah tersebut secara fisik, Selain itu, hak servituut juga dapat memfasilitasi kepentingan umum, seperti akses

⁵⁹ Alya Batrisiya, <https://hukumproperti.com/hak-servituut-dalam-hukum-pertanahan-di-indonesia/>, diakses pada tanggal 12 Januari 2024 pukul 14.31Wib.

transportasi dan pengembangan infrastruktur. Hak servituut dapat memfasilitasi pembangunan properti dengan memberikan akses yang diperlukan untuk konstruksi dan pemeliharaan. Jaminan kepastian hukum merupakan salah satu tujuan diundangkannya Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria, yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁶⁰

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan dari uraian latar belakang dan rumusan masalah yang telah disebutkan diatas maka penulis membatasi ruang lingkup dari penelitian ini. Ruang lingkup ini adalah

⁶⁰ Diani, *Tinjauan tentang Hak Servituut terhadap Akses Jalan yang Ditutup Dikaitkan dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jurnal Hukum, hal. 1197.

batas-batas atau penelitian bertujuan untuk membatasi dan memperjelas masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini agar tidak mengembang dan tidak menyimpang sehingga penulisan skripsi berlangsung secara sistematis dan terarah. Ruang lingkup penelitian adalah Bagaimana Pelaksanaan Hak servituut Bagi Penghuni Rumah Susun menurut Undang-undang No. 20 Tahun 2011 dan Bagaimana Tanggungjawab Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Apabila Tidak Terpenuhinya Hak Servitut Bagi Penghuni Rumah Susun.

B. Jenis Penelitian

Adapun Jenis dari penelitian yang penulis gunakan didalam penelitian ini adalah penelitian Hukum Normatif sebagai acuan dalam penelitian kedepan. Penelitian yang mengkaji tentang norma-norma hukum yang bersumber aturan-aturan hukum yaitu undang-undang. Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau sekunder yang dirumuskan penelitian normatif atau penelitian kepustakaan.

C. Metode Pendekatan Masalah

Adapun pendekatan permasalahan yang penulis gunakan didalam penelitian ini yaitu:

a. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Yang dimaksud dengan pendekatan perundang-undangan atau *statute approach* adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah dan mengkaji undang-undang serta regulasi yang memiliki sangkut paut dengan permasalahan hukum yang ditangani. Dalam hal ini Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang rumah susun, Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun. Dengan memahami kandungan filosofis yang ada di dalam perundang-undangan yang

dikaji tersebut, peneliti dapat mengetahui ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang sedang di hadapi.

b. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan lain yang juga digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual. Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji pemahaman-pemahaman dari doktrin dan juga dari pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum yang lalu dijadikan landasan sebagai dasar untuk membuat suatu argumentasi hukum untuk menjawab permasalahan yang sedang diteliti. Doktrin atau pandangan akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan hukum.⁶¹

D. Sumber Data

Dalam penulisan penelitian ini, penulis melakukan pengumpulan bahan hukum dengan cara penelitian perpustakaan (*libary research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara membaca buku dan tulisan di perpustakaan yang berkaitan dengan rumusan masalah yang diteliti oleh penulis. Bahan-bahan hukum terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif yaitu berupa peraturan perundang-undangan, yang artinya bersifat mengikat. Bahan hukum primer yang penulis gunakan didalam penelitian ini yaitu, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang rumah susun, Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

⁶¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2009),hal.93.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, karya ilmiah terutama mengenai hukum. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang berkaitan tentang Hak Servitutu.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberi penjelasan dan petunjuk guna untuk menyokong bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan kamus besar bahasa indonesia untuk membantu dalam penelitian ini.⁶²

E. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan alat pengumpulan bahan hukum melalui studi dokumen atau kepastakaan (*library search*) yaitu dimana penulis mengumpulkan berbagai data melalui peraturan perundang-undangan meliputi; ini Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang rumah susun, Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, buku-buku, skripsi, serta jurnal hukum baik secara langsung maupun secara internet yang berhubungan dengan penelitian.

F. Analisis Bahan Hukum

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif bersifat deskriptif yuridis. Metode analisis kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu suatu analisis data yang mengungkapkan kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam masyarakat dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan

⁶² *Ibid.* hal. 141.

yang berlaku saat ini dan mengambil kebenaran dari kepustakaan serta apa yang dinyatakan informasi secara lisan atau tertulis kemudian diarahkan, dibahas, dan diberi penjelasan dengan ketentuan yang berlaku untuk kemudian disimpulkan.