

T E S I S

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK MILIK ATAS SATUAN
RUMAH SUSUN BERDASARKAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL



SONIA MARGARETHA SARAGIH

NPM. 145202218

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PROGRAM PASCA SARJANA

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2015



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PERSETUJUAN TESIS

Nama : SONIA MARGARETHA SARAGIH
Nomor Mahasiswa : 145202218
Konsentrasi : Hukum Bisnis
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal.

Nama Pembimbing

Tanggal

Tanda tangan

Dr. V. Hari Supriyanto, SH., M. Hum.

15 September 15

2 September 15

Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, SH, M.Hum.



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

PENGESAHAN TESIS

Nama : SONIA MARGARETHA SARAGIH
Nomor Mahasiswa : 145202218
Konsentrasi : Hukum Bisnis
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal

Telah diuji dan dinyatakan lulus dihadapan dewan penguji pada tanggal 5 Oktober 2015.

Dewan Penguji

Nama

Tanda tangan

1. Ketua Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

2. Sekretaris Dr. Y. Sari Murti W., S.H., M.Hum.

3. Anggota D. Krismantoro., S.H., M.Hum.

Ketua Program Studi

Dr. Elisabeth Sundari, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa tulisan yang ada dalam ini adalah hasil pemikiran, prakarsa atau hasil karya pribadi milik penulis dan bukan merupakan duplikasi atau kutipan yang disadur dari karya tulis yang ada sebelumnya. Semua yang tertulis dalam tesis ini, kecuali yang secara tertulis diacu dalam tulisan ini adalah murni karya penulis yang merupakan hasil penelitian, analisa dan penulisan yang dibuat oleh penulis.

Yogyakarta, 28 October 2015

Sonia Margaretha Saragih

INTI SARI

Tesis ini berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal Adapun tujuan dari penulisan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas satuan rumah susun jika hak sekunder tanah berakhir. Hukum tanah Indonesia menganut asas pemisahan horizontal. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria bersumber pada hukum adat. Asas pemisahan horizontal adalah asas yang membagi, membatasi, dan memisahkan kepemilikan atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tersebut secara horizontal. Berdasarkan hal tersebut maka tanah tempat didirikannya rumah susun terpisah dengan unit satuan rumah susun. Asas pemisahan tersebut inkonsisten dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun karena dalam hak milik atas satuan rumah susun terdapat tanah bersama dan benda bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Asas pemisahan horizontal tidak efektif digunakan pada masa sekarang mengingat bangunan-bangunan yang didirikan sudah menggunakan model permanen. Bangunan model permanen terlebih jika bangunan tersebut berdiri secara vertikal akan sangat sulit dipindahkan oleh pemilik hak milik atas bangunan tersebut apabila hak sekunder tanah berakhir. Asas pemisahan horizontal akan relevan jika diterapkan pada masa lampau dimana bangunan didirikan dengan model semi permanen. Asas *lex specialis derogat legi generali* digunakan untuk menyelesaikan konflik hukum diatas. Asas *lex specialis derogat legi generali* digunakan untuk mengecualikan asas pemisahan horizontal terhadap rumah susun. Asas yang digunakan untuk mengecualikan asas pemisahan horizontal adalah dengan menggunakan asas perlekatan. Bangunan menjadi bagian dari tanahnya, oleh karena itu dengan sendirinya bangunan tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku pada tanahnya (hukum tanah).

Kata Kunci: *Hak Milik, Rumah Susun, Pemisahan Horizontal, Status Tanah.*

ABSTRACT

This thesis is entitled “Legal Protection Towards The Holder Property Rights on Flats Unit Based on Horizontal Separation Principle”. This thesis is aimed to find out and review legal protection towards property rights on flat unit if the land secondary right is terminated. This is Horizontal Separation Principle that enables the building stands on land of building rights, Cultivation Right on Land, and Management Right, in which each right has time period. The owner of a unit of flat should give their property right on a unit of land if the land secondary right is terminated. The termination of property right is caused the termination of land secondary right. In the relevant act, it is a legal matter. While for the researcher, it against the justice because in some cases, the owner of flat unit doesn’t understand clearly on the land status. Horizontal separation principle based on Act Number 5 Year 1960 on Agricultural Principles in the implementation of flat system, it is inconsistent with Act Number 20 Year 2011 on flat because in the property right of a unit of flat, there is collective land and good as an in inseparable unit. Horizontal separation principle is ineffective to be used at present because buildings built have used permanent model. More over if it is vertical building that will be difficult to be moved by the owner of property right on the land if the land secondary right is terminated. Horizontal separation principles will be relevant if it is implemented in the past in which the building is semi-permanent. *Lex specialis derogat legi generali* principle is used to solve previous legal conflict. It is used to exempt from horizontal separation principle towards flats. Principle utilized to exempt from horizontal separation using formation principle. The building becomes a part of the land, therefore, the building obey law certainty prevailed on the land (land law).

Keyword: *Property Rights, Flats Unit, Horizontal Separation Principle, Land Status.*

MOTTO

**Diberkatilah orang yang mengandalkankan Tuhan, yang
menaruh harapannya pada Tuhan.**

Yeremia 17:7



Kata Pengantar

Skripsi ini penulis persembahkan untuk Bapa yang setia, Bapa yang tak kenal lelah, Bapa yang pengasih, Tuhan Yesus Kristus dan Roh Kudus, beserta malaikat-malaikat-Nya.

Skripsi ini dapat terselesaikan berkat orang-orang hebat yang selalu memberikan dorongan semangat dan motivasi, terimakasih banyak atas semua cinta kasihnya.

Dalam kesempatan ini penulis juga menyampaikan terima kasih dengan segala kerendahan hati kepada mereka yang berjasa :

1. Ibu Dr. E. Sundari, S.H., M.Hum. selaku Kaprodi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Dosen Pembimbing Ibu DR. Sari Murti Widyastuti, SH. M.Hum dan Bapak DR. V. Hari Supriyanto, SH. M. Hum. Terimakasih atas bimbingan dan kesabarannya.
3. Dosen Penguji yang telah membantu dan memberikan banyak masukan kepada saya dalam ujian pendadaran, Bapak Krismanoro, SH, M.Hum.
4. Bapak Ibu Dosen Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta untuk semua ilmu yang telah diajarkan kepada penulis.
5. Seluruh jajaran Civitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Kedua orang tua yang terkasih, bapak Janesdin Saragih dan ibu Herlina Goeltom. Terimakasih banyak untuk segala cinta kasihnya.
7. Saudara-saudara, Kethy Maria Saragih, Dino Valentino Saragih, Ezra Monica Saragih, Deborah Meilany Saragih, Christian Vicario Saragih, Abang Reta, dan Eda Elysia. Love yaaa....

8. Tiga malaikat kecil yang selalu cantik Areta Noreen Rubby Hutasoit, Elysia Cicilia Kanda Saragih, Mikhaela Felicia Saragih.
9. Opung Budi, Inang Budi, Opung Willy, Opung Boru Willy di surga.
10. Kakak Elysa Sinaga SH.,MH, Putri Simatupang SH, Livi Winardy SH, Marta Manurung SH, Chintia Siahaan SH, I love you girls!!.
11. Sevia Wulandari SE, terimakasih telah menjadi sahabat yang setia.
12. Untuk “ngengu”: beg-beg, ka jo, inggried, ryan, acil, aken, *lets traveling!!!*
13. Untuk teman-teman Magister Ilmu Hukum angkatan September 2014.
14. Untuk semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu penulisan skripsi ini. Dengan segala kerendahan hati Penulis mengucapkan limpah trimakasih.

Akhir kata penulis banyak meyakini bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan hukum ini, baik dalam kalimat maupun substansi penulisan karena memang tidak ada yang sempurna, tetapi penulis berusaha membuat penulisan hukum yang layak dibaca. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk menyempurnakan penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan semua pihak yang membutuhkannya.

Sonia Margaretha Saragih

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Halaman Pernyataan.....	iv
Inti Sari.....	v
Abstract.....	vi
Lembar Motto.....	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Batasan Masalah dan Batasan Konsep.....	10
D. Keaslian Penelitian.....	11
E. Manfaat Penelitian.....	12
F. Tujuan Penelitian.....	12
G. Sistematika	Penulisan
Tesis.....	12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Rumah Susun.....	14
1. Sejarah Rumah Susun.....	14
2. Jenis-Jenis	Rumah
Susun.....	18
B. Asas Pemisahan Horizontal.....	18

1. Pengertian Asas Pemisahan Horizontal.....	19
2. Hak atas rumah, tanaman, ternak dan benda-benda lainnya berdasarkan Hukum adat.....	20
3. Dasar-Dasar dan Ketentuan Umum Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional.....	21
C. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	33
D. Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Kerangka Hukum Benda.....	34
E. Landasan Teori.....	35
1. Teori Hak Milik.....	35
2. Teori Efektifitas.....	37

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	40
B. Pendekatan.....	40
C. Sumber Data.....	44
D. Pengumpulan Data.....	45
E. Analisis.....	45

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hak Milik	50
1. Hak Milik Sebagai Hak.....	50
2. Hak Kebendaan.....	51
B. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Hapus dan Berakhirnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	55
1. Hapusnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	55
2. Faktor yang Menyebabkan Berakhirnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	56
C. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	73
1. Pengembang/ <i>Developer</i>	
a. Pengertian Pengembang/ <i>Developer</i> (Pelaku Usaha).....	73
b. Hak Pengembang/ <i>Developer</i> (Pelaku Usaha).....	74

c. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Kewajiban Pelaku Usaha.....	75
d. Tanggungjawab Pengembang/ <i>Developer</i> (Pelaku Usaha) berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	76
e. Larangan Bagi Pengembang (Pelaku Usaha).....	80
2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.	
a. Hak-Hak Masyarakat (konsumen) Satuan Rumah Susun.....	82
b. Kewajiban Masyarakat dan Pemilik Satuan Rumah Susun.....	83
3. Penyelesaian Sengketa.....	84
4. Sanksi Bagi Pelanggaran Dalam Penyelenggaraan Satuan Rumah Susun.....	85
a. Sanksi Administratif.....	85
b. Sanksi Pidana.....	86
5. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Kaitannya Dengan Asas Pemisahan Horizontal, Berdasarkan Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.....	88
D. Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	92
E. Akomodasi Bentuk Perlindungan Hukum yang dianggap Ideal Terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Kaitannya dengan Asas Pemisahan Horizontal.....	97

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN.....	124
B. SARAN.....	124

DAFTAR PUSTAKA

