

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. KESIMPULAN

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 horizontal memungkinkan bangunan berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, di mana masing-masing hak tersebut memiliki jangka waktu. Pemilik satuan unit rumah susun harus melepas hak milik atas satuan rumah susun jika hak sekunder tanah tersebut berakhir. Berakhirnya hak milik atas satuan rumah susun karena hak sekunder tanah berakhir, dalam undang-undang terkait merupakan hal yang legal, demikian hal tersebut menurut penulis bertentangan dengan rasa keadilan. Bertentangan dengan

rasa keadilan karena dalam beberapa kasus pemilik sataun rumah susun tidak mengetahui dengan jelas tentang status tanah di mana rumah susun tersebut didirikan.

Asas pemisahan dalam penerapannya dalam sistem rumah susun, 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 di mana bangunan didirikan dengan model semi permanen. Asas *lex specialis derogat legi generali* digunakan untuk menyelesaikan konflik hukum di atas. Asas *lex specialis* 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).

## B. SARAN

1. Pemerintah sebagai pembuat dan pelaksana undang-undang diharapkan untuk merevisi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Revisi tersebut berupa pengecualian asas pemisahan horizontal terhadap rumah susun. Asas pemisahan horizontal dikecualikan dengan menggunakan asas perlekatan. Pemerintah juga diharapkan memberikan pendidikan konsumen kepada masyarakat yang akan membeli unit satuan rumah susun.
2. Bagi pelaku usaha diharapkan untuk lebih bersikap kooperatif dan terbuka mengenai status tanah di mana rumah susun tersebut didirikan.
3. Bagi masyarakat yang akan membeli unit satuan rumah susun diharapkan untuk lebih cermat dan teliti dalam membeli unit satuan rumah susun.



## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku**

Abdul Halim Barkatullah, 2010, *Hak-Hak Konsumen*, Nusa Media, Bandung.

Achmad Ali, 2009, *Mengenal Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termaksud Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo, Jakarta.

Andi Hamzah, dkk, 1992, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, PT. Rieneka Cipta, Jakarta.

A.Z.Nasution, 2007, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta.

1995, *Konsumen dan Hukum, Tinjauan sosial Ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1995), hal. 78-80).

Bernard L. Tanya, dkk, 2010, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta

- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agrarian Di Indonesi; Sejarah Dan Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria; Isi Dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta.
- C. B. Macpherson, 1989, *Pemikiran Dasar Tentang Hak Milik*, Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Indonesia.
- D.Muchsin, Imam Koeswahyono, 2008, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Endang Sri Wahyuni, 2003, *Aspek Hukum Sertifikat dan Keterikatannya dengan Perlindungan Konsumen*, Citra Aditia, Bandung.
- Erwin Kallo, 2009, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta.
- Imam Sudiyat, 1981, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.
- Gunawan Widjaja, Ahmad Yani, 2003, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Gramedia, Jakarta
- Jhon Salindeho, 1993, *Malah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Johnny Ibrahim, 2012, *Teori Dan Penelitian Hukum Norrmative*, Bayu Media, 2012, Malang.
- JJ. H. Bruggink, alih Bahasa Arief Sidharta, 2011, *Refleksi Tentang Hukum, Pengertian-Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- JW. Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka Publisher, Jakarta.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2003, *Kebendaan Pada Umumnya*, Fajar Interpratama Offset, Jakarta.
- Koeswahyono, 2004, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung.
- M. Rizal Arif, 2009, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung.

- M. Zen Abdullah, 2009, *Intisari Hukum Perdata Materil*, Hasta Cipta Mandiri, Yogyakarta .
- Maria S.W. Sumardjono, 2007, *Kebijakan Pertanahan (Antara Regulasi dan Implementasi)*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzalaman, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.
- Marmin. M. Roosadijo, 1979, *Tijauan: Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda Yang Ada di Atasnya*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Mimi Rosmidi Dan Imam Koeswahyono, 2010, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, Setarapress, Malang
- Moh. Mahfud MD, 2012, *Politik Hukum Di Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Munir Fuady, 2012, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Kencana Perdana MediaGroup, Jakarta.
- Oloan Sitorus, Balans Sebayang, 1998, *Kondominium Dan Permasalahannya*, Mitra KebijakanTanah Indonesia, Yogyakarta.
- Oloan Sitorus, Nomadyawati, 1950, *Hak Atas Tanah Dan Kondominium*, Dasa Media Utama, Jakarta.
- Peter Mahmud, 2011, *Penelitian Hukum*, Kharisma Putra Utama, Jakarta.
- Phipus M. Hadjon, Tatiek Sri Djatmiati, 2011, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Rahmadi Usman, 2011, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ridwan Halim, 1990, *Hukum Perdata Dalam Tanya Jawab*, PT. Intermasa, Jakarta.
- Romli Atmasasmita, 2012, *Teori Hukum Integratif*, Genta Publishing, Yogyakarta.
- Soehinor, 1993, *Ilmu Negara*, Liberty, Yogyakarta.
- Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT. Grasindo, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.

, 2006, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta.

Sunaryati Hartono, 1991, *Kapita Selecta Perbandingan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Surini Ahlan Sjarif, 1984, *Inti Sari Hukum Benda*, Ghalia Indonesia Jakarta.

Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenanda Media Group, Jakarta.

, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenanda Media Group, Jakarta.

Teguh Prasetyo, Abdul Halim Barakatullah, 2012, *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung.

### **Perundang-undangan**

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun.
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
6. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

### **Naskah akademik**

Naskah Akademis Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Banguna, dan Hak Pakai

Atas Tanah, 1994). (badan pembinaan hukum nasional department kehakiman.

B. Resti Nurhayati, 2001, *Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata*  
Semarang.

Y.Sari Murti Widyastuti, 2007, *Konsistensi Asas Pertanggungjawaban Perdata Dalam Hukum Khusus Terhadap Asas Pertanggung Jawaban Perdata Dalam Hukum Umum.*

#### **Internet**

(<http://badanbahasa.kemdikbud.go.id/kbbi/index.php>)

(<http://tansrik.blogspot.com/2009/12/rumah-susun-studi-kasus-mangga-dua.html>.)

([repository.usu.ac.id/bitstream/.../3/Chapter%20II.pdf](http://repository.usu.ac.id/bitstream/.../3/Chapter%20II.pdf))