

# PENGATURAN ASAS PERLEKATAN DAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM KAITANNYA DENGAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA

Made Wiwin Dharma Lestari, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

e-mail: [wiwindharma@gmail.com](mailto:wiwindharma@gmail.com)

Made Gde Subha Karma Resen, Universitas Udayana,

e-mail: [karma\\_resen@unud.ac.id](mailto:karma_resen@unud.ac.id)

## ABSTRAK

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keberadaan asas pemisahan horizontal dan asas perlekatan dalam hukum dalam pertanahan di Indonesia, serta penerapannya dalam UU Rumah Susun. Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian memperlihatkan dalam hukum pertanahan di Indonesia, asas pemisahan horizontal ada di dalam UUPA khususnya pada Pasal 3 dan 16, sedangkan asas perlekatan dapat dijumpai dalam Buku II KUHPdata. Sesuai UU Rumah Susun, kepemilikan satuan rumah susun melalui pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf dengan cara sewa dengan bukti kepemilikan berupa SKBG Sarusun menerapkan asas pemisahan horizontal, namun pada SHM Sarusun yang menyatukan kepemilikan satuan rumah susun dengan tanah Bersama menunjukkan penerapan asas pelekatan.*

*Kata Kunci : Asas Pemisahan Horizontal, Asas Perlekatan, Rumah Susun.*

## ABSTRACT

*This research focuses on examining the existence of the principle of horizontal separation and the principle of attachment in land law in Indonesia, as well as its application in the Flats Law. This research is classified as normative legal research with a statutory approach. The results show that in land law in Indonesia, the principle of horizontal separation can be found in the LoGA especially in Article 3 and Article 16, while the attachment principle can be found in Book II of the Civil Code. In accordance with the Flats Law, ownership of flats units through the use of state/regional property in the form of land and the utilization of waqf land by means of rent with proof of ownership in the form of SKBG Sarusun applies the principle of horizontal separation, but in SHM Sarusun which units ownership of flats with common land shows the application of the principle of attachment.*

*Keywords: Horizontal Separation Principle, Attachment Principle, Flats.*

## 1. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Salah satu aspek penting dari hukum pertanahan adalah hubungan hukum antara tanah dan hal-hal lain yang terkait dengannya. Kepastian status hukum benda-benda yang melekat pada tanah sangat penting, karena berdampak luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda-benda yang berhubungan dengannya. Dalam hukum pertanahan diketahui terdapat 2 (dua) asas yang saling bertentangan, yaitu asas hubungan vertikal dan asas pemisahan horizontal.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) mewujudkan upaya nasional tertinggi

Indonesia untuk membebaskan diri dari negara lain di bidang hukum pertanahan. Sebelum penerapan UUPA, Indonesia diatur oleh dua sistem hukum yang berbeda, yaitu; Hukum Tanah Kolonial, sebagaimana tercantum dalam KUHPerdara (selanjutnya disebut BW) dan Hukum Tanah Adat, diturunkan dari hukum adat. Terdapat perbedaan besar antara kedua hukum pertanahan ini, dimana hukum tanah kolonial yang dibuat dalam BW diatur dengan asas perlekatan atau yang disebut juga sebagai asas *natrekking*/asas *accessie*. Asas perlekatan ini secara tegas dinyatakan dalam BW, khususnya dalam Pasal 500, 571, dan 601, yang menyatakan bahwa kepemilikan tanah juga mencakup kepemilikan segala sesuatu yang ada di atas tanah atau tanah.

Indonesia tergolong negara terpadat di dunia, hasil Sensus Penduduk (SP2020) pada September 2020 mencapai 270,20 juta jiwa.<sup>1</sup> Kepadatan ini tidak hanya terjadi di kota-kota besar, namun laju pertumbuhan penduduk mulai merambah hingga ke pinggiran kota. Pertumbuhan penduduk setiap tahun menimbulkan sejumlah masalah yang kompleks. Dengan bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan perumahan berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan untuk perumahan. Sebagai kebutuhan dasar, perumahan merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi untuk menjamin kelangsungan hidup manusia.

Semakin banyak orang mencari pekerjaan yang lebih baik di kota-kota besar menciptakan permintaan yang tinggi untuk perumahan. Alternatifnya adalah memiliki rumah dengan harga murah. Untuk mengatasi masalah tersebut, banyak kota besar di Indonesia yang menawarkan hunian terjangkau dengan model bertingkat/vertical yang umum dikenal sebagai apartemen, kondominium, dan rumah susun. Hal ini merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, pembangunan perumahan dapat mengurangi penggunaan lahan dan memperluas kawasan sebagai alternatif.

Pembangunan rusun pada tataran implementasinya tidak terlepas dari berbagai permasalahan, utamanya berkenaan dengan kepemilikan atas suatu rusun sering menimbulkan sengketa sehingga berdampak pada penghuni di dalam rusun tersebut. Sebagaimana disampaikan oleh Ayu Fitria bahwa "kepemilikan tanah atas satuan rusun yang digunakan menimbulkan berbagai asumsi dan prespektif yang berbeda-beda, berbagai aspek mengenai status kepemilikannya".<sup>2</sup> Hal ini tidak terlepas dari asas pemisahan horizontal dan asas pelekatan dalam hukum pertanahan di Indonesia. Penelitian-penelitian sebelumnya telah berupaya untuk menguraikan persoalan yang sama, diantaranya penelitian yang dilakukan oleh Sri Harini Dwiyatmi yang berjudul "Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding Beginsel*) Dan Asas Perlekatan (*Verticale Accessie*) Dalam Hukum Agraria Nasional"<sup>3</sup> selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Hatta Isnaini Wahyu yang berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Obyek Jaminan Berupa Bangunan Tanpa Tanah Dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal".<sup>4</sup> Berbeda dengan dua penelitian sebelumnya,

---

<sup>1</sup> Badan Pusat Statistik.2020. "Hasil Sensus Penduduk 2020". URL : <https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html> . Diakses Pada 15 Januari 2022.

<sup>2</sup> Febriani, Ayu Fitria, "Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia", Jurnal Hukum, Vol. 6 No. 2 (28 April 2019): 17-34

<sup>3</sup> Dwiyatmi, Sri Harini. "Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheiding Beginsel*) Dan Asas Perlekatan (*Verticale Accessie*) Dalam Hukum Agraria Nasional." *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2020): 125-144

<sup>4</sup> Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Obyek Jaminan

penelitian ini berfokus pada eksistensi asas pemisahan horizontal dan perlekatan dalam kebijakan rumah susun di Indonesia. Berdasar pada latar belakang diatas penulis hendak melakukan penelitian dengan judul "PENGATURAN ASAS PERLEKATAN DAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL DALAM KAITANNYA DENGAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA".

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan peristiwa hukum tersebut di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan antara lain:

1. Bagaimana Keberadaan Asas Perlekatan dan Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Pertanahan di Indonesia?
2. Bagaimana Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dan Asas Perlekatan dalam Undang-Undang Rumah Susun di Indonesia?

## 1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan Penelitian ini meliputi: memahami keberadaan asas perlekatan dan asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan di Indonesia dan mengetahui penerapan asas pemisahan horizontal dan asas perlekatan dalam undang-undang rumah susun di Indonesia.

## 2. Metode Penelitian

Penyusunan jurnal ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang mengutamakan kajian asas-asas hukum umum sebagai ketentuan hukum positif. Penelitian ini didasarkan pada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>5</sup> Penyusunan jurnal ini menggunakan pendekatan hukum yang mengkaji kaidah/prinsip hukum positif, yaitu mengkaji semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah hukum yang berkaitan dengan topik yang dibuat dan disesuaikan dengan bahan pustaka.<sup>6</sup> Dalam penelitian ini bahan hukum yang digunakan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Selain itu, bahan hukum diolah, dideskripsikan, diinterpretasikan, dan dinarasikan secara deskriptif analitis. Oleh karena itu, perlu dipahami bahwa sifat penelitian ini agak deskriptif dan monodisiplin.<sup>7</sup>

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1. Keberadaan Asas Perlekatan dan Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Pertanahan di Indonesia.

Keberadaan UUPA sebagai pengkodifikasian hukum pertanahan di Indonesia, para ahli memandang bahwa hukum agraria nasional Indonesia dibangun dari hukum adat Indonesia, hal ini disampaikan oleh Sri Harini yang menyatakan bahwa

---

Berupa Bangunan Tanpa Tanah Dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal." *Jurnal Selat* 7, no. 1 (2019): 50-64.

<sup>5</sup> Ibrahim, Johny. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2010), Hlm. 302.

<sup>6</sup> Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum* (Jakarta:Penada Media Group, 2005), Hlm. 93

<sup>7</sup> Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum* (Surabaya: Sinar Grafika, 2017). Hlm. 20

“konsepsi-konsepsi dalam hukum adatlah yang digunakan untuk membangun hukum agraria nasional (UUPA)”. Dalam Hukum Adat terdapat hubungan yang sangat erat antara masyarakat dengan tanah yang mereka tempati, dalam hal ini hubungan tersebut bersifat religious-magis. Sifat religious-magis ini berarti bahwa kekayaan alam adalah kekayaan yang diberikan Tuhan kepada masyarakat adat.<sup>8</sup> Hubungan yang erat dan religious ini memungkinkan masyarakat adat secara otomatis memperoleh hak dengan kewenangan dan tugas untuk menguasai, memanfaatkan dan memelihara sumber daya alam daerah tersebut. Hak ini disebut hak ulayat.<sup>9</sup>

Dengan demikian, hak ulayat bukanlah hak untuk memiliki tanah, tetapi hanya penguasaan tanah di wilayah adat. Dalam hukum tanah adat, selain hak-hak rakyat dalam hukum adat, diakui pula hak-hak individu dalam bentuk hak-hak biasa. Setiap individu memiliki kesempatan untuk memiliki hak atas tanah. Satu prinsip dikenal dalam hukum adat: "Di dalam hak individu terlekat hak masyarakat." Hakikat masyarakat Indonesia tercakup dalam asas ini, sebagaimana asas ini mewujudkan pentingnya pelaksanaan hak-hak individu harus saling menghormati dan tidak boleh merugikan kepentingan masyarakat.<sup>10</sup>

Sebagai negara kesatuan, Indonesia tetap menunjung nilai-nilai yang telah ada sebelum kemerdekaan Indonesia.<sup>11</sup> Pengaruh konsepsi-konsepsi hukum adat terhadap UUPA dapat diketahui dengan menelusuri ketentuan-ketentuan dalam UUPA. Sebagaimana ketentuan Pasal 3 UUPA menentukan bahwa “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya, masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”. Lebih lanjut ketentuan Pasal 5 UUPA menyatakan 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 ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”*

Ketentuan pasal tersebut memiliki konsekuensi, konsep hukum adat berlaku dalam hukum pertanahan nasional. Oleh karena itu, hukum pertanahan nasional mencakup prinsip-prinsip, konsep-konsep hukum adat. Salah satu asas yang dianut dalam hukum pertanahan nasional adalah asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal adalah asas yang menentukan bahwa setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak-hak tanah tidak serta-merta melibatkan perbuatan hukum yang berkaitan benda-benda yang ada di atas tanah tersebut.<sup>12</sup> Pentingnya prinsip pemisahan horizontal juga dapat dilihat dari pendapat beberapa ahli, seperti Imam Sudiyat, yang mengatakan hal yang sama bahwa prinsip pemisahan horizontal adalah

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012). Hlm. 68

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> *Ibid.*, (69)

<sup>11</sup> Resen, Made Gde Subha Karma, dan Kadek Wicara, "Harmonisasi Rancangan Peraturan Daerah Yang Diajukan Kepala Daerah Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019." *Jurnal Kertha Semaya*. 9 no. 9 (2021): 1577-1589

<sup>12</sup> Ismail, Nurhasan. "Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 1, no. 1 (2012): 33-51.

kepemilikan tanah dan segala sesuatu yang berdiri di atas permukaan bumi itu terpisah.<sup>13</sup>

Prinsip pemisahan horizontal memisahkan tanah dari objek lain yang terikat pada tanah, dalam hal ini, pendapat Ter Haar, yang dikutip oleh Imam Sudiyat, menyatakan bahwa "tanah terpisah dari segala sesuatu yang ada di atasnya atau dari harta benda tanah itu, apa pun isinya, sehingga pemilik tanah dan bangunan-bangunan itu, dapat berbeda".<sup>14</sup> Dan prinsip pemisahan horizontal adalah memisahkan tanah dari segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah.<sup>15</sup> Betty Rubianti mengutip pandangan Buddy Harson bahwa pada asas pemisahan horizontal, adalah penguasaan tanah dapat berbeda dengan kepemilikan bangunan, sehingga tanah dan bangunan tunduk pada hukum yang berbeda, tanah dapat tunduk pada hukum tanah, sedangkan bangunan dapat tunduk pada hukum perhutanan.<sup>16</sup>

Berdasar uraian diatas, diketahui bahwa pada prinsipnya asas pemisahan horizontal mengonsepsikan hak atas tanah tidak termasuk di dalamnya hak atas objek yang melekat pada tanah. Konsepsi asas pemisahan horizontal dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 16 UUPA yang menentukan perwujudan hak atas tanah", yang meliputi :

1. Hak Guna Usaha, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 29 UUPA untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan, atau dapat juga diartikan sebagai hak untuk mengusahakan pertanian, perikanan dan peternakan. Hak guna usaha ini diberikan oleh negara kepada orang pribadi dan badan hukum di Indonesia. Melalui mekanisme ini dipahami bahwa tanah yang mengikat hak atas tanah adalah tanah negara, bukan milik pemilik hak atas tanah. Pemilik hak atas tanaman hanya berhak untuk mengusahakan suatu benda di atas tanah menurut sifat hukumnya.
2. Hak Guna Bangunan, Pemilik Hak Guna Bangunan berhak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah bukan milik pribadi untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Oleh karena itu, Hak Guna Bangunan juga merupakan hak yang memungkinkan pemiliknya untuk mendirikan bangunan di atas tanah negara.
3. Hak Pakai, Hak pakai yang diatur dalam Pasal 41 sampai dengan 43 adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut penghasilan dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Seperti halnya Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Bangunan juga membedakan kepemilikan tanah antara badan hukum pemilik tanah dengan badan hukum hak pakai.

Terhadap asas perlekatan (asas *accessie* atau asas *natrekking*) dipahami bahwa bangunan dan benda atau tumbuhan yang terdapat di dalam tanah dihubungkan dengan tanah dan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, hak atas tanah juga mencakup kepemilikan atas bangunan dan tanaman di atas tanah, yang

---

<sup>13</sup> Imam Sudiyat, 2012, Hukum Adat Sketsa Asas, Liberty, Yogyakarta.

<sup>14</sup> *Ibid*

<sup>15</sup> Cicilia, akibat hukum asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah, *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, Vol. 12 No. 2, 2019)

<sup>16</sup> Rubiati, Betty, dkk.. "Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)." *Sosiohumaniora* 17, no. 2 (2015): 94-99.

merupakan hak seseorang, kecuali jika ada perjanjian yang menentukan sebaliknya.<sup>17</sup> Dalam perumusan benda tidak bergerak dimana disebutkan bahwa perlekatan dari suatu benda bergerak yang tertancap dan terpaku pada benda tidak bergerak, maka secara yuridis harus dianggap sebagai benda tidak bergerak pula.

Keberadaan asas perlekatan dapat dijumpai pada ketentuan Buku II Kitab Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer). Sebagaimana ditentukan pada Pasal 500 KUHPer diketahui bahwa "Segala sesuatu yang termasuk dalam suatu barang karena hukum perlekatan, begitu pula segala hasilnya, baik hasil alam, maupun hasil usaha kerajinan, selama melekat pada dahan atau akarnya, atau terpaut pada tanah, adalah bagian dan barang itu". Lebih lanjut Pasal 571 KUHPer menentukan bahwa "Hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan didalam tanah itu. Di atas sebidang tanah, pemilik boleh mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan yang dikehendaknya". Dalam hukum tanah negara yang menggunakan asas pelekatan, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang diberi hak, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya.

Ketentuan Pasal 601 KUHPerdata juga menentukan bahwa "Segala sesuatu yang dibangun di atas pekarangan adalah milik si pemilik tanah, asalkan bangunan itu melekat pada tanah; hal itu tidak mengurangi kemungkinan perubahan termaktub dalam Pasal 603 dan Pasal 604". Ketiga pasal tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa hak milik atas tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atas tanah maupun dibawahnya. Dengan kata lain, kepemilikan tanah mencakup kepemilikan bangunan dan segala isinya, karena bangunan merupakan bagian dari tanah. Oleh karena itu, segala sesuatu dapat dimiliki di atas tanah dengan prinsip/*accessie*. Perlekatan tersebut harus sedemikian rupa sehingga jika putus maka salah satu atau kedua benda tersebut akan rusak. Juga dengan penafsiran hukum yang nyata, yang dimungkinkan dengan melihat penjelasan tentang penciptaan Undang-Undang itu sendiri.

Dengan demikian sertipikat hak-hak dasar, yang menjadi bukti pemilikan hak-hak dasar dan juga bukti semua yang berdiri di atas tanah, yang merupakan perwujudan dari asas perlekatan/*accessie*. Beberapa sertifikat hak dasar merupakan implementasi dari prinsip keterikatan vertikal, dan beberapa sertifikat merupakan perwujudan dari prinsip pemisahan horizontal. Akibatnya, ada beberapa perbedaan dalam proses pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Pemilik sertifikat hak atas tanah umumnya serta merta menganggap turut memiliki segala benda tidak bergerak yang berdiri diatas tanah tersebut, namun didalam UUPA, asas pemisahan horizontal dituangkan dalam struktur hak atas tanah yang dapat berupa Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa Tanah, Hak Menumpang, maupun Hak atas Satuan Rumah Susun. Struktur hak atas tanah tersebut membuktikan adanya hak atas tanah yang tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman diatasnya.

---

<sup>17</sup> Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Obyek Jaminan Berupa Bangunan Tanpa Tanah Dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal." *Jurnal Selat* 7, no. 1 (2019): 50-64.

### 3.2. Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dan Asas Perlekatan dalam Undang-Undang Rumah Susun di Indonesia.

Secara umum, ada dua faktor yang melatarbelakangi perencanaan rumah susun, yaitu belum memadainya perumahan masyarakat dan kurangnya sistem perumahan yang memenuhi kebutuhan perumahan. Kondisi perumahan yang tidak memadai tercermin dari tingginya jumlah kebutuhan perumahan dan kelangkaan lahan perkotaan. Sebagaimana disampaikan oleh Subekti bahwa "Situasi yang tidak merata ini membuat masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak mampu memenuhi kebutuhan perumahannya secara memadai, sehingga terdapat sejumlah masyarakat yang kurang mampu untuk perumahan atau dikenal dengan istilah pemukiman liar".<sup>18</sup>

Sistem rumah susun memiliki apa yang disebut bagian umum, (terdiri dari "fondasi, dinding penahan beban, jalan masuk dan tangga darurat, pintu masuk dan keluar ke apartemen, lorong dan Lorong)", objek umum (air, listrik, jaringan gas), saluran pembuangan, lift dan / atau eskalator, taman dan tempat parkir) dan tanah yang dibagi di mana dataran berdiri. Berkaitan dengan hak milik bersama, benda bersama dan tanah bersama erat kaitannya dengan kepemilikan atas unit-unit rumah tersebut. Kepemilikan perseorangan adalah hak milik orang yang membeli rumah susun tersebut.<sup>19</sup>

Hal penting yang perlu diperhatikan adalah bahwa pengembangan rumah susun merupakan bagian dari pengelolaan tanah yang terikat pada ketentuan UUPA, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun), dan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (selanjut disebut UUBG). Sebagaimana ditentukan pada Pasal 7 Ayat (1) UUBG menentukan bahwa "Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan Gedung". Lebih lanjut, Pasal 7 Ayat (2) UUBG menjelaskan bahwa "Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana terkandung dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan". Adapun persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana ditentukan Pasal 8 UUBG meliputi "a. Status hak atas tanah, dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan c. Izin mendirikan bangunan gedung, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Ketentuan tersebut menghendaki pendirian bangunan gedung diselenggarakan pada tanah dengan status kepemilikan yang jelas, baik milik sendiri atau milik palit lain. Pasal 20 UUPA menjelaskan pada pokoknya bahwa "Hak Milik yaitu hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Berdasar pada ketentuan Pasal 17 dan 18 UU Rumah Susun mengatur perihal pembangunan rumah susun dengan opsi penguasaan tanah berupa :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara,
- c. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan;
- d. Barang milik Negara/daerah berupa tanah

---

<sup>18</sup> Subekti, SB. "Konsep Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Konsumen." *Jurnal Ilmiah Magister Ilmu Hukum* 1, no. 1 (2015): 39-67.

<sup>19</sup> Paramadani, Salsabila, dan Betty Rubiati. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun." *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad* 28, no. 1 (2020): 2614-3350

e. Tanah Wakaf

Terhadap tanah milik pihak lain, bangunan Gedung baru dapat dibangun apabila terdapat izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah. Selain itu persyaratan administratif bangunan Gedung berupa penguasaan tanah dapat pula di peroleh melalui perjanjian sewa tanah di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur pada Pasal 21 Ayat (1) UU Rumah Susun. Kemudian pada Pasal 21 Ayat (2) UU Rumah Susun menentukan pada pokoknya terkait perjanjian sewa menyewa setidaknya memuat :

- a. hak dan kewajiban penyewa dan pemilik tanah;
- b. jangka waktu sewa atas tanah;
- c. kepastian pemilik tanah untuk mendapatkan pengembalian tanah pada akhir masa perjanjian sewa; dan
- d. jaminan penyewa terhadap tanah yang dikembalikan tidak terdapat permasalahan fisik, administrasi, dan hukum.

Berdasar pada ketentuan Pasal 17 dan 18 UU Rumah Susun yang pada pokoknya mengatur bahwa rumah susun dapat dibangun diatas tanah yang dikuasai oleh pihak lain, dengan demikian dapat dipahami bahwa antara tanah dan bangunan Gedung rumah susun diatasnya terkandung hak dari dua pihak yang berbeda, yakni pihak yang memegang hak atas tanah dan pihak yang memegang hak atas bangunan gedung rumah susun. Dengan demikian maka dapat dipahami bahwa "UU Rumah Susun menerapkan asas pemisahan horizontal".

Meski demikian, apabila mencermati ketentuan Pasal 1 Angka 1 UU Rumah Susun menyatakan bahwa "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". Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud diatas harus dituangkan pada gambar dan uraian.<sup>20</sup> Gambar dan uraian ini yang menjadi dasar untuk menetapkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dalam tanda bukti kepemilikan rumah susun. NPP merupakan "angka yang menunjukkan perbandingan antara rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya".<sup>21</sup>

NPP sebagaimana dijelaskan diatas dituangkan dalam tanda bukti kepemilikan rumah susun, diantaranya Sertifikat Hak Milik Sarusun (selanjutnya disebut SHM Sarusun) atau Sertipikat Hak Milik Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (selanjutnya disebut SKBG Sarusun). Instrumen SHM Sarusun sebagaimana diatur pada Pasal 1 Angka 11 UU Rumah Susun merupakan "tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan", sedangkan SKBG Sarusun "adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas

---

<sup>20</sup> Pasal 26 Undang-Undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut UUBG)

<sup>21</sup> Pasal 1 Angka 13 UUBG



barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa”.

Lebih lanjut Pasal 47 Ayat (3) UU Rumah Susun pada pokoknya menentukan bahwa “SHM sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas: a) salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; b) gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan c) pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan”. Keberadaan SHM Sarusun sebagai instrument kepemilikan rumah susun utamanya yang dibangun diatas tanah hak milik menurut Rubiati menunjukkan adanya pengaruh dari asas pelekatan, karena kepemilikan satuan rumah susun termasuk didalamnya kepemilikan tanah bersama.<sup>22</sup> Meskipun rumah susun tersebut berdiri di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara, namun sertifikatnya tetap menggunakan nama SHM Sarusun, berbeda dengan sertifikat hak atas tanah pada umumnya yang menggunakan nama sesuai status hak tanahnya, misalnya Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan, Sertifikat Hak Guna Usaha, atau Sertifikat Hak Pakai.<sup>23</sup> Dengan demikian, kepemilikan Sarusun tetaplah sama yaitu berupa suatu SHM Sarusun tanpa melihat status tanah dimana Sarusun itu berdiri, kecuali jika tanah tersebut merupakan tanah wakaf yang disewa jangka Panjang dan didirikan Sarusun diatasnya, sehingga kepemilikannya menjadi SKBG Sarusun.

Keberadaan instrument kepemilikan rumah susun yang berupa SKBG Sarusun dapat dikatakan perwujudan dari asas pemisahan horizontal,<sup>24</sup> sebab keberadaan tanah wakaf yang disewakan untuk pembangunan rumah susun menerapkan asas pemisahan horizontal, sehingga tanah wakaf tidak berubah fungsinya, tetap sebagai tanah wakaf. Demikian pula dengan disewakannya barang milik negara/daerah berupa tanah untuk membangun rumah susun, sehingga negara/daerah tidak perlu meninggalkan sumber dayanya berupa tanah tersebut, sebagaimana ditentukan pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah pada pokoknya menentukan bahwa “barang milik Negara/ daerah dapat disewakan kepada pihak lain sepanjang menguntungkan Negara/daerah dengan jangka waktu paling lama 5 tahun dan dapat diperpanjang”. Kepemilikan Sarusun yang dibuktikan dengan SKBG Sarusun ini dapat dikatakan mengesampingkan asas pelekatan yang digunakan pada kepemilikan Sarusun dengan SHM Sarusun.

#### 4. Kesimpulan

Berdasar Berdasar uraian penelitian diatas, dapat disimpulkan bahwa : *pertama*, keberadaan asas pelekatan terdapat pada Buku II KUHPerdara yaitu dalam Pasal 500, 571, 601, 603 dan 604, yang mana kepemilikan tanah meliputi segala sesuatu yang ada diatas maupun di dalam tanah tersebut, sedangkan asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan di Indonesia terdapat didalam UUPA khususnya pada Pasal 3, Pasal 5, dan Pasal 16 yang membedakan pemilikan tanah dengan barang diatas tanah dengan membagi hak atas tanah berupa, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak

---

<sup>22</sup> Rubiati, Betty, dkk., *Ibid.*

<sup>23</sup> Eman Ramelan et. al, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Cet. I, LaksBang Grafika, Yogyakarta, 2013, hlm 13.

<sup>24</sup> Kurniati, Nia, dan Helza Nova Lita. "Pengembangan wakaf tanah dan rumah susun berdasarkan asas pemisahan horizontal." *Sosiohumaniora* 21, no. 2 (2019): 113-121.

Pakai. *Kedua*, perwujudan asas pemisahan horizontal dalam Undang-Undang Rumah Susun adalah melalui instrument kepemilikan rumah susun berupa SKBG Sarusun, dimana kepemilikan antara satuan rumah susun dengan tanah dibawahnya tetap terpisah, sedangkan asas pelekatan digunakan pada SHM Sarusun sebab melalui SHM sarusun ini menyatukan kepemilikan satuan rumah susun dengan tanah bersama dimana kepemilikan satuan rumah susun termasuk didalamnya kepemilikan tanah bersama.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Ali, Zainudin, 2017, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Surabaya.
- Ibrahim, Johny, 2013, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang.
- Imam Sudiyat, 2012, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2016, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.

### Jurnal Ilmiah:

- Cicilia. "Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Magister Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro*, no. 2 (2019).
- Dwiyatmi, Sri Harini. "Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional." *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2020).
- Febriani, Ayu Fitria. "Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia." *Jurnal Hukum*, no. 2 (2019).
- Ismail, Nurhasan. "Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 1, no. 1 (2012).
- Kurniati, Nia, dan Helza Nova Lita. "Pengembangan wakaf tanah dan rumah susun berdasarkan asas pemisahan horizontal." *Sosiohumaniora*, no. 2 (2019).
- Resen, Made Gde Subha Karma, dan Wacika, Kadek Tegar. "Harmonisasi Rancangan Peraturan Daerah Yang Diajukan Kepala Daerah Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019." *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 9 (2021).
- Rubiati, Betty, dkk.. "Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)." *Sosiohumaniora* 17, no. 2 (2015).
- Subekti, SB. "Konsep Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Konsumen." *Jurnal Ilmiah Magister Ilmu Hukum* 1, no. 1 (2015).
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Obyek Jaminan Berupa Bangunan Tanpa Tanah Dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal." *Jurnal Selat* 7, no. 1 (2019).
- Paramadani, Salsabila, dan Betty Rubiati. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun." *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad* 28, no. 1 (2020).
- Purbandari, "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit." *Lex Jurnalica Hukum, Universitas Mpu Tantular*, no. 3 (2013).

**Internet:**

Badan Pusat Statistik.2020. "Hasil Sensus Penduduk 2020". URL : <https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/01/21/1854/hasil-sensus-penduduk-2020.html> . Diakses Pada 15 Januari 2022

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembar Negara Tahun 1960 Nomor 104, (Tambahan lembar Negara Nomor 2043).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, (Lembar Negara Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan lembar Negara Nomor 5252)

Undang-Undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, (Lembar Negara Tahun 2003 Nomor 134, Tambahan lembar Negara Nomor 4247).