

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK RUMAH SUSUN YANG UNITNYA DIBONGKAR KARENA KONDISI TIDAK BISA DIHUNI

Erwin Indomora, Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Email: [erwinindomora1618@yahoo.com](mailto:erwinindomora1618@yahoo.com)

Arif Darmawan, Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Email: [arif@untag-sby.ac.id](mailto:arif@untag-sby.ac.id)

Hufron, Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Email: [hufron@untag-sby.ac.id](mailto:hufron@untag-sby.ac.id)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i11.p06>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik unit rumah susun ketika unit mereka harus dibongkar karena kondisi yang tidak memungkinkan untuk dihuni. Rumah susun telah menjadi salah satu solusi perumahan yang penting di daerah perkotaan yang padat, dan pemilik unit rumah susun menghadapi risiko ketika kondisi bangunan mereka menjadi tidak layak huni. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan mengumpulkan dan menganalisis berbagai peraturan hukum, putusan pengadilan, dan dokumen-dokumen terkait. Hasil analisis menunjukkan bahwa pemilik unit rumah susun memiliki hak-hak yang dilindungi oleh undang-undang dan peraturan yang berlaku. Namun, implementasi perlindungan hukum ini masih menghadapi tantangan, seperti lambatnya proses hukum dan kurangnya pemenuhan tanggung jawab dari pihak-pihak terkait. Penelitian ini juga mengidentifikasi beberapa solusi untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi pemilik unit rumah susun yang unitnya dibongkar. Antara lain, perlu adanya pembaruan regulasi yang lebih jelas dan komprehensif, peningkatan akses ke mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif, serta peningkatan pemahaman dan kesadaran pemilik unit rumah susun tentang hak-hak mereka.

**Kata kunci:** *Perlindungan Hukum, Rumah Susun Dan Unitnya Dibongkar.*

## ABSTRACT

This study aims to examine the legal protection given to owners of flats when their unit has to be demolished due to conditions that make it impossible to live in. Flats have become one of the most important housing solutions in dense urban areas, and owners of flats face risks when their building conditions become uninhabitable. This study uses a normative legal research method by collecting and analyzing various legal regulations, court decisions, and related documents. The results of the analysis show that the owners of flats have rights that are protected by applicable laws and regulations. However, the implementation of this legal protection still faces challenges, such as the slow legal process and the lack of fulfillment of the responsibilities of related parties. This research also identifies several solutions to increase legal protection for the owners of apartment units whose units are demolished. Among other things, it is necessary to reform regulations that are clearer and more comprehensive, increase access to effective dispute resolution mechanisms, and increase the understanding and awareness of apartment unit owners about their rights.

**Keywords:** *Legal Protection, Flats and Units Dismantled.*

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Secara umum, penjualan produk properti berupa apartemen hampir mendominasi pasar properti di kota-kota besar di Indonesia. Ada beberapa alasan mengapa bisnis properti meningkat dalam beberapa tahun terakhir, yaitu:

1. populasi yang berkembang,
2. ketersediaan lahan yang terbatas,
3. tingginya permintaan akan perumahan,
4. Meningkatnya harga rumah tapak, menjadikan apartemen sebagai solusi untuk mengatasi kekurangan dan kemacetan perumahan di kota-kota besar, serta menjadi pasar potensial bagi pengembang.

Selain menjadi solusi permasalahan di atas, apartemen juga merupakan investasi yang bagus untuk masa depan, misalnya menghasilkan pendapatan sewa.<sup>1</sup> Oleh karena itu, lokasi apartemen, kualitas konstruksi, dan fasilitas yang tersedia merupakan faktor penting dalam menentukan apakah investasi apartemen akan menguntungkan<sup>2</sup>.

Besarnya potensi tersebut berbanding terbalik dengan kesiapan produk hukum yang melingkupinya. Saat ini terjadi kekosongan hukum di Indonesia dikarenakan belum adanya dasar hukum yang mengatur mengenai bangunan rumah susun di Indonesia, dimana dasar hukum yang berlaku hingga saat ini adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Penataan Bangunan Rumah Susun, dari sekarang disebut PPRS, dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 jo Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja yang mengubah beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Bangunan Rumah Susun<sup>3</sup>.

Landasan yuridis pengaturan bangunan rumah susun di Indonesia saat ini berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penataan Bangunan Rumah Susun, selanjutnya disebut PPRS, dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 jo Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja) yang mengubah beberapa ketentuan dalam UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Bangunan Rumah Susun, serta mengubah beberapa ketentuan dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Secara khusus, bangunan rumah susun diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Selama pelaksanaan peningkatan kualitas, pengaturan kehidupan bagi pemilik asli menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 68 ayat (1) UU Pembangunan Rumah Susun: Pelaku pembangunan bertanggung jawab untuk melaksanakan peningkatan kualitas dan penyediaan hunian sementara yang layak dengan memperhatikan jarak, sarana, prasarana, dan utilitas umum, termasuk pendanaan. Setelah peningkatan kualitas gedung apartemen selesai, PPRS bertanggung jawab untuk menghuni kembali pemilik aslinya. Dalam hal ditempati kembali oleh pemilik semula, pemilik tidak dikenakan biaya pembebasan tanah dan bangunan.

---

<sup>1</sup> Alif, M. R. Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda. *Bandung: CV Nuansa Aulia*, (2009). Hal 23.

<sup>2</sup> *Op. Cit* Hal 25.

<sup>3</sup> Indonesia, S. N. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan. *Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*, (2021). Hal 10.

Gedung apartemen atau kondominium dapat dibongkar jika tidak dapat diperbaiki lagi. Namun apabila masih dapat diperbaiki, maka dapat dilakukan peningkatan kualitas yang meliputi tahapan pembongkaran, penataan, dan konstruksi. Adapun kerangka waktu, tidak ada kerangka waktu tertentu; tergantung dari kondisi gedung apartemen itu sendiri. Misalkan dianggap perlu untuk memperbaikinya. Dalam hal ini akan ada inisiatif, baik dari pemilik rusun maupun pemerintah (tergantung jenis rusun). Apabila bangunan tersebut tidak berfungsi tetapi masih dapat diperbaiki, maka pemilik dan pengguna harus mengembalikan bangunan yang dinyatakan tidak berfungsi tersebut. Pembongkaran rumah susun merupakan bagian dari peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana tercantum dalam penjelasan umum PP Np . 16 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa:

“Ruang lingkup kegiatan pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan rumah susun. PPPSRS bertanggung jawab untuk mengelola rumah susun yang memberikan jaminan keamanan konstruksi dan kehandalan bangunan. Namun apabila bangunan rumah susun mengalami penurunan kualitas yang membahayakan penghuni dan lingkungan, diperlukan peningkatan kualitas rumah susun. Peningkatan kualitas rumah susun dilakukan oleh pemrakarsa melalui pembangunan kembali rumah susun melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan dengan tetap mempertimbangkan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan” .

Pembongkaran bangunan gedung yang berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangan masing-masing berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.<sup>4</sup> Persetujuan pembongkaran bangunan yang disebut dengan persetujuan pembongkaran adalah persetujuan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota kepada pemilik untuk membongkar fasilitas menurut standar teknis<sup>5</sup>. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang disingkat RTB adalah dokumen yang memuat hasil identifikasi bangunan dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar rencana teknis pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran. (P. R. Indonesia, 2021).

Pembongkaran bangunan diatur dengan standar penghancuran bangunan, yang terdiri dari:

- A. Penetapan pembongkaran bangunan;
- B. Peninjauan pembongkaran bangunan;
- C. Pelaksanaan pembongkaran bangunan;
- D. Pembongkaran bangunan yang diawasi; Dan
- e. Pembongkaran pasca bangunan.

Ketentuan peninjauan kembali pembongkaran bangunan antara lain

- F. Tinjauan struktur bangunan;

---

<sup>4</sup> Indonesia, R., & Indonesia, U.-U. D. N. R. (2020). Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. *Lembaran Negara Tahun*.

<sup>5</sup> Indonesia, P. R. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. *Pemerintah Republik Indonesia: Jakarta, Indonesia*, 406.

- G. Berpikir membangun non-struktur; Dan
- H. Review komponen bangunan non struktural.

Pemenuhan persyaratan pemeriksaan pembongkaran bangunan diperlukan untuk menjamin keselamatan dan keamanan masyarakat dan lingkungan. Pembongkaran bangunan tua harus dilakukan tanpa mengganggu atau merusak bangunan lain yang sudah ada. Sebelum memulai pekerjaan baru, kontraktor harus membersihkan lokasi dari puing-puing, tumbuh-tumbuhan, bebatuan, dan benda-benda lain yang dapat mengganggu pembongkaran. Berbagai tahapan harus diperhatikan sebelum menghancurkan sebuah bangunan, dijelaskan lebih detail di bawah ini.<sup>6</sup>

Apartemen merupakan salah satu alternatif bagi penduduk yang besar yang harus didukung dengan ketersediaan lahan yang memadai. Namun, ada juga berbagai masalah yang sering ditemui pada apartemen. Berdasarkan pengaduan konsumen yang diterima Direktorat Jenderal Pemberdayaan Konsumen dan Pengawasan Persaingan Usaha Kementerian Perdagangan, Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK Jakarta), Asosiasi Real Estate Indonesia (DPD REI Jakarta), Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), dan Indonesia Property Watch (IPW), beberapa permasalahan apartemen antara lain:

1. ketidaksesuaian antara apa yang dijanjikan oleh pengembang dengan apartemen yang sebenarnya diterima oleh konsumen,
2. Kurangnya informasi yang jelas dan transparan dari developer terutama mengenai kondisi infrastruktur, ketidaksesuaian status tanah/bangunan, perbedaan kondisi fisik rumah susun yang dijanjikan dengan kondisi aktual, ketidakjelasan sertifikat dan proses pengalihannya, ketidakjelasan izin mendirikan bangunan (IMB), dan fasilitas sosial (Fasos),
3. konsumen tidak dapat secara bebas menggunakan hak pilihnya karena bank telah menentukan opsi kredit pemilikan rumah (KPR) atau kredit pemilikan rumah susun (KPA) oleh pengembang,
4. sertifikat yang tidak segera diberikan kepada konsumen oleh pengembang,
5. konsumen sering tergiur dengan harga murah dan terus mencicil, namun tidak ada kesepakatan berupa perjanjian jual beli (PPJB) antara konsumen dengan pengembang,
6. pre-sale atau penjualan gambar apartemen yang belum mendapatkan izin mendirikan bangunan, sedangkan pembayaran cicilan konsumen sudah diterima oleh developer<sup>7</sup>.

Keberadaan apartemen masih memiliki banyak permasalahan di lapangan. Hal ini dikarenakan kebutuhan masyarakat akan pengetahuan tentang peraturan hukum rumah susun yang memungkinkan untuk dimanfaatkan oleh pengembang yang tidak

---

<sup>6</sup> *Op.Cit* Hal 10.

<sup>7</sup> Kerti, N. G. N. R. M. Implementasi Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen. *Jurnal Legislasi Indonesia*, (2018). Hal 15.

beritikad baik.<sup>8</sup> Keadaan ini seringkali menyebabkan pembeli kecewa dan mengajukan pengaduan, baik melalui media maupun lembaga perlindungan konsumen bahkan pengadilan. Penyelesaian komplain oleh pembeli terkadang berbeda dengan harapan mereka dan seringkali mengecewakan dikarenakan klausula perjanjian jual beli yang tidak memberikan perlindungan hukum bagi pembeli dan lebih menguntungkan pengembang.

Seperti yang sudah dijelaskan di atas, Indonesia dikatakan belum memiliki aturan mengenai kepastian kepemilikan apartemen saat dibongkar karena tidak layak huni. Oleh karena itu, penelitian ini akan menjelaskan hakekat hukum perjanjian dan hak milik yang terkandung dalam pengaturan pembongkaran rumah susun tidak layak huni di masa yang akan datang. Perlu kajian konsep ideal kepastian hukum yang adil dalam pemusnahan rumah susun tidak layak huni di masa mendatang untuk melahirkan produk hukum baru yang secara holistik mengatur masalah ini.

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada pendahuluan diatas, maka dapat diangkat permasalahan sebagai berikut: "Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Susun Yang Unitnya Dibongkar Karena Kondisi Tidak Bisa Dihuni ?".

## 1.3. Tujuan Penulisan

Untuk mengetahui dan menganalisis Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Susun Yang Unitnya Dibongkar Karena Kondisi Tidak Bisa Dihuni.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan masalah hukum. Oleh karena itu diperlukan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah, dan memberikan solusi<sup>9</sup>. Berdasarkan topik yang dikaji, jenis penelitian ini bersifat normatif karena bertujuan untuk menelaah dan menganalisis substansi peraturan hukum terhadap isu-isu sentral atau isu-isu yang konsisten dengan asas-asas hukum yang ada. Fokus penelitian normatif, sesuai dengan ciri khas keilmuan hukum, terletak pada analisis hukum atau kajian hukum positif, yang meliputi tiga lapisan keilmuan hukum: dogmatik hukum, teori hukum, dan filsafat hukum.<sup>10</sup>

Penelitian normatif didasarkan pada beberapa prinsip, antara lain:

1. Penerimaan hukum positif sebagai sesuatu yang harus diikuti.
2. Hukum digunakan sebagai sarana pemecahan masalah.
3. Partisipasi sebagai subjek yang mendukung hukum positif.
4. Penghakiman atau penilaian anggota masyarakat berdasarkan hukum positif.

Penelitian normatif meliputi inventarisasi hukum positif, penelitian asas-asas hukum, penemuan hukum konkrit, analisis sistematis, sinkronisasi dan harmonisasi,

---

<sup>8</sup> Afrihadi, F., Nasaruddin, N., & Jiwantara, F. A. Perlindungan dan Kedudukan Hukum Korban Penyalahgunaan Narkotika menurut UU No. 35 Tahun 2009 tentang Narkotika. *JiIP - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 5(5). (2022). <https://doi.org/10.54371/jiip.v5i5.572>.

<sup>9</sup> Jiwantara, F. A. Kekuatan Eksekutorial Putusan PTUN dan Implikasi Dalam Pelaksanaannya. *Commerce Law Journal*, 1(1). (2020).

<sup>10</sup> Marzuki, P. M. Penelitian Hukum (Revisi). *Jakarta: Kencana Prenada Media Group*, (2014). Hal 23.

perbandingan, dan sejarah hukum.<sup>11</sup>

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah hukum yang sedang dipelajari. Pendekatan undang-undang digunakan untuk mempelajari hukum perjanjian dan kepemilikan rumah susun<sup>12</sup>.

Penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual. Pendekatan konseptual biasanya digunakan untuk menjelaskan dan menganalisis masalah penelitian yang muncul dari norma kosong. Dengan kata lain, dalam sistem hukum saat ini, tidak ada, atau tidak ada, norma-norma dari suatu peraturan tertentu yang dapat diterapkan pada peristiwa atau sengketa hukum yang konkret<sup>13</sup>. Pendekatan konseptual digunakan berdasarkan permasalahan hukum terkait pengaturan pembongkaran rumah susun tidak layak huni karena usia bangunan yang belum diatur secara khusus dalam Undang-Undang.<sup>14</sup>

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka, yang dilakukan dalam beberapa tahapan sebagai berikut:

1. Inventarisasi bahan hukum yang tersedia;
2. Kategorisasi bahan hukum; Dan
3. Mempelajari semua bahan hukum yang dikategorikan untuk menjawab pertanyaan penelitian.

Setelah bahan hukum terkumpul, kemudian diolah dengan cara diorganisasikan agar lebih mudah dibaca dan dimaknai setiap bahan hukum yang diperoleh.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Status Kepemilikan Rumah Susun

Setiap orang berhak memperoleh rumah susun melalui tata cara pembelian, dimana orang yang dimaksud adalah subjek hukum. Pengertian subjek hukum adalah setiap badan yang berwenang untuk memiliki, memperoleh, dan menggunakan hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum. Status kepemilikan rumah susun berawal dari kebijakan pemerintah untuk memberikan solusi penghematan lahan dengan menerapkan model pembangunan rumah susun vertikal, salah satunya melalui pembangunan rumah susun. Seiring berjalannya waktu, kebijakan pemerintah untuk membangun rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah mulai berkembang kembali dengan mengembangkan perumahan dengan model rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.<sup>15</sup>

Dalam proses pemesanan rumah susun, hak dan kewajiban para pihak yang terlibat melekat karena adanya kesepakatan dengan rumusan Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian, para pihak yang bersepakat wajib melaksanakan apa yang

<sup>11</sup> Adang, A. Y. *Pengantar Sosiologi Hukum*. Jakarta: Grasindo, (2008). Hal 34.

<sup>12</sup> *Op.Cit* Hal 39.

<sup>13</sup> Jiwantara, F. A., Hasanah, S., & Lukman. KONSEP PENYALAHGUNAAN WEWENANG DALAM PERSPEKTIF HUKUM ADMINISTRASI DI INDONESIA. *Jurnal Indonesia Sosial Sains*, 02(03). (2022).

<sup>14</sup> Diantha, I. M. P., & SH, M. S. *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Prenada Media. (2016). Hal 34.

<sup>15</sup> Sudiarto, B. SUBYEK HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT UUPA. *Al-Qisth Law Review*, 5(1), (2021). 1-43.

diperjanjikan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1234 KUH Perdata “Setiap kewajiban adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu”. Dalam Pasal 1474 dan 1475 KUH Perdata disebutkan kewajiban utama pelaku usaha, demikian pula penyerahan barang dalam hal ini rumah susun, dan Pasal 1513 KUH Perdata menyebutkan kewajiban utama konsumen dalam hal pembayaran oleh perjanjian.

Dalam KUH Perdata, perjanjian dikenal sebagai salah satu sumber timbulnya kewajiban, dan syarat sahnya perjanjian tersebut tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pemilikan rumah susun baik rumah susun sederhana maupun komersial harus dilakukan dengan akta dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, perjanjian yang dibuat juga harus didaftarkan pada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS). Kesepakatan antara konsumen dengan pelaku usaha juga harus berdasarkan KUH Perdata. Pembentukan PPPSRS, bila dikaitkan dengan KUHPerdata, merupakan suatu kewajiban. Kewajiban timbul tidak hanya berdasarkan perjanjian tetapi juga dari undang-undang atau berasal dari undang-undang.

Perjanjian Jual Beli (PPJB) antara pembeli dengan pengembang terkait rumah susun atau rumah susun harus memperhatikan hak-hak penghuni rumah susun sebagai konsumen yang haknya diatur dalam Perjanjian Jual Beli namun tetap harus mengacu pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pengertian Perlindungan Konsumen adalah upaya yang menjamin kepastian hukum untuk melindungi konsumen sehingga dapat menciptakan rasa aman bagi pihak-pihak yang terkait yaitu konsumen dan pelaku usaha . . . Pengertian konsumen juga dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu setiap orang yang menggunakan barang dan jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik untuk kepentingan sendiri, keluarga, orang lain, atau makhluk hidup lain dan bukan untuk jual beli. Dalam konteks jual beli rumah susun, konsumen adalah pembeli barang berupa satuan rumah susun dan penghuni yang menempati satuan rumah susun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik (penyewa).

## **B. Pembongkaran Bangunan Apartemen Tidak Layak Huni**

### **1. Persyaratan Bangunan Rumah Susun Yang Layak Huni**

Pada bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal manusia, penting untuk memenuhi standar keselamatan dan kelayakan huni tertentu untuk memastikan kesejahteraan penghuninya. Menurut Peraturan Menteri No. 22/PERMEN/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal (SPM) Perumahan Rakyat Provinsi dan Kabupaten/Kota, Rumah Layak Huni (RLH) adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, ukuran minimum bangunan, dan kesehatan penghuninya. (Permenpera RI No. 22/PERMEN/M/2008 Tentang Standar Pelayanan Minimal (SPM) Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi Dan Kab/Kota. Jakarta. Kementerian Perumahan Rakyat. 2008, 2008) .

Suatu tempat tinggal dianggap tidak layak huni apabila tidak memenuhi persyaratan sebagai berikut: (Permenpera RI No. 22/PERMEN/M/2008 Tentang Standar Pelayanan Minimal (SPM) Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi Dan Kab/Kota. Jakarta. Kementerian Perumahan Rakyat. 2008, 2008) . Keamanan bangunan, termasuk pondasi, kolom, dan balok; standar kesehatan, termasuk pencahayaan, ventilasi, dan sanitasi; dan ruang hidup yang cukup minimal 7,2 m<sup>2</sup> - 12 m<sup>2</sup>.

Kriteria Rumah Layak Huni (RLH) harus menggunakan bahan bangunan lokal dan teknologi berbasis kearifan lokal. Oleh karena itu, kebebasan untuk menggunakan berbagai bahan bangunan dan teknologi untuk memenuhi kriteria rumah layak huni tetap diperbolehkan. Berdasarkan pengertian tersebut, tempat yang tidak memenuhi persyaratan keselamatan, ukuran minimum, dan kesehatan adalah tidak nyaman.

Pembangunan rumah susun harus memenuhi berbagai persyaratan teknis dan administratif yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Perumahan dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penataan Bangunan Rumah Susun. Pembangunan gedung apartemen membutuhkan persyaratan teknis dan administrasi yang lebih ketat karena bentuk dan kondisinya yang unik. Bangunan apartemen merupakan bangunan bertingkat yang akan dihuni banyak orang. Dengan demikian, keselamatan, keamanan, dan kenikmatan penghuni harus terjamin.

Menurut Pasal 6 UU Perumahan, persyaratan teknis meliputi pengaturan ruang, struktur, komponen bangunan, bahan, luas umum, kepadatan bangunan, tata letak, serta sarana dan prasarana lingkungan. Persyaratan administrasi meliputi izin lokasi (Surat Persetujuan Pelepasan Tanah (SP3L) dan Izin Penggunaan Tanah (SIPPT)), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin hunian, dan sertifikat tanah. Berdasarkan persyaratan administratif tersebut, pembangunan rumah susun dan sekitarnya harus dilakukan sesuai dengan izin yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, baik sebagai tempat tinggal, kantor bisnis, tempat penjualan, dan sebagainya. Namun, tidak semua orang dapat menikmati hunian yang layak, sehat, aman, dan serasi, terutama di kawasan perkotaan yang padat penduduk. Kita semua tahu bahwa menemukan perumahan yang layak di perkotaan itu sulit, terutama karena keterbatasan lahan. Oleh karena itu, pemerintah mengambil langkah dan tindakan untuk membangun rumah susun vertikal yang dikenal dengan rumah susun/apartemen, yang tidak membutuhkan lahan yang luas.

Persyaratan teknis, administratif, dan ekologis tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Rumah Susun/Apartemen. Menurut Peraturan Pemerintah, dalam Pasal 19 Ayat (1), Pelaku Pembangunan Bangunan Rumah Susun/Apartemen harus mengikuti standar bangunan Rumah Susun/Apartemen. Yang ideal untuk membangun Rumah Susun/Apartemen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- A. Persyaratan administratif;
- B. Persyaratan teknis; Dan
- C. Persyaratan ekologis.

Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf dan meliputi:

- A. Status kepemilikan tanah; dan
- B. Persetujuan Izin Mendirikan Bangunan (PBG).

Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:

- A. Desain bangunan, termasuk ketentuan arsitektural dan ketentuan alokasi dan intensitas;
- B. Keandalan bangunan memberikan ketentuan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.



## 2. Pembongkaran Rumah Susun Tidak Layak Huni

Pembongkaran merupakan tahapan dalam konstruksi bangunan. Pembongkaran dapat didefinisikan sebagai tindakan penghancuran. Ini mungkin melibatkan penghancuran apa pun tetapi lebih sering dikaitkan dengan fasilitas. Bangunan adalah struktur dengan atap, dinding, dan berdiri; memiliki keberadaan bangunan yang lebih permanen. Pembongkaran bangunan disimpulkan sebagai penghancuran sistem dengan langit-langit dan dinding. Pembongkaran dapat dinyatakan sebagai tugas frontal, tetapi perlu. Pembongkaran adalah proses perencanaan dan pelaksanaan penghancuran secara terkendali. Pembongkaran adalah merobohkan bangunan dan struktur lainnya. Pembongkaran kontras dengan dekonstruksi, yang melibatkan pemindahan bangunan dengan hati-hati dan melestarikan elemen berharga untuk digunakan kembali.<sup>16</sup>

Kegiatan pembongkaran bangunan memiliki resiko mengingat banyaknya pihak dan dampak yang dapat ditimbulkan dari kegiatan pembongkaran. Oleh karena itu, sebelum dilakukan pembongkaran, beberapa hal perlu diperhatikan untuk meminimalisir dampak dan hal-hal yang tidak diinginkan.

Berikut hal-hal yang perlu diperhatikan saat melakukan kegiatan pembongkaran<sup>17</sup>:

1. dokumen kepemilikan bangunan;
2. dokumen izin mendirikan bangunan;
3. Identifikasi jenis bangunan yang akan dibongkar;
4. Identifikasi jenis bahan bangunan;
5. Identifikasi struktur bangunan; Dan
6. Rencana pembongkaran gedung.
7. Sebelum pembongkaran, aliran listrik ke lokasi pekerjaan/gedung harus dimatikan sepenuhnya. Berikut tahapan penghancuran selanjutnya:
8. Pembongkaran penutup atap logam;
9. Pembongkaran rangka kayu, kasau, dan papan;
10. Pembongkaran dinding bata internal;
11. Pembongkaran ubin keramik;
12. Pembongkaran pelat lantai berdasarkan volume, spesifikasi, dan gambar kerja;
13. Pembongkaran unit AC split di lantai satu;
14. Pembongkaran ubin lantai di lantai dasar;
15. Perkuatan kolom di lantai dasar; Dan
16. Penggalian lantai dan area sekeliling masing-masing kolom yang akan dipasang kembali ke kedalaman yang diinginkan.

Bahan-bahan hasil pembongkaran harus ditempatkan di tempat yang terlindung dan aman serta mendapat persetujuan dari pengawas atau pemilik. Jika bagian/bahan dari puing-puing dapat digunakan kembali, diperlukan dukungan dari pengawas.

Bangunan lama harus dibongkar tanpa mengganggu/merusak bangunan lain yang sudah ada. Sebelum memulai pekerjaan baru, kontraktor harus membersihkan

---

<sup>16</sup> Peranginangin, R. Modul Pembongkaran Bangunan Gedung Tingkat Dasar. In *Modul Pembongkaran Bangunan Gedung Tingkat Dasar* (p. 51). Pusat Pendidikan dan Pelatihan Jalan, Perumahan, Permukiman, dan Pengembangan Infrastruktur Wilayah. (2017).

<sup>17</sup> *Op.Cit* Hal 53.

lokasi dari puing-puing, tumbuh-tumbuhan, batu, dan benda lain yang dapat mengganggu pembongkaran. Sebagaimana dirinci di bawah ini, berbagai tahapan harus dipertimbangkan sebelum menghancurkan sebuah bangunan<sup>18</sup>.

1. Pemerintah daerah mengidentifikasi bangunan yang ditunjuk untuk dihancurkan berdasarkan inspeksi dan laporan dari masyarakat.
2. Pemerintah daerah menginformasikan hasil identifikasi kepada pemilik dan pengguna bangunan yang akan dibongkar.
3. Berdasarkan hasil identifikasi, pemilik dan pengguna bangunan, kecuali rumah keluarga tunggal, khususnya rumah inti, dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan dan menyerahkan hasilnya kepada pemerintah daerah, kecuali untuk orang-orang terkemuka. fungsi bangunan untuk pemerintah.
4. Jika hasil penilaian teknis memenuhi kriteria, pemerintah daerah menetapkan bangunan yang akan dibongkar dengan surat penunjukan pembongkaran.
5. Untuk bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan, pemerintah daerah menetapkan bangunan yang akan dibongkar dengan surat penunjukan pembongkaran .

Bangunan apartemen yang tidak dapat dihuni juga membutuhkan bantuan pembongkaran. Kriteria bangunan rumah susun tidak layak huni yang akan dibongkar di masa yang akan datang dalam penelitian ini adalah bangunan rumah susun yang akan hancur karena umur atau usia bangunan rumah susun tersebut. Hal ini dikarenakan bangunan yang sudah tua bisa jadi tidak aman untuk ditempati karena konstruksinya yang semakin rapuh seiring bertambahnya usia.

Peraturan hukum mengenai runtuhnya atau penghancuran bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Pasal 1 ayat (8) menyatakan bahwa pembongkaran adalah pembongkaran atau penghancuran seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan, serta prasarana dan sarana. Pasal 39 menyatakan bahwa suatu bangunan dapat dimusnahkan jika:

- 1) Tidak layak pakai dan tidak dapat diperbaiki. Bangunan yang sudah tidak layak pakai dan tidak dapat dipugar lagi berarti akan membahayakan keselamatan pemilik dan penggunanya jika bangunan tersebut terus digunakan. Apabila suatu bangunan dinyatakan tidak layak pakai tetapi masih dapat diperbaiki, maka pemilik dan pengguna dapat memperbaikinya sampai dinyatakan layak pakai.
- 2) Ini dapat menimbulkan bahaya dalam penggunaan bangunan dan sekitarnya.
- 3) Tidak memiliki izin bangunan.

Sebelum suatu bangunan dinyatakan akan dibongkar, terlebih dahulu dilakukan kajian teknis. Penilai teknis melakukan evaluasi teknis bangunan, dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan. Apabila bangunan tersebut sudah tidak berfungsi lagi namun masih dapat diperbaiki, maka menjadi tanggung jawab pemilik dan pengguna bangunan untuk mengembalikan bangunan yang telah dinyatakan tidak layak tersebut. Artinya, jika bangunan rumah susun sudah tidak layak lagi dan tidak dapat diperbaiki setelah berdiri selama beberapa dekade, ada kemungkinan bangunan

---

<sup>18</sup> *Op.Cit.*

rumah susun tersebut akan dibongkar.

### C. Perlindungan hukum atas Kepemilikan Rumah Susun

Perlindungan hukum adalah melindungi hak asasi manusia yang dilanggar oleh orang lain. Perlindungan ini diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh Undang-Undang<sup>19</sup>. Sedangkan pengertian lain tentang perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman baik lahir maupun batin dari gangguan dan ancaman yang berlipat ganda dari pihak manapun.<sup>20</sup> Bahwa perlindungan hukum adalah tindakan untuk melindungi atau membantu subjek hukum dengan menggunakan perangkat hukum<sup>21</sup>. Perlindungan hukum adalah perlindungan martabat dan pengakuan hak asasi manusia yang dimiliki oleh masalah hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenang-wenangan atau sebagai kumpulan aturan atau norma yang dapat melindungi satu hal dari yang lain<sup>22</sup>. Mengenai konsumen berarti hukum melindungi hak-hak konsumen dari segala sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut<sup>23</sup>.

Menurut Philipus M. Hadjon, ada dua macam alat perlindungan hukum, yaitu<sup>24</sup> :

1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif .

Dalam perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum dapat mengajukan keberatan atau pendapat sebelum keputusan pemerintah menjadi definitif. Tujuannya agar tidak terjadi perselisihan. Perlindungan hukum preventif penting untuk tindakan pemerintah berdasarkan kebebasan bergerak. Dengan wali hukum preventif, pemerintah didorong untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan berdasarkan diskresi.

2) Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Peradilan Umum dan Tata Usaha Negara di Indonesia termasuk dalam kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah didasarkan pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, yang menurut sejarah Barat melahirkan konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia.

Menurut Satjipto Raharjo fungsi hukum adalah melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaan untuk bertindak demi kepentingan

---

<sup>19</sup> Satjipto, R. Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, (2000a). Hal 39.

<sup>20</sup> Kansil, C. S. T. *Pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia*. Balai Pustaka, (1992). Hal 23.

<sup>21</sup> Hadjon, P. M., Martosoewignjo, S. S., & Basah, S. *Pengantar hukum administrasi Indonesia*. (2005).

<sup>22</sup> Hasanah, S., Pratama, I. N., Rahmat, A. F., & Kurniawan, C. Digital Government in Social Sciences Discipline: Mapping Pivotal Features and Proposed Theoretical Model. *Jurnal Ilmiah Peuradeun*, 11(1). (2023).. <https://doi.org/10.26811/peuradeun.v11i1.819>

<sup>23</sup> Hadjon, P. M. *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia: sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi negara*. Bina Ilmu. (1987).

<sup>24</sup> Hadjon, P. M. *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia: sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi negara*. Bina Ilmu. (1987).

tersebut. Alokasi kekuasaan ini dilakukan secara terukur, artinya luas dan dalamnya menentukannya. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan melindungi individu dengan menyelaraskan nilai-nilai atau norma-norma yang terwujud dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan ketertiban dalam interaksi manusia<sup>25</sup>. Perlindungan hukum atas kepemilikan rumah susun merupakan bentuk perlindungan oleh aturan hukum.

Dalam hukum pertanahan dikenal dua asas hukum pertanahan, dimana satu undang-undang bertentangan dengan undang-undang lainnya, yaitu:

1) Asas Akses ( asas pelekatan ) atau *Accessie Merencanakan Mulai* .

Asas Akses adalah asas yang membagi, membatasi, dan memisahkan pemilikan tanah dalam bidang-bidang atau bidang-bidangnya secara vertikal, sehingga artinya: Pemilik bidang tanah adalah juga pemilik segala sesuatu yang terkandung di dalam tanah itu sendiri atau segala sesuatu yang ada di atasnya. atau berdiri di tanah, seperti bangunan atau tanaman. Oleh karena itu, dalam asas pemisahan ini, tidak mungkin seseorang atau suatu pihak menguasai atau menggunakan tanah milik orang lain, baik untuk bangunan maupun untuk ditanami. Dengan kata lain, pemilik sebidang tanah atau bidang tanah tertentu mempunyai kedudukan dan hak yang jelas, yaitu sebagai pemilik seutuhnya berhak atas segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah atau bidangnya dan segala sesuatu yang ada di atasnya.

2) Prinsip Pemisahan Horizontal atau *Horizontale Mulai* .

Asas pemisahan horizontal mengacu pada arah yang membagi, membatasi, dan memisahkan kepemilikan atas sebidang tanah dan segala sesuatu yang berhubungan dengannya secara horizontal. Hal ini mempunyai akibat hukum yang hanya kadang-kadang berarti bahwa pemilik sebidang tanah juga pemilik semua tanaman atau bangunan di atas tanah itu dan sebaliknya. Bisa juga seseorang atau suatu pihak menempatkan sesuatu di atas tanah orang lain berdasarkan asas ini, baik berupa bangunan maupun penanaman tanaman. Dengan kata lain, pemilik sebidang tanah belum tentu memiliki semua yang ada di tanah itu<sup>26</sup>.

Keduanya memiliki karakteristik dan konsekuensi yang berbeda. Sebagaimana dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berikut ini :: (Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi masjchoen Sofwan, 1980)

“Persoalannya adalah bagaimana mengatur lembaga jaminan tanah yang akan datang tanpa bertentangan dengan asas Keterikatan yang tidak diakui dalam UUPA, sedangkan dalam Hukum Adat diakui asas Pemisahan Horizontal.”

Pendapat ini diperkuat oleh Saleh Adiwinata yang menyatakan<sup>27</sup>:

---

<sup>25</sup>Muchsin, M. Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia. *Universitas Sebelas Maret*. (2003).

<sup>26</sup> Halim, A. R. *Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Rumah Susun Dan Sari-Sari Hukum Benda*. Puncak Karma, Jakarta. (2002).

<sup>27</sup> Adiwinata, S. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Alumni. (1976).

“Bahkan saat ini, semakin banyak alasan dan dasar pemikiran untuk menerapkan prinsip Pemisahan Horizontal ini secara integral, lebih konsisten, dan lebih terbuka sebelum lahirnya UUPA karena Pasal 5 menegaskan bahwa UU pertanian yang baru adalah Hukum Adat, tetapi apa yang dimaksud adalah Hukum Adat yang telah disaring dan disempurnakan. Oleh karena itu, prinsip dasar Hukum Adat, Pemisahan Horizontal, juga meresapi Hukum Agraria kita yang baru.”

Asas hukum tanah (Hukum Agraria Sempit) adalah asas Pemisahan Horizontal, yaitu pemilikan benda-benda atas tanah tempat benda-benda itu berada. Sebaliknya, fokus Lampiran (akses) diterapkan sebelum berlakunya UUPA. Konsep rumah susun sebagai fenomena baru yang dibutuhkan oleh masyarakat modern adalah sesuai dengan asas-asas hukum pertanahan yang ditetapkan oleh UUPA. Namun, mempertahankan prinsip lama masih membutuhkan lebih banyak pekerjaan dalam penerapannya.

Konsep pemilikan rumah susun di Indonesia yang menganut sistem rumah susun memunculkan bentuk kepemilikan baru sebagai jaminan hukum bagi penghuni rumah susun, yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Rumah Susun atau HMSRS), dimana hak milik atas satu satuan rumah susun bersifat perseorangan dan terpisah (dari kepemilikan cabang rumah susun lainnya). Hak ini juga meliputi hak atas bagian bersama, milik bersama, dan tanah bersama, yang kesemuanya itu tidak dapat dipisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan sistem proporsionalitas, yaitu berdasarkan ukuran bagian yang sesuai dari satuan rumah susun mengenai seluruh bangunan kompleks apartemen.

Ketentuan ini tidak berarti bahwa Hukum Pertanahan Nasional meninggalkan asas pemisahan horizontal dan menggantinya dengan asas asesori yang digunakan dalam hukum Barat. Sebaliknya, ia menerapkan prinsip-prinsip hukum adat pada fenomena modern. Menurut hukum adat berlaku asas pendirian rumah oleh warga masyarakat hukum adat di atas tanah leluhur (Hak Ulayat) yaitu tanah bersama, menjadikan bangunan di atas tanah tempat bangunan itu berdiri, menjadi hak pribadi pemiliknya. dari rumah yang bersangkutan.

#### **D. Memperoleh Kompensasi**

Berdasarkan penjelasan di atas, karena faktor usia, terjadi kekosongan hukum yang mengatur pembongkaran bangunan rumah susun tidak layak huni. Pasal 158 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyebutkan bahwa Pemilik Bangunan Gedung berhak mendapat ganti kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan apabila bangunan tersebut dibongkar oleh Pemerintah, bukan karena kesalahan pemilik bangunan. Hal ini tertuang dalam Omnibus Law tentang perubahan Pasal 40 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Ganti rugi bagi pemilik bangunan rumah susun yang harus dibongkar karena tidak layak huni karena faktor usia tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini pemilik bangunan rumah susun belum mendapatkan perlindungan hukum terkait hal tersebut. Misalkan pembongkaran gedung apartemen diprakarsai oleh Pemerintah. Dalam hal ini, pemilik akan menerima kompensasi dari Pemerintah. Sementara itu, bangunan rumah susun yang tidak layak huni menjadi tanggung jawab pengembang sebagai jaminan pembangunan gedung dengan

melakukan perbaikan dan pemeliharaan gedung. Namun, tanggung jawab pembongkaran dan ganti rugi bangunan rumah susun tidak layak huni karena faktor usia belum diatur.

Kompensasi merupakan salah satu bentuk keadilan dalam hukum. Tujuan utama hukum adalah untuk menjamin keadilan dalam masyarakat. Melalui hukum, pemerintah harus mampu menyeimbangkan kepentingan masyarakat dengan kepentingan lainnya. Cita-cita keadilan yang hidup di hati rakyat melambungkan harmonisasi kepentingan-kepentingan tersebut. Tugas utama pemerintah adalah mewujudkan keadilan sosial. Keadilan dicapai di negara yang menghormati hak asasi manusia, dan keuntungan serta beban dibagi secara relatif, terutama mengenai harta benda (Huijbers & Hukum, 2018) . Berdasarkan uraian di atas, karena faktor usia, terjadi kekosongan hukum yang mengatur pembongkaran bangunan rumah susun yang tidak layak huni. Pasal 158 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyebutkan bahwa;

- (1) Umur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 157 ayat (3) huruf a adalah jangka waktu bangunan gedung tersebut masih memenuhi fungsi dan standar keandalan yang ditetapkan.
- (2) Umur suatu bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 50 (lima puluh) tahun.
- (3) Penyusutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 157 ayat (3) huruf b adalah nilai pengurangan atau penyusutan Bangunan yang dihitung setiap tahun sama dengan umur Bangunan.
- (4) Penyusutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan sebagai berikut:
- (5) 20% (dua persen) per tahun untuk bangunan tetap;
- (6) 40% (empat persen) per tahun untuk bangunan semi permanen; atau
- (7) 10% (sepuluh persen) per tahun untuk bangunan darurat, dengan nilai sisa.

Pasal tersebut perlu menjelaskan Bangunan Gedung yang telah melampaui batas usia bangunan 50 tahun. Oleh karena itu, diperlukan solusi untuk mengatasi masalah tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut, penulis mengusulkan beberapa saran, antara lain:

1. Pembongkaran bangunan rumah susun yang tidak layak huni karena faktor usia bangunan yang telah melampaui batas yang diprakarsai oleh Pemerintah Daerah, mengingat Pemerintah bertanggung jawab atas kesejahteraan dan ketertiban umum;
2. Tidak ada ganti rugi bagi pemilik rumah susun atas unit yang dibongkar karena tidak layak huni yang disebabkan oleh faktor usia bangunan dengan alasan sebagai berikut:
  - A. Pengembang bertanggung jawab untuk memperbaiki dan memelihara bangunan apartemen dalam batas usia bangunan yang berlaku yaitu 50 tahun. Jika setelah 50 tahun, kerusakan, pembongkaran, dan perbaikan bukan lagi tanggung jawab pengembang melainkan pemilik apartemen.

- B. Pemerintah adalah pemrakarsa pembongkaran bangunan, sedangkan pembongkaran dan pembangunan kembali menjadi tanggung jawab pemilik bangunan.
- C. Pemilik apartemen dapat mendiskusikan pembongkaran dan rekonstruksi gedung apartemen.

Pembongkaran dan pembangunan kembali bangunan rumah susun yang dibongkar tersebut merupakan konsekuensi bagi pemilik bangunan yang telah melampaui batas usia hunian.

#### **E. Mendapatkan Sosialisasi Pembongkaran**

Dalam Pasal 111 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penataan Rumah Susun, tahapan pembongkaran seperti penyusunan rencana teknis pembongkaran menunjukkan telah dilakukan kajian terlebih dahulu apakah bangunan tersebut layak huni. atau tidak. Bisa diperbaiki jika tidak layak huni, tapi jika tidak bisa, akan dibongkar.

Tahapan pembongkaran apartemen meliputi

- A. penyusunan rencana teknis dan
- B. sosialisasi; Dan
- C. penyediaan tempat tinggal sementara.

Sosialisasi tentang pembongkaran rumah susun atau bangunan merupakan perlindungan hukum bagi pemilik atau penghuni rumah susun. Dengan sosialisasi, pemilik atau penghuni apartemen atau bangunan yang akan dibongkar dapat mempersiapkan tempat tinggalnya setelah pembongkaran, karena perumahan sementara adalah wajib dan disediakan oleh Pengembang. Artinya, rusaknya rumah susun atau bangunan yang tidak layak huni, selain faktor usia, menjadi tanggung jawab pengembang atau penanggung jawab pembangunan rumah sementara. Pemilik dan pengembang dapat menegosiasikan relokasi barang, penempatan, dan biaya terkait.

#### **F. Mendapatkan Perumahan Sementara Tanpa Biaya**

Penyediaan rumah sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c merupakan rumah layak huni yang memenuhi persyaratan : (Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun Tahun 2021)

- a. faktor jarak dari apartemen yang sedang diupgrade;
- b . ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; Dan
- c . pendanaan.

Penyediaan rumah sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c harus memiliki luas yang sama dengan lokasi Sarusun yang akan dibongkar dan terletak dalam satu kabupaten/kota. (Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, 2021) . Kemudian, Pengembang menyediakan hunian sementara berdasarkan Pasal 111 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Rumah Susun. Pengembang membongkar setelah mendapatkan izin dan menyediakan rumah sementara yang layak bagi Pemilik atau Penghuni. Hal ini menunjukkan bahwa Penghuni atau Pemilik Rumah Susun mendapatkan tempat tinggal sementara tanpa biaya, mengingat Pengembang bertanggung jawab untuk menyediakan tempat tinggal sementara bagi penghuni

Rumah Susun.

Rumah sementara tanpa biaya yang dimaksud adalah rumah sementara bagi pemilik bangunan rumah susun yang dibongkar, yang menjadi tanggung jawab pihak pengembang. Sedangkan bangunan rumah susun yang hancur karena usia bukan menjadi tanggung jawab pihak pengembang, mengingat pihak pengembang sudah memiliki kewajiban dalam pemeliharaan, perbaikan, bahkan rekonstruksi bangunan rumah susun yang tidak layak huni dalam jangka waktu 50 tahun.

Pihak pengembang bertanggung jawab untuk memperbaiki dan memelihara bangunan rumah susun dalam batas usia bangunan yang dapat digunakan yaitu 50 tahun. Apabila setelah 50 tahun, kerusakan, pembongkaran, dan perbaikan bukan lagi menjadi tanggung jawab pengembang tetapi menjadi tanggung jawab pemilik rumah susun. Sedangkan jika usia bangunan sudah melebihi 50 tahun, menjadi tanggung jawab pemilik apartemen. Jika pihak pengembang bertanggung jawab atas pembongkaran dan pembangunan kembali bangunan rumah susun tersebut, maka akan menjadi tidak adil, mengingat pihak pengembang sudah memperhitungkan biaya pembangunan, pemeliharaan, dan tanggung jawab bangunan dalam batas usia bangunan 50 tahun. Misalkan pihak pengembang harus menanggung biaya pembongkaran dan rekonstruksi bangunan rumah susun yang melebihi batas usia. Dalam hal itu, akan menimbulkan kerugian yang signifikan bagi pihak pengembang. Akibatnya, industri apartemen akan sepi, dan tidak ada yang berani menjadi pihak pembangunan.

#### **G. Pemilik berhak menyetujui perubahan fungsi dan rencana pemanfaatan bangunan rumah susun tersebut**

Pemilik Rumah Susun berhak mendapatkan Persetujuan Perubahan Fungsi dan Rencana Pemanfaatan melalui PPPSRS. Perubahan fungsi dan rencana penggunaan rumah susun dimaksudkan pada saat bangunan rumah susun tersebut sedang dalam pemeliharaan atau perbaikan, atau bahkan penambahan fungsinya, dari semula hanya beberapa unit rumah susun yang terjual menjadi masih ada beberapa unit rumah susun yang kosong atau tidak terjual dan mengalami perubahan, harus dibuat untuk bangunan (Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, 2021).

Hal ini tertuang dalam Pasal 144 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Rumah Susun bahwa dalam hal terjadi perubahan fungsi dan rencana pemanfaatan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial yang menambah jumlah rumah susun, harus disetujui oleh sekurang-kurangnya 60% (enam puluh persen) dari anggota Persatuan Penghuni dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS).

Perubahan penggunaan apartemen antara lain penambahan ruang komersial, puskesmas, atau fungsi bangunan lainnya; sepanjang tidak mengganggu atau melanggar hak-hak pemilik rumah susun, maka diperbolehkan untuk dilakukan. Pelanggaran hak pemilik rumah susun, misalnya meminta biaya tambahan untuk perbaikan atau pemeliharaan rumah susun tanpa persetujuan pemilik, menambah ruangan atau bangunan di sekitar bangunan rumah susun tanpa persetujuan pemilik rumah susun, atau bahkan mengubah luas bangunan rumah susun. bangunan selama proses perbaikan apartemen.

Pembangunan kembali bangunan rumah susun lama yang telah dibongkar merupakan bagian dari pemeliharaan bangunan rumah susun yang menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan selama batas umur bangunan tersebut yaitu 50 tahun.



Pembongkaran bangunan rumah susun tersebut merupakan bagian dari peningkatan kualitas bangunan rumah susun sebagaimana tertuang dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, yang menyebutkan bahwa pengelolaan bangunan rumah susun dimulai setelah diterbitkannya sertifikat hunian untuk gedung apartemen. Artinya, masa pengelolaan bangunan rumah susun merupakan rangkaian kegiatan yang dimulai setelah pembangunan selesai sampai bangunan rumah susun mengalami peningkatan kualitas.

Ruang lingkup kegiatan pengelolaan gedung apartemen meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan. PPPSRS bertanggung jawab untuk mengelola bangunan rumah susun yang menjamin keselamatan konstruksi dan keandalan bangunan. Namun ketika bangunan rumah susun mengalami penurunan kualitas yang membahayakan penghuni dan lingkungan, maka perlu dilakukan peningkatan kualitas bangunan rumah susun tersebut. Peningkatan kualitas bangunan rumah susun dilakukan oleh pemrakarsa melalui pembangunan kembali bangunan rumah susun melalui pembongkaran, penataan, dan pembangunan dengan tetap memperhatikan faktor sosial, budaya, dan ekonomi yang berkeadilan.

#### 4. KESIMPULAN

Perlindungan hukum bagi pemilik bangunan rumah susun yang dibongkar karena tidak layak huni antara lain Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penataan Bangunan Rumah Susun dan UU Cipta Kerja yang mengubah beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Bangunan Rumah Susun. Selain itu, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan bagian dari perlindungan hukum bagi pemilik bangunan rumah susun yang dibongkar karena tidak layak huni. Bentuk perlindungan hukum bagi pemilik bangunan rumah susun yang musnah karena tidak layak huni antara lain: Ganti rugi (pemilik bangunan mendapat ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan jika bangunan tersebut dibongkar oleh Pemerintah Pusat, bukan karena kesalahan pemilik bangunan). Sosialisasi Pembongkaran, Perumahan Sementara Tanpa Biaya, Mendapatkan Kembali Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Pemilik Berhak Menyetujui Perubahan Fungsi dan Pemanfaatan Rencana Bangunan Rumah Susun .

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Adang, A. Y. *Pengantar Sosiologi Hukum*. Jakarta: Grasindo. (2008).
- Adiwinata, S. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Alumni. (1976).
- Alif, M. R. Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda. *Bandung: CV Nuansa Aulia*. v
- Diantha, I. M. P., & SH, M. S. *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Prenada Media. (2016).
- Hadjon, P. M. *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia: sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi negara*. Bina Ilmu. (1987).
- Hadjon, P. M., Martosoewignjo, S. S., & Basah, S. *Pengantar hukum administrasi Indonesia*.

- (2005).
- Halim, A. R. *Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Rumah Susun Dan Sari-Sari Hukum Benda*. Puncak Karma, Jakarta. (2002).
- Marzuki, P. M. *Penelitian Hukum (Revisi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, (2014).
- Huijbers, T., & Hukum, F. (n.d.). penerbit Kanisius Yogyakarta. *Cetakan Ke, 15*.
- Kansil, C. S. T. *Pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia*. Balai Pustaka. (1992).
- Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi masjchoen Sofwan, S. *Hukum Perdata: Hukum Perutangan Bagian A*. Liberty. (1980).
- Satjipto, R.. *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. (2000)

### **Jurnal**

- Afrihadi, F., Nasaruddin, N., & Jiwantara, F. A. Perlindungan dan Kedudukan Hukum Korban Penyalahgunaan Narkotika menurut UU No. 35 Tahun 2009 tentang Narkotika. *JiIP - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 5 No. 5. (2022). <https://doi.org/10.54371/jiip.v5i5.572>
- Hasanah, S., Pratama, I. N., Rahmat, A. F., & Kurniawan, C.. Digital Government in Social Sciences Discipline: Mapping Pivotal Features and Proposed Theoretical Model. *Jurnal Ilmiah Peuradeun*, 11 No. 1. (2023). <https://doi.org/10.26811/peuradeun.v11i1.819>
- Indonesia, S. N. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan. *Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*. (2021).
- Jiwantara, F. A. Kekuatan Eksekutorial Putusan PTUN dan Implikasi Dalam Pelaksanaannya. *Commerce Law Journal*, 1 No. 1. (2020).
- Jiwantara, F. A., Hasanah, S., & Lukman. KONSEP PENYALAHGUNAAN WEWENANG DALAM PERSPEKTIF HUKUM ADMINISTRASI DI INDONESIA. *Jurnal Indonesia Sosial Sains*, 02 No. 03. (2022).
- Kerti, N. G. N. R. M. Implementasi Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 15. (2018).
- Sudiarto, B. SUBYEK HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT UUPA. *Al-Qisth Law Review*, 5 No. 1, (2021): 1-43.
- Muchsin, M. Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia. *Universitas Sebelas Maret*. (2003).
- Peranginangin, R. Modul Pembongkaran Bangunan Gedung Tingkat Dasar. In *Modul Pembongkaran Bangunan Gedung Tingkat Dasar*. Pusat Pendidikan dan Pelatihan Jalan, Perumahan, Permukiman, dan Pengembangan Infrastruktur Wilayah. (2017).

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Permenpera RI No. 22/PERMEN/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal (SPM) Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Kab/Kota. Jakarta. Kementerian Perumahan Rakyat. 2008, 33 (2008).
- Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, (2021).
- Indonesia, P. R. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. *Pemerintah Republik Indonesia: Jakarta, Indonesia*, 406.
- Indonesia, R., & Indonesia, U.-U. D. N. R. (2020). Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. *Lembaran Negara Tahun*.