CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

PROBLEMATIKA DAN PENYELESAIAN SENGKETA PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG RUMAH SUSUN NOMOR 20 TAHUN 2011

Nurul Jihad

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

E-mail : jihadnurul289@gmail.com

Abstrak

Urbanisasi pesat di Indonesia, dengan lebih dari 56% penduduk tinggal di wilayah perkotaan pada 2023 menurut BPS, telah meningkatkan permintaan akan hunian vertikal seperti apartemen di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, dan Bandung, sebagai solusi atas keterbatasan lahan dan peningkatan pembangunan berkelanjutan sesuai RTRW. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 mendefinisikan apartemen sebagai bangunan bertingkat dengan area bersama yang difungsikan untuk hunian bersama, menawarkan manfaat seperti pengurangan permukiman kumuh dan efisiensi lahan, namun dihadapkan pada isu-isu seperti hak kepemilikan ambigu Pasal 1, sengketa batas unit, dan ketidakjelasan pengelolaan lahan bersama. Masalah ini, termasuk kurangnya informasi komprehensif dalam perjanjian jual beli, dapat menimbulkan konflik antara pemilik, pengembang, dan pengelola, serta mengurangi kepercayaan publik terhadap sektor perumahan. Analisis menunjukkan bahwa apartemen dapat mengatasi kesenjangan antara permintaan dan penawaran perumahan, tetapi memerlukan regulasi yang lebih jelas untuk mencegah penyalahgunaan dan memastikan keadilan sosial. Secara keseluruhan, pendekatan ini diharapkan mendukung pertumbuhan kota yang inklusif dan berkelanjutan, dengan penekanan pada mediasi serta pengelolaan efektif untuk menciptakan komunitas hunian yang harmonis.

Kata Kunci: Urbanisasi, Regulasi menurut UU, Isu utama sengketa dan lahan bersama.

Abstract

Rapid urbanization in Indonesia, with more than 56% of the population living in urban areas in 2023 according to BPS, has increased the demand for vertical housing such as apartments in major cities such as Jakarta, Surabaya, and Bandung, as a solution to land limitations and increased sustainable development in accordance with the RTRW. Law No. 20 of 2011 defines apartments as multi-story buildings with common areas that are used for shared housing, offering benefits such as reducing slums and increasing land efficiency. However, apartments face issues such as ambiguous ownership rights (Article 1), unit boundary disputes, and unclear management of common land. These problems, including a lack of comprehensive information in sales agreements, can lead to conflicts between owners, developers, and managers, as well as reduce public trust in the housing sector. Analysis shows that apartments can bridge the gap between housing supply and demand, but require clearer regulations to prevent abuse and ensure social justice. Overall, this approach is expected to support inclusive and

Article history
Received: November 2025
Reviewed: November 2025
Published: November 2025

Plagirism checker no 471
Doi : prefix doi :
10.8734/causa.v1i2.365
Copyright : author
Publish by : causa

This work is licensed under a creative commons attribution-noncommercial 4.0 international license

CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

sustainable urban growth, with an emphasis on mediation and effective management to create harmonious residential communities ***Keywords**: Urbanization, Regulation according to the Law, Key issues of disputes and shared land.*	

Pendahuluan

Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), Indonesia mengalami urbanisasi yang pesat pada tahun 2023, lebih dari 56% penduduk negara ini akan tinggal di wilayah perkotaan. Di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, dan Bandung, hal ini telah meningkatkan permintaan akan hunian vertikal, seperti rumah susun, sebagai cara efektif untuk mengatasi keterbatasan lahan. Sejalan dengan rencana tata ruang nasional, apartemen tidak hanya menawarkan hunian dengan harga terjangkau tetapi juga mendorong pembangunan berkelanjutan Rencana tata ruang wilayah (RTRW). Namun demikian, isu-isu kepemilikan apartemen, seperti hak kepemilikan yang ambigu, perselisihan mengenai batas unit, dan perselisihan dengan pengembang properti, seringkali menyertai popularitas ini. Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Tata Ruang Apartemen, apartemen ialah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang ditata secara fungsional, baik vertikal maupun horizontal, dan berfungsi sebagai unit hunian bagi banyak penghuni [1].

Gedung apartemen adalah bangunan multivolume beserta zona komunal, entitas komunal, serta properti komunal yang terealisasi dalam spasi yang tersegmentasi atas kompartemen-kompartemen yang secara operasional tertata, baik secara mendatar ataupun menegak. Satuan-satuan tersebut kapabel dipunyai serta dimanfaatkan secara independen, utamanya demi keperluan perumahan. Salah satu cara untuk mengatasi masalah kebutuhan perumahan adalah dengan mendirikan bangunan apartemen, terutama di kawasan metropolitan yang padat penduduk, di mana kompleks apartemen dapat mengurangi penggunaan lahan[2]. Pengelolaan lahan harus dilakukan sedemikian rupa agar masyarakat secara keseluruhan dapat benar-benar merasakan manfaatnya, dan pertumbuhan perumahan dan pemukiman harus direncanakan untuk memaksimalkan penggunaan lahan, terutama di daerah padat penduduk [3]. Ketidakhadiran aturan yang jelas mengenai lahan bersama merupakan masalah utama dalam pengelolaan apartemen. Karena lahan bersama mencakup ruang dan fasilitas yang digunakan bersama oleh semua pemilik unit, lahan bersama merupakan fitur penting dalam kepemilikan apartemen.

Kepadatan penduduk dan tingkat aktivitas komunitas yang tinggi di kawasan perkotaan membutuhkan lahan perumahan, namun karena ketersediaannya yang semakin langka, lahan perumahan menjadi sulit diperoleh, yang mengakibatkan kenaikan harga jual lahan yang digunakan untuk perumahan atau keperluan residensial. Mengingat kelangkaan lahan di lokasi strategis, termasuk kota-kota, perusahaan perumahan mulai beralih dari menyediakan rumah menjadi gedung apartemen, atau yang sering disebut oleh masyarakat Indonesia sebagai unit perumahan . Kebutuhan dasar manusia seperti perumahan dan pemukiman memiliki dampak besar terhadap pembentukan identitas suatu negara. Lebih dari sekadar tempat tinggal,

[1] Cipta Althaf Ronaza and Denny Zulkaidi, "Nilai Standar Luas Lahan Untuk Pembangunan Rumah Susun Di Indonesia," *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota* 4, no. 3 (2016): 1–10.
[2] Betty Rubiati et al., "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH SUSUN BUKAN HUNIAN (NON -HUNIAN) DITINJAU BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011" 4 (2020): 18–35.
[3] Muhammad Alipraja, "Peningkatan Kualitas Lingkungan Hidup Rumah Susun Ditinjau Dari Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun," *Jurnal Sosial Teknologi* 5, no. 1 (2025): 1124–44, doi:10.59188/jurnalsostech.v5i1.31865.

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

perumahan dan pemukiman merupakan proses pemukiman manusia yang berkontribusi pada pembentukan struktur sosial dan identitas yang mencerminkan kepribadian khas Indonesia. Oleh karena itu, di kota-kota besar, pengelolaan lahan harus dilakukan sedemikian rupa agar masyarakat secara keseluruhan dapat benar-benar merasakan manfaatnya, dan pertumbuhan perumahan dan pemukiman harus direncanakan untuk memaksimalkan penggunaan lahan, terutama di daerah padat penduduk . Ketidakhadiran aturan yang jelas mengenai lahan bersama merupakan masalah utama dalam pengelolaan apartemen. Karena lahan bersama mencakup ruang dan fasilitas yang digunakan bersama oleh semua pemilik unit, lahan bersama merupakan fitur penting dalam kepemilikan apartemen. Pada kenyataannya, peraturan saat ini seringkali tidak memberikan penjelasan yang memadai mengenai lokasi, kondisi, dan batas-batas lahan bersama tersebut. Hal ini menyebabkan kesalahpahaman di antara pemilik apartemen, pengelola, dan pengembang.

Ketidakjelasan ini memiliki konsekuensi penting, regulasi yang tidak memadai terhadap lahan bersama dapat menyebabkan sengketa di antara penghuni apartemen terkait pengelolaan dan penggunaannya. Selain itu, jika calon pembeli apartemen tidak diberikan informasi yang cukup mengenai hak mereka atas lahan bersama, ketidakjelasan hukum ini juga dapat merugikan mereka. Calon pembeli seringkali menemui perjanjian jual beli awal (PPJB) selama proses pembelian unit yang tidak memuat informasi komprehensif mengenai lahan bersama. Hal ini membuka peluang penyalahgunaan oleh pihak tertentu, seperti pengembang, yang dapat merugikan pelanggan. Karena tanah bersama merupakan dasar operasional apartemen jangka Panjang, pengelolaan apartemen yang efektif memerlukan aturan yang jelas mengenai hal ini. Pembatasan yang tidak memadai dapat menyebabkan pengelolaan apartemen yang tidak efektif. Apartemen kini menjadi salah satu pilihan perumahan utama di kota-kota besar di era urbanisasi yang cepat. Namun, pertimbangan manajemen, hukum, dan faktor fisik berperan dalam seberapa baik apartemen berfungsi sebagai solusi perumahan [4].

Rumusan Masalah

1. Bagaimana problematika yang timbul dalam pemilikan satuan rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa pemilikan satuan rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011?

Metode Penelitian

Dari sudut pandang Hukum, penelitian ini merupakan studi hukum yang berupaya membahas permasalahan hukum yang sedang dihadapi, yakni permasalahan serta penyelesaian sengketa kepemilikan atas unit apartemen. Untuk menemukan kebenaran yang koherensif, riset yang dipakai ialah penelitian yuridis normatif yang berlandaskan pada norma hukum positif.

Problematika Sengketa Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pada kenyataannya, terdapat kesulitan-kesulitan unik dalam membangun apartemen di atas tanah sewa. Berdasarkan Pasal 21 Undang-Undang Apartemen, diperlukan kesepakatan antara pemerintah dan pengembang sebelum penggunaan tanah negara untuk pembangunan apartemen. Namun, terkadang kesepakatan ini tidak menjamin hak-hak pemilik apartemen di kemudian hari. Akibatnya, penghuni apartemen yang membeli unit di atas tanah sewa menghadapi kesulitan hukum. Selain itu, proses pengalihan kepemilikan unit apartemen berkaitan erat dengan konsep tanah bersama. Perjanjian Jual Beli (PPJB) seringkali digunakan

[4] Sandjana A PurnamaSari I, Naim A, Irsyahma Y.A, "KEPASTIAN HUKUM TANAH BERSAMA DALAM PENGELOLAAN DAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN DI PERKOTAAN," 2021, 167–86.

CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

oleh pemilik apartemen untuk mendapatkan hak atas tanah bersama. Meskipun akta jual beli dan pengalihan hak milik tetap diperlukan untuk menjamin kepemilikan, masyarakat seringkali menganggap PPJB, yang dibuat oleh notaris, sebagai sesuatu yang definitif [5]. Hal ini menunjukkan kurangnya pengetahuan hukum masyarakat tentang hak atas tanah bersama. Bahkan setelah pembeli membayar harga beli, proses pembangunan apartemen yang terkadang belum selesai menjadi masalah lain.

Dalam hal ini, pengembang seringkali mendelegasikan tugas pembangunan kepada pihak luar, seperti perusahaan konstruksi. Oleh karena itu, pembeli seringkali harus menunggu hingga proses pembangunan selesai sebelum meresmikan hak mereka atas tanah bersama. Dari sudut pandang hukum, peraturan pertanahan bersama seharusnya lebih rinci guna menghadirkan determinasi hukum untuk seluruh subjek yang terimplikasi. Peraturan Pemerintah dan Undang-Undang Rumah Susun memberikan definisi tanah bersama yang terlalu luas [6]. Penetapan pedoman yang tepat untuk hak milik, hak guna bangunan, atau hak sewa yang digunakan dalam pembangunan rumah susun diperlukan agar pelaksanaan pembangunan rumah susun lebih mudah dipahami. Hal ini penting untuk mencegah konflik interpretasi dalam pelaksanaannya. Peningkatan peran Kantor Pertanahan dalam melegalkan hak atas tanah juga diperlukan. Selain tugas administratifnya, Kantor Pertanahan perlu membantu pengembang dan calon pembeli rumah susun. Dengan demikian, prosedur pengurusan hak atas tanah dapat dijalankan secara lebih efektif dan transparan, alhasil mereduksi probabilitas disarmoni pada masa mendatang [7].

Penyelesaian Sengketa Pemilikan Satuan Rumah Susun Menurut UU No. 20 Tahun 2011

Pada awalnya, perjanjian jual beli (PPJB) digunakan untuk mengalihkan unit hunian melalui jual beli. Dengan reservasi unit hunian sebelumnya, PPJB ini berfungsi sebagai perjanjian awal. Karena kompleks apartemen yang ditransaksikan senantiasa pada fase konstruksi serta bakal dipindahtangankan dengan Akta Jual Beli, perjanjian jual beli yang mengikat ini berfungsi sebagai perjanjian jual beli yang mengikat. Hingga unit dianggap lunas, harga jual beli dibayarkan secara mencicil sesuai dengan perjanjian. Setelah selesai, pembeli menerima unit tersebut [8]. Hak kepemilikan atas unit apartemen akan berakhir jika bangunan apartemen rusak atau runtuh. Pengembang dibebaskan dari kewajiban jika terjadi keadaan kahar yang menyebabkan bangunan apartemen runtuh atau rusak. Akibatnya, semua hak yang terkait atau tumpang tindih dengan hak milik atas satuan rumah susun akan berakhir dan hilang. Apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya karena suatu peristiwa atau keadaan yang tidak diantisipasi pada saat perjanjian dibuat, hal ini dikenal selaku kondisi imperatif, alias *force majeure*. Sepanjang debitur tanpa intensi *malafide*, insiden yang non-prediktif termaksud mustahil diperkarakan (Pasal 1244 KUH Perdata). Apabila peristsiwa tersebut terjadi dan para pihak tidak mengantisipasi terjadinya force majeure, maka hal tersebut seharusnya telah disepakati sebelumnya oleh para pihak saat kontrak sedang disusun. Kurangnya koordinasi antar pihak, terutama dalam perkara perdata ketika terjadi wanprestasi, biasanya menjadi penyebab konflik dalam pembelian unit apartemen [9].

---

[5] Adjie Habib Septiana Ekariani, "PROBLEMATIKA DAN PENYELESAIAN SENGKETA PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN DITINJAU DARI PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG RUMAH SUSUN" 6 (2022): 1216–25.

[6] Palenewen Yoseph James, "PENYELESAIAN SENGKETA PEMILIKAN DAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011," 2020, 56–68.

[7] Universitas Pancasila, "Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025) Tema/Edisi : Hukum Perdata (Bulan Keempat) Https://Jhlg.Rewangrencang.Com/" 6, no. 4 (2025): 1–26.

[8] Jordy Renaldi Budiman et al., "PROBLEMATIKA DAN PENYELESAIAN SENGKETA PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN DITINJAU DARI PERSPEKTIF UNDANG-" 10, no. 3 (2022): 61–64.

[9] Mahasiswa Program, S Fakultas, and Hukum Universitas, "PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN (CONTOH KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI 553 / PDT . G / 2016 / PN . JKT . UTR .) " 2020, 46–70.

Suatu perkara atau perselisihan antar pihak disebut sebagai sengketa perdata. Sengketa perdata biasanya terjadi ketika salah satu pihak melanggar hak pihak lain, yang mengakibatkan kerugian. Baik di pengadilan maupun di luar pengadilan, hal ini dapat diselesaikan secara damai. Pasal 105 dan 106 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mengatur tata cara penyelesaian sengketa di industri perumahan. Langkah awal dalam menyelesaikan sengketa di industri apartemen adalah dengan mengupayakan penyelesaian melalui musyawarah. Namun, pihak yang dirugikan dapat mengajukan perkara ke pengadilan yang berada dalam lingkup peradilan umum jika penyelesaian melalui musyawarah dan kesepakatan tidak tercapai. Gugatan dalam penyelesaian sengketa rumah susun dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum, masyarakat, ataupemerintah atau instansi terkait, sebagaimana tercantum dalam Pasal 106 Undang-Undang Rumah Susun. Poin berikut, selaras dengan regulasi per-undang-undangan, mekanisme resolusi perselisihan opsional semisal arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, serta/atau asesmen profesional kapabel dimanfaatkan guna merampungkan perselisihan eksternal pengadilan berlandaskan determinasi seluruh subjek yang berkonflik. Berdasarkan Bab XVIII (Pasal 109–117) Undang-Undang Rumah Sakit, penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghapuskan unsur pidana [10].

Penutup

Jika Sertifikat Hak Milik untuk satuan rumah susun belum tersedia, yang mencegah pemindahan kepemilikan tanah meskipun pembeli dan pengembang telah menandatangani perjanjian jual beli, PPJB dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun. Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1), kepemilikan hanya berpindah dari pengembang kepada pembeli pada saat penandatanganan akta jual beli. Dalam melakukan transaksi jual beli, pembeli rumah susun dapat memanfaatkan PPJB sebagai perlindungan, kekuatan hukum, dan jaminan. Hal ini dimungkinkan sepanjang PPJB tidak menguntungkan atau membebani salah satu pihak, khususnya pembeli rumah susun, dan didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya syarat-syarat perjanjian yang sah dan kebebasan berkontrak, serta sesuai dengan tata cara yang diuraikan dalam pedoman perjanjian jual beli rumah susun, sebagaimana ditentukan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KTPS/1994.

Daftar Pustaka

Alipraja, Muhammad. “Peningkatan Kualitas Lingkungan Hidup Rumah Susun Ditinjau Dari Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.” *Jurnal Sosial Teknologi* 5, no. 1 (2025): 1124–44. doi:10.59188/jurnalsostech.v5i1.31865.

Badriyah, Siti Malikhatun. “Pelaksanaan Jual Beli Dan Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun” 15 (2022): 34–50.

Budiman, Jordy Renaldi, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama, and Bentuk Penyelesaian Sengketa. “PROBLEMATIKA DAN PENYELESAIAN SENGKETA PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN DITINJAU DARI PERSPEKTIF UNDANG-” 10, no. 3 (2022): 61–64.

James, Palenewen Yoseph. “PENYELESAIAN SENGKETA PEMILIKAN DAN PEMANFAATAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011,” 2020, 56–68.

Pancasila, Universitas. “Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025) Tema/Edisi : Hukum Perdata (Bulan Keempat) Https://Jhlg.Rewangrencang.Com/” 6, no.

[10] Siti Malikhatun Badriyah, “Pelaksanaan Jual Beli Dan Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun” 15 (2022): 34–50.

4 (2025): 1–26.

Program, Mahasiswa, S Fakultas, and Hukum Universitas. “PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN (CONTOH KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI 553 / PDT . G / 2016 / PN . JKT . UTR .)” 2020, 46–70.

PurnamaSari I, Naim A, Irsyahma Y.A, Sandjana A. “KEPASTIAN HUKUM TANAH BERSAMA DALAM PENGELOLAAN DAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN DI PERKOTAAN,” 2021, 167–86.

Ronaza, Cipta Althaf, and Denny Zulkaidi. “Nilai Standar Luas Lahan Untuk Pembangunan Rumah Susun Di Indonesia.” *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota* 4, no. 3 (2016): 1–10.

Rubiati, Betty, Universitas Padjadjaran, Agus Suwandono, and Universitas Padjadjaran. “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH SUSUN BUKAN HUNIAN (NON -HUNIAN) DITINJAU BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011” 4 (2020): 18–35.

Septiana Ekariani, Adjie Habib. “PROBLEMATIKA DAN PENYELESAIAN SENGKETA PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN DITINJAU DARI PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG RUMAH SUSUN” 6 (2022): 1216–25.