

## Akta pemisahan rumah susun sebagai alas hak terhadap adanya satuan rumah susun berikut peralihan subyek Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)

Prathiwi Kusuma Wienahyu, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=88932&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Rumah susun menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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.

Rumah susun dilihat dari sudut penggunaannya dibagi ke dalam tiga golongan, yaitu rumah susun hunian, bukan hunian (non hunian) dan campuran. Pendirian rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan persyaratan administratif. Apabila pembangunan rumah susun telah diselesaikan dan mendapatkan izin layak huni, pihak penyelenggara pembangunan rumah susun diwajibkan untuk memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang dilakukan dengan sebuah akta yaitu Akta pemisahan Rumah Susun.

Dalam tesis ini penulis mengangkat permasalahan mengenai rumah susun yang peruntukannya turut disertai dengan peruntukan hotel atau pusat perbelanjaan (mall) termasuk dalamnya bagian bersama dan benda bersama yang dimiliki oleh para pemilik satuan rumah susun, serta bila dalam pembangunan rumah susun pada tahap selanjutnya mengalami perubahan rencana yang mengakibatkan perubahan terhadap nilai perbandingan proporsional dalam akta pemisahan rumah susun. Untuk mencari jawaban permasalahan, penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis-normatif, yaitu dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder.

Untuk memperoleh bahan hukum primer penulis mempergunakan peraturan perundang-undangan dibidang agraria dan rumah susun. Bahan hukum sekunder diperoleh melalui literatur, sedangkan untuk bahan hukum tertier dipergunakan kamus. Berdasarkan penelitian yang dilakukan, terhadap rumah susun jenis campuran antara bagian bersama dan benda bersama yang ada merupakan kepemilikan bersama yang saling menunjang terhadap fungsi rumah susun tersebut. Sedangkan bila terjadi perubahan terhadap bangunan yang berakibat berubahnya nilai perbandingan proporsional harus mendapat persetujuan dari perhimpunan penghuni, kemudian dibuatlah akta pemisahan baru yang disebut Akta Perubahan Pemisahan.