

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK
SATUAN RUMAH SUSUN ATAS KEHANCURAN UNIT APARTEMEN
*LEGAL PROTECTION FOR APARTMENT UNIT OWNERS AGAINST
DESTRUCTION***

**Rizki Namira, Virnindya Kharismaningrum Andaya Putri dan Doddy Setya
Darsanti Putra**

Fakultas Hukum Universitas Airlangga

Korespondensi Penulis : rizki.namira-2025@fh.unair.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Namira, Rizki, Virnindya Kharismaningrum Andaya Putri dan Doddy Setya Darsanti Putra.
*Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas Kehancuran Unit
Apartemen*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Rumah susun menarik bagi banyak pihak, terutama pada perkotaan dengan lahan yang sempit. Namun didalamnya tak menutup kemungkinan adanya permasalahan bangunan rusak atau hancur, sehingga perlu adanya pertanggungjawaban atas hal tersebut bagi para pemilik satuan rumah susun. Penelitian ini menggali bentuk tanggung jawab hukum developer gedung terhadap pemilik SHM Sarusun atas kerusakan bangunan sekaligus upaya hukum bagi pemilik SHM Sarusun. Hasil penelitian menunjukkan bahwa developer berkewajiban menjaga kualitas bangunan, memberikan jaminan kepada pemilik. Jika terjadi kerusakan, pemilik SHM berhak menuntut ganti rugi melalui gugatan perdata, mekanisme konsumen atau penyelesaian sengketa alternatif.

Kata Kunci: Kehancuran Unit Apartemen, Pemilik SHM Sarusun, Perlindungan Hukum, Pertanggungjawaban Hukum

ABSTRACT

The attractiveness of apartment buildings for many parties, especially in urban areas with limited land, is undeniable. However, within these buildings, the possibility of issues such as damaged or deteriorating structures remains, which requires accountability from the owners of individual apartment units. This study explores the legal responsibility of building developers toward the owners of SHM Sarusun for building damage, as well as the legal actions available to SHM Sarusun owners. The research findings indicate that developers are obligated, in accordance with the Apartment Law, to maintain the building's quality and provide guarantees to owners. In case of damage, SHM owners are entitled to claim compensation through civil lawsuits, consumer mechanisms, or alternative dispute resolution.

Keywords: *Destruction of Apartment Units, Legal Protection, Legal Responsibility SHM Sarusun Owners*

A. PENDAHULUAN

Setiap orang memiliki hak untuk hidup dengan baik secara fisik dan mental, memiliki tempat tinggal, serta tinggal di lingkungan yang layak dan sehat. Hal ini diatur dalam Pasal 28 H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), yang memberikan jaminan dan rasa aman bagi masyarakat.¹ Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat terbatas dan memiliki peran krusial dalam kehidupan manusia, terutama dalam menyediakan tempat tinggal. Selain itu, tanah juga merupakan aset penting bagi negara untuk mendukung pembangunan. Sehingga sudah seharusnya pemanfaatan fungsi bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya ditujukan untuk mencapai kemakmuran rakyat, sebagaimana sesuai yang tertuang di dalam Pasal 33 Ayat 3 UUD NRI 1945.²

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk dan perkembangan kota yang semakin pesat, kebutuhan akan tempat tinggal juga ikut semakin meningkat dan mendesak. Kebutuhan akan tempat tinggal yang semakin meningkat ini tidak sebanding dengan jumlah tanah yang tersedia di lapangan sehingga pembangunan tempat tinggal secara vertikal menjadi solusi saat ini, seperti pembangunan rumah susun, apartemen, atau kondominium.³ Namun, selain pertumbuhan pesat, hal ini juga menghadirkan tantangan terkait perlindungan hukum bagi pemilik unit apartemen, terutama dalam hal kepastian hak kepemilikan dan perlindungan terhadap risiko kerusakan atau kehancuran unit.

Terdapat kesamaan pengertian antara apartemen dan rumah susun. Secara definisi, apartemen dapat dianggap sebagai bagian dari rumah susun, sementara rumah susun seringkali dipandang sebagai versi sederhana dari apartemen. Istilah kondominium berasal dari sistem hukum Italia, yang terdiri dari kata *con* yang berarti bersama dan *dominium* yang berarti kepemilikan. Secara definisi,

¹ Nahdhotul Fadilah, *Keabsahan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan pada Rumah Susun yang Telah Dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Notaire, Vol.4, No.3 (September 2021), p.400.

² Safira Riza Rahmani dan Nynda Fatmawati Octarina, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli*, Jurnal Supremasi, Vol.10, No.1 (Maret 2020), p.36.

³ Zana Zerlina, *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak atas Satuan Rumah Susun Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Apartemen Casa Grande Residence)*, National Conference on Law Studies (NCOLS), Vol.2, No.1 (2020), p.511.

kondominium adalah bentuk hak guna perumahan di mana bagian tertentu dimiliki secara pribadi, seperti unit apartemen.⁴

Rumah susun dan apartemen dirancang untuk memberikan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat dengan cara memanfaatkan tanah secara lebih efisien. Pengaturan mengenai rumah susun sendiri di Indonesia telah diatur di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun) Pasal 1 angka 1 tentang Rumah Susun disebutkan 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.⁵

Kepemilikan apartemen dapat diperoleh melalui transaksi jual beli antara pengembang dan pembeli, yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Jual beli ini merupakan persetujuan di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda. Tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun ditandai dengan adanya penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) sesuai yang tercantum pada ketentuan Pasal 47 Ayat (1) UU Rusun. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) untuk pertama kali diterbitkan atas nama penyelenggara pembangunan rumah susun atau pengembang yang merupakan bukti hukum sah dan mengikat atas kepemilikan unit apartemen.⁶

SHM Sarusun tidak hanya menjadi dasar legalitas kepemilikan secara individual, tetapi juga memberikan hak penuh kepada pemilik untuk menguasai,

⁴ Yenny Febrianty, *Hukum Apartemen dan Kondominium*, Green Publisher Indonesia, Cirebon, 2023, p. 9.

⁵ Natasya Margaretha Sihombing, *Analisis Hukum terhadap Pelaksanaan Hak Servitutu bagi Penghuni Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*, Universitas HKBP Nommensen, 2024, Medan, p.20.

⁶ Salsabila Putri Paramadani, Betty Rubiati, dan Agus Suwandono, *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 tentang Rumah Susun*, Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol.4, No.1 (Desember 2020), p.24.

menggunakan, dan mengalihkan unit tersebut sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. SHM Sarusun tersebut diberikan pada setiap pemiliknya sebagaimana Pasal 46 UU Rusun yang menyatakan tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan diterbitkan SHM Sarusun.⁷

Tingginya permintaan akan hunian vertikal ini, muncul berbagai masalah, terutama yang berkaitan dengan kerusakan atau bahkan kehancuran unit yang disebabkan oleh berbagai faktor. Kerusakan ini bisa terjadi akibat penggunaan material yang tidak berkualitas, yang mengurangi daya tahan bangunan. Selain itu, bencana alam seperti gempa bumi, banjir atau cuaca ekstrem juga dapat berkontribusi pada kerusakan struktur bangunan.

Masalah ini tidak hanya merugikan pemilik SHM Sarusun, tetapi juga berdampak sosial dan ekonomi yang lebih luas. Dasar hukum yang jelas mengenai kepemilikan SHM Sarusun diatur dalam UU Sarusun. Meskipun aturan tersebut ada, banyak pemilik yang belum sepenuhnya memahami hak dan kewajiban mereka. Situasi ini menciptakan celah yang berpotensi merugikan mereka ketika menghadapi masalah. Ketika sebuah apartemen mengalami kehancuran, pertanyaan yang muncul adalah bagaimana status kepemilikan SHM bagi pemilik unit yang terdampak. Dalam banyak kasus, pemilik mungkin merasa khawatir tentang hak mereka terhadap properti yang hancur dan apakah mereka berhak mendapatkan kompensasi sebagai dampak dari kerusakan tersebut.

Kepemilikan SHM tetap berlaku meskipun unit apartemen mengalami kerusakan, namun hak pemilik dalam mendapatkan ganti rugi atau kompensasi tergantung pada beberapa faktor, termasuk ketentuan dalam perjanjian jual beli, klausul asuransi, serta regulasi yang berlaku. Jika apartemen dilindungi oleh asuransi, pemilik mungkin dapat mengajukan klaim untuk mendapatkan kompensasi atas kerugian yang dialami. Namun, jika tidak ada perlindungan asuransi, pemilik harus mempertimbangkan langkah-langkah hukum atau mediasi untuk mendapatkan keadilan.

⁷ Astrid Athina Indradewi dan Andyna Susiawati Achmad, *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Unit Kondotel dalam Kasus Wanprestasi oleh Pengembang (Studi Kasus Putusan No. 5/PDT/2020/PT SMR)*, Perspektif, Vol.26, No.3 (September 2021), p.157.

Perlindungan hukum bagi pemilik SHM sarusun seharusnya mencakup berbagai aspek, mulai dari regulasi yang ketat dalam pembangunan hingga tanggung jawab pengembang dalam hal kualitas bangunan. Dengan adanya perlindungan hukum yang jelas, diharapkan pemilik dapat merasa lebih aman dan terlindungi. Mereka harus memiliki akses untuk mengajukan klaim terhadap pihak yang bertanggung jawab, baik itu pengembang maupun lembaga asuransi, agar dapat memperoleh ganti rugi yang pantas. Dalam hal ini, pemilik SHM sarusun tidak hanya berinvestasi dalam properti, tetapi juga dalam perlindungan hak mereka sebagai konsumen.

Terdapat dua jenis perlindungan hukum menurut Phillipus M. Hadjon, berupa hak masyarakat yaitu perlindungan preventif dan represif.⁸ Perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan kepada warga negara untuk mengemukakan pendapat atau keberatan sebelum ditetapkannya keputusan pemerintah, sedangkan perlindungan hukum represif berfungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa dan konflik hukum.⁹

Perlindungan hukum preventif merupakan upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum,¹⁰ yaitu melalui pengaturan, pedoman dan pembatasan dalam pelaksanaan kewajiban. Adapun perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul akibat adanya pelanggaran. Berdasarkan latar belakang tersebut, dirumuskan permasalahan mengenai status hukum kepemilikan satuan rumah susun pada gedung apartemen yang hancur, serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemegang SHM Sarusun untuk memperoleh ganti kerugian atas kerusakan bangunan.

⁸ Agustinus Sihombing, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Azka Pustaka, Pasaman Barat, 2023, p.3.

⁹ Ayu Fitria Febriani, *Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia*, Lentera Hukum, Vol.6, No.1 (April 2019), p.30.

¹⁰ Tobias William Reuven Sibarani dan Gunardi Lie, *Pemahaman Perlindungan Preventif Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*, Multilingual: Journal of Universal Studies, Vol.4, No.2 (2024), p.57.

B. PEMBAHASAN

1. Status Hukum Kepemilikan Satuan Unit Rumah Susun pada Gedung Apartemen yang Hancur

Satuan rumah susun saat ini menjadi solusi alternatif untuk menyiasati tingginya kebutuhan akan tempat tinggal yang tidak sebanding dengan jumlah tanah yang ada saat ini. Pembangunan sarusun kian gencar dilakukan pada saat ini, terlebih di kota-kota besar yang menjadi pusat perekonomian serta pendidikan. Gencarnya pembangunan sarusun ini haruslah tetap memperhatikan kualitas bangunan serta kondisi geografis Indonesia yang mudah terjadi bencana alam yang dapat memungkinkan terjadinya kehancuran pada bangunan sarusun. Kehancuran bangunan sarusun menjadi kekhawatiran tersendiri bagi pemilik unit sarusun terkait status hukum kepemilikan satuan unit rumah susun yang dimilikinya.

Kehancuran bangunan rumah susun yang mengakibatkan musnahnya satuan unit rumah susun secara otomatis menghapus seluruh hak pemilik satuan rumah susun, termasuk hak bersama atas tanah bersama, mengingat Undang-Undang Rumah Susun tidak mengatur secara eksplisit mengenai status hukum kepemilikan satuan rumah susun yang hancur. Status hukum kepemilikan atas sarusun dalam konteks apartemen yang hancur ini didasarkan pada prinsip pemisahan horizontal, di mana pemisahan horizontal mengakui adanya hak bersama atas tanah, bagian, dan benda bersama meskipun unit fisiknya telah hancur. Pengaturan ini secara eksplisit tertuang di dalam UU Sarusun yang mengakui hak-hak bersama tersebut.

Dalam hal terjadinya kehancuran pada bangunan sarusun, terdapat 2 (dua) kemungkinan faktor terjadinya kehancuran pada bangunan tersebut, yaitu karena bencana alam dan faktor-faktor lain, seperti adanya kebakaran seluruh gedung hingga runtuhnya bangunan karena terkena bom. Satuan unit sarusun yang roboh karena bencana alam maka status kepemilikannya akan hapus karena telah hilangnya objek kepemilikan unit sarusun.¹¹ Berdasarkan UU Rusun diketahui bahwa terdapat pemisahan hak bagi pemilik sarusun, yaitu hak perseorangan yang melekat pada bangunan yang dimilikinya dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, serta tanah bersama.

¹¹ Nabella Devy Maharani dan Budi Santoso, *Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun dalam UU Nomor 11 Tahun 2020*, Notarius, Vol.16, No.1 (April 2023), p.181–94.

Dalam hal terjadinya kehancuran pada bangunan sarusun, status kepemilikan atas satuan unit sarusun akan hapus dengan sendirinya karena hilangnya objek yang ada pada kepemilikan tersebut. Hapusnya status kepemilikan atas satuan unit sarusun ini tidak menjadikan pemilik satuan unit sarusun kehilangan hak bersamanya. Pemilik satuan unit sarusun masih memiliki hak bersama berupa tanah bersama di mana tempat bangunan sarusun itu berdiri. Hal ini dikarenakan terdapat pengaturan di dalam Pasal 25 Ayat (1) UU Rusun, yaitu dalam pembangunan sarusun, pelaku pembangunan sarusun memiliki kewajiban untuk melakukan pemisahan, yang terdiri dari rumah susun atas sarusun, bangunan bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pengaturan tersebut kemudian dipertegas di dalam Pasal 46 Ayat (1). Pasal 46 Ayat (1) undang-undang tersebut menyebutkan bahwa hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Dalam hal terjadi kehancuran bangunan apartemen, terjadi pula transformasi hak kepemilikan yang pada awalnya memiliki hak atas unit apartemen dan hak bersama menjadi hanya tersisa hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, serta tanah bersama. Transformasi ini menuntut adanya peran aktif dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan rapat umum anggota yang bertujuan untuk menentukan langkah yang dapat ditempuh oleh para pemilik dan penghuni sarusun untuk meminta pertanggungjawaban dari pengembang gedung sarusun.

Keberlanjutan status hukum pemilik unit apartemen yang gedungnya telah hancur dipelihara melalui pengakuan terhadap hak atas tanah bersama yang bersifat permanen hingga masa berlaku haknya berakhir. Kepastian hukum ini memberikan perlindungan kepada masyarakat perkotaan agar investasi properti mereka tidak musnah begitu saja saat terjadi kerusakan fisik pada bangunan vertikal. Diperlukan harmonisasi regulasi yang lebih mendalam antara hukum pertanahan dan hukum perlindungan konsumen untuk menangani prosedur pemulihan hak pasca-bencana secara lebih efisien dan singkat.

Penguatan peran PPPSRS dalam mengelola dana cadangan dan asuransi juga menjadi faktor penentu dalam menjaga stabilitas status hukum pemilik unit di masa depan. Dengan demikian, hak milik atas satuan rumah susun tetap merupakan bentuk kepemilikan properti yang aman karena memiliki landasan yuridis yang kuat pada tanah bersama, meskipun wujud fisik bangunannya bersifat temporer. Penegakan hukum yang konsisten terhadap hak-hak pemilik unit akan meningkatkan kepercayaan publik terhadap pasar properti vertikal sebagai solusi hunian di lahan yang semakin terbatas.

2. Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh Pemilik SHM Sarusun untuk Memperoleh Ganti Rugi Akibat Kerusakan Bangunan

Dalam proses berjalannya kepemilikan atau penggunaan dari satuan sebuah rumah susun atau unit apartemen belum tentu selalu berjalan mulus karena bisa saja terdapat faktor-faktor yang membuat hal-hal yang tak diinginkan terjadi kepada satuan sebuah unit apartemen seperti kerusakan atau bahkan kehancuran unit tersebut dan hal tersebut bisa terjadi karena faktor-faktor di luar kendali dari pemilik satuan unit apartemen maupun pengembang apartemen tersebut. Jika terjadi kerusakan atau kehancuran dari suatu unit apartemen maka perlu diketahui dan ditelusuri terlebih dahulu apa yang menjadi faktor utama unit apartemen tersebut mengalami kerusakan atau bahkan kehancuran, baik karena hal-hal yang disebabkan oleh pemilik dari unit apartemen tersebut atau kelalaian dari pihak pengembang apartemen tersebut atau bahkan bisa saja satuan unit apartemen tersebut mengalami kerusakan atau bahkan kehancuran karena faktor-faktor lain yang berada di luar kendali baik dari pihak pemilik satuan unit apartemen maupun dari pihak pengembang alias keadaan memaksa atau *force majeure*.

Keadaan memaksa atau yang di dalam Bahasa Prancis *Force Majeure* merupakan sebuah kondisi yang terjadi setelah suatu perjanjian dibuat yang membuat debitur tidak dapat secara lancar memenuhi prestasi dari perjanjian karena suatu hal yang berada di luar prediksi dan kendali debitur. Bila terjadi hal tersebut maka seorang debitur tidak dapat disalahkan serta tidak harus menanggung risiko karena tidak bisa menduga suatu peristiwa tersebut pada saat perikatan dibuat.¹²

¹² Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, p. 115.

Jika unit apartemen mengalami kerusakan atau bahkan kehancuran karena adanya suatu *force majeure* maka muncul akibat hukum dan pertanggungjawaban hukum yang berbeda dengan kerusakan atau kehancuran apartemen karena kesalahan pemilik satuan unit apartemen atau kelalaian dari pihak pengembang apartemen. Jika kerusakan atau kehancuran pada unit apartemen tersebut terjadi dikarenakan suatu *force majeure* maka sejatinya tidak ada pertanggungjawaban hukum yang perlu dipenuhi oleh pihak pengembang apartemen karena keberadaan *force majeure* tersebut tidak dalam kendali maupun prediksi dari pihak pengembang apartemen. Ketidakwajiban seorang pengembang apartemen untuk didasari dari *force majeure* juga diatur dalam KUH Perdata pada Pasal 1245 yang berbunyi “Tidak ada penggantian biaya, kerugian, dan bunga bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”

Dari dasar itu, dapat disimpulkan gugurnya kewajiban seorang pengembang untuk mengganti rugi karena adanya suatu *force majeure*. Kerusakan yang diakibatkan suatu keadaan memaksa (*force majeure*) tidak menjadi tanggung jawab seorang pun baik dari pihak pemilik apartemen maupun dari pihak pengembang karena pihak pemilik dan pihak pengembang apartemen tidak dapat memprediksi atau mengendalikan kondisi tersebut.¹³ Sehingga seorang pengembang apartemen tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pembangunan ulang atas gedung apartemen jika hancur karena suatu *force majeure*, oleh karena itu diberlakukannya suatu dana cadangan atau *sinking fund* yang merupakan iuran tetap yang dibayar oleh para penghuni apartemen dan didasari oleh Pasal 57 dalam UU Rusun.¹⁴ *Sinking fund* ini yang kelak akan bisa dipergunakan sebagai dana cadangan atau darurat untuk memenuhi berbagai kebutuhan dalam penyelenggaraan rumah susun termasuk jika terdapat kerusakan atau kehancuran dalam bangunan rumah susun.¹⁵

¹³ Ahmad Zailani, Rosnidar Sembiring dan Dedi Harianto, *Tanggung Jawab Developer Perumahan terhadap Konsumen dalam Mengganti Kerugian Kerusakan Rumah Akibat Terjadi Gempa (Analisis Putusan Nomor 870 K/Pdt.Sus/BPSK/2019 Tanggal 15 Oktober 2019)*, JIIC: Jurnal Intellectus Insan Cendekia, Vol.1, No.9 (November 2024), p.4637-4638.

¹⁴ Nadiva Aggi Betha Adriarga, Amoury Adi S. dan Akhmad Safik, *Tanggung Jawab Pengembang Apartemen dalam Terjadinya Wanprestasi: Studi Putusan Nomor 190/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr*, Binamulia Hukum, Vol.14, No.1 (Februari 2025), p.21.

¹⁵ Rayi, *Pahami Apa Itu Sinking Fund Apartemen, Asthana Kemang*, diakses dari <https://asthanakemang.co.id/blog/sinking-fund-apartemen/>, diakses pada 21 September 2025.

Tetapi jika kerusakan atau kehancuran bangunan disebabkan oleh adanya kesalahan atau kelalaian dalam pengelolaan lahan atau konstruksi bangunan maka pihak pengembang wajib untuk memberikan ganti rugi sesuai dengan kerugian yang dialami oleh pihak pemilik satuan unit apartemen tersebut. Dasar hukum atas ganti rugi akibat kelalaian dari pihak pengembang dalam pembuatan gedung rumah susun tercantum dalam UU Rusun Pasal 89 Ayat (2) huruf g yang berbunyi “memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rumah susun.”

Dalam Pasal 89 UU Rusun, hak-hak tiap orang dalam penyelenggaraan suatu rumah susun dan hak-hak tersebut tidak hanya terbatas bagi pengembang tetapi juga bagi konsumen maupun masyarakat yang mengalami dampak atas suatu bangunan apartemen. Dari pasal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa siapapun pihak yang dirugikan atas pihak lainnya maka memiliki hak untuk mendapatkan ganti rugi yang layak sesuai dengan apa yang dirugikannya oleh pihak yang merugikan dirinya dalam penyelenggaraan rumah susun. Terjadinya kerusakan atau kehancuran pada unit rumah susun terutama bangunan ini bisa terjadi karena keinginan dari pihak pengembang untuk melakukan penghematan pada beberapa bagian bangunan guna mendapatkan keuntungan lebih sehingga standar konstruksi tidak terpenuhi sehingga lebih rawan untuk mengalami kerusakan atau bahkan kehancuran pada bangunan tersebut yang membuat pihak pengembang dari hunian yang berupa satuan unit apartemen tersebut telah melakukan wanprestasi karena telah gagal dalam memenuhi kewajibannya untuk membuat hunian yang layak bagi pemilik SHM Sarusun.¹⁶ Pada KUH Perdata Pasal 1369 pemilik gedung memiliki tanggung jawab atas kerugian akibat dari runtuhnya gedung baik sepenuhnya maupun sebagian yang diakibatkan oleh kelalaian dalam pemeliharaannya, cacat dalam pembangunannya maupun penataannya.¹⁷

¹⁶ Muhammad Usman dkk., *Tanggung Jawab Developer dalam Pembangunan Perumahan di Daerah Rawan Bencana Implikasinya terhadap Perlindungan Konsumen*, Jurnal Hukum Statuta, Vol.4, No.2 (April 2025), p.110-111.

¹⁷ Theodora Pritadianing Saputri, *Tanggung Jawab Perdata atas Kegagalan Bangunan dalam Hukum Positif Indonesia*, Law Review, Vol.19, No.3 (April 2020), p.271.

Jika seorang pemilik satuan unit apartemen atau SHM Sarusun mengalami kerugian dalam bentuk kerusakan atau bahkan kehancuran pada bagian unit yang merupakan kepemilikannya berdasarkan sertifikat hak milik karena adanya suatu kerusakan sebagai kelalaian atau kecacatan dalam bangunan oleh pihak pengembang bangunan sehingga menimbulkan sengketa terkait ganti kerugian maka terdapat beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh seorang pemilik SHM Sarusun dalam upayanya mendapatkan ganti rugi lebih diutamakan terlebih dahulu Pasal 105 Ayat (1) UU Rusun dengan bunyi “Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.” Dari bunyi pasal tersebut maka dapat diambil kesimpulan bahwa upaya di luar pengadilan lebih dahulu diutamakan terutama dengan melakukan upaya musyawarah untuk mufakat jika terjadi sengketa dalam penyelenggaraan rumah susun termasuk jika terjadi kerusakan atau kehancuran pada bangunan sebagai akibat adanya kecacatan dalam bangunan yang dibangun oleh pihak pengembang gedung apartemen. Upaya penyelesaian sengketa melalui musyawarah ini biasanya diselesaikan dengan adanya bantuan dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRSR) agar segala hal terkait pengelolaan menjadi transparan.¹⁸ Bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dimaksud dalam Pasal 105 Ayat (1) UU Rusun dijelaskan dalam Pasal 105 Ayat (3) di mana pada ayat dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan ialah melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Namun demikian, ketentuan tersebut belum secara spesifik mengatur mekanisme penyelesaian sengketa dalam konteks kehancuran bangunan rumah susun, khususnya yang disebabkan oleh cacat konstruksi bangunan oleh pengembang. Dalam praktik, sengketa akibat kerusakan atau kehancuran bangunan rumah susun tidak hanya menyangkut hubungan perdata antara pemilik dan pengembang, tetapi juga melibatkan kepentingan kolektif para pemilik satuan rumah susun atas hak bersama, terutama tanah bersama.

¹⁸ Arif Sulasdiono, *Kebijakan Pembangunan Rumah Susun (Rusun)*, Indocamp, Jakarta, 2019, p.60.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam kasus kehancuran bangunan rumah susun seharusnya diposisikan sebagai mekanisme perlindungan hukum kolektif bagi pemilik satuan rumah susun, bukan semata-mata sebagai penyelesaian individual antara pemilik dan pengembang. Dalam hal ini, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) memiliki peran strategis sebagai representasi hukum pemilik satuan rumah susun untuk memperjuangkan kepentingan bersama, terutama terkait transparansi pengelolaan dan pertanggungjawaban pengembang.

Dengan demikian, penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak hanya berfungsi sebagai tahapan prosedural yang wajib ditempuh sebelum pengadilan, melainkan sebagai forum utama untuk mewujudkan keadilan substantif, khususnya dalam sengketa rumah susun yang bersifat kompleks dan melibatkan kepentingan bersama para pemilik satuan rumah susun.

Namun tak selalu upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilaksanakan dan menyelesaikan permasalahan terutama permasalahan dalam penyelenggaraan sarusun yang lebih kompleks seperti terkait dengan bangunan yang gagal dalam menghadapi bencana alam dan bangunan yang hancur atau permasalahan lainnya maka langkah terakhir dan terkuat dalam rangka penyelesaian sengketa adalah melakukan gugatan ke pengadilan secara perdata atas wanprestasi jika pihak pengembang tidak kunjung memenuhi kewajibannya untuk melakukan ganti rugi atas adanya kerusakan atau kehancuran bangunan. Dasar hukum dari dapat dilakukannya gugatan ke pengadilan ini terdapat pada Pasal 105 Ayat (2) UU Rusun yakni:

“Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.”

Dalam suatu perjanjian antara pembeli dan pengembang jika dilihat dari Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU Perlindos) pihak pengembang memiliki kewajiban untuk menjamin mutu atau kualitas dari barang dan jasa yang diperjualbelikan ataupun diproduksi

sesuai standar mutu yang berlaku dan memberikan ganti rugi jika barang yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian.¹⁹

Adanya kerusakan atau kehancuran bangunan sebagai akibat kelalaian atau kesalahan dalam bangunan oleh pihak pengembang, maka pihak pengembang telah melakukan wanprestasi. Dasar hukum yang digunakan dalam melakukan gugatan tersebut salah satunya adalah pelanggaran dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi “Barangsiapa melakukan kesalahan yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, wajib mengganti kerugian tersebut.” Penyelesaian sengketa di pengadilan ini menjadi langkah terakhir karena untuk melakukan gugatan atas wanprestasi dari pihak pengembang ini pasti memerlukan biaya serta waktu yang jumlahnya tidak sedikit sebab dalam jalannya persidangan pasti akan terdapat pembuktian dari para pihak dan pembelaan dalam persidangan dapat berlanjut dari pengadilan kelas pertama ke banding, kasasi, atau bahkan peninjauan kembali.

C. PENUTUP

1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah memisahkan antara hak perseorangan pemilik unit dan hak bersama. Oleh karena itu, jika unit rumah susun hancur akibat bencana alam, hak kepemilikan atas unit tersebut akan hapus karena hilangnya objek kepemilikan. Namun, pemilik tetap memiliki hak bersama atas bagian dan tanah yang mendasarinya, sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang tersebut.
2. Upaya hukum yang dapat ditempuh untuk memperoleh ganti rugi akibat kerusakan bangunan, pemilik SHM Sarusun dapat terlebih dahulu mencoba menyelesaikan sengketa melalui musyawarah untuk mufakat. Jika upaya ini gagal, pemilik dapat menggugat ke pengadilan untuk menuntut ganti rugi atas wanprestasi pengembang. Selain itu, pemilik juga dapat memanfaatkan mekanisme hukum lain seperti arbitrase atau mediasi, serta mengajukan klaim kepada lembaga asuransi jika unit tersebut dilindungi oleh asuransi.

¹⁹ Karmila, *Tinjauan Hukum Tanggung Jawab Developer terhadap Pemenuhan Hak Konsumen Perumahan*, Lakidende Law Review, Vol.1, No.1 (April 2022), p.29-30.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Febrianty, Yenny. 2023. *Hukum Apartemen dan Kondominium*. (Cirebon: Green Publisher Indonesia).
- Sihombing, Agustinus. 2023. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Pasaman Barat: Azka Pustaka).
- Suadi, Amran. 2017. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*. (Jakarta: Kencana).
- Sulasdiono, Arif. 2019. *Kebijakan Pembangunan Rumah Susun (Rusun)*. (Jakarta: Indocamp).

Publikasi

- Adriarga, Nadiva Aggi Betha, Amoury Adi S. dan Akhmad Safik. *Tanggung Jawab Pengembang Apartemen dalam Terjadinya Wanprestasi: Studi Putusan Nomor 190/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Utr*. Binamulia Hukum. Vol.14 No.1 (Februari 2025).
- Fadilah, Nahdhotul. *Keabsahan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan pada Rumah Susun yang Telah Dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Jurnal Notaire. Vol.4. No.3 (September 2021).
- Febriani, Ayu Fitria. *Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia*. Lentera Hukum. Vol.6. No.1 (April 2019).
- Inradewi, Astrid Athina dan Andyna Susiawati Achmad. *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Unit Kondotel dalam Kasus Wanprestasi oleh Pengembang (Studi Kasus Putusan No.5/PDT/2020/PT SMR)*. Perspektif. Vol.26 No.3 (September 2021).
- Karmila. *Tinjauan Hukum Tanggung Jawab Developer terhadap Pemenuhan Hak Konsumen Perumahan*. Lakidende Law Review. Vol.1. No.1 (April 2022).
- Maharani, Nabella Devy dan Budi Santoso. *Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun dalam UU Nomor 11 Tahun 2020*. Notarius. Vol.16. No.1 (April 2023).
- Paramadani, Salsabila Putri, Betty Rubiati dan Agus Suwandono. *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 tentang Rumah Susun*. Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan. Vol.4. No.1 (Desember 2020).
- Rahmani, Safira Riza dan Nynda Fatmawati Octarina. *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli*. Jurnal Supremasi. Vol.10. No.1 (Maret 2020).
- Saputri, Theodora Pritadianing. *Tanggung Jawab Perdata atas Kegagalan Bangunan dalam Hukum Positif Indonesia*. Law Review. Vol.19 No.3 (April 2020).
- Sibarani, Tobias William Reuven dan Gunardi Lie. *Pemahaman Perlindungan Preventif Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*. Multilingual: Journal of Universal Studies. Vol.4 No.2 (2024).

- Usman, Muhammad, dkk. *Tanggung Jawab Developer dalam Pembangunan Perumahan di Daerah Rawan Bencana Implikasinya terhadap Perlindungan Konsumen*. Jurnal Hukum Statuta. Vol.4 No.2 (April 2025).
- Zailani, Ahmad, Rosnidar Sembiring dan Dedi Harianto. *Tanggung Jawab Developer Perumahan terhadap Konsumen dalam Mengganti Kerugian Kerusakan Rumah Akibat Terjadi Gempa (Analisis Putusan Nomor 870 K/Pdt.Sus/BPSK/2019 Tanggal 15 Oktober 2019)*. JIIC: Jurnal Intelek Insan Cendikia. Vol.1. No.9 (November 2024).
- Zerlina, Zana. *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak atas Satuan Rumah Susun Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Apartemen Casa Grande Residence)*. National Conference on Law Studies (NCOLS). Vol.2. No.1 (Mei 2020).

Karya Ilmiah

- Sihombing, Natasya Margaretha. 2024. *Analisis Hukum terhadap Pelaksanaan Hak Servituit bagi Penghuni Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*. Skripsi. Medan: Universitas HKBP Nommensen.

Website

- Rayi. *Pahami Apa Itu Sinking Fund Apartemen, Asthana Kemang*. diakses dari <https://asthanakemang.co.id/blog/sinking-fund-apartemen/>. diakses pada 21 September 2025.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.