



Department of Digital Business

**Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)**

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 5 No. 2 (2026) pp: 3651-3657

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

---

## Kedudukan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional

Titin Sumarni<sup>1</sup>, Djoni Sumardi Gozali<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat

[titinsumarnifhulm@gmail.com](mailto:titinsumarnifhulm@gmail.com), [djoni.gozali@ulm.ac.id](mailto:djoni.gozali@ulm.ac.id)

### Abstrak

*Perkembangan pembangunan rumah susun di Indonesia merupakan konsekuensi dari meningkatnya kebutuhan hunian dan keterbatasan ketersediaan tanah di wilayah perkotaan. Kehadiran rumah susun sebagai bentuk pembangunan hunian vertikal menimbulkan berbagai persoalan hukum, khususnya terkait kedudukan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) dalam sistem hukum pertanahan nasional. Permasalahan hukum muncul karena HMSRS memiliki karakteristik yang berbeda dengan hak atas tanah pada umumnya, yaitu mengandung unsur hak perseorangan sekaligus hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan HMSRS dalam sistem hukum pertanahan nasional serta karakteristik HMSRS sebagai hak kebendaan. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan analitis. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif dengan metode deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa HMSRS merupakan hak kebendaan yang bersifat majemuk karena memadukan hak individual atas satuan rumah susun dan hak komunal atas bagian bersama, benda bersama, serta tanah bersama. Kedudukan HMSRS tidak dapat dipisahkan dari status hak atas tanah yang menjadi dasar berdirinya rumah susun. Oleh karena itu, berakhirnya hak atas tanah, khususnya Hak Guna Bangunan, berpotensi mempengaruhi kepastian hukum kepemilikan satuan rumah susun. Pengaturan hukum yang ada saat ini belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang komprehensif bagi pemilik satuan rumah susun, terutama terkait keberlanjutan hak ketika jangka waktu hak atas tanah berakhir. Dengan demikian, diperlukan harmonisasi dan pembaruan regulasi guna mewujudkan kepastian hukum dalam sistem kepemilikan rumah susun di Indonesia*

*Kata kunci: Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Kepastian Hukum, Hak Kebendaan, Hukum Pertanahan, Rumah Susun*

### 1. Latar Belakang

Pembangunan nasional pada hakikatnya merupakan rangkaian upaya yang dilaksanakan secara berkesinambungan dalam rangka mewujudkan tujuan negara sebagaimana diamanatkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu menciptakan kesejahteraan umum bagi seluruh rakyat Indonesia. Salah satu bentuk perwujudan kesejahteraan tersebut adalah terpenuhinya kebutuhan dasar masyarakat akan tempat tinggal yang layak, aman, dan memiliki kepastian hukum. Kebutuhan terhadap tempat tinggal tidak hanya dipandang sebagai kebutuhan primer semata, melainkan juga sebagai bagian dari hak konstitusional warga negara yang berkaitan erat dengan harkat dan martabat manusia. Oleh karena itu, negara memiliki tanggung jawab untuk menjamin tersedianya hunian yang layak melalui kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman yang berkeadilan serta berorientasi pada kepastian hukum. Dalam perkembangannya, pertumbuhan penduduk yang semakin pesat, khususnya di wilayah perkotaan, telah menimbulkan peningkatan kebutuhan terhadap tanah sebagai sarana pemenuhan kebutuhan hunian. Di sisi lain, ketersediaan tanah di kawasan perkotaan semakin terbatas, sedangkan nilai ekonomis tanah terus mengalami peningkatan. Kondisi tersebut menyebabkan pembangunan perumahan secara horizontal tidak lagi mampu mengakomodasi kebutuhan masyarakat secara efektif dan efisien. Keadaan ini mendorong pemerintah dan pelaku pembangunan untuk mengembangkan konsep hunian vertikal melalui pembangunan rumah susun sebagai salah satu solusi atas keterbatasan lahan di wilayah perkotaan. Pembangunan rumah susun pada dasarnya merupakan bagian dari kebijakan pembangunan nasional di bidang perumahan yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi penggunaan tanah, menciptakan lingkungan hunian yang tertata, serta memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal yang layak. Rumah susun tidak hanya dipandang sebagai alternatif pemecahan masalah keterbatasan lahan, tetapi juga sebagai bentuk modernisasi pembangunan perkotaan yang menyesuaikan dengan perkembangan sosial, ekonomi, dan kebutuhan masyarakat

urban. Dalam praktiknya, rumah susun berkembang tidak hanya sebagai sarana hunian, melainkan juga sebagai objek investasi dan kegiatan usaha yang memiliki nilai ekonomi tinggi.

Perkembangan pembangunan rumah susun tersebut pada akhirnya menimbulkan berbagai persoalan hukum, khususnya terkait dengan kedudukan hak atas satuan rumah susun dalam sistem hukum pertanahan nasional. Persoalan tersebut muncul karena konsep kepemilikan rumah susun memiliki karakteristik yang berbeda dengan konsep hak atas tanah pada umumnya sebagaimana dikenal dalam sistem hukum agraria Indonesia. Pada hak atas tanah konvensional, pemegang hak memiliki kewenangan langsung atas sebidang tanah tertentu. Akan tetapi, dalam rumah susun terdapat pemisahan antara hak perseorangan atas satuan rumah susun dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Secara normatif, pengaturan mengenai rumah susun di Indonesia diatur dalam Government of Indonesia Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-undang tersebut memperkenalkan konsep Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) sebagai bentuk hak kebendaan yang bersifat khusus. HMSRS memberikan hak individual kepada pemilik atas unit rumah susun yang dimilikinya, namun pada saat yang sama juga melekatkan hak bersama secara proporsional atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dengan demikian, HMSRS memiliki karakteristik sebagai hak kebendaan yang bersifat majemuk (composite right) karena mengandung unsur individual sekaligus unsur komunal.

Karakteristik tersebut menunjukkan bahwa kepemilikan rumah susun tidak dapat dipersamakan sepenuhnya dengan hak milik atas tanah pada umumnya. Pemilik satuan rumah susun tidak hanya memiliki hubungan hukum secara individual terhadap unit yang dimilikinya, tetapi juga terikat pada hubungan hukum kolektif dengan pemilik satuan rumah susun lainnya. Oleh karena itu, hubungan hukum dalam rumah susun bersifat kompleks karena mengandung dimensi privat dan dimensi komunal secara bersamaan.

Permasalahan hukum menjadi semakin penting karena kedudukan HMSRS sangat bergantung pada status hak atas tanah yang menjadi dasar berdirinya rumah susun. Dalam praktik pembangunan rumah susun di Indonesia, sebagian besar rumah susun dibangun di atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB). Sebagaimana diketahui, HGB merupakan hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tertentu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Akibatnya, keberlangsungan HMSRS pada dasarnya sangat dipengaruhi oleh keberlanjutan status hak atas tanah tersebut.

Kondisi ini menimbulkan persoalan mengenai kepastian hukum bagi pemilik satuan rumah susun apabila jangka waktu hak atas tanah berakhir. Secara yuridis, HMSRS tidak dapat berdiri sendiri karena keberadaannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan tanah bersama sebagai dasar berdirinya bangunan rumah susun. Dengan demikian, berakhirnya hak atas tanah berpotensi mempengaruhi keberadaan dan kepastian hukum HMSRS itu sendiri. Di sisi lain, masyarakat pada umumnya memandang bahwa kepemilikan satuan rumah susun memiliki kekuatan hukum yang sama dengan hak milik atas tanah yang bersifat kuat, penuh, dan turun-temurun. Pandangan tersebut sering kali menimbulkan kesalahpahaman karena secara normatif HMSRS memiliki karakteristik yang berbeda dengan hak milik atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Perbedaan karakteristik tersebut menimbulkan ketidakjelasan mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun ketika hak atas tanah bersama mengalami permasalahan hukum atau berakhir jangka waktunya. Selain itu, pengaturan mengenai keberlanjutan HMSRS setelah berakhirnya hak atas tanah belum diatur secara tegas dan komprehensif dalam peraturan perundang-undangan. Kekosongan pengaturan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik kepentingan antara pemilik satuan rumah susun, pengembang, pengelola rumah susun, maupun negara. Dalam praktik, persoalan perpanjangan hak atas tanah rumah susun sering kali menimbulkan polemik karena menyangkut hak dan kewajiban para pihak yang memiliki kepentingan terhadap rumah susun tersebut. Dari perspektif hukum kebendaan, HMSRS memiliki kedudukan yang unik karena tidak hanya memberikan hak eksklusif kepada pemilik unit, tetapi juga menimbulkan kewajiban kolektif dalam pengelolaan dan pemanfaatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Oleh karena itu, konsep HMSRS pada dasarnya mencerminkan adanya hubungan hukum yang saling bergantung antara kepentingan individual dan kepentingan bersama dalam satu sistem kepemilikan. Permasalahan lain yang juga menjadi perhatian adalah belum optimalnya sinkronisasi antara pengaturan rumah susun dengan sistem hukum pertanahan nasional. Meskipun Undang-Undang Rumah Susun telah memberikan dasar hukum mengenai HMSRS, namun dalam praktik masih ditemukan berbagai persoalan terkait pelaksanaan pendaftaran, pengalihan hak, pembebanan hak tanggungan, hingga kepastian hukum terhadap keberlangsungan hak atas satuan rumah susun. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pengaturan mengenai rumah susun masih memerlukan harmonisasi lebih lanjut agar mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang optimal bagi masyarakat.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penelitian mengenai kedudukan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam sistem hukum pertanahan nasional menjadi penting untuk dilakukan. Penelitian ini diperlukan guna menganalisis

kedudukan HMSRS sebagai hak kebendaan dalam sistem hukum nasional, karakteristik hukumnya sebagai hak yang bersifat majemuk, serta berbagai persoalan kepastian hukum yang berkaitan dengan status hak atas tanah rumah susun dalam perspektif hukum pertanahan nasional.

## 2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan menelaah bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan rumah susun dan hukum pertanahan. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep HMSRS sebagai hak kebendaan, sedangkan pendekatan analitis digunakan untuk mengkaji permasalahan kepastian hukum dalam kepemilikan rumah susun.

Bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari ketentuan umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

## 3. Hasil dan Diskusi

### 3.1 Kedudukan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) merupakan bentuk perkembangan hukum kebendaan dalam sistem hukum pertanahan nasional yang lahir sebagai konsekuensi dari meningkatnya kebutuhan pembangunan hunian vertikal di wilayah perkotaan. Perkembangan pembangunan rumah susun pada dasarnya tidak dapat dilepaskan dari meningkatnya jumlah penduduk, terbatasnya ketersediaan tanah, serta tingginya nilai ekonomis tanah di kawasan perkotaan yang menyebabkan pembangunan hunian secara horizontal tidak lagi mampu memenuhi kebutuhan masyarakat secara efektif. Dalam kondisi demikian, pembangunan rumah susun menjadi alternatif kebijakan yang dianggap mampu mengoptimalkan penggunaan tanah melalui pemanfaatan ruang secara vertikal.

Keberadaan HMSRS menunjukkan adanya perkembangan dan penyesuaian sistem hukum agraria nasional terhadap dinamika kebutuhan masyarakat modern. Sebelum berkembangnya konsep rumah susun, sistem hukum pertanahan Indonesia pada dasarnya lebih menitikberatkan pada konsep penguasaan tanah secara horizontal sebagaimana tercermin dalam pengaturan hak atas tanah dalam sistem hukum agraria nasional. Akan tetapi, perkembangan pembangunan perkotaan menuntut adanya pengaturan hukum yang mampu mengakomodasi bentuk kepemilikan vertikal yang memungkinkan adanya pemanfaatan ruang secara bertingkat dalam satu bidang tanah. Dengan demikian, lahirnya HMSRS merupakan bentuk pembaruan hukum kebendaan yang menyesuaikan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan nasional.

Secara normatif, pengaturan mengenai rumah susun di Indonesia diatur dalam Government of Indonesia Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-undang tersebut memperkenalkan konsep kepemilikan yang berbeda dengan hak atas tanah pada umumnya, yaitu adanya pemisahan antara hak perseorangan atas satuan rumah susun dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Konsep tersebut menunjukkan bahwa HMSRS bukan hanya memberikan hak individual kepada pemilik satuan rumah susun, tetapi juga menimbulkan hubungan hukum kolektif antar pemilik satuan rumah susun dalam penggunaan dan pengelolaan bagian bersama.

Secara yuridis, HMSRS memberikan kewenangan kepada pemilik satuan rumah susun untuk menggunakan, menikmati, dan memanfaatkan unit yang dimilikinya secara eksklusif. Hak tersebut menunjukkan bahwa pemilik satuan rumah susun memiliki hak kebendaan atas unit tertentu yang dapat dipertahankan terhadap pihak lain. Akan tetapi, hak individual tersebut tidak dapat dipisahkan dari hak bersama yang melekat atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Oleh karena itu, HMSRS memiliki karakteristik yang berbeda dengan hak milik atas tanah pada umumnya karena mengandung unsur individual dan unsur komunal secara bersamaan.

Karakteristik tersebut menunjukkan bahwa HMSRS merupakan hak kebendaan yang bersifat majemuk (*composite right*). Pemilik satuan rumah susun tidak hanya memiliki hubungan hukum secara individual terhadap unit yang dimilikinya, tetapi juga memiliki keterikatan hukum dengan pemilik satuan rumah susun lainnya dalam penggunaan dan pengelolaan bagian bersama. Dengan demikian, hubungan hukum dalam rumah susun tidak hanya bersifat privat, tetapi juga mengandung dimensi sosial dan kolektif yang kuat.

Dalam sistem hukum pertanahan nasional, kedudukan HMSRS sangat bergantung pada status hak atas tanah yang menjadi dasar berdirinya rumah susun. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, rumah susun dapat dibangun di atas tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), maupun Hak Pakai. Akan tetapi, dalam praktik pembangunan rumah susun di Indonesia sebagian besar dilakukan di atas tanah dengan status HGB karena pembangunan rumah susun umumnya dilakukan oleh badan hukum atau pengembang.

Ketertanggung HMSRS terhadap status hak atas tanah tersebut menimbulkan persoalan hukum terkait kepastian hukum kepemilikan satuan rumah susun. Hal ini disebabkan karena HGB sebagai dasar pembangunan rumah susun memiliki jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum pertanahan nasional. Dengan demikian, ketika jangka waktu HGB berakhir, timbul persoalan mengenai keberlangsungan HMSRS yang berdiri di atas tanah tersebut. Secara yuridis, HMSRS tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya hak atas tanah bersama sebagai dasar keberadaan bangunan rumah susun. Oleh karena itu, keberlangsungan HMSRS pada hakikatnya sangat bergantung pada keberlanjutan hak atas tanah bersama.

Permasalahan tersebut menunjukkan adanya ketergantungan yang kuat antara HMSRS dengan hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan nasional. Di satu sisi, pemilik satuan rumah susun memperoleh sertipikat HMSRS sebagai alat bukti kepemilikan yang memberikan kedudukan hukum atas unit yang dimilikinya. Akan tetapi, di sisi lain keberadaan hak tersebut tetap dipengaruhi oleh status hukum tanah bersama yang menjadi dasar berdirinya rumah susun. Kondisi ini menimbulkan kontradiksi antara konsep kepemilikan individual atas satuan rumah susun dengan ketergantungannya terhadap hak atas tanah bersama yang bersifat terbatas.

Dalam praktik, masyarakat pada umumnya memandang bahwa kepemilikan satuan rumah susun memiliki kekuatan hukum yang sama dengan hak milik atas tanah yang bersifat kuat, penuh, dan turun-temurun. Pandangan tersebut muncul karena pemilik satuan rumah susun memperoleh sertipikat HMSRS yang secara administratif menunjukkan adanya hak kepemilikan atas unit tertentu. Akan tetapi, secara normatif HMSRS memiliki karakteristik yang berbeda dengan hak milik atas tanah karena keberadaannya tidak dapat dipisahkan dari status hak atas tanah bersama yang menjadi dasar berdirinya bangunan rumah susun.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pengaturan mengenai HMSRS dalam sistem hukum pertanahan nasional belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang optimal bagi pemilik satuan rumah susun. Ketidakjelasan pengaturan mengenai keberlangsungan HMSRS ketika jangka waktu hak atas tanah berakhir berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Selain itu, peraturan perundang-undangan juga belum mengatur secara rinci mengenai mekanisme perpanjangan hak atas tanah rumah susun, kedudukan hukum pemilik satuan rumah susun dalam proses perpanjangan hak, serta tanggung jawab pengembang terhadap keberlanjutan hak atas tanah bersama.

Dari perspektif teori kepastian hukum, keadaan tersebut menunjukkan adanya kekosongan norma dan ketidakjelasan pengaturan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan HMSRS. Padahal, kepastian hukum merupakan unsur penting dalam perlindungan hak kebendaan masyarakat. Ketidakpastian mengenai status hak atas tanah rumah susun pada akhirnya dapat mempengaruhi kepastian hukum kepemilikan satuan rumah susun dan berpotensi menimbulkan konflik hukum antara pemilik satuan rumah susun, pengembang, pengelola rumah susun, maupun negara.

Selain itu, kedudukan HMSRS dalam sistem hukum pertanahan nasional juga menunjukkan adanya pergeseran paradigma dalam konsep hak kebendaan di Indonesia. Jika sebelumnya hak kebendaan lebih menitikberatkan pada penguasaan individual atas tanah, maka dalam konsep HMSRS terdapat keseimbangan antara kepentingan individual dan kepentingan bersama. Oleh karena itu, HMSRS tidak hanya memiliki dimensi ekonomi dan privat, tetapi juga dimensi sosial yang menuntut adanya tanggung jawab kolektif dalam penggunaan dan pengelolaan rumah susun.

Dengan demikian, kedudukan HMSRS dalam sistem hukum pertanahan nasional pada dasarnya merupakan bentuk hak kebendaan yang bersifat khusus dan kompleks karena memadukan hak individual atas satuan rumah susun dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Akan tetapi, ketergantungan HMSRS terhadap status hak atas tanah menunjukkan bahwa pengaturan hukum mengenai rumah susun masih memerlukan harmonisasi dan pembaruan regulasi guna mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang lebih optimal bagi pemilik satuan rumah susun di Indonesia.

### **3.2 Karakteristik Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai Hak Kebendaan**

Dalam perspektif hukum kebendaan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari hak kebendaan pada umumnya. Perbedaan tersebut terletak pada konstruksi hukum HMSRS yang memadukan hak individual atas satuan rumah susun dengan hak bersama atas bagian bersama, benda

bersama, dan tanah bersama. Oleh karena itu, HMSRS merupakan hak kebendaan yang bersifat majemuk (composite right) karena mengandung unsur individual dan unsur komunal secara bersamaan.

Sebagai hak individual, HMSRS memberikan kewenangan kepada pemilik satuan rumah susun untuk menggunakan, menikmati, mengalihkan, mewariskan, maupun membebaskan hak atas unit yang dimilikinya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, HMSRS memiliki nilai ekonomis dan dapat dijadikan objek berbagai perbuatan hukum dalam hubungan keperdataan.

Namun demikian, HMSRS tidak dapat dipisahkan dari hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak bersama tersebut menimbulkan konsekuensi hukum bahwa setiap pemilik satuan rumah susun memiliki kewajiban untuk menjaga, memelihara, dan menggunakan bagian bersama secara proporsional dengan tetap memperhatikan kepentingan penghuni lainnya. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pemilik satuan rumah susun tidak dapat menggunakan haknya secara absolut sebagaimana hak milik atas tanah pada umumnya.

Karakteristik tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum dalam rumah susun tidak hanya bersifat individual, tetapi juga bersifat kolektif. Pemilik satuan rumah susun pada dasarnya terikat dalam suatu hubungan hukum bersama yang melahirkan hak dan kewajiban timbal balik antar penghuni rumah susun. Dengan demikian, HMSRS tidak hanya memiliki dimensi privat, tetapi juga dimensi sosial yang kuat karena pelaksanaan hak individual selalu berkaitan dengan kepentingan bersama.

Selain itu, HMSRS juga memiliki karakteristik sebagai hak kebendaan yang bersifat derivatif karena keberadaannya lahir dari hak atas tanah tertentu yang menjadi dasar pembangunan rumah susun. Oleh karena itu, keberlangsungan HMSRS sangat dipengaruhi oleh status hukum tanah bersama. Dalam praktik, sebagian besar rumah susun dibangun di atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang memiliki jangka waktu tertentu, sehingga berakhirnya hak atas tanah berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap keberlangsungan HMSRS.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa HMSRS memiliki karakteristik hukum yang kompleks karena memadukan hak individual, hak bersama, dan ketergantungan terhadap status hak atas tanah dalam satu konstruksi hukum. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan hukum yang lebih komprehensif guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun dalam sistem hukum pertanahan nasional.

### **3.3 Kepastian Hukum Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terhadap Status Hak Atas Tanah**

Permasalahan utama dalam kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) berkaitan dengan kepastian hukum terhadap status hak atas tanah yang menjadi dasar pembangunan rumah susun. Dalam praktik, sebagian besar rumah susun dibangun di atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang memiliki jangka waktu tertentu sesuai ketentuan hukum pertanahan nasional. Kondisi tersebut menyebabkan keberlangsungan HMSRS sangat bergantung pada keberlanjutan hak atas tanah bersama.

Secara yuridis, HMSRS tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya hak atas tanah sebagai dasar berdirinya bangunan rumah susun. Oleh karena itu, ketika jangka waktu HGB berakhir, maka timbul persoalan mengenai keberlangsungan hak kepemilikan atas satuan rumah susun. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum HMSRS pada dasarnya tidak hanya ditentukan oleh kepemilikan unit rumah susun, tetapi juga oleh status hukum tanah bersama.

Permasalahan menjadi semakin kompleks karena peraturan perundang-undangan belum mengatur secara tegas mengenai mekanisme keberlanjutan HMSRS setelah hak atas tanah berakhir. Ketidakjelasan pengaturan tersebut menimbulkan kekosongan norma yang berpotensi menimbulkan konflik hukum antara pemilik satuan rumah susun, pengembang, pengelola rumah susun, maupun negara. Dalam praktik, sering muncul permasalahan terkait pembiayaan perpanjangan HGB, tanggung jawab pengembang, serta kedudukan hukum pemilik satuan rumah susun dalam proses perpanjangan hak atas tanah.

Selain itu, masyarakat pada umumnya memandang bahwa kepemilikan satuan rumah susun memiliki kekuatan hukum yang sama dengan hak milik atas tanah yang bersifat kuat dan penuh. Akan tetapi, secara normatif HMSRS memiliki karakteristik yang berbeda karena keberadaannya tetap bergantung pada status hak atas tanah bersama. Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara pemahaman masyarakat dengan konstruksi hukum HMSRS dalam sistem hukum pertanahan nasional.

Dari perspektif teori kepastian hukum, keadaan tersebut menunjukkan bahwa pengaturan mengenai HMSRS belum sepenuhnya mampu memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi pemilik satuan rumah susun. Ketidakjelasan mengenai keberlangsungan hak setelah berakhirnya HGB berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan mengurangi jaminan perlindungan terhadap hak kebendaan masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan

pengaturan yang lebih komprehensif terkait mekanisme perpanjangan hak atas tanah rumah susun guna menjamin keberlangsungan HMSRS dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik satuan rumah susun.

### **3.4 Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak Milik atas Satuan Rumah Susun**

Perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun merupakan aspek penting dalam sistem kepemilikan rumah susun karena berkaitan dengan jaminan kepastian hukum terhadap hak kebendaan masyarakat. Perlindungan hukum tersebut diperlukan mengingat HMSRS memiliki karakteristik yang kompleks dan sangat bergantung pada status hak atas tanah bersama sebagai dasar berdirinya rumah susun.

Secara normatif, perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun diwujudkan melalui pemberian sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai alat bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum. Sertipikat tersebut memberikan kedudukan hukum kepada pemilik satuan rumah susun sebagai subjek hukum yang memiliki hak kebendaan atas unit tertentu. Selain itu, sertipikat HMSRS juga memberikan kepastian mengenai hak individual pemilik atas satuan rumah susun beserta bagian proporsional atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Akan tetapi, perlindungan hukum tersebut belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum apabila terjadi permasalahan terhadap status hak atas tanah bersama. Dalam praktik, pemilik satuan rumah susun sering berada dalam posisi yang lemah ketika terjadi sengketa terkait perpanjangan HGB maupun permasalahan hukum yang melibatkan pengembang. Hal tersebut disebabkan karena keberlangsungan HMSRS sangat bergantung pada keberlanjutan hak atas tanah bersama yang pengurusannya pada umumnya masih didominasi oleh pengembang atau pengelola rumah susun.

Selain itu, hubungan hukum antara pengembang dan pemilik satuan rumah susun juga sering menimbulkan persoalan, khususnya terkait pengelolaan bagian bersama, pembentukan perhimpunan penghuni, pembebanan biaya pemeliharaan, serta tanggung jawab terhadap keberlanjutan hak atas tanah rumah susun. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun tidak hanya berkaitan dengan aspek kepemilikan individual, tetapi juga berkaitan dengan pengelolaan kepentingan kolektif dalam rumah susun.

Dari perspektif perlindungan hukum, lemahnya pengaturan mengenai keberlangsungan HMSRS setelah berakhirnya hak atas tanah menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan nasional belum sepenuhnya memberikan jaminan perlindungan hukum yang optimal bagi pemilik satuan rumah susun. Padahal, kepastian dan perlindungan hukum merupakan unsur penting dalam hak kebendaan karena berkaitan langsung dengan kepastian kepemilikan masyarakat.

Dengan demikian, diperlukan harmonisasi dan pembaruan regulasi mengenai rumah susun dan hukum pertanahan guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang lebih optimal bagi pemilik satuan rumah susun. Pengaturan tersebut harus mampu menjamin keberlangsungan HMSRS, memberikan kepastian terhadap status hak atas tanah bersama, serta menciptakan keseimbangan antara kepentingan pemilik, pengembang, dan negara dalam sistem kepemilikan rumah susun di Indonesia.

## **4. Kesimpulan**

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) merupakan hak kebendaan yang memiliki karakteristik khusus dan bersifat majemuk (*composite right*) karena memadukan hak individual atas satuan rumah susun dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Kedudukan HMSRS dalam sistem hukum pertanahan nasional menunjukkan adanya perkembangan konsep hak kebendaan dari sistem kepemilikan horizontal menuju kepemilikan vertikal yang menyesuaikan dengan kebutuhan pembangunan perkotaan dan keterbatasan lahan. Namun demikian, HMSRS tidak dapat dipisahkan dari status hak atas tanah yang menjadi dasar pembangunan rumah susun sehingga keberadaannya sangat bergantung pada keberlanjutan hak atas tanah bersama. Kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun belum sepenuhnya terjamin karena pengaturan mengenai keberlangsungan HMSRS setelah berakhirnya hak atas tanah, khususnya Hak Guna Bangunan, belum diatur secara tegas dan komprehensif dalam peraturan perundang-undangan. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum terkait mekanisme perpanjangan hak atas tanah, kedudukan hukum pemilik satuan rumah susun, serta tanggung jawab pengembang dan pengelola rumah susun. Oleh karena itu, pengaturan hukum mengenai rumah susun masih memerlukan harmonisasi dan pembaruan regulasi guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang optimal bagi pemilik satuan rumah susun. Pemerintah perlu melakukan pembaruan dan harmonisasi peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun dan hukum pertanahan, khususnya terkait pengaturan keberlangsungan HMSRS setelah berakhirnya hak atas tanah. Pengaturan tersebut perlu memuat mekanisme yang jelas mengenai perpanjangan Hak Guna Bangunan, kedudukan hukum pemilik satuan rumah susun, serta tanggung jawab pengembang dan pengelola rumah susun guna menjamin

kepastian hukum bagi masyarakat. Diperlukan penguatan perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun melalui pengawasan yang lebih efektif terhadap pengembang dan pengelola rumah susun, serta optimalisasi peran Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dalam pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dengan demikian, keseimbangan kepentingan antara pemilik satuan rumah susun, pengembang, dan negara dapat terwujud secara lebih adil dan memberikan jaminan kepastian hukum dalam sistem kepemilikan rumah susun di Indonesia.

### Referensi

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
4. Adjie, Habib. (2015). *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
5. Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
6. Marzuki, Peter Mahmud. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
7. Rahardjo, Satjipto. (2012). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
8. Ridwan HR. (2013). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Pers.
9. Santoso, Urip. (2012). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
10. Santoso, Urip. (2014). *Hukum Rumah Susun di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
11. Hutagalung Arie S. (2002). *Konominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia
12. Manueke, Pingkan Martina. (2018). "Jual Beli Tanah yang Mempunyai Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997". *Lex Privatum*, VI, hlm. 158.
13. Santoso, Urip. "Aspek Hukum Kepemilikan Rumah Susun". *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 45, No. 3.
14. Santoso, Urip. "Kedudukan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Sistem Hukum Pertanahan". *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 45, No. 3.
15. Siregar, Adrian Sutedi. (2010). "Permasalahan Hukum dalam Pengelolaan Rumah Susun". *Jurnal Hukum Properti*, Vol. 2, No. 1.
16. Hadjon, Philipus M. (1987). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Surabaya: PT Bina Ilmu.