

## Tinjauan Yuridis Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan dalam Sengketa Rumah Susun Mangga Dua Court

Resfa Klarita Trasaenda<sup>1</sup>, Indira Yekti Widya Pramesti<sup>2</sup>, Amanda Feby Sabrina<sup>3</sup>,  
Gema Mutiara Insani<sup>4</sup>, Dwi Desi Yayi Tarina<sup>5</sup>

Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

E-mail: 2210611219@mahasiswa.upnvj.ac.id<sup>1</sup>, 2210611221@mahasiswa.upnvj.ac.id<sup>2</sup>,

2210611230@mahasiswa.upnvj.ac.id<sup>3</sup>, 2210611343@mahasiswa.upnvj.ac.id<sup>4</sup>,

dwidesiyayitarina@upnvj.ac.id<sup>5</sup>

### Article History:

Received: 04 Desember 2025

Revised: 01 Januari 2026

Accepted: 13 Januari 2026

**Keywords:** *Building Use Rights, Management Rights, Apartment Units.*

**Abstract:** *Urbanization growth in Indonesia has spurred the development of apartments as vertical housing solutions, yet it often leads to legal disputes regarding land base status, particularly Building Use Rights (HGB) over Management Rights (HPL). This study examines the juridical position of HGB over HPL in the national land system, focusing on the ownership dispute case of apartment units at Mangga Dua Court Apartment, where the cancellation of HGB extension by the National Land Agency created uncertainty for unit owners. Employing a normative juridical approach with qualitative analysis through literature review, the findings indicate that HGB over HPL is normatively recognized under the Agrarian Basic Law (UUPA) and Government Regulation No. 18/2021, but it depends on the approval of HPL holders, with risks of cancellation due to regulatory disharmony. Furthermore, legal protection for apartment unit owners against developers' lack of transparency on land status is strengthened by the Apartment Law and Mortgage Law, which recognize Ownership Rights over Apartment Units as independent collateral objects, although practical challenges such as execution norm conflicts persist. The conclusion emphasizes the need for regulatory harmonization and legal education to ensure legal certainty, consumer protection, and balance between public-private interests in land management.*

**Kata Kunci:** Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, Satuan Rumah Susun.

**Abstrak:** Pertumbuhan urbanisasi di Indonesia mendorong pembangunan rumah susun sebagai solusi hunian vertikal, namun sering menimbulkan sengketa hukum terkait status tanah dasar, khususnya Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL). Penelitian ini mengkaji kedudukan yuridis HGB atas HPL dalam sistem pertanahan nasional,

dengan fokus pada kasus sengketa kepemilikan satuan rumah susun di Apartemen Mangga Dua Court, di mana pembatalan perpanjangan HGB oleh Badan Pertanahan Nasional menimbulkan ketidakpastian bagi pemilik unit. Menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis kualitatif melalui studi literatur, hasil penelitian menunjukkan bahwa HGB atas HPL diakui secara normatif melalui UUPA dan PP No. 18/2021, tetapi bergantung pada persetujuan pemegang HPL, dengan risiko pembatalan akibat ketidakharmonisan regulasi. Selain itu, perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun terhadap ketidakbukaan informasi status tanah oleh pengembang diperkuat oleh UU Rumah Susun dan UU Hak Tanggungan, yang mengakui Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagai objek jaminan independen, meskipun tantangan praktis seperti konflik norma eksekusi tetap ada. Kesimpulan menekankan perlunya harmonisasi peraturan dan edukasi hukum untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan konsumen, serta keseimbangan kepentingan publik-privat dalam pengelolaan tanah.

---

## **PENDAHULUAN**

Pertumbuhan populasi di daerah perkotaan adalah salah satu alasan tantangan dalam mencapai perumahan yang memadai. Kota-kota besar juga memiliki lahan yang sangat terbatas untuk tempat tinggal, yang berarti muncul alternatif baru untuk bangunan apartemen lama atau perumahan datar. Secara hukum, peraturan mengenai rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-undang ini menetapkan bahwa rumah susun memiliki posisi khusus untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan sekaligus mendukung pengelolaan tata ruang kota<sup>1</sup>. Rumah susun berfungsi sebagai solusi untuk masalah kepadatan penduduk tetapi juga memiliki aspek hukum yang kompleks, terutama mengenai hubungan tanah yang ada terkait hak atas bangunan.

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah jenis hak tanah yang umum digunakan dalam pembangunan apartemen dalam sistem hukum tanah Indonesia. Yang perlu diperhatikan adalah kemungkinan tidak hanya tanah negara, tetapi juga tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL). HPL adalah hak yang ditetapkan negara di mana badan hukum atau lembaga pemerintah memiliki hak untuk mengelola tanah dan memberikan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga, termasuk melalui pemberian HGB. Posisi HGB di atas HPL menimbulkan masalah hukum yang mendesak, karena posisi hukum HGB di atas HPL yang valid secara normatif, bagaimanapun, tidak selalu berlaku dan sering kali menciptakan ketidakpastian hukum atas hak-hak pihak yang terlibat<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Diakses 9 Oktober 2025. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/38437/uu-no-20-tahun-2011>

<sup>2</sup> B. S. Aji, "Analisis Yuridis Pemindahtanganan Hak Guna Bangunan (HGB) di Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL)"

---

Salah satu kasus ilustratif dari kekhawatiran ini adalah sengketa Apartemen Mangga Dua Court yang berakhir dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 364 PK/Pdt/2016. Asal mula perjuangan ini terjadi dengan perpanjangan HGB dari Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), yang kemudian dikalahkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan argumen bahwa tanah tersebut adalah tanah HPL<sup>3</sup>. Pemilik unit apartemen yang telah bertindak dengan itikad baik mengalami ketidakpastian hukum akibat hal ini. Pandangan akademis terhadap putusan tersebut menunjukkan adanya pelanggaran hukum dari pihak pengembang karena kurangnya transparansi informasi, dan kurangnya perlindungan konsumen saat membeli dan menjual apartemen. Pengamatan lain menyatakan bahwa tantangan utama pada HGB di atas HPL terkait dengan transparansi dan kepastian hukum.

Dalam kasus Mangga Dua, pemilik unit apartemen menyadari bahwa tanah HGB hanya bahwa apartemen mereka berdiri di atas properti tanpa menyadari bahwa sebenarnya itu adalah tanah HPL yang telah diberikan kepada mereka secara rinci, yang tidak terlalu adil. Hal ini menyebabkan ketimpangan informasi antara pengembang dan pelanggan, yang mengakibatkan peluang untuk pertempuran hukum. Kegagalan untuk mengungkapkan informasi ini melanggar prinsip perlindungan konsumen, karena pembeli tidak memiliki pemahaman yang jelas tentang paparan hukum yang terkait dengan status aplikasi hak tanah apartemen. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah adalah upaya pemerintah untuk mempromosikan perkembangan legislatif. Lebih lanjut, peraturan dalam hal ini lebih komprehensif dalam hal syarat dan ketentuan untuk pemberian, perpanjangan, dan pendaftaran hak (termasuk hak turunan dari HPL). Peraturan ini berupaya menghilangkan celah hukum yang telah disalahgunakan atau diabaikan sejauh ini melalui praktik pengembangan apartemen<sup>4</sup>. Namun, ini menjadi perdebatan apakah peraturan harus harmonis dengan undang-undang induk misalnya Undang-Undang Rumah Susun atau Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh karena itu, Mangga Dua Court tidak hanya mencerminkan sengketa antara pemilik dan pengembang, tetapi juga menunjukkan bahwa ada ketidakharmonisan hukum dalam pengaturan HGB di atas HPL. Namun, dari perspektif normatif, mengenai pemilik unit rumah susun jika mereka bertindak dengan itikad baik, masih harus dilihat sejauh mana negara dapat menjamin perlindungan hukum yang jelas. Secara praktis, kasus ini menyoroti pentingnya transparansi informasi yang lebih besar, kepastian administratif, dan harmonisasi hukum tanah.

Tujuan penelitian ini adalah, pertama, untuk menganalisis posisi hukum HGB yang berhubungan dengan HPL dalam sistem tanah Indonesia, kemudian, mempelajari studi kasus konstitusi Indonesia berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 364 PK/Pdt/2016. Studi ini akan memeriksa (1) status hukum HGB di atas HPL sebagaimana diatur oleh undang-undang, (2) perlindungan hukum pemilik unit rumah susun dari praktik pengembang yang tidak transparan, dan (3) implikasi hukum dari putusan Mahkamah Agung terhadap peningkatan atau penurunan kepastian hukum. Penelitian ini akan berkontribusi untuk memperkuat regulasi tanah dan melindungi hak konsumen di Indonesia melalui penelitian yang berorientasi normatif dan kasus

dan Aplikasinya,” Notarius, Universitas Diponegoro, 2022.  
<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/43726/20765>

<sup>3</sup> Meisya Maharani, Achmad Busro, dan Ery Agus Priyono, “Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Tortius Act) dalam Sengketa Apartemen Mangga Dua Court (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 364 PK/Pdt/2016),” *Diponegoro Law Journal* 10, no. 2 (2021). <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/30818>

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Diakses 9 Oktober 2025.  
<https://peraturan.bpk.go.id/Details/168933/pp-no-18-tahun-2021>

nyata.

### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini menitikberatkan pada kajian terhadap norma hukum positif yang berlaku, baik yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan maupun dalam doktrin serta hasil penelitian yang relevan. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, dengan memanfaatkan sumber primer berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang diteliti. Selain itu, digunakan pula sumber sekunder berupa buku-buku literatur hukum, jurnal-jurnal ilmiah, serta publikasi akademik lain yang dapat memberikan sudut pandang teoritis maupun praktis terhadap permasalahan yang dibahas. Proses analisis dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan cara menguraikan, menafsirkan, serta menghubungkan norma hukum dengan konsep teoritis dan hasil penelitian terdahulu, sehingga diperoleh gambaran yang utuh dan mendalam mengenai isu hukum yang dikaji. Dengan demikian, metode ini tidak hanya mengkaji teks hukum secara normatif, tetapi juga menempatkannya dalam kerangka analisis akademik yang lebih luas untuk menghasilkan pemahaman yang komprehensif.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) dalam Sistem Pertanahan Indonesia**

Hak Pengelolaan (HPL) sejatinya tidak termaktub secara eksplisit dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960; akan tetapi, melalui Pasal 2 ayat (4) UUPA yang menyatakan bahwa “pelaksanaan hak menguasai negara dapat dikuasakan kepada daerah, badan hukum, atau instansi pemerintah sejauh diperlukan<sup>5</sup>”, konsep kewenangan pengelolaan tanah oleh entitas non-negara formal muncul sebagai interpretasi hukum yang berkelanjutan.<sup>6</sup> Pemahaman ini kemudian melahirkan praktik bahwa HPL merupakan manifestasi dari pendelegasian kewenangan publik dalam pengelolaan tanah negara. Dalam kerangka tersebut, berdirilah kemungkinan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diberikan di atas tanah yang berada di bawah status HPL. Sebab, UUPA sendiri dalam Pasal 35 mengakui HGB sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah milik negara atau pihak lain untuk jangka waktu tertentu, yang memiliki karakteristik ekonomis kuat yakni dapat dipindahtangankan, dijadikan objek jaminan, serta diremaja atau diperpanjang sesuai ketentuan hukum.<sup>7</sup>

Kedudukan HGB di atas HPL semakin jelas setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Regulasi ini menegaskan bahwa pemegang HPL dapat memberikan HGB kepada pihak lain melalui mekanisme perjanjian pemanfaatan tanah.<sup>8</sup> Dengan demikian, keberadaan HGB di atas HPL secara normatif diakui, tetapi tidak berdiri bebas. Ada syarat-syarat yang harus dipenuhi, terutama adanya persetujuan tertulis dari pemegang HPL.<sup>9</sup> Artinya, selalu ada hubungan hukum yang erat antara pemegang HGB dengan pemegang HPL, baik dalam

---

<sup>5</sup> Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

<sup>6</sup> Suhail, A. (2018). *Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan*.

<sup>7</sup> Kurniawan, T. (2020). *Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan*.

<sup>8</sup> Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28.

<sup>9</sup> Ibid

---

konteks perpanjangan, pembebanan hak tanggungan, maupun pengalihan. Lebih lanjut, hubungan antara HGB dan HPL mencerminkan adanya integrasi antara kewenangan publik dan kepentingan privat. HPL berfungsi sebagai instrumen negara dalam mengatur dan mengelola tanah untuk kepentingan umum, sementara HGB menjadi sarana hukum bagi pihak swasta untuk memanfaatkan tanah tersebut secara produktif<sup>10</sup>. Konstruksi ini memperlihatkan bahwa pemegang HGB tidak dapat diposisikan independen, melainkan tetap berada dalam kerangka pengawasan dan persetujuan pemegang HPL. Hal ini sekaligus menunjukkan bahwa jaminan kepastian hukum bagi pemegang HGB tidak terlepas dari prinsip penguasaan negara atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA.<sup>11</sup> Dengan kata lain, hubungan hukum HGB di atas HPL menegaskan adanya keseimbangan antara kepentingan pembangunan ekonomi dan pengendalian negara dalam sistem pertanahan nasional.<sup>12</sup>

Namun, persoalan muncul dalam praktik, terutama ketika perpanjangan HGB dilakukan tanpa persetujuan dari pemegang HPL. Berdasarkan ketentuan PP 18/2021, tindakan semacam itu dapat dianggap tidak sah sehingga penerbitan atau perpanjangan HGB dapat dibatalkan. Situasi ini menimbulkan risiko hukum, misalnya ketika perjanjian pemanfaatan tanah yang menjadi dasar pemberian HGB tidak dijalankan sebagaimana mestinya. Dalam kondisi demikian, pemegang HPL berwenang untuk meminta penyesuaian bahkan pencabutan HGB yang telah diberikan. Selain itu, terdapat sejumlah tantangan yang belum teratasi, terutama menyangkut ketidaksinkronan antara UUPA, Undang-Undang Cipta Kerja, dan PP 18/2021, khususnya mengenai jangka waktu perpanjangan serta mekanisme persetujuan dari pemegang HPL yang belum sepenuhnya harmonis.<sup>13</sup>

Lebih lanjut, mekanisme persetujuan tertulis dari pemegang HPL kerap menimbulkan permasalahan baru. Hal ini terjadi karena hingga kini belum tersedia pedoman teknis yang seragam mengenai tata cara pemberian maupun pencabutan persetujuan tersebut, sehingga praktiknya sering berbeda antar instansi pengelola tanah.<sup>14</sup> Akibatnya, sengketa tidak hanya mungkin muncul antara pemegang HPL dan pemegang HGB, tetapi juga dapat berdampak pada pihak ketiga, misalnya konsumen atau investor yang membeli unit di atas tanah HGB. Dalam konteks pembangunan perumahan atau apartemen, ketidakpastian ini semakin kompleks karena menyangkut perlindungan hak masyarakat luas dan keberlangsungan proyek properti. Oleh sebab itu, meskipun secara normatif HGB di atas HPL telah diakui dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, pelaksanaannya masih menyisakan celah. Hal ini menegaskan pentingnya pembaruan regulasi, harmonisasi hukum, serta kejelasan prosedural agar kepastian hukum, perlindungan konsumen, dan iklim investasi dapat berjalan seimbang.<sup>15</sup>

### **Perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun terhadap ketidakterbukaan informasi status tanah oleh pengembang (developer)**

Rumah susun, sebagai bentuk kepemilikan properti vertikal yang semakin mendominasi

<sup>10</sup> Arba, A. (2020). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

<sup>11</sup> Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

<sup>12</sup> Muchsin. (2017). Konsep Hak Menguasai Negara dalam Perspektif Hukum Agraria. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 24(2), 235–254.

<sup>13</sup> Wicaksono, B. (2021). Problematika Pengaturan Hak Atas Tanah Pasca UU Cipta Kerja. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, 9(2), 177–192.

<sup>14</sup> Nugraha, R. (2020). Disharmonisasi Regulasi Pertanahan dalam Praktik Pengelolaan Tanah Negara. *Jurnal RechtsVinding*, 9(3), 411–428.

<sup>15</sup> Lestari, D. (2022). Kepastian Hukum Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan dalam Perspektif Perlindungan Konsumen. *Jurnal Yustisia*, 11(1), 89–104.

perkembangan urban di Indonesia, menimbulkan isu krusial mengenai eksistensinya sebagai objek jaminan kebendaan, khususnya dalam perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun). Secara teoritis, jaminan kebendaan pada satuan rumah susun didasarkan pada prinsip pemisahan hak (*strata title*) yang memungkinkan hak milik atas satuan rumah susun (HM-SRS) diperlakukan sebagai hak kebendaan independen, terpisah dari hak atas tanah induk dan bagian bersama, sehingga pemilik dapat membebani aset pribadinya dengan hak tanggungan tanpa mengganggu kepentingan pemilik lain.<sup>16</sup> Konsep ini selaras dengan teori hukum properti modern yang menekankan keadilan ekonomi, di mana akses kredit bagi individu diperluas melalui jaminan atas unit otonom, sambil menjaga kestabilan komunal atas fasilitas bersama, sebagaimana diadopsi dari model *condominium* di yurisdiksi sipil seperti Amerika Serikat.<sup>17</sup> Prinsip aksesori dalam hak tanggungan, di mana hak tersebut mengikuti nasib benda utama (satuan rumah susun), menjadi fondasi teoritis untuk memastikan prioritas kreditur (ranah) tanpa menimbulkan konflik *horizontal-vertical separation*.<sup>18</sup>

Dari perspektif dasar hukum, UU Rumah Susun memberikan legitimasi eksplisit bagi HM-SRS sebagai objek jaminan kebendaan melalui Pasal 1 angka 1, yang mendefinisikan rumah susun sebagai bangunan bertingkat dengan sistem kepemilikan terpisah, serta Pasal 47 ayat (5), yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM-SRS) dapat dibebani hak tanggungan sesuai peraturan perundang-undangan.<sup>19</sup> Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 13 UU Rumah Susun, yang menyamakan HM-SRS dengan hak milik atas tanah, sehingga dapat dialihkan, diwariskan, atau dijaminakan, dengan batasan bahwa eksekusi hak tanggungan terbatas pada satuan individu untuk menghindari gangguan pada hak bersama atas sirkit Pasal 47 ayat (6).<sup>20</sup> Sementara itu, UU Hak Tanggungan melengkapi kerangka ini melalui Pasal 4 ayat (1), yang memperbolehkan pembebanan hak tanggungan atas hak milik atau hak guna bangunan, dengan interpretasi luas pada ayat (3) yang mencakup benda-benda terkait tanah seperti satuan rumah susun.<sup>21</sup> Prosedur eksekusi diatur dalam Pasal 6 dan 20 UU Hak Tanggungan, di mana kreditur berhak atas hasil lelang satuan rumah susun jika debitur wanprestasi, tetapi harus mematuhi norma khusus UU Rumah Susun, seperti pembayaran tunggakan biaya Induk Pengelolaan Rumah Susun (IPRS) terlebih dahulu (Pasal 48 UU Rumah Susun). Integrasi kedua undang-undang ini menciptakan harmoni hukum, meskipun tantangan teoritis muncul pada kasus rumah susun di atas hak milik swasta atau negara, di mana durasi hak tanggungan tidak boleh melebihi hak atas tanah induk (Pasal 35 UU Rumah Susun), sehingga memerlukan persetujuan pengembang atau asosiasi pemilik untuk menjaga prinsip proporsionalitas sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1131.<sup>22</sup>

Secara praktis, pengaturan ini mendukung kepastian hukum bagi kreditur perbankan dengan memungkinkan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan melalui deskripsi

---

<sup>16</sup> Ni Putu Eka Suryani, "Eksistensi Terhadap Hak Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Hak Tanggungan," *Lex Privatum* 8, no. 1 (2020): 45-60.

<sup>17</sup> Rina Pratiwi dkk., "Rumah Susun Sebagai Objek Jaminan Kebendaan dalam Perjanjian Kredit," *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 1, no. 2 (2019): 120-135.

<sup>18</sup> Sudikno Widjaja, "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit," *Jurnal Hukum & Pembangunan* (2018): 78-92.

<sup>19</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 47 ayat (5).

<sup>20</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 13 dan Pasal 47 ayat (6).

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 6 dan Pasal 20.

<sup>22</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1131 tentang ..

---

spesifik satuan (lantai dan nomor unit) sesuai Pasal 19 UU Hak Tanggungan, yang mengadopsi prinsip spesifisitas untuk menghindari ambiguitas.<sup>23</sup> Namun, penerapannya sering terkendala oleh konflik norma, seperti keharusan persetujuan asosiasi untuk akses fisik selama pengosongan (Pasal 47 ayat (7) UU Rumah Susun), yang mencerminkan teori non-interference untuk melindungi hak kolektif.<sup>24</sup> Perkembangan terkini, termasuk Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XV/2017, semakin memperkuat validitas HM-SRS sebagai hak mandiri, mendorong evolusi hukum properti menuju fleksibilitas ekonomi pasca-pandemi.<sup>25</sup> Rekomendasi teoritis mencakup harmonisasi melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2015 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan atas Satuan Rumah Susun, serta peningkatan edukasi hukum untuk mengurangi litigasi akibat ketidakjelasan deskripsi aset.<sup>26</sup>

## **KESIMPULAN**

Dalam sistem pertanahan Indonesia, kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) menegaskan integrasi antara kewenangan publik negara dan kepentingan privat swasta, di mana HGB diakui secara normatif melalui UUPA dan PP 18/2021 sebagai instrumen produktif yang bergantung pada persetujuan pemegang HPL untuk menjaga keseimbangan pengendalian negara, meskipun praktiknya rentan terhadap risiko pembatalan hak akibat ketidaksesuaian prosedur dan ketidakharmonisan regulasi seperti dengan UU Cipta Kerja, sehingga menuntut pembaruan pedoman teknis guna mengurangi sengketa dan meningkatkan iklim investasi; sementara itu, perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun terhadap ketidakterbukaan informasi status tanah oleh pengembang diperkuat oleh UU Rumah Susun dan UU Hak Tanggungan yang mengakui Hak Milik Satuan Rumah Susun (HM-SRS) sebagai objek jaminan kebendaan independen dengan prinsip strata title, memungkinkan pendaftaran hak tanggungan untuk akses kredit sambil menjaga hak bersama, walaupun tantangan praktis seperti konflik norma eksekusi dan keharusan persetujuan asosiasi menimbulkan ketidakpastian, yang dapat diatasi melalui harmonisasi peraturan seperti Permen ATR/KaBPN Nomor 13/2015 serta edukasi hukum untuk melindungi konsumen dan kestabilan proyek properti vertikal. Secara keseluruhan, kedua aspek ini mencerminkan evolusi hukum pertanahan nasional menuju kepastian yang lebih kuat, di mana harmonisasi antar-undang-undang dan kejelasan prosedural menjadi kunci untuk menyeimbangkan pembangunan ekonomi, perlindungan hak individu, dan penguasaan negara atas sumber daya tanah.

## **DAFTAR REFERENSI**

### **Perundang-Undangan dan Putusan**

- Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2015.

<sup>23</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 19.

<sup>24</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 47 ayat (7).

<sup>25</sup> Widjaja, "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun," 85-90.

<sup>26</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2015.

Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28.

### **Jurnal**

- Aji, B. S. 2022. "Analisis Yuridis Pemindahtanganan Hak Guna Bangunan (HGB) di Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) dan Aplikasinya." *Notarius*, Universitas Diponegoro. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/43726/20765>.
- Arba, A. (2020). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Eka Suryani, Ni Putu. "Eksistensi Terhadap Hak Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Hak Tanggungan." *Lex Privatum* 8, no. 1 (2020): 45–60.
- Harahap, Yahya. "Analisis Yuridis Hak Tanggungan atas Satuan Rumah Susun di Tengah Pandemi." *Jurnal Hukum Bisnis* 15, no. 1 (2022): 50–65.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Kurniawan, T. (2020). Pemberian Hak Guna Bangunan di atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan. *Jurnal Keadilan*, 18(1), 45–60.
- Lestari, D. (2022). Kepastian Hukum Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan dalam Perspektif Perlindungan Konsumen. *Jurnal Yustisia*, 11(1), 89–104.
- Maharani, Meisya, Achmad Busro, dan Ery Agus Priyono. 2021. "Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Tortius Act) dalam Sengketa Apartemen Mangga Dua Court (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 364 PK/Pdt/2016)." *Diponegoro Law Journal* 10 (2). <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/30818>
- Muchsin. (2017). Konsep Hak Menguasai Negara dalam Perspektif Hukum Agraria. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 24(2), 235–254.
- Nugraha, R. (2020). Disharmonisasi Regulasi Pertanahan dalam Praktik Pengelolaan Tanah Negara. *Jurnal RechtsVinding*, 9(3), 411–428.
- Pratiwi, Rina, dkk. "Rumah Susun Sebagai Objek Jaminan Kebendaan dalam Perjanjian Kredit." *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 1, no. 2 (2019): 120–135.
- Purbandari. "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit." *Lex Journalica* 10, no. 3 (2013): 300–315.
- Setiawan, Agus. "Konflik Norma antara UU Hak Tanggungan dan UU Rumah Susun." *Mimbar Hukum* 28, no. 2 (2016): 200–215.
- Suhail, A. (2018). *Kedudukan Hukum Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan*.
- Wicaksono, B. (2021). Problematika Pengaturan Hak Atas Tanah Pasca UU Cipta Kerja. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, 9(2), 177–192.
- Widjaja, Sudikno. "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit." *Jurnal Hukum & Pembangunan* (2018): 78–92.
- Yuwono, Bambang. "Eksekusi Penjaminan Apartemen (Satuan Rumah Susun) yang Berdiri di Atas Hak Milik Swasta." *Diponegoro Law Review* 10, no. 1 (2021): 20–35.
-