

TESIS

**KEDUDUKAN HAK MILIK ATAS SATUAN
RUMAH SUSUN DALAM SISTEM HUKUM
PERTANAHAN NASIONAL**



Diajukan oleh :

TITIN SUMARNI

NIM. 2420216320034

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN
TEKNOLOGI**

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

BANJARMASIN

Mei 2026

TESIS
KEDUDUKAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH
SUSUN DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN
NASIONAL



Diajukan oleh :
TITIN SUMARNI
NIM. 2420216320034

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN
TEKNOLOGI
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN
Mei 2026

**KEDUDUKAN HAK MILIK ATAS SATUAN
RUMAH SUSUN DALAM SISTEM HUKUM
PERTANAHAN NASIONAL**

TESIS

Untuk memperoleh gelar Magister

Dalam Program Magister Kenotariatan

Pada Fakultas Hukum niversitas Lambung Mangkurat

Diajukan Oleh

TITIN SUMARNI

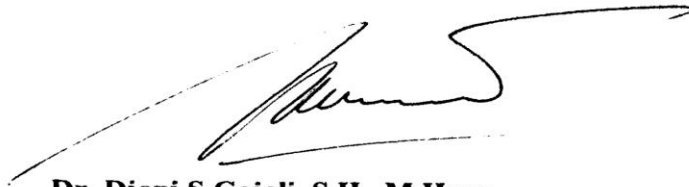
2320216310038

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN
TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN**

Mei 2026

Tesis ini
telah diperbaiki dan disetujui
pada Tanggal 20 Mei 2026

PEMBIMBING



**Dr. Djoni S Gojali, S.H., M.Hum.
NIP. 19610619 198603 1015**

**Diketahui oleh Koordinator Program Studi
Program Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2002**

**Diketahui oleh Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**



**Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1001**

Tesis ini telah dipertahankan di depan
Sidang Panitia Penguji
Pada tanggal Tanggal **19 Mei 2026**

Susunan panitia penguji Tesis

Ketua : Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H.

Sekretaris : Dr. Suprpto, S.H., M.H

Anggota : Dr. Djoni S Gozali, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : TITIN SUMARNI, S.H.
NIM : 2420216320034
Program Studi : Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas
Lambung Mangkurat
Tesis : Kedudukan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam
Sistem Hukum Pertanahan Nasional

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme
2. Pada penulisan Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik disuatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru dan menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 20 Mei 2026

Yang Membuat Pernyataan

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular postage stamp. The stamp is light yellow and features the number '1000' in large red digits, with 'SEPULUH RIBU RUPIAH' written vertically on the left. Below the number, it says 'METEORIT TEMBEL' and '5A545AJX017204310'.

TITIN SUMARNI, S.H.



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

diberikan kepada :

**TITIN SUMARNI
NIM. 2420216320034**

**MAHASISWA PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

Judul Tesis :

**KEDUDUKAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DALAM
SISTEM HUKUM PERTANAHAN NASIONAL**

Telah dideteksi tingkat plagiasinya sebesar : 14%
sesuai dengan kriteria toleransi ≤ 20% dan dinyatakan bebas plagiasi

Banjarmasin, 22 Mei 2026

Mengetahui,
Dekan



Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

RINGKASAN

KEDUDUKAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN NASIONAL

Oleh:

Titin Sumarni¹, Djoni S Gozali²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat,

123 halaman

Secara yuridis, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan dan terpisah, yang meliputi juga hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Rumusan ini menunjukkan bahwa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun merupakan hak kebendaan majemuk (*composite right*), karena mengandung dua dimensi sekaligus: hak individual dan hak komunal.

Hak individual melekat pada unit tertentu yang secara fisik dapat dipisahkan dan digunakan secara eksklusif oleh pemiliknya. Unit tersebut memiliki batas-batas yang jelas secara horizontal maupun vertikal, sebagaimana tercantum dalam gambar denah dan pertelaan yang menjadi bagian dari dokumen pendaftaran. Pemilik memiliki kewenangan penuh untuk menggunakan, menikmati, dan mengalihkan satuannya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Rumah susun adalah bangunan bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang di struktur secara fungsional dalam arah horizontal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dipergunakan secara terpisah, maka akan dapat dipisahkan secara jelas mana yang dapat dimiliki secara terpisah dan dimiliki bersama, sesuai yang dikemukakan Budi Harso.

Dasar hukum utama Hak Milik atas Satuan Rumah Susun secara konseptual bersumber dari Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya terkait pengaturan hak milik sebagai hak atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ditegaskan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Ketentuan ini menjadi fondasi utama bagi pengembangan berbagai bentuk hak kebendaan di bidang pertanahan, termasuk Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pengaturan Kepemilikan Hak Milik Atas Rumah Susun berkaitan dengan adanya sertifikat hak milik satuan rumah susun, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menetapkan bahwa Rumah Susun dapat dibangun diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.

¹ NIM : 2420216320034

² PEMBIMBING

Hubungan antara Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) dengan tanah bersama merupakan aspek yang sangat penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tidak dapat dipahami sebagai hak yang berdiri sendiri, melainkan selalu terkait secara langsung dengan tanah tempat bangunan rumah susun tersebut berdiri. Dalam konsep ini, pemilik satuan rumah susun tidak hanya memiliki hak atas unit yang ditempatinya, tetapi juga memiliki bagian atas tanah bersama yang digunakan secara kolektif oleh seluruh penghuni. Dengan demikian, setiap kepemilikan satuan rumah susun secara otomatis mengandung hak atas bagian tanah bersama tersebut.

Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun juga menimbulkan akibat hukum dalam hal peralihan, pembebanan, dan penghapusan hak. Sebagai hak kebendaan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat dialihkan melalui berbagai cara, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pewarisan. Proses peralihan ini harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk pembuatan akta oleh pejabat yang berwenang dan pendaftaran pada kantor pertanahan.

Sistem kepemilikan dalam rumah susun di Indonesia memiliki karakter yang khas karena menggabungkan kepemilikan individu dan kepemilikan bersama. Dalam konteks kepemilikan individu, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) memberikan hak eksklusif kepada pemilik untuk menguasai dan menggunakan satu unit tertentu dalam bangunan rumah susun. Unit tersebut dipandang sebagai benda tidak bergerak yang dapat dimiliki secara perseorangan, sehingga pemilik memiliki kewenangan penuh untuk memanfaatkan unitnya sepanjang tidak melanggar ketentuan hukum dan kepentingan bersama.

Salah satu ciri utama Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai hak kebendaan adalah memberikan hak penuh kepada pemilik atas unit rumah susun yang dimilikinya. Hak ini mencakup kewenangan untuk menggunakan, menikmati, dan menguasai unit tersebut secara eksklusif tanpa campur tangan pihak lain. Dalam doktrin hukum kebendaan, sifat ini dikenal sebagai hak yang bersifat absolut (*erga omnes*), yaitu hak yang dapat dipertahankan terhadap siapa pun yang mengganggu kepemilikan tersebut.

Ciri berikutnya adalah bahwa objek Hak Milik atas Satuan Rumah Susun jelas dan tertentu, yaitu berupa unit rumah susun yang memiliki batas fisik dan fungsional yang tegas. Dalam teori hukum kebendaan, hal ini dikenal sebagai asas spesialisitas, yaitu bahwa setiap hak kebendaan harus memiliki objek yang jelas dan dapat ditentukan.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa sifat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang melibatkan kepemilikan bersama secara inheren mengandung potensi konflik. Tanpa adanya pengelolaan yang jelas, profesional, dan partisipatif, hubungan antar pemilik dapat terganggu dan menimbulkan berbagai permasalahan hukum. Oleh karena itu, pengelolaan bersama bukan hanya aspek administratif, tetapi merupakan faktor kunci dalam menjamin kepastian hukum dan keharmonisan dalam sistem kepemilikan rumah susun.

KEDUDUKAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN NASIONAL

Oleh:

Titin Sumarni³, Djoni S Gozali⁴
Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat,
123 Halaman

ABSTRAK

Kata Kunci : Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hukum Pertanahan Nasional, Hak Kebendaan

Penelitian ini berjudul Kedudukan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, serta untuk mengetahui dan menganalisis karakteristik Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai hak kebendaan dalam hukum pertanahan Indonesia. Keberadaan rumah susun sebagai salah satu solusi kebutuhan hunian masyarakat perkotaan menjadikan pengaturan mengenai hak atas satuan rumah susun memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian hukum, perlindungan hak, dan tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang bersifat perspektif, dengan pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, serta konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan rumah susun. Sumber bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif guna memperoleh jawaban atas rumusan masalah yang telah ditentukan. Rumusan masalah pertama membahas mengenai kedudukan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, khususnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Rumah Susun sebagai dasar hukum utama dalam pengaturan hak tersebut.

Rumusan masalah kedua membahas karakteristik Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai hak kebendaan dalam hukum pertanahan Indonesia. Penelitian ini mengkaji sifat, ciri, dan prinsip-prinsip hukum yang melekat pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai suatu hak kebendaan menurut ketentuan hukum positif di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun memiliki karakteristik khusus karena tidak hanya memberikan hak perseorangan atas unit rumah susun, tetapi juga hak bersama atas bagian, benda, dan tanah bersama yang tidak dapat dipisahkan.

³ NIM : 2420216320034

⁴ PEMBIMBING

POSITION OF OWNERSHIP RIGHT ON APARTMENT UNIT IN NATIONAL LAND LAW LEGAL SYSTEM

By:

Titin Sumarni¹, Djoni S Gozali²

Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 123 pages

ABSTRACT

Keywords : Ownership Right on Apartment Unit, National Land Law,
Property Right

This research is aimed at studying and analyzing position of ownership right on apartment unit in national land law legal system, and studying and analyzing the characteristic of ownership right on apartment unit as property right in Indonesian land law legal system. The existence of apartment unit as one of solution to the need of housing for urban society makes the ruling on right on apartment unit have significant role in providing legal certainty, protection of right, and administration order of land in Indonesia. The method utilized is normative legal research and the characteristic of the research is perspective one, using the approaches upon the legislation, legal principles, and legal concepts related to land right and apartment. Legal resources consist of primary, secondary, and tertiary ones to be analyzed qualitatively used in order to get answer to the rationales which has been determined. The first rationale examines position of ownership right on apartment unit in Indonesian land law legal system, particularly regulated in Basic Agrarian Act and Apartment Act as main legal grounds in the regulation of the said right. The second rationale discusses characteristic of ownership right on apartment unit as property right in Indonesian land law legal system as property right in Indonesian land law legal system. This research examines the nature, characteristic, and legal principles adherent ownership right on apartment unit as property right according to the provisions of positive law in Indonesia. The results of the research indicate that ownership right on apartment unit has specific characteristic because it does not only provide individual right upon apartment unit, but also provide collective right on the part, object, and collective land which is inseparable.

Certified by



¹ Student number: 2420216320034

² Supervisor

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan semesta alam yang telah memberikan Rahmat, taufik, dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini, walaupun penulis sadar bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kata sempurna, selanjutnya shalawat dan salam kepada Nabi dan Rosul Muhammad SAW sebagai contoh tauladan dalam kehidupan manusia. Karya ilmiah tesis yang sederhana ini telah selesai dan dipersembahkan bagi orang-orang yang saya cintai dan sayangi :

Bapak & Mama Tesayang

Mama dan Bapak tersayang, sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud saya persembahkan kepada Mama dan Bapak saya **Sawiyem dan Sulaiman (alm)** yang selalu memberikan kasih sayang, doa, nasihat, serta pengorbanan tanpa henti demi setiap langkah dan keberhasilan saya. Terima kasih atas cinta tulus yang menjadi kekuatan terbesar dalam hidup saya. Semoga Mama selalu diberikan kesehatan dan selalu mendapatkan lindungan-Nya, Ya Allah, jadikanlah kubur bapak taman dari taman surga-Mu, ampuni segala khilafnya dan tempatkan beliau di tempat tertinggi, surga Firdaus;

Bapak Terbaik

Bapak **Tan Tjan Siong**, terima kasih telah menjadi tangan yang menguatkan ketika langkah saya mulai lelah dan menjadi cahaya di saat jalan terasa redup. Ketulusan, perhatian, dan bantuan yang diberikan bukan hanya membantu perjalanan pendidikan saya, tetapi juga menghangatkan hati saya dalam setiap perjuangan. Semoga setiap kebaikan yang diberikan kembali sebagai kebahagiaan dan keberkahan yang tak pernah putus.

Suami Tercinta

Untuk suami tercinta **Sugeng Wirahadi Wibowo**, terima kasih telah menjadi rumah bagi hati yang sering lelah oleh perjalanan panjang ini. Di tengah banyaknya ragu dan letih, engkau hadir seperti pelukan yang menenangkan dan doa yang tidak pernah putus. Terima kasih karena tetap menggenggam tangan saya hingga akhirnya saya mampu sampai di titik ini.

Dosen Pembimbing Tesis

Terima kasih kepada Bapak **Dr. Djoni S Gozali, S.H., M.Hum**, saya menyampaikan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada Bapak yang telah dengan sabar memberikan arahan, ilmu, nasihat, serta bimbingan selama proses penyusunan tesis ini. Terima kasih atas waktu, perhatian, dan kesediaan dalam membimbing penulis hingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.

Ucapan Terima Kasih

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas kasih, anugerah dan berkat-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan Tesis ini, yang berjudul: **Kedudukan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat, peneliti ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada seluruh pihak yang telah memberikan kontribusi, baik secara langsung maupun tidak langsung, dalam proses penyusunan dan penyelesaian tesis ini :

1. Bapak Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin dan sebagai ketua penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini;
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat ;
3. Bapak Dr. Djoni S Gozali, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini;
4. Bapak Dr. Suprpto, S.H., M.H selaku Sekretaris penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini;
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
7. Orang Tua terkasih, Suami tercinta dan Anak-Anak tersayang, serta segenap keluarga, yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini.

8. Seluruh sahabat penulis yaitu : Naomi Thresia Hasibuan, Sonya Ade Kirana, Amelia Kartika Dewi, Eghie Wahyudi, Hafizh Athallahriq, Terima kasih atas semua dukungan dan canda tawanya selama menjalani perkuliahan.

Peneliti menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat berbagai kekurangan, baik dari segi penyusunan maupun isi pembahasan. Oleh karena itu, peneliti dengan terbuka menerima segala kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan karya ini di masa yang akan datang.

Akhir kata, peneliti berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan, dunia akademik, serta bagi para pembaca pada umumnya. Semoga segala bantuan, dukungan, dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama proses penyusunan tesis ini mendapatkan balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT.

Banjarmasin, 20 Mei 2026



TITIN SUMARNI, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN	ii
HALAMAN JUDUL DALAM	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS	v
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN TESIS	vi
RINGKASAN	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
PERSEMBAHAN	xii
UCAPAN TERIMA KASIH	xiii
DAFTAR ISI	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Keaslian Penelitian	11
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	12
E. Tinjauan Pustaka	13
1. Kerangka Teoritik	13
a. Teori Kepastian Hukum	13
b. Teori Hak Menguasai dari Negara	19
c. Teori Hak Kebendaan	21
2. Landasan Konseptual	23
a. Hak Milik dalam Sistem Hukum Agraria Nasional	23
b. Rumah Susun dalam Sistem Hukum Nasional	29
F. Metodologi Penelitian	44
1. Jenis Penelitian	44
2. Tipe Penelitian.....	44
3. Sifat Penelitian	45
4. Pendekatan Penelitian	46
5. Jenis Bahan Hukum	46
6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	47
7. Teknik Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	47
G. Sistematika Penulisan	48
BAB II KEDUDUKAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN INDONESIA	50
A. Konsep dan Dasar Hukum Hak Milik atas Satuan Rumah Susun	50
B. Hubungan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dengan Hak atas	

Tanah	64
C. Akibat Hukum dari Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun	74
BAB III KARAKTERISTIK HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI HAK KEBENDAAN DALAM HUKUM PERTANAHAN INDONESIA	84
A. Sistem Kepemilikan dalam Rumah Susun	84
B. Ciri-Ciri Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai Hak Kebendaan	91
C. Sifat Khusus Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Praktik	99
BAB IV PENUTUP	111
A. Simpulan	111
B. Saran	112
DAFTAR PUSTAKA	