

TINJAUAN YURIDIS HAK GUNA BANGUNAN ATAS HAK PENGELOLAAN DALAM SENKETA RUMAH SUSUN MANGGA DUA COURT

Resfa Klarita Trasaenda, Indira Yekti Widya Pramesti, Amanda Feby Sabrina, Gema Mutiara Insani, Dwi Desi Yayi Tarina
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, DKI Jakarta
Jl. RS Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12450
2210611219@mahasiswa.upnvj.ac.id

Abstract

The rapid urbanization in Indonesia has encouraged the development of vertical housing, yet it often triggers legal disputes concerning land status, particularly the Right to Build (HGB) established upon Management Rights (HPL). This study analyzes the juridical status of HGB over HPL within Indonesia's land law system, focusing on the ownership dispute of Mangga Dua Court Apartments, where the revocation of HGB extension by the National Land Agency (BPN) created uncertainty for unit owners. Using a normative juridical method and literature-based qualitative analysis, the study finds that HGB over HPL is legally recognized under the Basic Agrarian Law (UUPA) and Government Regulation No. 18 of 2021, but depends on the consent of the HPL holder, posing risks of cancellation. Legal protection for apartment owners against developers' non-disclosure of land status is supported by the Apartment Ownership Law and Security Rights Law, which recognize Strata Title Ownership (HMSRS) as an independent property right. The study concludes that regulatory harmonization and legal awareness are essential to ensure legal certainty and consumer protection in land management.

Keywords: *Right to build, management rights, strata title unit.*

Abstrak

Pertumbuhan urbanisasi di Indonesia mendorong pembangunan hunian vertikal, namun sering memunculkan sengketa hukum terkait status tanah, khususnya Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL). Penelitian ini menganalisis kedudukan yuridis HGB atas HPL dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, dengan fokus pada sengketa kepemilikan di Apartemen Mangga Dua Court, di mana pembatalan perpanjangan HGB oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) menimbulkan ketidakpastian bagi pemilik unit. Dengan menggunakan metode yuridis normatif dan analisis kualitatif berbasis literatur, penelitian ini menemukan bahwa HGB atas HPL diakui secara hukum berdasarkan UUPA dan PP No. 18 Tahun 2021, namun bergantung pada persetujuan pemegang HPL sehingga berpotensi dibatalkan. Perlindungan hukum bagi pemilik rumah susun terhadap ketidakterbukaan status tanah oleh pengembang diperkuat oleh UU Rumah Susun dan UU Hak Tanggungan, yang mengakui Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) sebagai hak mandiri. Penelitian ini menyimpulkan bahwa harmonisasi regulasi dan peningkatan kesadaran hukum diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan konsumen dalam pengelolaan tanah.

Kata kunci: Hak guna bangunan, hak pengelolaan, satuan rumah susun.

Pendahuluan

Pertumbuhan populasi di daerah perkotaan merupakan salah satu tantangan utama dalam pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak. Kota-kota besar memiliki lahan yang semakin terbatas untuk tempat tinggal, sehingga muncul alternatif

hunian vertikal berupa rumah susun atau apartemen. Secara hukum, pengaturan mengenai rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, 2011). Undang-undang ini menetapkan bahwa rumah susun memiliki

posisi strategis dalam memenuhi kebutuhan perumahan sekaligus mendukung pengelolaan tata ruang kota. Rumah susun menjadi solusi terhadap kepadatan penduduk, namun juga menimbulkan persoalan hukum yang kompleks, terutama terkait status tanah dan hak atas bangunan.

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang paling umum digunakan dalam pembangunan apartemen di Indonesia. Namun, pembangunan tersebut seringkali berdiri di atas tanah berstatus Hak Pengelolaan (HPL). HPL adalah hak yang diberikan oleh negara kepada badan hukum atau lembaga pemerintah untuk mengelola tanah, serta memberikan sebagian tanah tersebut kepada pihak ketiga melalui pemberian HGB (Aji, 2022). Posisi HGB di atas HPL menimbulkan permasalahan hukum karena kedudukannya yang meskipun diakui secara normatif, sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

Salah satu contoh konkret dari permasalahan tersebut dapat dilihat pada kasus sengketa Apartemen Mangga Dua Court yang diputus melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 364 PK/Pdt/2016. Sengketa ini berawal dari perpanjangan HGB oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang kemudian dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan alasan tanah tersebut berstatus HPL (Maharani, Busro, & Priyono, 2021). Akibatnya, pemilik unit apartemen yang telah bertindak dengan itikad baik mengalami ketidakpastian hukum. Pandangan akademis terhadap kasus tersebut menunjukkan adanya pelanggaran prinsip transparansi oleh pengembang, serta lemahnya perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi jual beli apartemen.

Selain itu, tantangan utama dalam HGB di atas HPL berkaitan dengan transparansi informasi dan kepastian hukum. Dalam kasus Mangga Dua, banyak pemilik unit tidak mengetahui bahwa tanah tempat bangunan mereka berdiri adalah tanah HPL. Kondisi ini menciptakan ketimpangan informasi antara pengembang dan pembeli, yang kemudian berpotensi menimbulkan sengketa hukum. Ketidakterbukaan informasi tersebut bertentangan dengan prinsip perlindungan

konsumen karena pembeli tidak memahami sepenuhnya status hukum tanah apartemen yang dibelinya.

Pemerintah telah berupaya memperbaiki kerangka hukum ini melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, 2021). Regulasi ini memperjelas ketentuan mengenai pemberian, perpanjangan, dan pendaftaran hak, termasuk hak turunan dari HPL, guna menutup celah hukum yang sering disalahgunakan dalam praktik pengembangan apartemen. Namun, peraturan ini masih menimbulkan perdebatan mengenai harmonisasinya dengan undang-undang induk seperti UUPA dan UU Rumah Susun.

Dengan demikian, kasus Mangga Dua Court tidak hanya menggambarkan sengketa antara pemilik dan pengembang, tetapi juga menunjukkan ketidakharmonisan regulasi dalam pengaturan HGB di atas HPL. Secara normatif, apabila pemilik satuan rumah susun telah bertindak dengan itikad baik, maka negara seharusnya dapat menjamin perlindungan hukum yang jelas. Secara praktis, kasus ini menegaskan pentingnya peningkatan transparansi informasi, kepastian administratif, serta harmonisasi peraturan di bidang pertanahan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kedudukan hukum HGB di atas HPL dalam sistem pertanahan Indonesia dengan studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 364 PK/Pdt/2016. Penelitian ini juga menelaah: (1) status hukum HGB di atas HPL berdasarkan peraturan perundang-undangan, (2) perlindungan hukum bagi pemilik rumah susun terhadap praktik pengembang yang tidak transparan, serta (3) implikasi hukum putusan Mahkamah Agung terhadap kepastian hukum. Hasil penelitian diharapkan dapat memperkuat regulasi pertanahan dan perlindungan konsumen melalui pendekatan normatif berbasis kasus konkret.

Hasil & Pembahasan

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

Hak Pengelolaan (HPL) tidak disebutkan secara eksplisit dalam Undang-Undang Pokok

Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, namun keberadaannya dapat ditafsirkan dari Pasal 2 ayat (4) UUPA yang menyatakan bahwa pelaksanaan hak menguasai dari negara dapat dikuasakan kepada daerah, badan hukum, atau instansi pemerintah sejauh diperlukan (Republik Indonesia, 1960). Ketentuan ini menjadi dasar munculnya konsep kewenangan pengelolaan tanah oleh entitas non-negara, yang kemudian dikenal sebagai HPL.

Dalam praktiknya, HPL merupakan bentuk pendelegasian kewenangan publik atas tanah negara kepada lembaga tertentu, di mana pemegang HPL dapat memanfaatkan atau memberikan bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga melalui pemberian HGB (Suhail, 2018). UUPA melalui Pasal 35 juga mengakui HGB sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah milik negara atau pihak lain untuk jangka waktu tertentu yang dapat dipindahtanggankan, dijadikan jaminan, dan diperpanjang sesuai ketentuan hukum (Kurniawan, 2020).

Kedudukan HGB di atas HPL semakin diperjelas dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Republik Indonesia, 2021). Regulasi ini menegaskan bahwa pemegang HPL dapat memberikan HGB kepada pihak lain melalui perjanjian pemanfaatan tanah. Artinya, keberadaan HGB di atas HPL diakui secara normatif, namun pelaksanaannya tidak dapat berdiri sendiri. Pemberian HGB harus disertai dengan persetujuan tertulis dari pemegang HPL sebagai bentuk hubungan hukum antara kedua pihak (Arba, 2020).

Dengan demikian, terdapat keterkaitan erat antara pemegang HGB dan pemegang HPL dalam hal perpanjangan, pembebanan hak tanggungan, maupun pengalihan. Hubungan ini memperlihatkan integrasi antara kewenangan publik dan kepentingan privat, di mana HPL berfungsi sebagai instrumen negara dalam mengatur tanah untuk kepentingan umum, sementara HGB berperan sebagai sarana hukum bagi pihak swasta untuk memanfaatkan tanah secara produktif (Harsono, 2008; Muchsin, 2017). Dalam konteks ini, kepastian hukum bagi pemegang HGB tetap bergantung pada prinsip penguasaan negara atas tanah sebagaimana diatur dalam

UUPA, sehingga menunjukkan adanya keseimbangan antara kepentingan pembangunan ekonomi dan pengendalian negara.

Namun, persoalan muncul dalam praktik, terutama ketika perpanjangan HGB dilakukan tanpa persetujuan pemegang HPL. Berdasarkan ketentuan PP No. 18 Tahun 2021, tindakan tersebut dapat dianggap tidak sah dan perpanjangan HGB dapat dibatalkan (Wicaksono, 2021). Risiko hukum ini semakin tinggi apabila perjanjian pemanfaatan tanah antara pemegang HGB dan HPL tidak dijalankan dengan benar. Dalam kondisi demikian, pemegang HPL berwenang melakukan penyesuaian bahkan pencabutan terhadap HGB yang telah diberikan.

Selain itu, peraturan pertanahan masih menghadapi tantangan sinkronisasi antara UUPA, Undang-Undang Cipta Kerja, dan PP No. 18 Tahun 2021, khususnya dalam hal jangka waktu perpanjangan dan mekanisme persetujuan dari pemegang HPL yang belum seragam (Nugraha, 2020). Mekanisme persetujuan tertulis dari pemegang HPL juga sering menimbulkan perbedaan penerapan antar instansi karena belum adanya pedoman teknis yang seragam. Akibatnya, sengketa dapat terjadi tidak hanya antara pemegang HGB dan HPL, tetapi juga melibatkan pihak ketiga seperti konsumen atau investor yang membeli unit di atas tanah HGB (Lestari, 2022).

Dalam konteks pembangunan apartemen, ketidakpastian hukum ini berdampak luas terhadap perlindungan masyarakat dan kelangsungan investasi. Oleh karena itu, meskipun secara normatif HGB di atas HPL telah diakui dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, pelaksanaannya masih menyisakan celah hukum. Diperlukan pembaruan regulasi, harmonisasi undang-undang, dan kejelasan prosedural untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan konsumen, dan stabilitas iklim investasi di sektor properti (Arba, 2020; Lestari, 2022).

Perlindungan Hukum bagi Pemilik Satuan Rumah Susun terhadap Ketidakterbukaan Informasi Status Tanah oleh Pengembang (Developer)

Rumah susun sebagai bentuk kepemilikan properti vertikal yang berkembang pesat di wilayah urban Indonesia

menimbulkan persoalan penting mengenai kedudukannya sebagai objek jaminan kebendaan. Permasalahan ini erat kaitannya dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun) (Republik Indonesia, 1996; Republik Indonesia, 2011).

Secara teoritis, jaminan kebendaan pada satuan rumah susun berlandaskan prinsip pemisahan hak (*strata title*), yang memungkinkan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS) diperlakukan sebagai hak kebendaan yang berdiri sendiri, terpisah dari hak atas tanah induk maupun bagian bersama. Dengan demikian, pemilik unit dapat membebaskan aset pribadinya dengan hak tanggungan tanpa mengganggu kepentingan pemilik lainnya (Ni Putu Eka Suryani, 2020). Prinsip ini sejalan dengan teori hukum properti modern yang menekankan keadilan ekonomi melalui perluasan akses terhadap kredit individu tanpa mengorbankan kepemilikan kolektif atas fasilitas bersama, sebagaimana diterapkan dalam sistem *condominium* di negara-negara bertradisi hukum sipil seperti Amerika Serikat (Pratiwi, dkk., 2019).

Lebih lanjut, asas aksesoir dalam hak tanggungan, yakni hak yang melekat dan mengikuti benda pokoknya (dalam hal ini satuan rumah susun), menjadi dasar perlindungan bagi kreditur agar memiliki prioritas atas pelunasan piutang tanpa menimbulkan konflik terhadap pemilik lain (Sudikno Widjaja, 2018).

Secara yuridis, UU Rumah Susun memberikan legitimasi eksplisit bagi HM-SRS sebagai objek jaminan kebendaan. Hal ini ditegaskan dalam 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 dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Republik Indonesia, 2011). Ketentuan ini dipertegas melalui Pasal 13 UU Rumah Susun yang menyamakan HM-SRS dengan hak milik atas tanah sehingga dapat dialihkan, diwariskan, dan dijamin. Namun,

pembebanan hak tanggungan terbatas pada satuan individu untuk menghindari gangguan terhadap hak bersama sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 47 ayat (6) (Republik Indonesia, 2011).

Sementara itu, UU Hak Tanggungan mengatur dalam Pasal 4 ayat (1) bahwa hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik atau hak guna bangunan, serta memperluas cakupannya melalui Pasal 4 ayat (3) terhadap benda-benda yang berkaitan dengan tanah, termasuk satuan rumah susun (Republik Indonesia, 1996). Proses eksekusi dijelaskan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan melalui lelang apabila debitur wanprestasi, dengan tetap memperhatikan ketentuan khusus dalam Pasal 48 UU Rumah Susun terkait pembayaran tunggakan biaya pengelolaan rumah susun terlebih dahulu. Integrasi kedua undang-undang tersebut memperkuat perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun dan pihak kreditur. Namun, tantangan muncul ketika rumah susun dibangun di atas tanah dengan status berbeda, seperti HGB di atas HPL, yang menyebabkan perbedaan jangka waktu antara hak atas tanah dan hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 35 UU Rumah Susun, jangka waktu hak tanggungan tidak boleh melampaui jangka waktu hak atas tanah, sehingga memerlukan mekanisme persetujuan antara pengembang dan asosiasi pemilik untuk menjaga proporsionalitas sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Republik Indonesia, 1847).

Secara praktis, ketentuan ini memberikan kepastian hukum bagi kreditur perbankan, karena pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan di Kantor Pertanahan dengan deskripsi spesifik unit (lantai dan nomor) sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UU Hak Tanggungan (Republik Indonesia, 1996). Prinsip spesifitas tersebut penting untuk menghindari ambiguitas terhadap objek jaminan (Harahap, 2022).

Namun demikian, penerapan di lapangan masih menghadapi kendala, antara lain konflik norma mengenai perlunya persetujuan asosiasi penghuni untuk akses fisik dalam pelaksanaan eksekusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (7) UU Rumah Susun (Republik Indonesia, 2011). Hal ini

mencerminkan penerapan asas non-interference, yakni perlindungan terhadap hak kolektif pemilik lain agar tidak terganggu oleh proses eksekusi (Setiawan, 2016).

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XV/2017 memperkuat posisi HM-SRS sebagai hak yang berdiri sendiri dan tidak bergantung sepenuhnya pada status tanah induk, sehingga memperluas akses terhadap jaminan kredit serta memberikan fleksibilitas ekonomi bagi masyarakat (Widjaja, 2018). Untuk meningkatkan kepastian hukum dan mengurangi potensi sengketa, perlu dilakukan harmonisasi pengaturan melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2015 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan atas Satuan Rumah Susun (Republik Indonesia, 2015). Selain itu, peningkatan literasi hukum bagi masyarakat dan pelaku usaha properti menjadi langkah penting untuk memastikan transparansi informasi status tanah dan mencegah kerugian konsumen (Yuwono, 2021).

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pemilik satuan rumah susun menuntut sinergi antara kepastian administratif, transparansi pengembang, dan harmonisasi regulasi agar sistem pertanahan nasional dapat menjamin keadilan serta kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

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 Pustaka

- 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.
- Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran

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