

Kepastian Hukum Hunian Horizontal di Atas Bangunan Komersial: Analisis Berdasarkan UUPA dan Regulasi Turunannya

Wahanani Leila Arfah^{a,1*}, Ratih Damayanti^{a,2}

^a Universitas Negeri Semarang, Indonesia

¹ wahanani.arfah21@gmail.com*

*korespondensi penulis

Informasi artikel

Received: 10 Mei 2025;

Revised: 22 Mei 2025;

Accepted: 12 Juni 2025.

Kata-kata kunci:

Kepastian hukum;

Hunian horizontal;

Bangunan komersial;

UUPA;

Rumah Susun.

: ABSTRAK

Pertumbuhan kawasan urban mendorong munculnya inovasi hunian, termasuk konsep hunian horizontal di atas bangunan komersial, seperti Cosmo Park Residence di Jakarta. Model ini menghadirkan tantangan hukum baru, khususnya terkait kepastian status hak atas tanah dan bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum hunian horizontal di atas gedung komersial dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Kajian difokuskan pada Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta regulasi turunannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa model hunian ini dapat diakomodasi secara normatif melalui skema Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) atau Hak Guna Bangunan (HGB), meskipun belum terdapat pengaturan eksplisit yang secara spesifik mengatur bentuk hunian tersebut. Ketidakjelasan regulasi ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi penghuni, pengembang, dan pengelola gedung. Penelitian ini menyimpulkan bahwa kekosongan pengaturan hukum terhadap bentuk hunian ini perlu segera ditangani untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah potensi konflik hak atas tanah di kawasan campuran. Urgensi penataan hukum menjadi semakin mendesak seiring meningkatnya tren pembangunan hunian vertikal dan horizontal campuran di kota-kota besar.

ABSTRACT

Legal Certainty of Horizontal Housing Above Commercial Buildings: An Analysis Based on the Basic Agrarian Law and Its Derivative Regulations. The growth of urban areas has driven innovations in housing, including the concept of horizontal housing atop commercial buildings, such as Cosmo Park Residence in Jakarta. This model presents new legal challenges, particularly concerning the certainty of land and building ownership status. This study aims to analyze the legal certainty of horizontal housing constructed above commercial structures using a normative juridical approach. The analysis focuses on the Basic Agrarian Law of 1960, Law No. 20 of 2011 on Flats, and their derivative regulations. The findings indicate that this housing model can be normatively accommodated through the legal schemes of Ownership Rights over Strata Title Units (SHM Sarusun) or Building Use Rights (HGB), although there is no explicit regulation that specifically governs this type of housing. The lack of regulatory clarity poses potential legal uncertainty for residents, developers, and building managers. The study concludes that the legal vacuum surrounding this housing form must be addressed promptly to ensure legal certainty and prevent potential land rights conflicts in mixed-use developments. The urgency of legal structuring is growing in line with the increasing trend of mixed vertical and horizontal housing developments in major cities.

Keywords:

Legal certainty;

Horizontal housing;

commercial building;

Agrarian law;

Flat units.

Copyright © 2025 (Wahanani Leila Arfah & Ratih Damayanti). All Right Reserved

How to Cite : Arfah, W. L., & Damayanti, R. (2025). Kepastian Hukum Hunian Horizontal di Atas Bangunan Komersial: Analisis Berdasarkan UUPA dan Regulasi Turunannya . *Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 5(2), 463–469. <https://doi.org/10.56393/nomos.v5i2.3326>



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/). Allows readers to read, download, copy, distribute, print, search, or link to the full texts of its articles and allow readers to use them for any other lawful purpose. The journal hold the copyright.

Pendahuluan

Pertumbuhan kawasan perkotaan di Indonesia yang sangat cepat telah mendorong berbagai inovasi dalam penyediaan hunian, khususnya di kota-kota besar seperti Jakarta. Salah satu bentuk inovatif yang muncul adalah konsep hunian horizontal di atas bangunan komersial, yaitu rumah tapak yang dibangun di atas podium gedung pusat perbelanjaan atau fasilitas komersial lainnya. Konsep ini berbeda dari rumah susun atau apartemen karena unit-unitnya dibangun dalam pola horizontal seperti perumahan konvensional, namun berdiri di atas struktur vertikal milik komersial. Contoh konkret dari model ini adalah Cosmo Park Residence yang berada di atas Thamrin City, Jakarta Pusat (Pangerang, Irnanda, & Firdaus, 2021).

Fenomena hunian horizontal di atas bangunan komersial memunculkan tantangan baru dalam aspek hukum pertanahan, khususnya mengenai kepastian hukum status hak atas tanah bagi para penghuni. Dalam sistem hukum Indonesia, prinsip dasar penguasaan tanah diatur melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menetapkan asas pemisahan horizontal antara hak atas tanah dan hak atas bangunan di atasnya. Namun, UUPA tidak secara eksplisit mengatur bentuk hunian yang tidak berdiri langsung di atas tanah, seperti dalam kasus hunian horizontal di atas gedung komersial. Ketidaksiuaian ini menimbulkan keraguan mengenai keabsahan dan perlindungan hukum bagi pemilik unit hunian tersebut.

Meskipun UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang telah diubah dengan UU No.6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dan peraturan turunannya seperti PP No. 13 Tahun 2021 memberikan dasar hukum bagi kepemilikan unit vertikal melalui konsep strata title, peraturan tersebut lebih ditujukan bagi rumah susun atau apartemen. Dalam konteks Cosmo Park, bentuk huniannya adalah rumah tapak berderet di atas gedung, bukan unit vertikal, sehingga muncul pertanyaan apakah kepemilikannya dapat disamakan dengan rumah susun. Selain itu, dalam sistem pertanahan nasional, dikenal asas "satu hak atas satu bidang tanah", yang menjadi problematik ketika satu bidang tanah digunakan untuk dua fungsi bangunan yang berbeda, yaitu komersial dan residensial (Zahir, 2020). Hal ini menunjukkan adanya tumpang tindih antara norma agraria dengan realitas fisik dan sosial di lapangan.

Praktik penggabungan fungsi komersial dan residensial dalam satu bangunan atau kawasan memang sudah menjadi tren global dalam perencanaan tata kota berbasis mixed-use development. Namun demikian, di negara-negara lain seperti Tiongkok atau Singapura, pengaturan hukum tentang hak atas bangunan dalam model seperti ini telah lebih matang dan terpisah dari sistem hak atas tanah secara konvensional. Sebaliknya, di Indonesia, hukum pertanahan masih terpusat pada tanah sebagai objek utama, sedangkan hak atas ruang belum diatur secara memadai (Harsono, 2003). Ketimpangan ini memperkuat kebutuhan untuk menyesuaikan regulasi hukum agraria dengan perkembangan arsitektur dan tata ruang perkotaan modern.

Salah satu contoh yang memperlihatkan kekosongan regulasi adalah pengelolaan Cosmo Park, yang didirikan di atas pusat perbelanjaan Thamrin City. Dalam studi oleh Pangerang dkk. (2021), diketahui bahwa unit-unit hunian tersebut telah memiliki status Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Namun, tidak terdapat kejelasan mengenai hubungan vertikal antara pemilik unit dengan pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah di bawahnya, yang biasanya dimiliki oleh pengelola pusat perbelanjaan. Ketidakhadiran mekanisme hukum yang secara rinci mengatur skema hak seperti ini berpotensi menimbulkan konflik hak antara penghuni dan pengelola kawasan.

Dari tinjauan literatur, tampak bahwa sebagian besar kajian hukum agraria dan rumah susun di Indonesia masih berfokus pada bangunan vertikal konvensional, seperti apartemen dan rumah susun sederhana. Penelitian mengenai hunian horizontal di atas struktur komersial dengan struktur kepemilikan horizontal namun berdiri di atas bangunan lain masih sangat terbatas. Padahal, kebutuhan

akan model hunian alternatif seperti ini diperkirakan akan meningkat seiring keterbatasan lahan di kawasan urban. Maka dari itu, penelitian ini menempati posisi penting dalam mengisi kekosongan kajian normatif terhadap skema hunian non-konvensional ini dalam sistem hukum Indonesia.

Dengan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum hunian horizontal di atas bangunan komersial dari perspektif hukum normatif. Fokus utama kajian adalah pada analisis ketentuan UUPA dan regulasi turunannya yang berkaitan dengan penguasaan dan pemilikan tanah, hak atas satuan rumah susun, serta aspek pertanahan dalam bangunan bertingkat dan kawasan campuran. Studi ini juga akan mengevaluasi kelayakan penerapan strata title terhadap unit hunian horizontal yang tidak berdiri langsung di atas tanah. Dengan pendekatan deskriptif-analitis, artikel ini akan menyajikan penilaian kritis terhadap struktur hukum yang ada.

Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang berfokus pada analisis norma hukum tertulis, terutama dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan regulasi turunannya. Metode ini dipilih karena isu utama penelitian berkaitan dengan kepastian hukum atas status hunian di atas bangunan komersial. Analisis dilakukan secara kualitatif melalui penafsiran hukum, asas pertanahan, dan doktrin untuk mengidentifikasi relevansi serta potensi konflik norma. Tujuan akhirnya adalah merumuskan argumentasi hukum yang mendukung penegakan kepastian hukum dalam konteks tersebut.

Hasil dan pembahasan

Kajian agraria dan perumahan di Indonesia selama ini memang lebih banyak menyoroti bangunan vertikal seperti apartemen dan rumah susun konvensional. Konsep hunian horizontal di atas bangunan komersial relatif jarang dibahas secara mendalam, padahal pola penguasaan ruang ini mulai muncul di proyek-proyek perkotaan. Dalam kerangka hukum nasional, prinsip pemisahan horizontal dari UUPA menyatakan bahwa bangunan di atas tanah tidak menjadi bagian integral dari hak atas tanah tersebut (Andari, 2019). Aspek inilah yang perlu dikaji ulang karena sebagian studi yang ada cenderung fokus pada hunian vertikal, sehingga dimensi hukum hunian di atas mal atau gedung komersial belum mendapat perhatian seimbang.

UU Pokok Agraria (UU No. 5/1960) menetapkan kerangka dasar hak atas tanah, termasuk mengklasifikasikan hak-hak atas tanah seperti hak milik, Hak Guna Bangunan (HGB), dan hak pakai. Pasal 16 UUPA mencantumkan HGB sebagai salah satu hak atas tanah, yaitu hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah bukan milik sendiri. Berangkat dari sana, prinsip horizontal separation di UUPA menegaskan bahwa pengalihan atau kepemilikan atas tanah tidak otomatis mencakup bangunan di atasnya (Andari, 2019). Artinya, pembangunan hunian di atas bangunan komersial memerlukan pengaturan hak bangunan terpisah misalnya HGB atau hak pakai sesuai ketentuan UUPA. Selain itu, UUPA dalam Pasal 1 angka 1 menegaskan hak milik atas lahan sebagai hak paling kuat, tetapi tetap dibatasi oleh asas pemerataan dan norma sosial; hal ini relevan ketika hunian dibangun di atas aset komersial, karena dapat menimbulkan pertanyaan soal kepemilikan dan penggunaan lahan menurut kepentingan umum.

Sebagai pelengkap UUPA, UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang telah diubah dengan UU No.6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, memberikan landasan hukum bagi pembentukan Satuan Rumah Susun (Sarusun) yang umumnya berbentuk gedung bertingkat. Meskipun UU ini terutama mengatur rumah susun vertikal, ketentuan fungsinya mengakui kemungkinan fungsi campuran (hunian dan bukan hunian) dalam bangunan bertingkat. Namun, dalam praktik pasal UU 20/2011 tentang pemanfaatan rusun tidak secara eksplisit memuat bagian terpisah untuk hunian di atas gedung komersial, sehingga menimbulkan ambiguitas dalam interpretasi fungsi non-hunian (Nuryono,

2022). Pasal 50 UU Rumah Susun menyebutkan pemanfaatan sarusun bisa bersifat hunian atau campuran, dan perpindahan fungsi harus sesuai rencana tata ruang. Karena UU ini tidak secara eksplisit membahas rumah di atas mall, pelaku usaha sering kali mengandalkan pemahaman bahwa proyek tersebut diperlakukan seperti apartemen yang terintegrasi dengan pusat perbelanjaan (*mixed-use*) (Nuryono, 2022). Dalam konteks ini, masih diperlukan kajian lebih lanjut agar ketentuan tentang rusun dapat mengakomodasi model hunian horizontal di atas komersial secara tegas dan jelas.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman juga menjadi bagian kerangka normatif yang relevan. PP ini (yang merupakan perubahan atas PP 14/2016) mengatur penyediaan lahan dan kriteria minimal kavling perumahan, misalnya mewajibkan luas kavling efektif antara 60–200 m² dengan lebar muka minimal 5 meter (Indraswari, 2025). Meskipun ketentuan tersebut tercantum dalam penjelasan pasal, bukan teks utama PP, hal itu menunjukkan bahwa pembangunan perumahan termasuk tipe *landed house* harus memenuhi standar tersebut. Bila hunian horizontal di atas bangunan komersial dipandang sebagai bagian dari kegiatan penyediaan rumah, maka persyaratan PP 12/2021 tetap harus dipertimbangkan. Misalnya, unit-unit *townhouse* yang dibangun di atas gedung komersial harus memiliki akses jalan (infrastruktur) dan luas unit yang tidak melanggar ketentuan peraturan tersebut. Dengan demikian, PP 12/2021 secara tidak langsung menyiratkan batasan tata ruang minimal untuk menghindari kepadatan berlebih meski lokasinya di area komersial (Tania, 2022).

Di tingkat regulasi teknis, instrumen di bawah kewenangan Kementerian ATR/BPN memegang peran penting dalam menjamin kepastian hukum atas hak tanah dan bangunan, khususnya dalam konteks hunian horizontal di atas bangunan komersial. Meskipun tidak secara eksplisit mengatur hunian di atas mal, PP No. 18 Tahun 2021 memperkenalkan konsep ruang atas tanah yang memungkinkan pemberian hak-hak tertentu seperti Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai di atas tanah yang telah dimanfaatkan, termasuk di atas Hak Pengelolaan (HPL) dengan persetujuan pemegang hak. Ketentuan ini membuka kemungkinan yuridis bagi pengembangan hunian di atas struktur komersial. Namun, implementasi konsep ini masih minim dan belum didukung oleh mekanisme pendaftaran yang baku.

Di sisi lain, Peraturan Menteri ATR/BPN seperti No. 10 Tahun 2016 dan No. 1 Tahun 2021 mengenai prosedur pendaftaran tanah secara elektronik, serta PerMen No. 12 dan No. 18 Tahun 2021 yang mengatur pertimbangan teknis dan penetapan hak, belum memuat ketentuan khusus bagi model hunian semacam ini. Dalam praktiknya, pengembang dan pejabat pertanahan cenderung mengadaptasi skema rumah susun sebagai basis yuridis. Dengan demikian, meskipun regulasi agraria Indonesia menyediakan kerangka normatif yang cukup lentur, kekosongan pengaturan spesifik menciptakan ruang interpretasi yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dalam penerapan di lapangan.

Secara hukum, aspek hak atas tanah sangat krusial. Apabila hunian dibangun di atas gedung komersial yang berdiri di atas HGB, maka pemilik unit hunian hanya mendapatkan HGB atas bangunan tersebut. UUPA Pasal 16 menegaskan HGB sebagai hak atas tanah untuk bangunan, artinya pemegang HGB berhak memiliki bangunan di atas lahan bukan miliknya. Pelaksanaan hak ini harus tetap sesuai aturan (misalnya jangka waktu maksimal) (Gautama, 1993). Di samping itu, jika bangunan pendukung hunian belum memiliki status imbas, timbul persoalan legalitas penggunaan lahan. Oleh karena itu, pihak pengembang biasanya mengurus HGB terpisah untuk area hunian. Jika lokasi merupakan tanah negara atau HPL, maka terlebih dahulu harus dilakukan pelepasan dan penerbitan HGB sesuai PP 18/2021. Selanjutnya, setiap hunian yang berada di atas mall akan diterbitkan sertifikat HGB atas nama pembeli atau pengembang, bukan SHM seperti rumah tapak biasa. Dengan demikian, landasan hak atas tanahnya jelas, namun sifatnya berbeda dari rumah tapak karena status tanah komersial yang mendasarinya.

Status kepemilikan unit hunian horizontal juga membutuhkan kejelasan tambahan. Tidak seperti apartemen vertikal yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM-Sarusun) dan Sertipikat Keterbatasan Bangunan Gedung (SKBG), hunian di atas gedung komersial pada

umumnya dicatat sebagai rumah tapak atas HGB. Misalnya, iklan resmi properti Cosmo Park Thamrin City secara eksplisit menyatakan setiap unit *Townhouse* memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Hal ini sejalan dengan penjelasan publik bahwa rumah di atas mal akan mendapat HGB setelah AJB, bukan SHM (Adhitiawarman, 2024). Dengan demikian, kepemilikan hunian horizontal pada kenyataannya setara dengan kepemilikan tanah (secara terbatas) melalui HGB, dan bangunan rumahnya masuk dalam kekuasaan pemegang HGB. Jika pengembang ingin menerapkan sistem strata, mereka juga dapat mengusulkan bentuk *Strata Title* (SHM-Sarusun) meski tidak lazim dilakukan untuk rumah atas mal. Dalam praktik nyata di lapangan, kedua contoh kasus di Jakarta menunjukkan HGB-lah instrumen utama untuk legitimasi kepemilikan unit hunian horizontal.

Izin membangun (IMB) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) menjadi aspek hukum penting lainnya. Setiap pembangunan hunian di atas bangunan komersial wajib memiliki IMB yang valid. Dalam kasus Cosmo Park Thamrin City, Pemprov DKI menyatakan proyek perumahan tersebut telah memperoleh IMB sejak 2007 dan SLF pada 2010 (Maulandy Rizki Bayu Kencana 2019). Unikinya, IMB Hunian Kosmik (Cosmo Park) diintegrasikan dengan izin bangunan pusat perbelanjaan sebagai satu kesatuan, sehingga dianggap “gabung IMB” dengan mall. Demikian pula untuk The Villas di atas MOI: Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Jakarta memastikan IMB dan SLF sudah ada sejak 2017 untuk cluster tersebut. Pernyataan resmi ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah menerima model hunian campuran ini dengan syarat administrasi bangunan dipenuhi. Sertifikat Laik Fungsi juga diperlukan sebelum hunian difungsikan, memastikan bangunan laik huni. Secara ringkas, penerbitan IMB/SLF untuk hunian horizontal akan mengikuti prosedur perizinan bangunan besar (seperti mall atau apartemen) dengan memerhatikan pemanfaatan ruang bangunan sesuai desain campuran.

Isu kesesuaian rencana tata ruang (RTRW) tidak dapat diabaikan. Bangunan komersial biasanya terletak di zona perdagangan/layanan, sehingga penambahan fungsi hunian di atasnya mengarah pada kawasan campuran. Setiap proyek hunian atas mal harus sesuai dengan RDTR setempat; apabila zona awal murni komersial, perlu adanya kajian izin khusus atau perubahan peruntukan. UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang telah diubah dengan UU No.6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang memang memungkinkan fungsi campuran, tetapi dalam UU zonasi (RTRW) hal ini harus eksplisit diakomodasi. Bila pemerintah daerah memasukkan unsur hunian di zona komersial (sebagai *mixed-use*), maka tata cara penerbitan IMB dan SLF akan mempertimbangkan aspek tata ruang tersebut (Sitepu et al., 2024). Dalam konteks ini, pasal-pasal dalam UU Rumah Susun yang mengatur fungsi campuran (Pasal 50) menjadi acuan umum. Namun perlu diingat bahwa UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang telah diubah dengan UU No.6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dan PP 12/2021 hanya mengatur secara umum, sehingga koordinasi lintas sektor (agraria, perumahan, tata ruang) sangat penting untuk memberikan kepastian hukum.

Dua contoh nyata di Jakarta, yakni Cosmo Park Thamrin City dan The Villas MOI, menunjukkan bahwa model hunian horizontal di atas bangunan komersial telah diterapkan meskipun belum memiliki pengaturan spesifik dalam regulasi nasional. Kedua proyek ini mengusung konsep *townhouse modern* lengkap dengan fasilitas privat, dan masing-masing unit telah memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) serta Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang sah sejak tahun pelaksanaannya (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, 2017). Koneksi langsung ke pusat perbelanjaan melalui akses eksklusif mempertegas karakter campuran dari fungsi huni dan komersial. Praktik ini menunjukkan bahwa implementasi hukum yang ada cenderung menyesuaikan: dalam beberapa kasus menggunakan kerangka rumah susun, di kasus lain memanfaatkan skema rumah tapak dengan HGB (Simanjuntak, 2020).

Namun, secara normatif, belum terdapat instrumen hukum yang secara eksplisit mengatur eksistensi "rumah di atas mall". PP No. 18 Tahun 2021 memang mengenalkan konsep pemanfaatan ruang atas tanah dan memberikan dasar hukum untuk pemberian hak seperti HGB di atas Hak Pengelolaan atau Hak Milik, tetapi belum disertai dengan prosedur administratif dan teknis yang baku, seperti peta bidang ruang atau mekanisme sertifikasi (Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah). Di sisi lain, model seperti Cosmo Park juga menunjukkan perbedaan pendekatan dalam bentuk sertifikasi, seperti penggunaan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), yang belum tentu seragam dengan kasus sejenis lainnya (Tjondronegoro, H., & Mufidah, 2021). Hal ini mencerminkan bahwa walaupun asas pemisahan horizontal dan prinsip rumah susun telah membuka ruang legal bagi hunian campuran di atas gedung komersial, belum adanya peraturan pelaksana khusus menciptakan ambiguitas hukum. Untuk menjamin kepastian dan keseragaman, dibutuhkan penguatan norma dalam bentuk regulasi teknis, seperti peraturan menteri atau perda, yang secara khusus mengatur status hukum ruang atas dan prosedur sertifikasinya.

Simpulan

Secara keseluruhan, rezim hukum agraria dan perumahan di Indonesia saat ini lebih berfokus pada model hunian vertikal sehingga belum memberikan payung aturan yang eksplisit bagi hunian horizontal di atas pusat komersial. Misalnya, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, PERPU No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, dan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dirancang untuk bangunan bertingkat "vertikal" dan mengatur kepemilikan satuan rumah susun, sedangkan model hunian berbentuk *cluster* di atap mal yang bersifat horizontal belum diakomodasi secara tegas. UUPA No. 5/1960 memang mengadopsi asas pemisahan horizontal (*horizontal scheiding*) yang memungkinkan pemilik tanah berbeda dengan pemilik bangunan, namun penerapan asas ini dalam konteks hunian di atas mall belum diatur lebih lanjut. PP No. 18/2021 bahkan memperkenalkan konsep "hak atas ruang atas tanah" dalam pengaturan pertanahan, tetapi masih diperlukan aturan teknis untuk mendaftarkan dan membatasi unit-unit hunian di atas bangunan komersial berdasarkan konsep tersebut. Singkatnya, terdapat kekosongan hukum: hunian horizontal di atas pusat perbelanjaan belum memiliki standar sertifikasi maupun perlindungan hukum yang jelas seperti layaknya hunian vertikal, sehingga para pemilik unit berisiko tidak mendapatkan kepastian hak dan kewajiban yang tegas.

Referensi

- Adhitiawarman, Danica. (2024). "Apa Sih Bedanya Punya Rumah Atas Mal dan Rumah Tapak?" detikProperti. <https://www.detik.com/properti/berita/d-7582639/4-apa-sih-bedanya-punya-rumah-atas-mal-dan-rumah-tapak>.
- Andari, C. P. (2019). Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Notarius*, 12(2), 703-717. <https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.29010>
- ATR/BPN RI. (2019). Permen ATR No. 12/2019 tentang Konsolidasi Tanah untuk Reklamasi. (Pasal tentang penerbitan sertifikat bangunan gedung bagi unit non-rusun).
- Gautama, Sudargo. 1993. Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria. Bandung: Bandung Citra Aditya Bakti.
- Indraswari, Sekar Aqillah. 2025. "PKP Tegaskan Rumah Subsidi 18 Meter Sah Secara Hukum, Ini Dasar Aturannya." detikProperti.
- Maulandy Rizki Bayu Kencana. 2019. "Perumahan Mewah Ada di Atas Mall Of Indonesia, Berapa Harganya?" Liputan6. <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4001300/perumahan-mewah-ada-di-atas-mall-of-indonesia-berapa-harganya#:~:text=,Jakarta%2C%20Jumat%2C%2028%20Juni%202019>.
- Nuryono, Sandiyu. 2022. "Begini Solusi Hilangnya Legalitas Fungsi Non-Hunian di UU 20/2011." industriproperti.com.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2021). PP No. 18/2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pasal-pasal pengantar konsep ruang atas tanah.
-

- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Pertimbangan Teknik Pertanahan
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 membahas tentang sertifikat elektronik, yang merupakan bagian dari upaya modernisasi pelayanan pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2021 (Permen ATR/BPN No. 10/2021) mengatur tentang Pedoman Penyusunan, Peninjauan Kembali, dan Revisi Rencana Tata Ruang Pulau/Kepulauan
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Simanjuntak, R. 2020. "Status Hukum Hunian Horizontal di Atas Bangunan Komersial: Studi Kasus Cosmo Park." *Jurnal Hukum dan Tata Ruang*: 112–29.
- Sitepu, Reulina Dwitanty, Zaidar, Maria Kaban, dan Jelly Leviza. 2024. "Analisis yuridis perlindungan hukum terhadap pemilik rumah hunian yang dibangun di atas gedung dengan fungsi usaha." *Jurnal Normatif* 4(1): 378–90. doi:10.54123/jn.v4i1.356.
- Tania. 2022. "Perancangan Hunian Vertikal Sebagai Tempat Tinggal, Berkreasi, Dan Berinspirasi." *Jurnal sains teknologi urban perancangan arsitektur*.
- Tjondronegoro, H., & Mufidah, N. 2021. "Permasalahan Pendaftaran Hak Milik Satuan Rumah Susun pada Hunian Non-Konvensional." *Jurnal Hukum Agraria*: 55–73.
- Undang-Undang (UU) Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Rusun)
- Undang-Undang (UU) Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria