



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 5, Nomor 1, Desember 2021

Artikel diterbitkan 31 Desember 2021, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v5i1.622>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

**KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN DIATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN
OLEH ORANG ASING**

Nanda Soraya Putri, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Bandung,
email: nandasoraaya@gmail.com

Nia Kurniati, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: nia.kurniati@unpad.ac.id

Elis Nurhayati, Universitas Padjadjaran, Bandung, email: elis@unpad.ac.id

ABSTRAK

Satuan Rumah Susun merupakan cara bagi pemerintah untuk dapat mengefektifitaskan kepemilikan hunian bagi Warga Negara Indonesia maupun Orang Asing yang datang ke Indonesia. Dalam rangka upaya pemerintah memberikan kepastian hukum mengenai Hunian atau Rumah Susun untuk Orang Asing, maka pemerintah mengeluarkan Undang-undang Cipta Kerja, terutama pada Pasal 144-145 menjelaskan mengenai memberikan Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) diatas Hak Guna Bangunan untuk Orang Asing, yang bertentangan dengan Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan beberapa Pasal dalam Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Penelitian ini dilakukan dengan metode pendekatan Yuridis Normatif dengan cara meneliti bahan pustaka, atau data sekunder dan menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analisis. Hasil kajian menunjukkan bahwa Kepastian Hukum tentang disahkannya Undang-undang Cipta Kerja beserta turunannya yaitu PP 18 Tahun 2021 belum terjamin. Hal ini dikarenakan masih berlakunya beberapa peraturan yang tidak dirubah terkait kepemilikan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan, yaitu pada pasal 47 ayat (2) UURS, Pasal 36 ayat (2) UUPA dan Penjelasan Pasal 4 ayat 1 UU Hak Tanggungan yang masih mengarah pada ketentuan UUPA. Lalu, dengan memberikan HMSRS diatas tanah Hak Guna Bangunan untuk Orang Asing merupakan ketentuan yang melanggar Asas Nasionalitas. Hal ini dikarenakan UURS menganut asas perlekatan vertical dan terdapat inkonsistensi penerapan asas pemisahan horizontal, sehingga kepemilikan bangunan dan hak atas tanah bersamanya tidak terpisahkan dalam Sertifikat HMSRS.

Kata kunci: asas nasionalitas; kepastian hukum; satuan rumah susun.

ABSTRACT

The Apartment is a way for the government to be able to control the housing ownership for Indonesian citizens and foreigners who come to Indonesia. In the context of the government's efforts to provide legal certainty regarding the Apartment ownership for Foreigners, the government issued the omnibus law, especially in Articles 144-145 explaining the granting of Apartment Ownership Rights over Building Use Rights for Foreigners, which is contrary to the Law No. 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles and several articles in law concerning apartment. This research was conducted with a normative juridical approach by examining library materials, or secondary data and using descriptive analysis research specifications. The results of the study show that legal certainty regarding the ratification of the Omnibus Law and its derivatives has not been guaranteed. This is because several regulations that have not been changed regarding ownership of land rights in the form of Building Use Rights, based on Article 47 paragraph (2) the law No. 20 of 2011, Article 36 paragraph (2) the Law No. 5 of 1960 and Elucidation of Article 4 paragraph 1 of the Mortgage Rights Law which still leads to provisions of the Law No. 5 of 1960. Then, granting the Ownership Rights of Apartment on land with Building Use Rights for Foreigners is a provision that violates the Nationality Principle. This is because the law No. 20 of 2011 adheres to the principle of vertical attachment and there are inconsistencies in the application of the principle of horizontal separation, so that ownership of the building and the right of the land are inseparable in the HMSRS Certificate.

Keywords: apartment; legal certainty; nationality principle

PENDAHULUAN

Pada beberapa negara, pondasi pertumbuhan ekonomi selalu dihubungkan dengan pertumbuhan penjualan apartemen sehingga hal inilah yang memicu pemerintah untuk semakin meningkatkan minat orang asing untuk berinvestasi dibidang properti. Orang asing yang memiliki izin sesuai dengan peraturan perundang-undangan berhak memiliki tempat tinggal berupa rumah tunggal ataupun rumah susun. Kepemilikan rumah susun bagi orang asing di Indonesia dapat memiliki bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang bersangkutan meliputi juga hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian-bersama”, “tanah-bersama”, dan “benda-bersama”. Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan SRS yang bersangkutan.¹

Dalam Prinsipnya, UUPA dengan tegas menyatakan membatasi orang asing untuk memiliki hak atas tanah. Hubungan kepemilikan hak atas tanah dengan WNI diperkuat oleh asas yang ada pada Pasal 1 UUPA menjelaskan mengenai asas kebangsaan yang mengatur bahwa “Semua tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi Bangsa Indonesia.” Serta Asas Nasionalitas terdapat pada Pasal 9 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Asas nasionalitas dalam UUPA merupakan asas utama Hukum Tanah Nasional yang hanya memberikan hak kepada Warga Negara Indonesia dalam hal pemilikan hak atas tanah, yang berarti membatasi kemungkinan orang asing untuk dapat memiliki hak atas tanah tertentu. Hal tersebut juga diterapkan dalam sistem kondominium yang merupakan pengaturan pemilikan bersama atas sebidang tanah dengan bangunan fisik di atasnya, maka dari itu pemecahan masalahnya selalu dikaitkan dengan hukum yang mengatur mengenai tanah.²

Berkaitan dengan adanya Asas Nasionalitas dalam UUPA, maka Pasal 47 UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menjelaskan bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan, dengan demikian yang boleh membeli dan memiliki rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik dan HGB di Indonesia adalah perorangan WNI dan badan hukum yang memenuhi syarat tersebut, sehingga jelas bagi orang asing yang menetap di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, dalam hal membeli dan memiliki satuan rumah susun harus berada di atas tanah hak pakai.³ Hal ini tercantum dalam Pasal 42 UUPA menegaskan bahwa bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat memiliki sebuah rumah atau tempat tinggal hunian yang dibangun diatas bidang tanah hak pakai.

Ketentuan selanjutnya yang masih berkaitan dengan kepemilikan Hak Guna Bangunan, yaitu pada UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, peraturan tersebut masih mengarah kepada

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agrarian Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang pokok agrarian, isi, dan pelaksanaannya*, cet.11, Djambatan, Jakarta: 2007, hlm.349

² I Wayan Kartika, “Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa,” *Kertha Wicaksana* Volume 12, Nomor 2 2018, hlm.114

³ Farah Herliani, Ida Nurlinda, Betty Rubiati, “Peralihan Hak Milik menjadi Hak Pakai Atas Sarusun diatas Tanah HGB Kepada Orang Asing dihubungkan dengan PP No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia Juncto Permen Atr/Kepala Bpn No. 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia”, Bandung: *Acta Diurnal*, Volume 2, Nomor 1, Desember 2018, hlm.72

pemberlakuan UUPA dimana dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) menjelaskan bahwa objek yang dapat dibebani hak tanggungan yaitu Hak Guna Bangunan, merupakan objek yang telah dijelaskan lebih lanjut berdasarkan UUPA yaitu hanya diperuntukan bagi subjek hukum WNI dan Badan Hukum. Maka dari itu, pasal ini masih menerapkan asas nasionalitas pada UUPA yang mengatur bahwa subjek dari Hak Guna Bangunan dibatasi tidak boleh diberikan kepada Orang Asing.

Berdasarkan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia, maka orang-orang atau badan hukum asing yang memungkinkan memiliki satuan rumah susun di Indonesia, yaitu selama mereka memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama diatas mana bangunan gedungnya berdiri. Prinsipnya orang dan badan hukum asing dapat memiliki satuan rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Pakai.⁴ Selama ini, peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hunian dan tempat tinggal bagi orang asing telah mencerminkan asas nasionalitas yang terkandung dalam UUPA, yaitu membatasi kepemilikan atas tanah bagi orang asing. Namun, beberapa peraturan perundang-undangan telah diubah dan dicabut, yaitu salah satunya yang diubah adalah UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun) oleh UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang disahkan pada tanggal 5 Oktober 2020.

UU Cipta Kerja pada Pasal 144 dan 145 menyebutkan bahwa orang asing bisa mendapatkan status Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (sarusun) diatas tanah hak guna bangunan. Adanya peraturan ini diharapkan dapat turut mendorong perkembangan industri properti dan akan berdampak ganda pada pertumbuhan berbagai industri lainnya. Perluasan pemberian Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) diatas tanah hak guna bangunan yang diberikan kepada Orang Asing termasuk juga badan hukum asing. Pada Pasal 144 ayat (2) menerangkan, hak milik atas satuan rumah susun diatas tanah hak guna bangunan dapat beralih atau dialihkan dan dijaminakan oleh orang asing. Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun tersebut dapat dijaminakan dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 144 ayat (3).⁵ Pada Pasal 145 Undang-undang Cipta Kerja menjelaskan bahwa hak milik Rumah susun yang dapat diberikan kepada WNA merupakan rumah susun yang berada di tanah hak guna bangunan dan hak pakai diatas tanah negara atau Hak Pengelolaan (HPL). Pasal tersebut diatur lebih lanjut dalam PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang telah diundangkan pada tanggal 2 Februari 2021. Berdasarkan Pasal 71 menjelaskan bahwa Rumah Susun yang dapat dimiliki oleh orang asing merupakan rumah susun yang didirikan diatas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai diatas tanah negara, tanah Hak Milik, dan tanah HPL.

Dalam perkembangannya, polemik perluasan hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing mengalami pro dan kontra. Sebelum dikeluarkannya UU Cipta Kerja, kepemilikan satuan rumah susun diatas tanah hak guna bangunan oleh orang asing merupakan suatu pelanggaran hukum. Kasus yang pernah terjadi yaitu pada Putusan MK No. 69/PUU/XII/2015 yang berdampak terhadap

⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta: 2010, hlm.264

⁵ Suhaeila Bahfelin, "UU Cipta Kerja Perluas Kepemilikan WNA Atas Apartemen Menjadi Hak Milik", 2020, <[22](https://properti.kompas.com/read/2020/10/06/181849921/uu-cipta-kerja-perluas-kepemilikan-wna-atas-apartemen-menjadi-hak-milik?page=all#:~:text=Khusus%20pembangunan%20rumah%20susun%20(rusun,Pasal%20144%20UU%20Cipta%20Kerja.>, [diakses pada 24/01/2021].</p></div><div data-bbox=)

perkembangan hukum di Indonesia, terutama terkait dengan hukum perkawinan dan kepemilikan hak kebendaan di Indonesia. Pada saat itu, pengembang rumah susun membatalkan perjanjian jual beli atas satuan rumah susun saat mengetahui status pernikahan Ike Farida (Penggugat) yang menikahi seorang Warga Negara Asing (WNA) asal Jepang meskipun semua persyaratan sudah dipenuhi oleh pembeli dan Ike Farida telah membayar lunas satuan rumah susun tersebut. Kasus tersebut menghasilkan perubahan terhadap UU No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yaitu pada Pasal 29 mengenai ketentuan perjanjian perkawinan yang dapat dilaksanakan baik sebelum ataupun selama masa perkawinan. Dalam putusannya, Mahkamah hanya mengabulkan uji materi Pasal 29 ayat (1), ayat (3) dan ayat (4) UU Perkawinan. Sementara permohonan uji atas Pasal 36 ayat (1) UUPA ditolak. Dengan pertimbangan terkait syarat kepemilikan yang hanya boleh dimiliki WNI, Mahkamah menegaskan UUPA menganut asas nasionalitas.⁶

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian berdasar peraturan yang berlaku saat ini dengan menggunakan bahan-bahan pustaka.⁷ Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik analisis data dilakukan secara yuridis kualitatif.

PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) diatas Tanah Hak Guna Bangunan oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) merupakan landasan hukum pertanahan Indonesia, demikian pula halnya dengan UURS. Kepadatan penduduk pada kota-kota besar khususnya, menjadikan keberadaan rumah susun sebagai solusi untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi warga negara Indonesia maupun asing, sebagai akibat keterbatasan lahan. Pasal 47 ayat (2) Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengaitkan antara kepemilikan satuan rumah susun dengan kepemilikan hak atas tanah dimana rumah susun tersebut berdiri. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan undang-undang rumah susun tentang syarat atau badan hukum yang boleh memiliki satuan rumah susun. Dalam peraturan tersebut, diatur mengenai pemilik satuan rumah susun adalah yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah menurut UUPA.

Berdasarkan peraturan rumah susun, bahwa rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai diatas tanah negara, hak guna bangunan dan hak pakai diatas tanah hak pengelolaan. Kepemilikan satuan rumah susun harus disesuaikan dengan hak atas tanah dimana rumah susun tersebut dibangun. Syarat kepemilikan tersebut berkaitan dengan hak milik satuan rumah susun, bahwa hak milik atas satuan rumah susun meliputi kepemilikan secara perseorangan dan terpisah yaitu berupa satuan-satuan rumah susun dan juga meliputi salah satunya

⁶ Agus Sahbani, "MK "perlonggar" Makna Perjanjian Perkawinan", 2016, <<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5811d246a9498/mk-perlonggar-makna-perjanjian-perkawinan>> , [diakses pada 16/05/2021].

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Majmudi, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo Pesada, Jakarta: 1995, hlm. 13.

hak atas tanah bersama, sehingga pemenuhan syarat sebagai pemegang hak atas tanah dimana satuan rumah susun tersebut berada menjadi mutlak dipenuhi menurut undang-undang rumah susun.

Pembangunan rumah susun sangat didukung oleh pemerintah, sehingga di dalam PP No. 18 Tahun 2021 sebagai pelaksanaan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diberikan kesempatan bagi orang asing untuk dapat memiliki satuan rumah susun yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan. Hal tersebut sejalan dengan adanya peningkatan jumlah orang asing di Indonesia karena masuknya para investor asing sebagai akibat dari adanya globalisasi ekonomi yang terus berkembang, tidak sedikit dari orang-orang asing tersebut melakukan pekerjaan dalam jangka waktu yang lama di Indonesia atau akhirnya menetap di Indonesia sehingga rumah tinggal atau hunian menjadi salah satu kebutuhan.

Pada tahun 2018, Indonesia merupakan negara kedua terbaik untuk investasi setelah Filipina. Salah satu faktornya yaitu bahwa Indonesia dinilai memiliki regulasi yang efektif bagi para investor asing. Namun, Pada awal Maret 2020 Indonesia dan seluruh negara di dunia mengalami penurunan dalam perekonomian dikarenakan dampak dari pandemi virus Covid-19. Untuk mengatasi hal tersebut Pemerintah terus melakukan upaya untuk meningkatkan kembali perekonomian Indonesia, salah satunya dengan mengesahkan UU Cipta Kerja.

Pada UU Cipta Kerja, dinyatakan bahwa orang asing diperbolehkan memiliki satuan rumah susun diatas tanah hak guna bangunan. Sebelum adanya peraturan tersebut, pemerintah juga pernah berupaya untuk memperbolehkan Orang Asing membeli Satuan Rumah Susun diatas Hak Guna Bangunan dengan prosedur mencoret Hak Milik Satuan Rumah Susun menjadi Hak Pakai Satuan Rumah Susun dengan mengeluarkan PerMen 29 Tahun 2016. Peraturan tersebut tidak bisa terealisasi sampai saat ini dan belum ada satupun sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (yang selanjutnya disebut BPN) dengan menerapkan Peraturan Menteri tersebut.⁸ Dalam prakteknya, praktisi yaitu Notaris/PPAT tidak dapat menjalankan PerMen 29 tahun 2016 tersebut, dikarenakan BPN belum mengenal lazim perihal status hak pakai satuan rumah susun dan belum mengenal bentuknya lebih jelas meskipun sudah terdapat peraturan menterinya, namun masih dibutuhkan juknisnya terkait penggunaan hak pakai seperti apa yang dimaksud.⁹

Berdasarkan penjelasan dari pemerintah mengenai ketentuan baru yaitu UU Cipta Kerja, bahwa kepemilikan HMSRS yang dimaksud untuk orang asing adalah kepemilikan bangunan atau unitnya aja, bukan hak atas tanah bersamanya. Apabila orang asing menjual kembali HMSRS tersebut kepada orang Indonesia maka akan disertakan kembali hak atas tanah bersamanya. Pada kenyataannya, penjelasan yang disampaikan oleh Menteri ATR/BPN tersebut akan mempersulit konstruksi hukum. Hal ini dikarenakan untuk menerbitkan sertifikat hak milik satuan rumah susun harus terdiri atas salinan buku tanah dan surat atas hak tanah bersama menurut ketentuan, gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki, serta pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.¹⁰

⁸ Hasil wawancara dengan analis hukum pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Adrian sutedi, *Op.Cit*, hlm. 203.

Sejak disahkannya UU Cipta Kerja sampai pada saat ini telah dikeluarkan PP No. 18 Tahun 2021 masih belum cukup bagi praktisi dapat melaksanakan ketentuan tersebut. Diperlukan peraturan menteri yang memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai kepemilikan HMSRS yang dimaksud oleh pemerintah boleh dimiliki oleh orang asing. Selain hal tersebut, adanya konflik norma yang perlu diperhatikan adalah bahwa undang-undang ini tidak mencabut ataupun merubah UUPA yang telah berlaku terlebih dahulu yaitu pada Pasal 36 UUPA, bahwa yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Selain itu, Undang-undang Rumah Susun yang juga tidak diubah yaitu pada Pasal 47, dalam ketentuan tersebut jelas dinyatakan bahwa syarat kepemilikan satuan rumah susun harus memenuhi syarat dari kepemilikan hak atas tanahnya. Hal ini membuat adanya konflik norma yaitu antara UUPA dan Undang-undang Rumah Susun dengan Undang-undang Cipta Kerja.

Selanjutnya, permasalahan pada Pasal 144 ayat (2) yang menyatakan bahwa memberikan hak kepada WNA untuk membebaskan hak tanggungan atas Hak Milik Satuan Rumah Susun diatas Hak Guna Bangunan. Ketentuan tersebut apabila dilihat dari Undang-undang No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan masih belum sejalan. Subjek hukum hak tanggungan memang tidak terbatas pada WNI saja, melainkan orang asing juga memiliki hak yang sama. Namun, apabila dilihat dari objeknya berdasarkan penjelasan dari Pasal 4 ayat (1) yang masih mengarahkan maksud dari Hak Atas Tanah kepada UUPA, maka Hak Guna Bangunan tidak dapat dimiliki oleh Orang Asing dan hanya Hak Pakai yang dapat menjadi objek dari Orang Asing.

Objek jaminan Sarusun yang berdiri diatas tanah hak guna bangunan tidak diperbolehkan Orang Asing sebagai subjeknya. Apabila Rumah Susun diatas Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh orang asing tersebut dibebaskan hak tanggungan maka akan berbeda rezim lembaga hukumnya yaitu antara Hukum Jaminan dengan Hukum Pertanahan. UUCK lebih menganut kepada rezim lembaga jaminanya yaitu objek Hak Guna Bangunan. Dalam peraturan tersebut, hanya dilihat objek hak tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*, perbankan hanya menilai objeknya saja sebagai jaminan yang dapat dieksekusi tanpa melihat keberadaan subjeknya yang bertentangan dengan UUPA.

UU Hak Tanggungan apabila dikaitkan dengan UU Cipta Kerja, perihal subjek dan objek hak atas tanah yang berkaitan maka akan timbul konflik norma. Hal ini dikarenakan walaupun Satuan Rumah Susun yang diberikan kepada Orang Asing hanya hak atas ruangnya saja, tapi apabila bisa dijamin maka akan berhubungan dengan objek hak atas tanahnya yaitu hak guna bangunan. Sampai saat ini, UU Hak Tanggungan masih berlaku dan tidak pernah diubah atau dicabut. Disamping itu UU Hak tanggungan masih didasarkan aturan-aturan yang dimuat UUPA, sehingga seharusnya sebelum diterbitkan UU Cipta Kerja dilakukan penyesuaian terlebih dulu agar terjadi sinkronisasi.

Konflik norma dapat terjadi apabila dalam satu objek pengaturan terdapat dua norma yang saling bertentangan sehingga terhadap objek pengaturan tersebut hanya dapat diterapkan salah satu norma saja dan mengakibatkan norma lainnya harus dikesampingkan. Apabila dikaji dari segi asas hukumnya, yang berlaku antara UU Cipta Kerja dengan UUPA yaitu Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali*. Asas ini bermakna Undang-undang (norma/aturan hukum) yang khusus yaitu UUPA meniadakan keberlakuan undang-undang (norma/aturan hukum) yang umum yaitu UU Cipta Kerja. Kekhususan

lebih diutamakan daripada pengaturan yang bersifat umum dan tidak diperdebatkan lagi bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan hal khusus sebagai yang paling penting.

Rasionalitas pengutamaan bagi hukum yang khusus ini adalah bahwa aturan hukum yang khusus tentunya lebih relevan dan kompatibel serta lebih disesuaikan dengan kebutuhan hukum dan subjek yang lebih spesifik yang tidak mampu dijangkau oleh aturan hukum yang bersifat umum.¹¹ Sejak pembentukannya ketentuan hukum yang bersifat khusus ini memang memiliki potensi menyimpang dari ketentuan yang bersifat umum dengan maksud untuk melengkapi atau bahkan melakukan perbaikan atau koreksi atas ketentuan hukum yang bersifat umum.¹² Dalam hal ini UUPA merupakan dasar atau pedoman dari setiap peraturan mengenai Pertanahan Nasional, begitupun UU Rumah Susun yang asal mulanya juga berawal dari Pasal 4 UUPA. Sedangkan, UU Cipta Kerja merupakan undang-undang yang bersifat umum bukan hanya mengatur mengenai pertanahan namun juga terdiri dari perubahan atas 82 peraturan perundang-undangan lainnya.

Adanya konflik norma akan berdampak pada tidak terwujudnya asas kepastian hukum yang menjadi tujuan setiap pembentukan peraturan perundang-undangan. Kepastian hukum menjadi faktor penentu untuk menjamin adanya kepercayaan baik oleh warga negaranya sendiri maupun WNA. Hal ini terkait untuk menarik minat WNA yang ingin berinvestasi atau hanya sekedar bekerja di suatu negara tertentu, agar yang bersangkutan merasa aman dengan adanya hukum dan penegakannya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan adanya kepastian hukum pada setiap kebijakan maupun peraturan maka setiap proses hukum berlangsung akan dapat diprediksi.

Dalam UU Cipta Kerja mengenai kepemilikan rusun oleh orang asing diatas tanah HGB dapat dimiliki dengan syarat batasan minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun dan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian. Namun, apabila tidak ada penjelasan lebih lanjut terkait batasan tersebut, maka dalam prakteknya orang asing tetap dapat memiliki Satuan Rumah Susun dengan melanggar persyaratan dan praktik penghindaran hukum (*law-evading*). Pemerintah harus memperhatikan kepemilikan yang dimaksud dalam Hak Milik Satuan Rumah Susun UU Cipta Kerja yang diperbolehkan.

Ketentuan dalam UU Cipta Kerja, tidak akan bisa dilaksanakan selama masih bertentangan dengan peraturan sebelumnya. Hal ini karena kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan. Setiap peraturan perundang-undangan harus memberikan kepastian hukum yaitu peraturan yang dibuat dan diundangkan harus secara pasti mengatur dengan jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan multitafsir karena adanya konflik norma. Orang Asing yang datang ke Indonesia berhak atas tempat tinggal dan hunian yang layak, namun pengaturan yang dipersingkat dalam rangka untuk menarik perhatian investor asing bisa menjadi tidak tepat sasaran. Untuk menarik atau meningkatkan minat investor asing, sedikitnya diperlukan 3 (tiga) syarat yang harus dipenuhi, yaitu:¹³

¹¹ Nurfaqih Irfani, "Asas Lex Superior, Lex Specialis, Dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya Dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum", Jurnal Legislasi Indonesia, Vol 16 No. 3 - September 2020: 305-325, hlm. 313.

¹² *Ibid.*

¹³ Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, Refika Aditama, Bandung: 2016, hlm. 87.

1. Mempertahankan secara terus menerus keuntungan ekonomi yang dapat diambil para investor dengan kata lain investor asing mempunyai kesempatan ekonomi sehingga dapat digunakan untuk mengembangkan investasinya.
2. Perlu menciptakan adanya kepastian hukum yang mencerminkan kebenaran dan keadilan serta tidak bersifat diskriminatif.

Pemerintah harus menjadikan peraturan sebelumnya sebagai pelajaran, seperti tidak terlaksananya Permen ATR/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016 jo. PP 103 Tahun 2015 terutama ketentuan mengenai kepemilikan rumah susun bagi orang asing yang tidak dapat direalisasikan oleh BPN. Meskipun suatu saat nanti, peraturan tersebut sudah diatur secara spesifik mengenai proses peralihannya, namun tanpa penyuluhan atau pengarahan kepada BPN dan tidak didukung dengan perangkat digital yang memadai maka akan terulang kembali. Hal ini dikarenakan BPN mempunyai peran yang sangat strategis baik dalam upaya memberikan jaminan kepastian hukum suatu hak atas tanah maupun dalam rangka penanganan sengketa pertanahan. Terlebih lagi, peraturan tersebut bertentangan dengan UUPA sehingga pemerintah harus mengambil keputusan mengenai peraturan mana yang sebaiknya dicabut atau dirubah agar menjamin kepastian hukum tentang kepemilikan hak atas tanahnya. Pemerintah harus bisa menentukan peraturan yang menjamin kepastian hukum agar tepat sasaran yaitu untuk mendatangkan Investor asing yang produktif.

Kepemilikan Satuan Rumah Susun diatas Tanah Hak Guna Bangunan oleh Orang Asing Menurut Undang-Undang Cipta Kerja dikaitkan dengan Asas Nasionalitas

Globalisasi perdagangan membuat kehadiran orang asing di Indonesia merupakan hal yang tidak dapat dihindari. Penanaman modal yang dilakukan oleh Orang Asing di Indonesia, misalnya dalam bidang Industri, jelas akan memerlukan ketersediaan lahan berupa tanah untuk keperluan industrinya tersebut. Selain itu Orang Asing juga membutuhkan sarana dan prasarana untuk menjalankan aktivitasnya di Indonesia, seperti sarana perkantoran dan tempat tinggal (hunian). Sebagai konsekuensinya, Orang Asing tersebut dapat mengelola hak atas tanahnya secara pribadi maupun melalui badan hukum yang didirikan di Indonesia.¹⁴

Pemilikan atas tanah beserta bangunan diatasnya, termasuk juga pemilikan sarusun oleh Orang Asing yang ada di Indonesia tunduk kepada ketentuan hukum nasional Indonesia yang menganut asas nasionalitas. Asas nasionalitas menjadi asas dalam sistem hukum tanah nasional, serta menjadi dasar pula di pembangunan perumahan dan pemukiman dan penyelenggaraan rumah susun. Asas nasionalitas yang mengandung arti bahwa hanya WNI yang dapat memiliki Hak Milik atas tanah dan hak lain seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dimaksud tersebut bahwa wilayah Indonesia yang merupakan satu kesatuan wilayah territorial, maka pemegang hak atas tanah adalah Warga Negara Indonesia tunggal.

Keterkaitan antara kepemilikan satuan rumah susun beserta hak atas tanah bersamanya, membatasi hak bagi orang asing yang akan membeli rumah susun. Sebagaimana ketentuan asas yang

¹⁴ Cholid Ibrahim, "Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia", (tanpa tahun), <<http://karyailmiah.narotama.ac.id/files/KEPEMILIKAN%20RUMAH%20TEMPAT%20TINGGAL%20ATAU%20HUNIAN%20OLEH%20ORANG%20ASING%20YANG%20BERKEDUDUKAN%20DI%20INDONESIA.pdf>>, [diakses pada 16/7/2021]

terdapat pada UUPA yaitu asas nasionalitas yang tercermin dalam Pasal 9 ayat (1) bahwa “hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa.”¹⁵ Asas ini memberikan hak kepada WNI dalam pemilikan hak atas tanah, serta menutup kemungkinan orang asing untuk dapat memilikinya. Hal ini jelas bahwa hak kepemilikan atas tanah tertentu (HM, HGB, HGU) di wilayah Indonesia diperuntukan untuk WNI. Orang asing tidak diperkenankan memiliki hak atas tanah tersebut di wilayah Indonesia.¹⁶ UUPA menjelaskan bahwa apabila Hak Guna Bangunan jatuh pada orang asing maka harus dilepaskan dalam waktu 1 tahun, dan hanya Hak Pakai yang dapat dimiliki oleh Orang Asing.

Pemerintah mengharapkan dengan disahkannya UU Cipta Kerja keadaan perekonomian Indonesia membaik setelah melalui masa pandemi. Investasi asing memang dibutuhkan oleh bangsa Indonesia, hal ini karena keberadaan investasi asing memberikan dampak positif dalam pembangunan bangsa dan negara sehingga pemerintah Indonesia akan berusaha semaksimal mungkin untuk mendatangkan investor asing. Kehadiran investor atau penanam modal khususnya asing dapat membawa manfaat yang cukup luas (*Multiplier effect*), seperti dapat menyerap tenaga kerja, menambah devisa (untuk investasi yang berorientasi ekspor), Menambah penghasilan negara dari sektor pajak, adanya alih teknologi (*transfer of technology*), maupun alih pengetahuan (*transfer of how*).¹⁷

Hak milik satuan rumah susun diatas tanah Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh pemerintah berdasarkan UU Cipta Kerja Pasal 144-145 jo. PP No. 18 Tahun 2021 yaitu kepada Orang Asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, selama apartemen tersebut dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya. Walaupun ada syarat dan perubahan bagi Orang Asing yang dapat memiliki Rumah Susun diatas Hak Guna Bangunan, dalam prakteknya di Jakarta banyak Orang Asing yang memiliki Rumah Susun diatas Hak Guna Bangunan pada lokasi diluar batas sebagaimana yang ditentukan dalam PP tersebut.

Ketentuan tersebut tidak lagi sejalan dengan ketentuan yang berlaku sebelumnya yang mengedepankan asas nasionalitas, yaitu PP 103 Tahun 2015 pada bagian penjelasan umum alinea pertama sampai dengan alinea kedua, bahwa mengenai kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing yaitu menyatakan bahwa:

“...meningkatnya jumlah Orang Asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia, mengakibatkan permintaan kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing semakin meningkat, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam pemberian pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing. Kemudahan yang diberikan tersebut dilakukan dengan tetap memegang prinsip-prinsip pertanahan di antaranya **Prinsip Nasionalitas**, bahwa

¹⁵ Nia Kurniati, *Op.Cit*, hlm. 54.

¹⁶ Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung: 2013, hlm. 128.

¹⁷ Nia Kurniati, *Op.Cit*, hlm. 6.

hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki Hak Milik, sedangkan Orang Asing hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Sewa.”

Selain PP 103 Tahun 2015 tersebut, pada tahun yang sama terdapat kasus mengenai kepemilikan satuan rumah susun diatas tanah hak guna bangunan yaitu mengenai uji materi terhadap UUPA mengenai kepemilikan Hak Guna Bangunan oleh Warga Negara Indonesia yang menikah dengan Orang Asing tanpa perjanjian kawin. Uji materi tersebut menghasilkan Putusan MK Nomor 69/PUU-VIII/2015, yaitu bahwa putusan tersebut merubah Pasal dalam UU No. 1 Tahun 1974 tentang perkawinan dan tidak menyentuh atau merubah sama sekali ketentuan dalam UUPA perihal kepemilikan hak atas tanah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan. Hal ini demi mempertahankan keberadaan asas nasionalitas.

Dalam konteks tanah dengan titel Hak Guna Bangunan, Pasal 36 ayat (2) UUPA hanya menyatakan bahwa orang yang tak lagi memenuhi syarat untuk memegang titel Hak Guna Bangunan wajib melepaskan atau mengalihkan haknya. Syarat yang ditentukan dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA hanyalah kewarganegaraan untuk perorangan maka harus WNI, sedangkan untuk badan hukum haruslah didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dengan adanya percampuran harta antara WNI dan WNA (melalui perkawinan), maka tanah dengan titel Hak Guna Bangunan yang semula dimiliki sendiri oleh WNI, menjadi dimiliki bersama dengan WNA. Artinya, syarat bahwa Hak Guna Bangunan hanya bisa dimiliki oleh WNI menjadi tak lagi terpenuhi.¹⁸

Pemerintah merubah ketentuan UU Rumah Susun dengan mengeluarkan UU Cipta Kerja sebagai upaya simplikasi hukum dengan harapan tingkat daya beli oleh orang asing pun meningkat. Pada Pasal 71 ayat (1) huruf b PP 18 Tahun 2021 Rumah Susun yang dibangun di atas bidang tanah yang boleh dibeli oleh orang asing adalah dengan status hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Negara, hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, atau hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik. Namun, pada masa pandemi yang mempengaruhi keadaan ekonomi Indonesia dan bahkan seluruh dunia yang terkena dampak resesi, mengandalkan pemasukan dari investor asing terutama perorangan bukanlah langkah yang tepat.

Menurut Panangian Simanungkalit, penulis buku *Menjadi Kaya Melalui Properti* yang juga merupakan pengusaha dibidang properti dalam *channel youtube* nya menyatakan bahwa adanya *extraordinary policy* bagi orang asing dalam memiliki hunian di Indonesia tidak akan memberikan dorongan untuk ekonomi, namun sebaliknya *demand local* yang akan lebih mendorong pertumbuhan ekonomi atau pergerakan ekonomi pada 3 tahun kedepan, seperti *landed house* dan apartemen dibawah 1 Milyar yang masih menjadi konsentrasi properti yang memiliki permintaan di Indonesia. Bukan dengan mengharapkan asing untuk membeli apartemen di Indonesia, hal ini dikarenakan pada saat ini semua negara di dunia sedang mengalami resesi sehingga kecil kemungkinan negara-negara tersebut berminat untuk membeli apartemen di Indonesia.¹⁹

Berdasarkan Pasal 144 ayat (2) UU Cipta Kerja menyatakan bahwa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diatas hak guna bangunan yang diberikan kepada asing dapat dibebani jaminan hak tanggungan.

¹⁸ Damian Agata Yuvens, “Analisis Kritis terhadap Perjanjian Perkawinan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015”, *Jurnal Konstitusi*, Volume 14, Nomor 4, Desember 2017, hlm.805

¹⁹ Properti Inside, “Omnibus Law - Orang Asing Bisa Beli Properti, Jangan Sampai Jatah WNI di ambil Asing”, 2020, < <https://www.youtube.com/watch?v=35Z7agZF2Zs&t=17s> >, [diakses pada 28/6/2021]

Terkait hal itu, harus diperhatikan oleh pemerintah perihal apakah pasal tersebut merupakan ketentuan yang akan lebih menguntungkan Orang Asing secara pribadi ataukah untuk pembangunan nasional, karena harus sesuai dengan tujuan disahkannya UU Cipta kerja. Setiap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bumi, air dan ruang angkasa harus didasarkan kepada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang diutamakan adalah kemakmuran masyarakat Indonesia yang direfleksikan melalui asas nasionalitas.

UU Cipta Kerja merupakan ketentuan yang mengabaikan asas nasionalitas yang terkandung dalam UUPA. Asas nasionalitas merupakan bagian yang terpenting dalam UUPA hal ini karena asas tersebut mengandung aspek spiritual, yaitu tanah dalam peringkat tinggi sebagai benda yang sangat penting hanya diperuntukkan bagi bangsa Indonesia saja, sehingga tanah tidak dapat bebas menjadi obyek lalu lintas dunia usaha sebagaimana yang berlaku bagi benda bukan tanah. Hal ini sangat disayangkan karena selama ini, peraturan perundang-undangan yang berlaku telah sejalan dengan asas nasionalitas seperti yang tercantum pada latar belakang terbentuknya PP 103 Tahun 2015 tersebut. Sehingga muncul ketidakadilan bagi Warga Negara Indonesia karena dengan terbitnya peraturan tentang tanah dalam UU Cipta Kerja, hak bagi Warga Negara Indonesia dapat tersisihkan oleh Orang Asing yang dengan mudah dapat memperoleh Rumah Susun diatas Hak Guna Bangunan yang secara materi Orang Asing lebih mampu dibandingkan dengan WNI berpenghasilan menengah kebawah.

Namun, apabila pemerintah tetap akan memberikan HMSRS diatas Hak Guna Bangunan kepada Orang Asing, maka diharapkan untuk kedepannya agar pemerintah dapat menegaskan dalam peraturan pelaksana, peraturan Menteri dan atau dalam juknis (petunjuk teknis) yang diterapkan oleh BPN bahwa Satuan Rumah Susun yang diberikan kepada Orang Asing hanya berupa Ruang Atas Tanahnya saja terpisah dari tanah bersamanya. Sehingga, untuk mempertahankan asas nasionalitas maka pemerintah harus dapat menerapkan asas horizontal dalam pemberian satuan rumah susun tersebut, yang selama ini sulit untuk direalisasikan.

Disisi lain, suatu konsekuensi diantunya asas pemisahan horizontal yang memisahkan bangunan dan tanaman dari tanahnya adalah tentang bukti kepemilikan benda. Selama ini bukti kepemilikan benda melekat pada tanah menjadi satu dengan sertifikat tanah. Sehingga untuk selanjutnya, bangunan atau rumah harus mempunyai identitas tersendiri yang lepas dari bukti kepemilikan tanahnya. Maka, bangunan harus didaftar tersendiri, dan nantinya akan ada sertifikat bangunan atau sertifikat rumah yang terpisah dengan sertifikat tanah dimana bangunan itu berdiri. Solusinya tanpa melanggar Asas Nasionalitas, maka untuk Orang Asing sebaiknya hanya diberikan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) bukan sertifikat hak milik satuan rumah susun (SHMSRS). Sehingga jelas bahwa yang dimiliki hanyalah unitnya saja dan tidak termasuk hak atas tanah bersamanya. Jadi, orang asing tetap dapat memiliki Satuan Rumah Susun diatas HGB.

Pemberian bukti kepemilikan berupa SKBG pun akan mengganti media jaminan yang diperbolehkan untuk orang asing, yaitu adalah dengan title fidusia bukan Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan dalam SKBG tidak disertakan tanah bersamanya, melainkan hanya terdiri dari Salinan buku bangunan gedung, Salinan surat perjanjian sewa atas tanah, gambar denah lantai yang bersangkutan, dan pertelaan besarnya bagian hak bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan. Namun

tetap, ketentuan ini juga harus dijelaskan secara jelas dan detil mengenai pelaksanaannya agar tidak membingungkan BPN dalam merealisasikan ketentuan tersebut.

PENUTUP

Kepastian hukum dari Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) diatas Tanah Hak Guna Bagunan oleh Orang Asing berdasarkan UU Cipta kerja dikaitkan dengan Peraturan Perundang-undangan lainnya masih belum terjamin. Hal ini dikarenakan masih terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang bertentangan dengan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja tersebut, yaitu Pasal 36 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), Pasal 47 ayat (1) dan (2) UU Rumah Susun, serta Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Objek Hak Guna Bangunan yang dimaksud yaitu berdasarkan UUPA. Tidak adanya sinkronisasi tersebut telah mempersulit Badan Pertanahan Nasional dan Instansi terkait untuk melaksanakan ketentuan dalam UU Cipta Kerja.

Kepemilikan Satuan Rumah Susun diatas Tanah Hak Guna Bagunan oleh Orang Asing Menurut UU Cipta Kerja dianggap mengabaikan Asas Nasionalitas dalam UUPA. UUPA membatasi kepemilikan orang asing hanya dapat memiliki hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Sewa saja. Pembatasan tersebut merupakan upaya UUPA untuk melindungi Warga Negara Indonesia terhadap hak atas tanah agar tidak dikuasai oleh asing kecuali yang mendukung perekonomian Indonesia seperti Investor Asing untuk hak-hak atas tanah tertentu. PP 103 Tahun 2015 yang telah dicabut, telah sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 Jo. Pasal 9 UUPA yaitu bahwa hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa di Indonesia. Pemerintah tidak boleh memberikan Hak Guna Bangunan kepada asing meskipun hanya sebatas Hak atas Tanah Bersama.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta: 2010.

Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung: 2013.

Boedi Harsono, *Hukum Agrarian Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang pokok agrarian, isi, dan pelaksanaannya*, cet.11, Djambatan, Jakarta: 2007.

Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*, Refika Aditama, Bandung: 2016.

Soerjono Soekanto dan Sri Majmudi, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo Pesada, Jakarta: 1995.

Jurnal

Farah Herliani, Ida Nurlinda, Betty Rubiati, "Peralihan Hak Milik menjadi Hak Pakai Atas Sarusun diatas Tanah HGB Kepada Orang Asing dihubungkan dengan PP No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia Juncto Permen Atr/Kepala Bpn No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau

Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia”, Bandung: *Acta Diurnal*, Volume 2, Nomor 1, Desember 2018
Damian Agata Yuvens, “Analisis Kritis terhadap Perjanjian Perkawinan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015”, *Jurnal Konstitusi*, Volume 14, Nomor 4, Desember 2017.

I Wayan Kartika, “Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun di Atas Tanah Hak Guna Bangunan yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa,” *Kertha Wicaksana* Volume 12, Nomor 2 2018

Nurfaqih Irfani, “Asas Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya Dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol 16 No. 3 September 2020: 305-325

Sumber Lain

Agus Sahbani, “MK “perlonggar” Makna Perjanjian Perkawinan”, 2016, <<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5811d246a9498/mk-perlonggar-makna-perjanjian-perkawinan>>, [diakses pada 16/05/2021]

Cholid Ibrahim, “Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia”, (tanpa tahun), <<http://karyailmiah.narotama.ac.id/files/KEPEMILIKAN%20RUMAH%20TEMPAT%20TINGGAL%20ATAU%20HUNIAN%20OLEH%20ORANG%20ASING%20YANG%20BERKEDUDUKAN%20DI%20INDONESIA.pdf>>, [diakses pada 16/7/2021]

Properti Inside, “Omnibus Law - Orang Asing Bisa Beli Properti, Jangan Sampai Jatah WNI di ambil Asing”, 2020, <<https://www.youtube.com/watch?v=35Z7agZF2Zs&t=17s>>, [diakses pada 28/6/2021]

Suhaela Bahfelin, “UU Cipta Kerja Perluas Kepemilikan WNA Atas Apartemen Menjadi Hak Milik”, 2020, <[32](https://properti.kompas.com/read/2020/10/06/181849921/uu-cipta-kerja-perluas-kepemilikan-wna-atas-apartemen-menjadi-hak-milik?page=all#:~:text=Khusus%20pembangunan%20rumah%20susun%20(rusun,Pasal%20144%20UU%20Cipta%20Kerja.>, [diakses pada 24/01/2021]</p></div><div data-bbox=)