



LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria

Departemen Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran

P-ISSN: 2809-6983 E-ISSN: 2808-9804

Volume 1, Nomor 1, Oktober 2021

Artikel diterbitkan: 25 Oktober 2021 DOI: <https://doi.org/10.23920/litra.v1i1.642>

**KEPASTIAN HUKUM PEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING DI
INDONESIA DIKAITKAN DENGAN PRINSIP NASIONALITAS**
***LEGAL CERTAINTY OF OWNERSHIP OF FLAT BY FOREIGNERS IN INDONESIA IS
LINKED TO THE PRINCIPLE OF NATIONALITY***

Betty Rubiati^a

^aFakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Kab. Sumedang, email: betty.rubiati@unpad.ac.id.

ABSTRAK

Dalam tatanan Hukum Pertanahan Nasional, hubungan hukum antara orang, baik Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA), serta perbuatan hukumnya terkait dengan tanah telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Salah satu prinsip yang dianut oleh UUPA adalah prinsip Nasionalitas. Hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah. Hubungan dimaksud adalah dalam wujud Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak guna Bangunan atas tanah, sedangkan untuk orang asing dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat diberikan Hak Pakai atas tanah. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu menelusuri, mengkaji dan meneliti data sekunder yang berkaitan dengan materi penelitian ini. Digunakannya pendekatan yuridis dengan pertimbangan masalah yang diteliti berkisar pada keterkaitan suatu peraturan dengan peraturan lainnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan pemilikan rumah susun bagi orang asing tidak sesuai dengan UUPA dan UU Rumah Susun yang menganut prinsip nasionalitas sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Orang Asing, Prinsip Nasionalitas, Rumah Susun

ABSTRACT

In the framework of the National Land Law, the legal relationship between people, both Indonesian Citizens (WNI) and Foreign Citizens (WNA), as well as their legal actions related to land have been regulated in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA). One of the principles adopted by the UUPA is the principle of Nationality. Only Indonesian citizens can have full relationship with the land. The relationship in question is in the form of Hak Milik, Hak Guna Usaha and Hak Guna Bangunan on land, while foreigners and foreign legal entities that have representatives in Indonesia may be granted Use of Land rights. The approach method used is a normative juridical approach, namely tracing, reviewing and researching secondary data related to this research material. The use of a juridical approach with consideration of the problem under study revolves around the linkage of a regulation with other regulations. The results of the study show that the regulation of flat ownership for foreigners is not in accordance with the UUPA and the Flats Law which adheres to the principle of nationality, causing legal uncertainty.

Keywords: Flats, Foreigners, Legal Certainty, Principles of Nationality

PENDAHULUAN

Dalam rangka mendukung pembangunan yang semakin meningkat seiring kerjasama Indonesia dengan negara-negara sahabat, dan 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 diantaranya prinsip Nasionalitas, bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, sedangkan orang asing hanya dapat diberikan hak atas tanah dengan status Hak Pakai dan Hak Sewa.¹

Dalam tatanan Hukum Pertanahan Nasional, hubungan hukum antara orang, baik Warga Negara Indonesia (WNI) maupun warga negara asing (WNA), serta perbuatan hukumnya terkait dengan tanah telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Salah satu prinsip yang dianut oleh UUPA adalah prinsip Nasionalitas. Hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Hubungan dimaksud adalah dalam wujud Hak Milik atas tanah, sedangkan untuk orang asing dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat diberikan Hak Pakai atas tanah.²

Sementara itu pengaturan pemilikan rumah tempat tinggal bagi WNA selama ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang asing Yang Berkedudukan Di Indonesia dan berkaitan dengan pemilikan hak atas tanah bagi orang asing diatur dalam dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Selama kurun waktu tersebut, tampaknya Peraturan Pemerintah tersebut belum banyak dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Di sisi lain dalam praktik masih banyak penguasaan tanah oleh orang asing melalui berbagai perjanjian yang pada hakekatnya merupakan penyelundupan hukum. Oleh karena itu untuk lebih memberikan kepastian hukum pemiikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 perlu diganti. Dan pada Tanggal 28 Desember 2015 diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

Di dalam PP No. 103 Tahun 2015 diatur bahwa orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai. Orang asing yang dimaksud adalah orang asing pemegang izin tinggal di Indonesia berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing tersebut merupakan rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai

¹ Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.

² Maria S.W. Sumardjono, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007, hlm. 1

atau Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Satuan Rumah Susun di atas bidang tanah Hak Pakai dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh tahun). Apabila jangka waktu perpanjangan berakhir, dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. Perpanjangan dan pembaharuan dilaksanakan sepanjang orang asing tersebut masih memiliki izin tinggal di Indonesia.

Dengan adanya pengaturan lebih lengkap mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing dalam Peraturan Pemerintah No. 103 tahun 2015 dan beberapa peraturan pelaksanaannya diharapkan dapat lebih memberikan kepastian hukum dengan tidak bertentangan dengan peraturan lainnya yang lebih tinggi maupun yang sederajat, khususnya yang berkaitan dengan pemberian hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi orang asing tersebut.

Harapan untuk memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan rumah hunian atau Satuan Rumah Susun untuk orang asing di Indonesia dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 belum sepenuhnya dirasakan, namun PP tersebut dinyatakan tidak berlaku dengan ditebitkannya Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan latar belakang yang sudah di uraikan di atas, permasalahan akan dibatasi sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaturan pemilikan rumah susun oleh orang asing di Indonesia?
2. Bagaimanakah kepastian hukum pemilikan rumah susun oleh orang asing dikaitkan dengan prinsip Nasionalitas?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu membuat pencandraan sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta.³ Juga dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia dan gejala lainnya.⁴ Dengan demikian penelitian ini akan menggambarkan berbagai masalah hukum dan fakta serta gejala lainnya yang berkaitan dengan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian dan rumah susun oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan peraturan perUndang-Undangan terkait termasuk Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja serta peraturan pelaksanaannya, kemudian menganalisisnya guna memperoleh gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu menelusuri, mengkaji dan meneliti data sekunder yang berkaitan dengan materi penelitian. Digunakannya pendekatan yuridis dengan pertimbangan masalah yang diteliti berkisar pada keterkaitan suatu peraturan dengan peraturan lainnya.

³ Sumadi, *Metode Penelitian*, CV Rajawali, Jakarta, 1988, hlm. 19.

⁴ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1990, hlm. 10.

Penelitian ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*) Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti dan menelusuri data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang berkaitan dengan penelitian ini.

Data yang telah dikumpulkan, keseluruhannya akan dianalisis berdasarkan analisis kualitatif dan hasilnya akan dipaparkan secara deskripsi, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

PEMBAHASAN

Pengaturan Pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing di Indonesia

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menganut prinsip Nasionalitas terkait kepemilikan tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 9 ayat (1) yang menentukan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dengan perkataan lain hanya WNI saja yang dapat mempunyai Hak Milik (termasuk juga Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan). Bagi Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang punya perwakilan di Indonesia dapat diberikan Hak Pakai.⁵

Menurut Pasal 41 UUPA, yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang atau kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

Selanjutnya Pasal 42 UUPA menyebutkan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai, antara lain adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Mengenai istilah ‘berkedudukan’ ini tidak dijumpai tafsiran otentiknya dalam Penjelasan Umum UUPA, namun dari pemahaman dari segi Hukum Tata Negara, pengertian ‘berkedudukan’ sama dengan bertempat tinggal.⁶

Mengenai kriteria orang asing yang boleh memiliki rumah di Indonesia disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1997. Dalam Pasal 1 angka 1 PP tersebut disebutkan bahwa:

“Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut orang asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia”.

Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) PP No. 103 tahun 2015 disebutkan bahwa orang asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian adalah orang asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai

⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Pengaturan Hak Atas Tanah.....*, Op.Cit., hlm. 7

⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001, hlm. 134

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan izin tinggal terdiri atas izin tinggal diplomatik, izin tinggal dinas, izin tinggal kunjungan, izin tinggal terbatas, dan izin tinggal tetap.⁷

Salah satu aspek yang penting di dalam hukum tanah adalah tentang hubungan hukum antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. Kepastian hukum akan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting karena hal ini mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya.⁸ Di dalam hukum tanah dikenal ada 2 (dua) asas yang satu sama lain bertentangan yaitu yang dikenal dengan asas pelekatan vertikal (*verticale accessie beginsel*) dan asas pemisahan horisontal (*horizontale scheiding beginsel*). Asas pelekatan vertikal yaitu asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang tertancap menjadi satu.⁹ Dalam hukum tanah negara-negara yang menggunakan apa yang disebut asas pelekatan, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki. Kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (Pasal 500 dan 571 KUH Perdata). Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi tanaman dan bangunan yang ada di atasnya. Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik yang punya tanah. Dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian-bagian bangunan, karena hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal, yaitu asas hukum adat yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional. Berdasarkan asas pemisahan horizontal, pemilikan atas tanah dan benda-benda yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Pemilikan atas tanah terlepas dari benda-benda yang ada di atas tanah, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda.¹⁰

Sebagai konsekuensi dari asas Pemisahan Horizontal, yakni pemilikan bangunan yang terpisah dari penguasaan tanahnya, maka terhadap WNA dapat diberikan Hak Pakai. Demikian pula kemungkinan bagi WNA untuk memiliki satuan Rumah Susun. WNA hanya boleh memiliki Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Pakai, tidak boleh yang didirikan di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Milik, karena Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersifat pribadi itu meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan rumah susun yang bersangkutan. Demikian pula ditegaskan, bahwa pemilik atas satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama itu.¹¹

Seperti dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Jo. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman:

⁷ Penjelasan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015

⁸ Djuhaendah Hasan dalam Betty Rubiati, dkk., "Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", *Jurnal Bina Hukum Lingkungan*, Volume 1, Nomor 2, April 2017, hlm. 136

⁹ *Ibid*

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Jakarta: Penerbit Djambatan, 2007, hlm. 20

¹¹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi.....*, *Op.Cit*, hlm. 139

“Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”

Dari pengertian di atas terdapat unsur-unsur rumah susun sebagai berikut:¹²

- a. Satuan Rumah Susun (Sarusun), yaitu bagian rusun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
- b. Bagian Bersama, yaitu bagian rusun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun, antara lain: pondasi, dinding, lantai, atap, tangga, lift, ruang untuk umum, dll.
- c. Benda Bersama, adalah benda yang bukan merupakan bagian rusun, tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, antara lain: tempat ibadah, sarana bermain, tempat olah raga, tempat parkir, dll.
- d. Tanah Bersama, yaitu sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang di atasnya berdiri rusun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan ijin bangunan.

Menurut Pasal 17 dan 18 UU Rumah Susun, Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara,
- c. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan;
- d. Barang milik Negara/daerah berupa tanah
- e. Tanah Wakaf.

Sebagai tanda bukti kepemilikan sarusun, yaitu: Sertipikat Hak Milik Sarusun (SHM Sarusun) untuk sarusun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Negara, serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan. Sedangkan Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG Sarusun) untuk sarusun yang dibangun di atas barang milik Negara/daerah .berupa tanah atau tanah wakaf.

Menurut Pasal 4 PP No. 103 Tahun 2015, rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah:

- a. Rumah Tunggal di atas tanah:
 - 1) Hak Pakai; atau
 - 2) Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas hak Milik dengan akta PPAT

¹²Betty Rubiati, *Asas Hukum Agraria Nasional: Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Tanah dan Bangunan*, Bandung: Logoz Publishing, hlm. 60

b. Sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.

Dari uraian tersebut di atas terlihat bahwa pemilikan Rumah Susun bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia hanya boleh Sarusun yang berdiri di atas tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara, hal ini sesuai dengan Prinsip Nasionalitas yang dianut UUPA. Meskipun Undang-undang No. 20 Tahun 2011 telah menerapkan asas Pemisahan Horizontal namun dalam praktiknya masih dipengaruhi oleh asas Perlekatan, karena penerapan asas-asas Hukum Adat tidaklah mutlak melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya.¹³

Setelah berlakunya Undang-undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja, pemilikan Satuan Rumah Susun untuk Orang Asing mendapat pengaturan tersendiri di dalam Pasal 143-145 UUCK
Pasal 143 menyebutkan bahwa:

“Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.

Pasal 144 ayat (1) menyebutkan bahwa:

“Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada:

- a. warga negara Indonesia;
- b. badan hukum Indonesia;
- c. warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau
- e. perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 145 menyebutkan:

“(1) Rumah susun dapat dibangun di atas Tanah:

- a. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; atau
 - b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.
- (2) Pemberian hak guna bangunan bagi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat diberikan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah mendapat sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemberian hak guna bangunan bagi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b. dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah mendapat sertifikat laik fungsi.”

Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagai peraturan pelaksanaan dari UUCK diatur lebih rinci tentang pemilikan satuan rumah susun bagi orang asing.

¹³Betty Rubiati, Yani Pujiwati, Mulyani Djakaria, “Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, *Jurnal Sosiohumaniora*, Volume 17, No. 2, Juli 2015, hlm. 96

Dalam Pasal 67 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 disebutkan bahwa: Hak milik atas Satuan Rumah Susun diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. badan hukum Indonesia;
- c. Orang Asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau
- e. perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 69 mengatur bahwa:

- “(1) Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwariskan kepada ahli waris.
- (3) Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat- (2) merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 71 ayat (1) menyebutkan:

“Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing merupakan:

a. rumah tapak di atas Tanah:

- 1). hak pakai; atau
- 2). hak pakai di atas:
 - a) hak milik, yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau
 - b) Hak Pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan Tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan.

b. Rumah susun yang dibangun di atas bidang Tanah:

- 1). hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Negara;
- 2). hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan; atau
- 3). hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah hak milik.

Pasal 71 ayat (2) menyebutkan Rumah susun yang dibangun di atas Tanah hak pakai atau hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Satuan Rumah Susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya.

Pasal 72 menyebutkan Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing diberikan dengan batasan:

- a. minimal harga;
- b. luas bidang Tanah;
- c. jumlah bidang Tanah atau unit Satuan Rumah Susun; dan
- d. peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.

Dari uraian pasal-pasal dalam Undang-undang Cipta Kerja maupun Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 terlihat bahwa UUCK dan PP 18 tahun 2021 tidak sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria yang merupakan Undang-undang payung dalam pengaturan hak atas tanah yang menganut prinsip nasionalitas dan Undang-undang Rumah Susun sebagai undang-undang khusus mengatur tentang Rumah Susun di Indonesia, karena UUCK menyebutkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun selain dapat diberikan kepada WNI dan badan Hukum Indonesia juga dapat diberikan kepada orang asing yang mempunyai izin sesuai peraturan perundang-undangan dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Sementara itu rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah rumah susun yang dibangun di atas tanah 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.

Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing Dikaitkan dengan Jangka Waktu Pemberian Hak atas Tanah.

Unsur kepastian hukum berkaitan erat dengan keteraturan masyarakat, karena kepastian hukum merupakan inti dari keteraturan itu berkepastian, karena dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupannya bermasyarakat. Jika orang tidak dapat menyelenggarakan kepentingan-kepentingannya atau kepentingan antara manusia yang satu berbenturan dengan kepentingan manusia lainnya, maka tentu tidak ada keteraturan dan pada akhirnya menyebabkan tidak ada kepastian.¹⁴

Adanya hukum yang berlaku secara umum bagi seluruh manusia dalam suatu komunitas masyarakat/negara, maka kepastian hukum dapat terwujud. Dengan demikian unsur kepastian dari hukum menghendaki adanya upaya positivisasi dari aturan-aturan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwajib/negara sehingga aturan-aturan itu mempunyai aspek legalitas yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁵

Dalam keyakinan umum para ahli hukum terkemuka diyakini bahwa peraturan hukum akan memenuhi kebutuhan kepastian hukum apabila peraturan hukum tersebut memenuhi syarat sebagai berikut:¹⁶

- a. *Lex Scripta*

Hukum harus dibuat dalam bentuk tertulis sehingga mudah untuk ditelusuri dan ditemukan.

¹⁴ Kusumaatmadja dan Sidharta dalam Ida Nurlinda, *Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2009, hlm. 31-32

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Imamulhadi, *Ikhtisar Ilmu Hukum*, Bandung: Kmedia, 2017, hlm 77

b. *Lex Stricta*

Peraturan hukum harus dirumuskan secara tegas dan diberi sanksi yang tegas

c. *Lex Certa*

Suatu peraturan hukum tidak boleh memiliki makna ganda, adanya kebingungan hukum mengindikasikan ketidakpastian hukum.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dari isi pasal tersebut terlihat jelas bahwa dalam hubungannya dengan bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, selaku organisasi kekuasaan seluruh rakyat, Negara bertindak dalam kedudukannya sebagai kuasa dan petugas Bangsa Indonesia. Dalam melaksanakan tugas tersebut negara merupakan organisasi kekuasaan rakyat yang tertinggi.¹⁷

Sebagai perwujudan filosofi negara Pancasila ketentuan Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) UUPA menetapkan hal-hal sebagai berikut:

1. Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dan seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia.
2. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam Wilayah Republik Indonesia, sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional.
3. Hubungan antara Bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Sesuai dengan Asas Kebangsaan tersebut dalam Pasal 1 UUPA, maka menurut Pasal 9 ayat (1) disebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Selanjutnya di dalam Pasal 21 ayat (1) dinyatakan bahwa, hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik kepada orang asing dilarang (Pasal 26 ayat (2)). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang jangka waktu dan luasnya terbatas.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:¹⁸

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain

2. Wewenang Khusus

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Jakarta: Penerbit Djambatan, 1994, hlm. 196

¹⁸ Soedikno Mertokusumo dalam Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 49.

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Menurut Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

Selanjutnya dalam Pasal 36 UUPA menyebutkan yang dapat mempunyai HGB adalah: Warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dengan ketentuan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat tersebut, dalam jangka 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Hak Pakai atas tanah diatur dalam ketentuan Pasal 41 UUPA. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau hak milik orang lain, yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu (menurut PP 40 Tahun 1996 dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan dapat dimohonkan pembaharuan),

Subjek Hak Pakai adalah:

1. Warga Negara Indonesia,
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia,
3. Badan Hukum Indonesia,
4. Badan Hukum Asing yang punya perwakilan di Indonesia.

Tanah yang dapat diberikan Hak Pakai adalah: Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik.

Dengan berlakunya UUCK dan PP no. 18 Tahun 2021 sekaligus menghapuskan dan menyatakan tidak berlaku Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. Namun mengenai subjek dan jangka waktu HGB tidak berubah sebagaimana diatur dalam Pasal 34 dan 37 PP No. 18 Tahun 2021.

Mengenai Hak Pakai atas tanah di dalam PP No. 18 Tahun 2021 terdapat perubahan dari PP No. 40 Tahun 1996, baik mengenai subjek maupun jangka waktunya, sebagai mana ketentuan dalam Pasal 49.

Pasal 49 ayat (1) Hak pakai terdiri atas:

- a. hak pakai dengan jangka waktu; dan

b. hak pakai selama dipergunakan.

Pasal 49 ayat (2): Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- d. badan keagamaan dan sosial; dan
- e. Orang Asing.

Pasal 49 ayat (3): Hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan kepada:

- a. instansi Pemerintah Pusat;
- b. Pemerintah Daerah
- c. pemerintah desa; dan
- d. perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Mengenai jangka waktu mendapatkan perubahan, sebagaimana terlihat di dalam bunyi Pasal 52. Ayat (1) yaitu: Hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan dengan .jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Dan Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.

Berkaitan dengan kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing di Indonesia sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, kemudian diganti dengan peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Yang dimaksud orang asing disini adalah orang yang bukan Warga negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.

Menurut Pasal 2 Ayat (1) PP No. 103 Tahun 2015, Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai.

Tempat tinggal atau hunian berupa Rumah Susun yang dapat dimiliki oleh orang asing yaitu Sarusun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai untuk sarusun pembelian unit baru. Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 6 Permen ATR/ka BPN No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Berkedudukan Di Indonesia, Sarusun yang di bangun diatas Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Orang Asing karena jual beli, hibah, tukar menukar, dan lelang, serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun kepada orang asing yang bersangkutan.

Pasal 9 ayat (1) Permen ATR/ka BPN No. 29 Tahun 2016 menyebutkan Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun yang diperoleh pertama kali dari unit Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun baru sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2), diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, serta dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. Sedangkan Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun yang perolehannya berasal dari Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diberikan dengan jangka waktu selama sisa jangka waktu berlakunya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dimaksud.

Menurut Pasal 14 ayat (1), Pendaftaran perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dilakukan dengan cara: mencoret kata-kata dan nomor Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan berikut seluruh daftar-daftar dan peta-peta hak tanah dan bidang tanah terkait, dan menggantikannya dengan kata-kata dan nomor Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun.

Peraturan mengenai Pemilikan rumah bagi orang asing dibuat dalam rangka mendukung pembangunan yang semakin meningkat seiring kerja sama Indonesia dengan Negara-negara sahabat, dan meningkatnya jumlah orang asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia mengakibatkan permintaan kebutuhan tempat tinggal atau hunian bagi orang asing semakin meningkat pula, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam memberikan pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal bagi orang asing. Kebijakan yang diberikan tersebut dengan tetap berpegang pada prinsip-prinsip pertanahan seperti prinsip nasionalitas yaitu hanya WNI yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan tanah dalam hal ini Hak Milik, HGU dan HGB, sementara orang asing hanya boleh mempunyai tanah dengan Hak Pakai yang dianggap tidak kuat.

Sebagai konsekuensi penerapan asas pemisahan horizontal dalam kepemilikan tanah dan bangunan, dan pengaruh asas pelekatan dalam pemilikan rumah susun, pemerintah membuat kebijakan pemberian Hak Pakai atas Satuan Rumah Susun yang memisahkan Sarusun dengan hak atas tanahnya. itu berdasarkan ketentuan Pasal 6 Permen ATR/ka BPN No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Berkedudukan Di Indonesia, Sarusun yang dibangun di atas Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Orang Asing karena jual beli, hibah, tukar menukar, dan lelang, serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun kepada orang asing yang bersangkutan. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, karena menurut Undang-undang Rumah Susun, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun termasuk didalamnya hak atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama, Undang-undang Rumah Susun tidak mengenal sertifikat Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun, kepemilikan satuan rumah susun yang memisahkan dengan hak atas tanahnya adalah Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG Sarusun).

Selanjutnya PP No. 18 Tahun 2021 Pasal 71 ayat (2) menyebutkan Rumah susun yang dibangun di atas Tanah hak pakai atau hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Satuan Rumah Susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan

pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya. Hal ini tentu saja bertentangan dengan prinsip nasionalitas yang dianut UUPA dalam Pasal 1 ayat (2) yang menyatakan Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dan seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia dan Pasal 9 ayat (1) yang menyatakan hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Dengan diperkenalkannya pemilikan rumah susun bagi orang asing yang berdiri di atas tanah HGB di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri dan kawasan ekonomi lainnya, karena kawasan2 tersebut masih dalam wilayah Indonesia yang tentu saja berlaku prinsip nasionalitas. Hal ini menimbulkan ketidak pastian hukum karena tidak memenuhi *Lex Certa* yaitu suatu peraturan hukum tidak boleh memiliki makna ganda, adanya kebingungan hukum mengindikasikan ketidak pastian hukum.

PENUTUP

Kesimpulan

Pengaturan Pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia ditujukan untuk mendukung investasi dengan tetap berpegang pada prinsip Nasionalitas dengan mengacu pada asas pemisahan horizontal yang dianut Hukum Tanah Nasional, yang memisahkan satuan rumah susun dengan hak atas tanahnya. Namun karena pemilikan Rumah Susun termasuk didalamnya pemilikan tanah bersama, maka bagi orang asing hanya dapat memiliki Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara. Namun Hak Pakai dianggap hak atas tanah yang tidak kuat sehingga tidak mempunyai nilai ekonomis menyebabkan pengembang enggan untuk membangun Rumah Susun di atas tanah Hak Pakai. Sehingga untuk orang asing bisa memperoleh rumah diatas HGB namun kepemilikannya diubah dari Hak Milik Atas Sarusun menjadi Hak Pakai Atas Sarusun yang menganggap bahwa tidak ada kaitan antara tanah dan bangunan Sarusun, namun Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak mengenal Hak Pakai Atas Rumah Susun tapi hanya ada 2 (dua) bukti kepemilikan Rumah Susun yaitu Hak Milik Atas Sarusun dan SKBG Sarusun. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah susun dan Pendaftaran Tanah memperkenalkan orang asing memiliki satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah HGB di kawasan tertentu yang notabene masih berada di wilayah Indonesia yang tentusaja berlaku prinsip nasionalitas. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena untuk memenuhi kepastian hukum suatu peraturan harus *Lex Certa* yaitu suatu peraturan hukum tidak boleh memiliki makna ganda, adanya kebingungan hukum mengindikasikan ketidak pastian hukum.

Untuk itu kebijakan pemerintah harus juga memperhatikan peraturan perundang-undangan lainnya agar tidak menimbulkan ketidak pastian dan tidak bisa dipertanggung jawabkan.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku

- Betty Rubiati, *Asas Hukum Agraria Nasional: Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan*”, Bandung: Logoz Publishing, 2016
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*, Jakarta: Penerbit Djambatan, 2007
- Ida Nurlinda, *Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2009
- Imamulhadi, *Ikhtisar Ilmu Hukum*, Bandung: Kmedia, 2017
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001
- Maria S.W. Sumardjono, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007
- Soedikno Mertokusumo dalam Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1990
- Sumadi, *Metode Penelitian*, Jakarta: CV Rajawali, 1988

Sumber Peraturan Perundang-undangan

- Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agrara
- Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tabah
- Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Berkedudukan Di Indonesia.

Sumber Jurnal

Betty Rubiati, Yani Pujiwati, Mulyani Djakaria, “Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, *Jurnal Sosiohumaniora*, Volume 17, No. 2, Juli 2015

Betty Rubiati, dkk.,”Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, *Jurnal Bina Hukum Lingkungann*, Volume 1, Nomor 2, April 2017