



**KEPASTIAN HUKUM STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN  
RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING BERDASARKAN  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021**

**TESIS**



**OLEH:**  
**HAJAR ASWATININGSIH**  
**NPM: 22002022022**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2021**





## KEPASTIAN HUKUM STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021

### ABSTRAK

Adanya pekerja asing (orang/WNA) yang berkerja di Indonesia, sehingga membutuhkan tempat tinggal baik yang horizontal maupun yang vertikal (rumah susun), baik karena didasarkan hubungan sewa menyewa ataupun didasarkan kepemilikan yang tunduk kepada ketentuan hukum nasional Indonesia sesuai dengan asas nasionalitas. Polemik terjadi terkait perubahan undang undang agraria yang ada di Undang Undang cipta kerja No 11/2020 yang membuat bingung para ahli hukum. Bahwa dalam rangka menunjang Dalam rangka menunjang kegiatan investasi di Indonesia, Pemerintah memberikan kemudahan bagi para investor yang merupakan Warga Negara Asing (Selanjutnya disebut WNA/Orang Asing) untuk dapat memiliki rumah tinggal di Indonesia. Penelitian ini mengambil rumusan masalah Bagaimana kepastian hukum terhadap status Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021? Bagaimana akibat hukum terhadap Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dikuasai oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021? Karena adanya pasal yang perlu dikaji kembali, maka dari itu, peneliti tertarik untuk meneliti hal tersebut. Penelitian merupakan penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analitis dan dianalisa dengan metode kualitatif. Adapun kesimpulan yang bisa diambil dari hasil penelitian ini adalah, 1. Kepastian Hukum bagi warga negara asing dalam memiliki satuan rumah susun adalah yaitu dengan memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 47 UU. No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dikatakan juga oleh R. Soeprpto bahwa Sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun ini tidak terikat pada macam hak atas tanah. Oleh karena itu, berlaku bagi satuan rumah susun negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun. 2. Akibat hukum kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA dapat disimpulkan bahwa terhadap hak milik satuan rumah susun bagi orang asing akibat hukumnya bahwa status Hak milik rumah susun dengan status hak pakai mempunyai jangka waktu 30 (tiga puluh) Tahun yang di perpanjang untuk waktu paling lama 20 (dua puluh ) Tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Tahun, walaupun sertifikat merupakan Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagaimana Peraturan Pemerintah 18/2021 Pasal 52 ayat (1), (2) . Sementara Hak milik Rumah susun yang dikuasai oleh Orang asing status tanahnya harus berupa hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 71 ayat 1 (b) Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021

*Kata Kunci : Rumah Susun, Warga Negara Asing, Hak Milik*

**LEGAL ASSURANCE OF THE STATUS OF PROPERTY RIGHTS ON FLAT  
UNITS BY FOREIGNERS BASED ON GOVERNMENT REGULATION NUMBER  
18 YEAR 2021.**

**ABSTRACT**

*The existence of foreign workers (people/foreigners) who work in Indonesia, thus requiring a place to live both horizontally and vertically (flats), either because it is based on a rental relationship or based on ownership which is subject to the provisions of Indonesian national law in accordance with the principle of nationality. The polemic occurred regarding changes to the agrarian law in the work copyright Law No. 11/2020 which confused legal experts. Whereas in the context of supporting investment activities in Indonesia, the Government provides convenience for investors who are foreign citizens (hereinafter referred to as foreigners) to be able to own a house in Indonesia. This study takes the formulation of the problem How is the legal certainty of the status of Property Rights on Flat Units by Foreign Citizens based on Law Number 11 of 2020? What are the legal consequences of the Ownership Rights of Flat Units controlled by Foreign Citizens based on Law Number 11 of 2020? Because there are articles that need to be reviewed, therefore, researchers are interested in researching them. This research is a normative juridical research with descriptive analytical research type and analyzed using qualitative methods. The conclusion that can be drawn from the results of this research is, 1. Legal certainty for foreign nationals in owning an flats unit is by having a Certificate of Ownership of the Flat Unit, as regulated in Article 47 of the Law. No. 20 of 2011 concerning of Flats. It was also said by R. Soeprapto that the certificate of proof of ownership of this apartment unit is not tied to the type of land rights. Therefore, it applies to state flat units using the title certificate of proof of ownership of the apartment unit that stands on land with ownership rights, building use rights, or not using state land using the title certificate of proof of ownership of the housing unit. stack. 2. The legal consequences of ownership of flats by foreigners, it can be concluded that with respect to the ownership rights of flats for foreigners, the legal consequences are that the status of ownership of flats with the status of use rights has a period of 30 (thirty) years which is extended for a maximum period of time. 20 (twenty) years and can be renewed for a maximum period of 30 (thirty) years, even though the certificate is the right of ownership of the apartment unit as stated in Government Regulation 18/2021 Article 52 paragraph (1), (2) . While the right of ownership of flats controlled by foreigners must be in the form of usufructuary rights as stipulated in Article 71 paragraph 1 (b) of Government Regulation 18 of 2021.*

*Keywords: Flats, foreign Citizens, Property Rights*



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Negara kesatuan Republik Indonesia merupakan Negara yang terdiri dari berbagai macam suku bangsa yang perekonomiannya masih bercorak agraris, sehingga tanah adalah salah satu faktor yang penting dalam kehidupan, baik sebagai wadah maupun sumber pembangunan fisik guna investasi, seperti pembangunan rumah, rumah susun (apartemen) untuk di gunakan bagi kemakmuran rakyat. Maka, permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, kepemilikan penguasaan dan peralihan hak milik atas tanah atau pun bangunan adalah isu yang sangat penting dan memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundang- undangan.

Di dalam Undang- undang Dasar 1945 Pasal 28A, Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 28I ayat (4) dengan jelas menguraikan tentang perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia sebagai warga negara Indonesia Perlindungan hak asasi manusia sebagaimana yang diamanatkan oleh Konstitusi, hendaknya dapat di implementasikan dengan tetap berpedoman pada prinsip-prinsip penghormatan terhadap hak-hak masyarakat.

Dikarenakan Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan hukum atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, menikmati dan mempunyai hak atas tanah dan bangunan.

Disebutkan juga dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA Mengenai hak atas tanah bahwa tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.



Semua tanah diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA). Tanah kepunyaan bersama bangsa Indonesia tersebut penguasaanya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, dengan amanat untuk dipergunakan bagi sebesar besarnya kemakmuran rakyat Indonesia (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945).

Selain itu peruntukan kepemilikan hak atas tanah dibatasi penguasaannya. Berkaitan dengan isi dari Pasal 33 ayat (3) tersebut yang Menempatkan nya di dalam konstitusi, telah membawa konsekuensi tertentu di dalam tugas negara dalam hubungannya dengan masyarakat. Dalam konteks teori, konstitusi Indonesia terutama pada Pasal 33 UUD 1945 mengisyaratkan bahwa Indonesia merupakan Negara kesejahteraan. Di dalam Pasal itupun juga secara jelas menyatakan bahwa adanya kewajiban penyelenggara Negara untuk memajukan kesejahteraan umum dan menyediakan kebutuhan dasar bagi masyarakat. Maka dari itu, Negara diberikan sebuah wewenang untuk mengatur dan mengurus sumber daya alam yang ada di seluruh wilayah Indonesia dalam rangka memajukan kemakmuran masyarakat. Bahwa setiap warga Negara Indonesia bersama dengan kedudukannya berhak menerima jaminan dan perlindungan atas hak-haknya sebagai warga Negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik, dan hukum bertujuan untuk mendapatkan keadilan, menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat, ketertiban, dan mendapatkan kemanfaatan atas di bentuk nya hukum tersebut.

Merujuk ke pembahasan tentang kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian bagi masyarakat, di era globalisasi ini perkembangan penduduk ini sangat terasa dalam hal pembangunan perumahan. Makin banyak dilakukan oleh pemerintah maupun para pengembang untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, rumah tempat tinggal demi





memenuhi kebutuhan masyarakat dari semua tingkatan, baik tingkat atas, menengah maupun bawah. Rumah merupakan kebutuhan yang sangat vital, yang berfungsi untuk tempat tinggal dan tempat bernaung keluarga. Dengan banyaknya kebutuhan rakyat terhadap rumah maka pemerintah menyusun kebijakan atau aturan di bidang perumahan yang lebih menitikberatkan pada efisiensi lahan dengan membangun rumah secara vertikal, sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang rumah susun.<sup>1</sup>

Permasalahan yang kian terjadi, khususnya di daerah perkotaan, adalah kebutuhan akan rumah tempat tinggal semakin meningkat dan dirasakan kurang, mengingat jumlah perumahan yang tersedia tidak berimbang dengan jumlah kebutuhan dari orang yang memerlukan rumah tempat tinggal. Kebutuhan perumahan dan permukiman di kota-kota besar tidak hanya dirasakan oleh masyarakat Indonesia, tetapi juga oleh orang asing yang berada di Indonesia. Orang-orang asing tersebut mempunyai hubungan kerja dengan pihak swasta maupun pemerintah, ataupun ingin berinvestasi di Indonesia.<sup>2</sup> Rumah susun tidak hanya untuk masyarakat Indonesia yang berpenghasilan rendah, tetapi juga untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah dan masyarakat yang penghasilan di atas rata-rata. Hal ini tentunya tidak terlepas dari era globalisasi.

Dikarenakan, kebutuhan akan rumah tempat tinggal tidak hanya bagi warga negara Indonesia tetapi juga bagi warga negara asing dan badan hukum asing yang berada di Indonesia. Maka, itu diperlukan pengaturan tentang bagaimana kebutuhan ini dapat dipenuhi, hak atas tanah untuk perumahan, termasuk didalamnya tata cara dan syarat-syarat pemberian hak atas tanah bagi orang asing atau badan hukum asing. Berbagai pihak yang terlibat di dalam bisnis properti kerap menyuarakan perlunya orang

<sup>1</sup> dewi Rumaisa Mentari Putri Lijaya, Ni Putu Patsana Anggarawati, 'Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia', *UNTIDAR*, 5 (2021).

<sup>2</sup> *Ibid*



asing diberikan kesempatan memiliki properti di Indonesia. Salah satu latar belakang yang melandasi pemikiran tersebut, adalah agar industri properti di Indonesia juga lebih maju karena akan diminati oleh orang asing.

Kebijakan terhadap warga negara asing dalam memiliki tempat tinggal di Indonesia diatur dalam beberapa aturan-aturan hukum seperti :

1. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
3. Undang-Undang No.16 tahun 1985 dan telah di ganti dengan Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
4. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Tempat Hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Haku Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah

Sementara juga pada Pasal 144 ayat 1 UU Cipta Kerja menyebutkan, persyaratan hak milik atas sarusun diberikan kepada lima golongan. Kelima golongan yang disebutkan dalam ketentuan tersebut yakni, Warga Negara Indonesia (WNI), Badan Hukum Indonesia, Warga Negara Asing (WNA) yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dari segi fungsinya, rumah berfungsi untuk tempat tinggal dan kegiatan usaha atau perkantoran. Kebutuhan akan rumah tempat tinggal adalah mutlak bagi semua orang karena merupakan kebutuhan primer bagi kehidupan keluarga, bermasyarakat dan bernegara.. Agar supaya terdapat tertib hukum dalam penggunaan dan pemanfaatan rumah itu, maka diperlukan perangkat hukum yang mengaturnya, guna menghindari penggunaan rumah yang tidak sesuai dengan ijin peruntukannya, pembatasan kepemilikan rumah tempat tinggal, perbuatan hukum berupa jula beli, hibah, warisan,

pembebanan jaminan hutang atas rumah tempat tinggal oleh pihak pemilik tanah dan atau rumah di atasnya kepada pihak lain, terutama apabila berkenaan dengan kepemilikan atau peralihan hak dari dan untuk warga negara asing atau badan hukum asing di Indonesia.

Ada empat (4) jenis hak atas tanah di Indonesia yang di terbitkan oleh kementerian Agraria dan tata ruang badan pertanahan Nasional, yang di klasifikasikan ke dalam hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, berikut penjelasan singkatnya,<sup>3</sup>

1. Hak Milik (Pasal 20-27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960):

Hak Milik seperti fee simple atau freehold title dan hak milik merupakan bentuk kepemilikan tanah terlengkap dan tidak memiliki batas waktu. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Hak kepemilikan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 terdiri dari bank-bank pemerintah, koperasi pertanian, lembaga keagamaan dan lembaga sosial. Hak Milik tidak dapat dimiliki oleh orang asing, termasuk jika warga negara Indonesia yang menikahi orang asing.

2. Hak Guna Usaha (Pasal 28 - 34 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960): Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Secara bertahap Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu maksimum 35 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun,

---

<sup>3</sup> Listyowati Sumanto, 'KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERDOMISILI DI INDONESIA', Jurnal Legislasi Indonesia, 14 no 04 (2017).



kemudian diperbarui selama 35 tahun. Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 juga berlaku untuk Hak Guna Usaha, sehingga memungkinkan perusahaan penanaman modal memperoleh Hak Guna Usaha untuk jangka waktu 85 tahun. Hak Guna-Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak Guna-Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dihibahkan, dipertukarkan, diwariskan, dan juga bisa dijadikan jaminan pinjaman dengan dibebani Hak Tanggungan.

3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35-40 UU No. 5 tahun 1960): Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak Guna Bangunan merupakan hak yang paling umum untuk properti perumahan, komersial dan industri. Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia. Jangka waktu Hak Guna Bangunan maksimal 30 tahun, dapat diperpanjang selama 20 tahun, dan kemudian diperbarui maksimal 30 tahun. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, perusahaan penanaman modal yang disetujui dapat memperoleh Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 80 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dihibahkan, dipertukarkan, diwariskan, dan juga bisa dijadikan jaminan pinjaman dengan dibebani Hak Tanggungan.

4. Hak Pakai (Pasal 41-43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960): 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 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. Dalam arti, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memanen dari tanah yang secara langsung dimiliki oleh negara (diberikan oleh instansi pemerintah), atau tanah milik pribadi (sesuai kesepakatan dengan pemilik tanah). Hak Pakai ini dapat diterapkan pada lahan untuk mendirikan bangunan atau untuk keperluan pertanian dalam arti luas (perkebunan, perikanan, peternakan). Subyek yang berhak memiliki Hak Pakai yaitu warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia, orang asing dan badan hukum asing, pemerintah daerah, lembaga pemerintah, lembaga keagamaan dan lembaga sosial, perwakilan pemerintah negara asing (misalnya, kedutaan besar, konsulat), perwakilan organisasi internasional. Menurut Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, jangka waktu Hak Pakai maksimal 25 tahun, dapat diperpanjang selama 20 tahun, dan kemudian diperbarui selama 25 tahun. Perusahaan penanaman modal yang disetujui dapat memperoleh Hak Pakai selama 70 tahun. Hak Pakai dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dihibahkan, dipertukarkan, diwariskan, dan juga bisa dijadikan jaminan pinjaman dengan dibebani Hak Tanggungan. Penggunaan paling lazim Hak Pakai untuk tujuan komersial berkaitan dengan kondominium modern pada proyek Rumah Susun/Apartemen yang bertujuan menarik pembelian langsung oleh orang asing dan badan hukum asing (UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun).

Perangkat hukum yang mengatur hak-hak atas tanah, penggunaan dan pemanfaatan tanah serta pengakhiran hubungan hukum atas penguasaan tanah, berikut rumah di atasnya, khusus yang berkenaan dengan pengaturan hak pakai atas tanah dan bangunan tempat tinggal bagi warga negara asing atau badan hukum asing yang berlaku saat ini adalah :

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria, selanjutnya disingkat menjadi UUPA.



2. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
3. Undang-Undang No. 4 Tahun 1994 tentang Perumahan Dan Permukiman
4. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
5. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

Nilai Jual tanah, apartement atau biasa dikatakan rumah susun, khususnya di kota kota besar di Indonesia, perkembangan harganya terus bertambah cukup tinggi dalam waktu beberapa tahun. Sehingga membuat para investor tertarik akan usaha di bidang properti ini sehingga bidang ini banyak di geluti para investor dalam negeri maupun investor asing yang ingin berinvestasi di Indonesia. Tetapi jelas tercantum pada pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik tanah atau properti lainnya, sedangkan Warga Negara Asing tidak mempunyai hak milik atas tanah atau pun properti di Indonesia. Hal ini juga di perjelas di di dalam pasal 3 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945.<sup>4</sup>

Pengaturan Undang - Undang tentang pemilikan rumah tempat tinggal bagi warga Negara Asing yang selanjutnya disebut WNA sebenarnya telah terbit dan diatur melalui Peraturan Pemerintah (PP) No 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia lebih dari sepuluh tahun yang lalu. Hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepeenuh nya dengan tanah sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam pasal 33 ayat 3 UUD NRI 1945. Yang di maksudkan dengan hubungan tersebut adalah dalam wujud hak milik. Sedangkan, bagi WNA dan badan hukum asing yang

<sup>4</sup> Sagung Putri M.E Purwani Savitri, Anak Agung Sagung Cahaya Dewi, *AKIBAT HUKUM NOMINEE AGREEMENT TERHADAP JUAL BELI TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DENGAN PINJAM NAMA*, Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol. 01, N (2013).



mempunyai perwakilan di Indonesia dapat di berikan hak pakai saja dan bukan hak milik. Perbuatan hukum yang terkait dengan tanah tersebut telah diatur dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA).<sup>5</sup> Sehingga menjadi permasalahan tersendiri, bahwa tidak ada nya kejelasan akan kepastian hukum terhadap kepemilikan rumah susun atau apartemen tersebut. Maka di perlukan secara jelas adanya kepastian hukum tersebut bagi WNA.

Pemilikan atas tanah beserta bangunan di atasnya, termasuk juga kepemilikan satuan rumah susun oleh Orang / warga negara Asing yang ada di Indonesia tunduk kepada ketentuan hukum nasional Indonesia sesuai dengan asas nasionalitas. Asas nasionalitas ini dalam bidang agraria semula diatur dan berlaku dalam hukum tanah nasional Indonesia, lalu dalam bidang pembangunan perumahan dan pemukiman serta terakhir dalam penyelenggaraan rumah susun.<sup>6</sup>

Dalam hukum tanah nasional Indonesia asas nasionalitas sebagai satu kesatuan wilayah teritorial maupun kewarganegaraan subjek pemegang hak atas tanah adalah Warga Negara Indonesia tunggal, diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria khususnya Pasal 1 ayat (1) 4 serta Pasal 21 ayat (1) dan ayat (4).<sup>7</sup>

Lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman diatur Pasal 2 sub huruf c bahwa Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan kenasionalan. Demikian pula dalam Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Ruman Susun diatur Pasal 2 sub huruf c bahwa penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada kenasionalan, yang

<sup>5</sup> Kadek Julia Mahadewi, *Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai Dalam Kepemilikan Apartemen Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia* Jurnal Gema Keadilan. 2019.

<sup>6</sup> Selamat Lumban Gaol, 'TINJAUAN HUKUM PEMILIKAN APARTEMEN (SATUAN RUMAH SUSUN) OLEH ORANG ASING WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA', *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol 9, No (2018).

<sup>7</sup> *Ibid*



mencabut dan menggantikan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.<sup>8</sup>

Terhadap Orang asing yang memiliki sarusun di Indonesia terkait berdasarkan perubahan undang undang yang ada di Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 membuat bingung para ahli hukum, dikarenakan ada pertentangan dengan UUPA Pasal 21/1960 ayat (1), bahwa disebutkan hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.

Tetapi, Dalam rangka menunjang kegiatan investasi di Indonesia, Pemerintah memberikan kemudahan bagi para investor yang merupakan Warga Negara Asing (Selanjutnya disebut WNA) untuk dapat memiliki rumah tinggal di Indonesia. Dengan adanya keberadaan orang asing atau WNA sebagai investor di Indonesia yang semakin lama semakin meningkat, membuat WNA membutuhkan tempat tinggal untuk menjalani kehidupannya sehari-hari. Keadaan tersebut menimbulkan kemungkinan bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat membeli rumah susun atau apartemen di Indonesia dengan leluasa dan menjadikannya sebagai hak milik. Kendalanya, pemerintah membuka lebar peluang bagi WNA untuk memiliki hak apartemen dan permintaan WNA memiliki apartemen atau rumah susun di Indonesia meningkat, maka warga tidak kebagian lagi lahan untuk pemukiman. Hal ini meresahkan berbagai pihak dan masih menjadi permasalahan tersendiri.

Menurut Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch (IPW) Ali Traghanda, penyebutan hak milik pada Pasal 144 (1) tersebut tidak jelas dan bertentangan dengan Peraturan Menteri (Permen) Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 29 Tahun 2016. Permen ini menyebutkan bahwa Hak Milik Sarusun adalah kepemilikan oleh WNI atas sarusun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai (HP) di atas tanah negara, serta HGB

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, Hlm. 63





atau HP di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL). Sementara untuk orang asing, menurut Permen tersebut, hanya dapat berupa Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun (Hak Pakai Sarusun), yaitu Hak Milik Sarusun yang dipunyai atau dimiliki orang asing. Jadi Ali berpendapat bahwa dengan adanya penyebutkan Hak Milik atas Sarusun pada pasal 144 (1) UU Cipta Kerja, perlu ada penegasan Hak Milik seperti apa yang dimaksud.<sup>9</sup>

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk menganalisa dengan judul **kepastian hukum status hak milik atas satuan rumah susun oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021**.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap status Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dikuasai oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021?

### **C. Batasan Masalah**

Batasan pembahasan dalam Penelitian ini dibatasi hanya membahas tentang bagaimana kepastian hukum status hak milik atas satuan rumah susun oleh Orang asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, dan juga akibat hukum terhadap hak milik atas satuan rumah susun yang di kuasai oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisa kepastian hukum status Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021;

---

<sup>9</sup> Hilda B Alexander, 'UU Cipta Kerja, Polemik Kepemilikan WNA, Dan Spekulasi Harga Properti', 2020 <<https://properti.kompas.com/read/2020/10/12/095421421/uu-cipta-kerja-polemik-kepemilikan-wna-dan-spekulasi-harga-properti?page=all>> [accessed 12 October 2020].



- Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum terhadap Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dikuasai oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

### E. Manfaat Penelitian

- Bagi akademisi memberikan informasi tambahan untuk dosen, mahasiswa tentang bagaimana kepastian hukum status hak milik atas satuan rumah susun oleh Orang asing di Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021;
- Bagi praktisi, memberi pengetahuan kepada Pengacara, Hakim, Peneliti, LSM, dan masyarakat tentang bagaimana penyelesaian jika terjadi kasus hukum tentang status hak milik atas satuan rumah susun oleh Orang asing di Indonesia.

### F. Penelitian Terdahulu

**Tabel 1.2 Penelitian Terdahulu**

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
<b>Nama</b> <b>Peneliti</b> <b>dan</b> <b>Lembaga</b>	Selamat Lumban Gaol (Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara– Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma).	<b>Hajar Aswatiningsih/</b> Universitas Islam Malang.	Penelitian 1: Spesifik kepada pengaturan hukum pemilikan apartemen (satuan rumah susun) oleh orang asing / warga negara asing di Indonesia.	
<b>Judul</b>	Tinjauan hukum pemilikan	Kepastian Hukum status Hak Milik atas satuan	Penelitian 2: Spesifik pada bagaimana	Judul tidak

	apartemen (satuan rumah susun) oleh orang asing / warga negara asing di indonesia.	rumah susun oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021	kepastian hukum status hak milik atas satuan rumah susun oleh Orang asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan akibat hukum terhadap Hak milik atas satuan rumah susun yang di kuasai oleh Orang Asing.	sama
<b>Rumusan Masalah</b>	1. Bagaimanakah pengaturan hukum pemilikan apartemen (satuan rumah susun) oleh orang Asing / warga negara Asing ?  2. Apakah orang Asing / warga negara Asing	1. Bagaimana Kepastian Hukum status Hak Milik atas satuan rumah susun oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021  2. Bagaimana akibat hukum terhadap hak milik satuan rumah susun yang di kuasai oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan	Penelitian 1: membahas tentang pengaturan hukum pemilikan apartemen dan kepemilikan apartemen  Penelitian 2: membahas tentang Kepastian Hukum status Hak Milik atas satuan rumah susun oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan akibat hukum terhadap hak milik satuan rumah susun	Rumusan masalah tidak sama



	dapat memiliki apartemen (satuan rumah susun) di Indonesia ?	Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021	yang di kuasai oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021	
<b>Kesimpulan</b>	1. pengaturan hukum pemilikan apartemen oleh warga negara Asing di Indonesia telah cukup memadai, karena telah diatur ada Undang-Undang yang mengaturnya yaitu UU No. 20 Tahun 2011, PP No. 103 Tahun 2015 maupun	1. Kepastian Hukum bagi warga negara asing dalam memiliki satuan rumah susun adalah yaitu dengan memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 47 UU. No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dikatakan juga oleh R. Soeprato bahwa Sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun ini tidak terikat pada macam hak atas tanah. Oleh karena itu, berlaku bagi satuan rumah susun negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda	-----	



	<p>Permen ATR/Ka.BPN No. 29 Tahun 2016, pada akhirnya akan memberikan kepastian hukum bagi warga negara Asing.</p> <p>2. Kedua, Orang Asing/WNA dapat memiliki satuan rumah susun (apartemen, condominium) yang dibangun hanya di atas bidang tanah hak pakai atas tanah negara. Sedangkan terhadap satuan rumah</p>	<p>bukti hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau gak pakai atas tanah negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun juga dapat dijadikan bukti kepemilikan yang kuat didalam persidangan apabila muncul permasalahan kepemilikan di masa yang akan datang.</p> <p>2. Akibat hukum kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA dapat disimpulkan bahwa terhadap hak milik satuan rumah susun bagi orang asing akibat hukumnya bahwa status Hak milik rumah</p>		
--	--	--	--	--



	<p>susun (apartemen, condominium) yang dibangun di atas bidang tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha serta hak pakai di atas hak milik, Orang Asing/WNA tidak dapat memilikinya.</p>	<p>susun dengan status hak pakai mempunyai jangka waktu 30 (tiga puluh) Tahun yang di perpanjang untuk waktu paling lama 20 (dua puluh ) Tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Tahun, walaupun sertifikat merupakan Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagaimana Peraturan Pemerintah 18/2021 Pasal 52 ayat (1), (2) . Sementara Hak milik Rumah susun yang dikuasai oleh Orang asing status tanahnya harus berupa hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 71 ayat 1 (b) Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021.</p>		
--	--	---	--	--

Sumber Data: Jurnal ilmiah Hukum dirgantara diakses pada hari Kamis tanggal 6 Mei

202 , Pukul 21.00 WIB

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
<b>Nama</b> <b>Peneliti</b> <b>dan</b> <b>Lembaga</b>	Siti Nurmawan Damanik Gusti Ayu Kade Komalasaril (Program Studi, Fakultas Hukum Universitas Mahendradatta).	<b>Hajar</b> <b>Aswatiningsih/</b> Universitas Islam Malang.	Penelitian 1: Spesifik kepada pengaturan hukum tentang kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing di Indonesia dan kepastian hukum bagi warga negara asing dalam memiliki satuan rumah susun di Indonesia.	
<b>Judul</b>	Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Ri Nomor 29	Kepastian Hukum status Hak Milik atas satuan rumah susun oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor	Penelitian 2: Spesifik pada bagaimana kepastian hukum status hak milik atas satuan rumah susun oleh warga Negara asing berdasarkan Pasal	Judul tidak sama

	Tahun 2016.	18 Tahun 2021	144 UU No.11 Tahun 2020 dan akibat hukum terhadap Hak milik atas satuan rumah susun yang di kuasai oleh Warga Negara Asing.	
<b>Rumusan Masalah</b>	<p>1. Bagaimanakah pengaturan hukum tentang kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing di Indonesia ?</p> <p>2. Bagaimanakah kepastian hukum bagi warga negara asing dalam memiliki satuan rumah susun di Indonesia ?</p>	<p>1. Bagaimana Kepastian Hukum status Hak Milik atas satuan rumah susun oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021</p> <p>2. Bagaimana akibat hukum terhadap hak milik satuan rumah susun yang di kuasai oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021</p>	<p>Penelitian 1: membahas tentang pengaturan hukum pemilikan apartemen dan kepemilikan apartemen dan kepastian hukum bagi WNA dalam memiliki satuan rumah susun di Indonesia.</p> <p>Penelitian 2: membahas tentang Kepastian Hukum status Hak Milik atas satuan rumah susun oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan akibat hukum terhadap hak</p>	Rumusan masalah tidak sama



			<p>milik satuan rumah susun yang di kuasai oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021</p>	
<p><b>Kesimpulan</b></p>	<p>Pengaturan bagi orang asing untuk memiliki satuan rumah susun di Indonesia, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara</p>	<p>1. Kepastian Hukum bagi warga negara asing dalam memiliki satuan rumah susun adalah yaitu dengan memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 47 UU. No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dikatakan juga oleh R. Soeprapto bahwa Sertifikat tanda bukti</p>	<p>-----</p>	



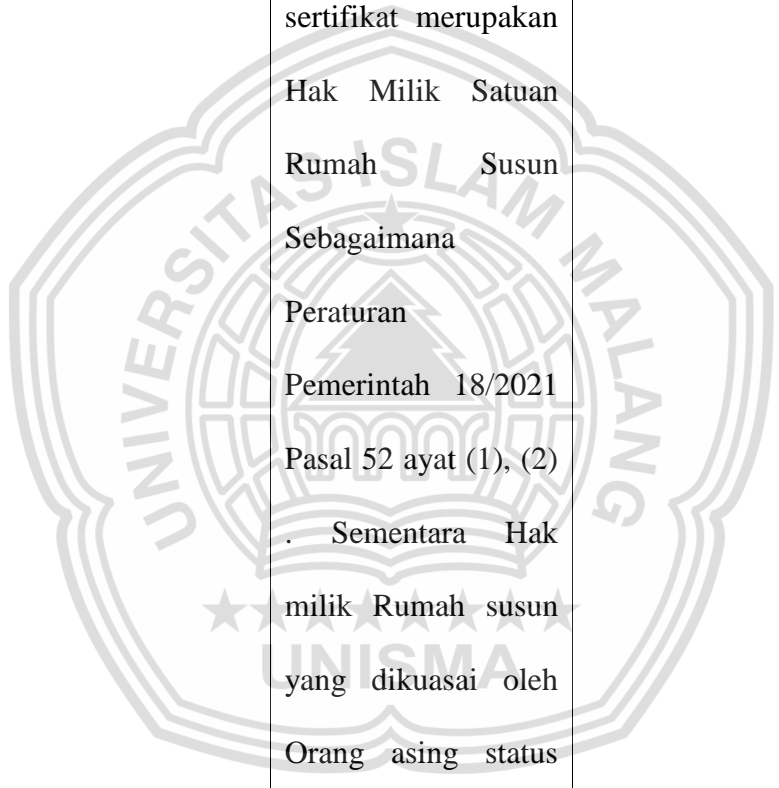
Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Namun, Permen ATR Nomor 13 tahun 2016 dianggap kurang optimal, sehingga Menteri Agraria mengganti Peraturan Menteri tersebut dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016 yang mengatur hal yang sama. Dengan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka terwujudlah jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun. Kepastian hukum tersebut meliputi; a) Kepastian status hak milik atas satuan rumah susun ini tidak terikat pada macam hak atas tanah. Oleh karena itu, berlaku bagi satuan rumah susun negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun juga



	<p>Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut terdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Atas Tanah Negara.</p> <p>b) Kepastian subjek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan rumah Susun tersebut milik perseorangan atau badan hukum.</p>	<p>dapat dijadikan bukti kepemilikan yang kuat didalam persidangan apabila muncul permasalahan kepemilikan di masa yang akan datang.</p> <p>2. Akibat hukum kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA dapat disimpulkan bahwa terhadap hak milik satuan rumah susun bagi orang asing akibat hukumnya bahwa status Hak milik rumah susun dengan status hak pakai mempunyai jangka waktu 30 (tiga puluh) Tahun yang di perpanjang</p>		
--	---	---	--	--



		<p>           untuk waktu paling lama 20 (dua puluh ) Tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh ) Tahun, walaupun sertifikat merupakan Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagaimana Peraturan Pemerintah 18/2021 Pasal 52 ayat (1), (2) . Sementara Hak milik Rumah susun yang dikuasai oleh Orang asing status tanahnya harus berupa hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 71 ayat 1 (b) Peraturan Pemerintah 18         </p>	
--	--	--	--





		Tahun 2021		
--	--	------------	--	--

Sumber Data: Jurnal ilmiah Raad Kertha diakses pada hari Kamis tanggal 6 Mei 2021 ,  
 Pukul 20.00 WIB

## G. Kajian Teori

### 1. Teori Tujuan Hukum

Teori tujuan hukum Gustav Radbruch dalam mewujudkan hukum itu sendiri menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut:<sup>10</sup>

- a. Keadilan Hukum (*Gerechtigkeit*);
- b. Kemanfaatan Hukum (*Zweckmassigkeit*); dan
- c. Kepastian Hukum.

Ketiga aspek ini sifatnya relatif, bisa berubah-ubah. Satu waktu bisa menonjolkan keadilan dan mendesak kegunaan dan kepastian hukum ke wilayah tepi. Diwaktu lain bisa ditonjolkan kepastian atau kemanfaatan. Hubungan yang sifatnya relatif dan berubah-ubah ini tidak memuaskan.

Dalam perkembangannya masyarakat tidak hanya menginginkan keadilan dan kepentingan – kepentingannya dilayani oleh hukum (sosiologis), akan tetapi masyarakat

<sup>10</sup> Mario Julyano and Aditya Yuli Sulistyawan, 'PEMAHAMAN TERHADAP ASAS KEPASTIAN HUKUM MELALUI KONSTRUKSI PENALARAN POSITIVISME HUKUM', *CREPIDO*, 2019 <<https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>>.



masih membutuhkan adanya peraturan- peraturan yang menjamin kepastian dalam hubungan mereka satu sama lain.<sup>11</sup> Pemikiran Gustav Radbruch ini jika dihubungkan dengan konsep negara hukum Indonesia sebagaimana diatur dalam UUD 1945 hasil amandemen, juga tercermin dalam pasal 18B ayat (2), pasal 24 ayat (1) dan Pasal 28D ayat (1) dan pasal 28H (2) UUD 1945. Pasal 18B ayat (2) mengatur tentang pengakuan dan penghormatan akan eksistensi masyarakat hukum adat yang selama ini diabaikan dan cenderung tidak memperoleh pengakuan dari negara.

Dalam pasal 18B (2) UUD 1945 hasil amandemen, menampakkan kehendak yang lebih serius akan kehendak negara untuk mengakomodir hukum adat. Hal ini berarti ada spirit yang sama dengan pengakuan aspek sosiologis dalam pemikiran Radbruch. Aspek sosiologis yang dikemukakan oleh Radbruch sejatinya merupakan bentuk akomodasi dari pendekatan hukum oleh kaum “legal empiris” yang memfokuskan kajiannya dengan memandang hukum sebagai seperangkat reality, action dan behavior.<sup>12</sup>

Pasal 24 Ayat (1) UUD 1945 berisi tentang misi dari lembaga peradilan adalah untuk menegakkan hukum dan keadilan oleh peradilan di Indonesia (Mahkamah Agung dan Mahkamah Konstitusi) bukan sekedar menegakkan hukum, akan tetapi juga mewujudkan keadilan. Pasal 28D (2) UUD 1945 hasil amandemen memberikan pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta jaminan perlakuan yang sama di hadapan hukum bagi setiap orang. Pasal ini merupakan manifestasi dari ajaran bahwa setiap hukum harus memberikan kepastian hukum sebagaimana diajarkan oleh paham positivisme hukum.<sup>13</sup>

Kata-kata berikutnya adalah “serta jaminan perlakuan yang sama di hadapan hukum bagi setiap orang”. Kalimat tersebut mengandung pesan dari ajaran the rule of law

<sup>11</sup> Mohammad Muslih, ‘Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch’, *Legalitas*, 2013.

<sup>12</sup> Ibid.

<sup>13</sup> Ibid hlm 146.

tepatnya unsur kedua, yakni; Equality before the law dimana prinsip ini mengajarkan bahwa kesamaan bagi kedudukan di depan hukum untuk semua warga negara, baik selaku pribadi maupun statusya sebagai pejabat negara.<sup>14</sup>

Jika di simpulkan bahwa rumusan pasal 18B (2), 24 (1), 28D (2) dan pasal 28H (2) UUD 1945 hasil amandemen secara substansial terinspirasi dari ajaran Gustav Radbruch, atau setidaknya tidaknya memiliki spirit yang sama di antara keduanya. Sekali lagi pemikiran Gustav Radbruch tersebut dimaksudkan untuk menyeimbangkan berbagai unsur nilai dasar hukum yang meliputi, aspek keadilan, kepastian dan manfaat.<sup>15</sup>

#### **a. Teori Keadilan**

Di dalam suatu kehidupan hal yang paling penting adalah keadilan dalam hidup. Begitu juga dengan hukum, hal yang paling penting dalam hukum adalah sebuah keadilan. Keadilan dalam arti luas adalah tidak berat sebelah atau tidak memihak kepada orang tertentu. Keadilan dalam hukum merupakan persamaan hak dan kewajiban di dalam hukum. Hak dalam hukum dapat disebut dengan suatu wewenang. Setiap orang memiliki hak yang sama yaitu memperoleh perlindungan terhadap hukum maupun memperoleh pembelaan di dalam hukum.

Setiap manusia memperoleh hak yang harus terpenuhi. Sedangkan kewajiban setiap orang adalah taat dan tunduk terhadap hukum yang berlaku di Indonesia, menjalankan peraturan-peraturan yang ada, dan tidak melanggar aturan tersebut. Antara hak dan kewajiban orang harus terpenuhi dan harus seimbang sehingga dapat terciptanya suatu keadilan.

Keadilan berfungsi sebagai menjaga dan melindungi setiap hak dan kewajiban manusia, menciptakan suatu keteraturan dan ketertiban sosial, dan kesejahteraan sosial.

---

<sup>14</sup> Ibid hlm 147.

<sup>15</sup> Ibid hlm 148.

Dalam Pancasila sila ke-5 yaitu berbunyi “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia” dalam sila Pancasila tersebut bahwa keadilan sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia.

Dalam hidup bermasyarakat, masyarakat harus dapat merasakan suatu keadilan di dalam hidupnya karena keadilan merupakan hak dari setiap warga negara. Keadilan seseorang harus dapat dijamin oleh negara. Di dalam suatu keadilan pada masa ini sudah mulai di terapkan dalam hukum, politik, ekonomi dan tata kehidupan berbangsa dan bernegara.<sup>16</sup>

Penerapan keadilan di dalam suatu penerapan suatu tatanan di dalam kehidupan bermasyarakat. Aspek- aspek dalam kehidupan harus berlandaskan pada sila-sila yang tercantum dalam Pancasila termasuk aspek keadilan dalam tatanan hukum di Indonesia agar hukum dapat mensejahterakan masyarakat dan kelangsungan dari hukum itu sendiri dapat di pertanggungjawabkan di dalam suatu peraturan yang ada. Keadilan hukum merupakan kaidah yang tidak dapat di ubah dan berlaku di mana saja dan kapan saja. Menurut hukum alam keadilan harus dapat menjalankan keadilan yang dapat memberikan manfaat serta menyelesaikan berbagai persoalan.<sup>17</sup> Penerapan keadilan juga berlaku sama dengan Orang asing yang berkedudukan di Indonesia ataupun tinggal di Indonesia. Menjadi sebuah hak, ketika seseorang, khususnya orang asing mengadakan perjalanan dari satu tempat lain dan bertempat tinggal di dalam negeri tersebut untuk mendapat kan Perlindungan hukum dan keadilan yang sama, karena menciptakan suatu keteraturan dan ketertiban sosial, dan kesejahteraan sosial sesuai sila ke 5 (lima).

### **b. Teori Kepastian**

Teori kepastian diartikan sebagai perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan, Sedangkan hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah

<sup>16</sup> Kania Dewi Andhika Putri and Ridwan Arifin, ‘Tinjauan Teoritis Keadilan Dan Kepastian Dalam Hukum Di Indonesia’, *Mimbar Yustitia*, 2018.

<sup>17</sup> *ibid*





dalam suatu bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.<sup>18</sup>

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.

Menurut Apeldoorn, mengatakan bahwa kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu :<sup>19</sup>

1. Mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara.
2. Kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu, yaitu:<sup>20</sup>

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;

<sup>18</sup> Muammar Alay Idrus, 'Keabsahan, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Atas Perwakafan Yang Tidak Tercatat (Studi Kasus Praktek Perwakafan Tanah Di Kecamatan Sukamulia) Legal Validity, Certainty and Protection on Unregistered Waqf (Case Study of the Land Waqf Practice in Suka', *Kajian Hukum Dan Keadilan*, 2017.

<sup>19</sup> *Ibid*

<sup>20</sup> *Ibid*.Hlm 35



4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;

5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Dijelaskan juga bahwa Kepastian hukum adalah "*sicherheit des Rechts selbst*" (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :<sup>21</sup>

1. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*);
2. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (tatsachen), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti "kemauan baik", "kesopanan";
3. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan;
4. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Jika disimpulkan, teori yang dikemukakan oleh Radbruch, yang lebih tepat yaitu kepastian adalah merupakan dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit des rechts*).

Dengan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka terwujudlah jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun. Kepastian tersebut meliputi ;

- a. Kepastian status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut terdiri atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Atas Tanah Negara.

---

<sup>21</sup> *Ibid* Hlm.35

b. Kepastian subjek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan rumah Susun tersebut milik perseorangan atau badan hukum.

c. Kepastian Objek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas lokasi satuan rumah susun, letak lantai satuan rumah susun, luas (ukuran) satuan rumah susun, batas-batas hak Milik Satuan Rumah Susun yang bersifat perseorangan dan terpisah, dan besarnya hak bersama pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>22</sup>

### c. Teori Manfaat

Eksistensi hukum bertujuan untuk memberikan keamanan dan ketertiban serta menjamin adanya kesejahteraan yang diperoleh masyarakat dari Negara sebagai payung bermasyarakat. Kaidah hukum di samping kepentingan manusia terhadap bahaya yang mengancamnya, juga mengatur hubungan di antara manusia.

Aliran Utilitarianisme mempunyai pandangan bahwa tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan kepada sebanyak-banyaknya orang. Kemanfaatan di sini diartikan sebagai kebahagiaan (happines), sehingga penilaian terhadap baik-buruk atau adil-tidaknya suatu hukum bergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Dengan demikian berarti bahwa setiap penyusunan produk hukum (peraturan perundang-undangan) seharusnya senantiasa memperhatikan tujuan hukum yaitu untuk memberikan kebahagiaan sebanyakbanyaknya bagi masyarakat.<sup>23</sup>

Kemanfaatan merupakan hal yang paling utama didalam sebuah tujuan hukum, mengenai pembahasan tujuan hukum terlebih dahulu diketahui apakah yang diartikan

<sup>22</sup> Seftia Azrianti, 'Tinjauan Yuridis Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun)', *JURNAL DIMENSI*, 2016 <<https://doi.org/10.33373/dms.v4i1.66>>.

<sup>23</sup> Supriyono, 'Terciptanya Rasa Keadilan , Kepastian Dan Kemanfaatan Dalam Kehidupan Mayarakat', XIV.November (2016), 1567-82.



dengan tujuannya sendiri dan yang mempunyai tujuan hanyalah manusia akan tetapi hukum bukanlah tujuan manusia, hukum hanyalah salah satu alat untuk mencapai tujuan dalam hidup bermasyarakat dan bernegara.

Tujuan hukum bisa terlihat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Jika kita lihat definisi manfaat dalam kamus besar bahasa Indonesia manfaat secara terminologi bisa diartikan guna atau faedah.<sup>24</sup>

Terciptanya rasa keadilan, kepastian dan kemanfaatan dalam kehidupan masyarakat manakala keadilan serta kebijaksanaan yang bersifat adil dan diinginkan oleh masyarakat, perlu adanya nilai-nilai kepastian guna mencapai adanya kemanfaatan hukum dalam tatanan kehidupan masyarakat, salah satu contohnya adalah putusan hakim, atau Undang- Undang yang dapat memberi manfaat bagi dunia peradilan, masyarakat umum dan perkembangan ilmu pengetahuan.

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum ini sendiri telah menjadi tujuan dibentuknya negara ini, dimana dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 telah dijelaskan bahwa salah satu tujuan dari dibentuknya negara ini adalah untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia. Hal ini berarti negara memberi jaminan kepada setiap warga negara serta seluruh yang ada di wilayah Indonesia baik rakyat maupun kekayaan alamnya.

Dalam konteks Ilmu Hukum, konsep perlindungan hukum sering dimaknai sebagai suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan sanksi dari

---

<sup>24</sup>*ibid*

ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada proses litigasi dan/atau non litigasi.<sup>25</sup>

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.<sup>26</sup> Dengan kata lain, pada setiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing anggota masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda dan saling berhadapan atau berlawanan, dan untuk mengurangi ketegangan dan konflik maka dibutuhkan adanya hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum.

Dengan demikian, setiap produk hukum termasuk perjanjian berkewajiban memberikan rasa nyaman kepada semua pihak yang terkait dengan produk hukum bersangkutan.

Setiap perjanjian atau kontrak idealnya harus memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak. Namun, nyatanya tidak selalu demikian, kadang-kadang ada pihak yang dirugikan. Terkait hal itu, maka perlu adanya perlindungan hukum sebagai antisipasinya. Perlindungan hukum merupakan suatu usaha untuk memberikan hak-hak kepada pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

## **H. Sistematika Penulisan**

### **BAB 1 Pendahuluan**

Pada bab ini dikemukakan mengenai latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, penelitian terdahulu, kajian teori dan sistematika penulisan;

### **BAB II Tinjauan Pustaka**

---

<sup>25</sup> *Ibid* Hlm.35

<sup>26</sup> Idrus. Hlm.36



Pada bab ini di kemukakan mengenai teori teori, serta perundang – undangan yang terkait dengan permasalahan yang di sesuaikan dengan judul penelitian yaitu mengenai bagaimana kepastian status hak milik atas satuan rumah susun oleh orang asing berdasarkan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021;

### BAB III Metode Penelitian

Pada bab ini di kemukakan mengenai metode penelitian hukum yang terkait dengan permasalahan yang di sesuaikan dengan judul penelitian yaitu tentang bagaimana kepastian status hak milik atas satuan rumah susun oleh orang asing berdasarkan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021;

### BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Merupakan suatu bab yang membahas tentang hasil pembahasan dan analisa terkait dengan judul penelitian yaitu mengenai tentang bagaimana kepastian status hak milik atas satuan rumah susun oleh orang asing berdasarkan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 yang di bahas di bab II;

### BAB V Kesimpulan dan Saran

Merupakan kesimpulan dari bab-bab yang telah dibahas sebelumnya dan saran-saran yang mungkin berguna bagi akademisi dan praktisi.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

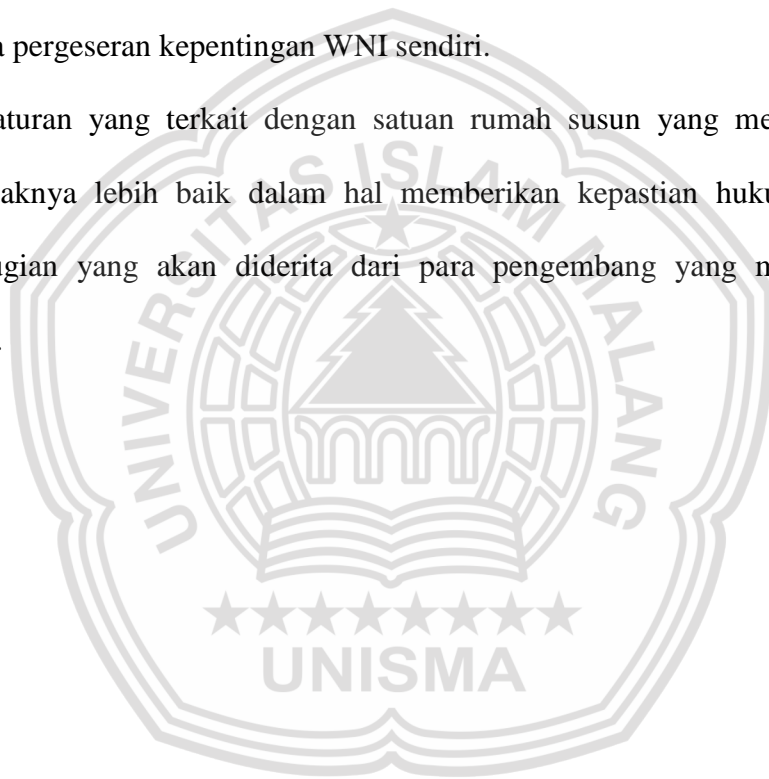
1. Kepastian Hukum bagi warga negara asing dalam memiliki satuan rumah susun adalah yaitu dengan memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 47 UU. No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dikatakan juga oleh R. Soeprapto bahwa Sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun ini tidak terikat pada macam hak atas tanah. Oleh karena itu, berlaku bagi satuan rumah susun negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun juga dapat dijadikan bukti kepemilikan yang kuat didalam persidangan apabila muncul permasalahan kepemilikan di masa yang akan datang.
2. Akibat hukum kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA dapat disimpulkan bahwa terhadap hak milik satuan rumah susun bagi orang asing akibat hukumnya bahwa status Hak milik rumah susun dengan status hak pakai mempunyai jangka waktu 30 (tiga puluh) Tahun yang di perpanjang untuk waktu paling lama 20 (dua puluh ) Tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Tahun, walaupun sertifikat merupakan Hak Milik Satuan Rumah Susun



Sebagaimana Peraturan Pemerintah 18/2021 Pasal 52 ayat (1), (2) . Sementara Hak milik Rumah susun yang dikuasai oleh Orang asing status tanahnya harus berupa hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 71 ayat 1 (b) Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021

## **B. Saran**

1. Sebaiknya pemerintah juga mengatur secara jelas terhadap pengaturan wilayah pemukiman rumah susun bagi WNA dan pembatasan kepemilikan properti oleh WNA agar tidak terjadinya pergeseran kepentingan WNI sendiri.
2. Hendaknya peraturan yang terkait dengan satuan rumah susun yang memberikan Perlindungan, hendaknya lebih baik dalam hal memberikan kepastian hukum untuk meminimalisir kerugian yang akan diderita dari para pengembang yang melakukan pelanggaran hukum.





## DAFTAR PUSTAKA

### Daftar Perundang- Undangan

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945;

Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA);

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai;

Peraturan Pemerintah (PP) No 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang berkedudukan Di Indonesia;

Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020, Pasal 144 UU Cipta Kerja sector property di ayat (1);

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021.

### Jurnal – Jurnal dan Buku

- Alexander, Hilda B, 'UU Cipta Kerja, Polemik Kepemilikan WNA, Dan Spekulasi Harga Properti', 2020 <<https://properti.kompas.com/read/2020/10/12/095421421/uu-cipta-kerja-polemik-kepemilikan-wna-dan-spekulasi-harga-properti?page=all>> [accessed 12 October 2020]
- Ariawan, I Gusti Ketut, 'Metode Penelitian Hukum Normatif', *Kertha Widya*, 1.1 (2013), 136–49
- Arliman, Laurensius, 'Peranan Metodologi Penelitian Hukum Di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum Di Indonesia', *Soumatara Law Review*, 2018
- Arsensius, Arsensius, 'Pengaturan Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia Dalam Prespektif Hukum Agraria', *Jurnal Varia Bina Civika*, 2009
- Azizah, Siti, 'PENGATURAN KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA', *Cepalo*, 1 (2017)
- Azrianti, Seftia, 'TINJAUAN YURIDIS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA (MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN)', *JURNAL DIMENSI*, 2016 <<https://doi.org/10.33373/dms.v4i1.66>>
- Cholid Ibrahim, 'KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA', *Universitas Narotama Surabaya*, 2018
- Gaol, Selamat Lumban, 'TINJAUAN HUKUM PEMILIKAN APARTEMEN (SATUAN RUMAH SUSUN) OLEH ORANG ASING WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA', *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol 9, No (2018)
- Harsono, Boedi, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2002)
- Idrus, Muammar Alay, 'Keabsahan, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Atas Perwakafan Yang Tidak Tercatat (Studi Kasus Praktek Perwakafan Tanah Di Kecamatan Sukamulia) Legal Validity, Certainty and Protection on Unregistered Waqf (Case Study of the Land Waqf Practice in Suka', *Kajian Hukum Dan Keadilan*, 2017
- Jason Octavio Tigris, Suparjo Sujad, 'Perbandingan Peraturan Rumah Susun Atas Orang Asing Di Indonesia Dan Singapura Serta Dampaknya Terhadap Investasi Asing', *Jurnal Notary Indonesia*, 1 (2019)
- Julyano, Mario, and Aditya Yuli Sulistyawan, 'PEMAHAMAN TERHADAP ASAS KEPASTIAN HUKUM MELALUI KONSTRUKSI PENALARAN POSITIVISME HUKUM', *CREPIDO*, 2019 <<https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>>
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, 'Penelitian', 2020
- Lembaran, Tambahan, Negara Republik, and Tambahan Lembaran, 'PP No.13 Tahun 2021', 087169, 2021
- Mahadewi, Kadek Julia, 'Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai Dalam Kepemilikan Apartemen Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia Jurnal Gema Keadilan Jurnal Gema Keadilan', *Jurnal Gema Keadilan*, 2019
- Mentari Putri Lijaya, Ni Putu Patsana Anggarawati, Dewi Rumaisa, 'KARAKTERISTIK HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA', *UNTIDAR*, 5 (2021)
- Muslih, Mohammad, 'Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch', *Legalitas*, 2013
- Nurdin, Ismail, and Sri Hartati, 'Buku Metodologi Penelitian Sosial', *Dasar–Dasar Metodologi Klinis*, 2019

- Parlindungan, A.P, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan Dan Pemukiman Dan Undang-Undang Atas Rusun* (Bandung: Mandar Maju, 2001)
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan 2 (Jakarta: Kencana, 2008)
- Putri, Kania Dewi Andhika, and Ridwan Arifin, 'Tinjauan Teoritis Keadilan Dan Kepastian Dalam Hukum Di Indonesia', *Mimbar Yustitia*, 2018
- Remaja, Nyoman Gede, 'Makna Hukum Dan Kepastian Hukum', *Kertha Widya: Jurnal Hukum*, 2014
- Rubiaty, Betty, 'INDONESIA DIKAITKAN DENGAN PRINSIP NASIONALITAS LEGAL CERTAINTY OF OWNERSHIP OF FLAT BY FOREIGNERS IN INDONESIA IS Dengan Negara-Negara Sahabat , Dan Meningkatnya Jumlah Orang Asing Yang Bekerja Dan Menjalankan Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing . Kemud', *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria*, 1 (2021), 75–90
- Savitri, Anak Agung Sagung Cahaya Dewi, Sagung Putri M.E Purwani, 'AKIBAT HUKUM NOMINEE AGREEMENT TERHADAP JUAL BELI TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DENGAN PINJAM NAMA', *Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana*, Vol. 01, N (2013)
- Sonata, Depri Liber, 'METODE PENELITIAN HUKUM NORMATIF DAN EMPIRIS: KARAKTERISTIK KHAS DARI METODE MENELITI HUKUM', *FIAT JUSTISIA*, 2015 <<https://doi.org/10.25041/flatjustisia.v8no1.283>>
- Sumanto, Listyowati, 'KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERDOMISILI DI INDONESIA', *Jurnal Legislasi Indonesia*, 14 no 04 (2017)
- Supriyono, 'Terciptanya Rasa Keadilan , Kepastian Dan Kemanfaatan Dalam Kehidupan Masyarakat', XIV.November (2016), 1567–82





University of Islam Malang  
**REPOSITORY**



© Hak Cipta Milik UNISMA

[repository.unisma.ac.id](http://repository.unisma.ac.id)