

KARAKTERISTIK HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

Oleh

Mentari Putri Lijaya, Ni Putu Patsana Anggarawati, Dewi Rumaisa
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga

Email : ljmentari@gmail.com, niputu.patsana@yahoo.com, dwrumaisa@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul Karakteristik Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia dan berlandaskan pada penelitian yuridis melalui Pendekatan Perundang-Undangan dan Pendekatan Konseptual. Dalam penelitian ini akan membahas mengenai problematika antara Peraturan Perundang-Undangan yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan Undang-undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksana lainnya yang tidak ada penegasan mengenai subjek Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan. Telah kita ketahui bahwa Warga Negara Asing bukan merupakan subjek yang dapat memiliki Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan, Warga Negara Asing hanya boleh memiliki Satuan Rumah Susun diatas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Berdasarkan permasalahan tersebut, diambil dua rumusan masalah mengenai (a) *ratio legis* pengaturan kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia; (b) Jenis Hak atas Tanah yang dapat diberikan kepada Warga Negara Asing atas Kepemilikan Satuan Rumah Susun di Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan *legal problem solving* bagi Warga Negara Asing yang ingin mendirikan Rumah Susun di Indonesia.

Kata Kunci : Undang-Undang Cipta Kerja, Satuan Rumah Susun, Warga Negara Asing

PENDAHULUAN

Perkembangan penduduk dan kemajuan teknologi yang sangat pesat berakibat terhadap semua bidang yang berkaitan dengan kebutuhan hidup masyarakat. Pengaruh pesatnya perkembangan penduduk ini sangat terasa dalam hal pembangunan perumahan yang makin banyak dilakukan oleh pemerintah maupun para pengembang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dari semua tingkatan, baik tingkat atas, menengah maupun bawah. Rumah merupakan kebutuhan yang sangat vital, sebagai tempat tinggal dan tempat bernaung keluarga dan sebagai sarana pembinaan keluarga. Dengan banyaknya kebutuhan rakyat terhadap rumah maka Pemerintah menyusun kebijakan atau regulasi dibidang perumahan yang lebih menitikberatkan pada efisiensi lahan dengan membangun perumahan secara vertikal sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.¹

Satuan Rumah Susun dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun diartikan sebagai unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Kebutuhan akan tempat tinggal adalah kebutuhan yang sangat mendasar. Perangkat hukum yang harus dipersiapkan untuk menjamin kepentingan bisnis orang asing di Indonesia diantaranya adalah perangkat hukum dibidang perumahan dan pertanahan, kebutuhan perumahan tidak hanya dirasakan oleh anggota masyarakat di Indonesia terutama yang mempunyai hubungan kerjasama dalam rangka program penanaman modal asing. Mengingat aktivitas notabene berlangsung di kota-kota besar semakin menipis, maka kebijakan

pembangunan perumahan dan permukiman diarahkan dan diutamakan pada pembangunan rumah susun. Dengan adanya pembangunan rumah susun, sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat yang dapat menampung sekian banyak orang. Melalui pembangunan rumah susun, optimasi penggunaan tanah secara horizontal.²

Kebutuhan perumahan dan permukiman di kota-kota besar tidak hanya dirasakan oleh masyarakat Indonesia, tetapi juga oleh masyarakat asing yang berada di Indonesia. Orang-orang asing tersebut mempunyai hubungan kerja dengan pihak swasta maupun Pemerintah Indonesia.³ Rumah Susun tidak hanya untuk masyarakat Indonesia yang berpenghasilan rendah, tapi juga untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah dan masyarakat yang penghasilan diatas rata-rata. Hal ini tentunya tidak terlepas dari era globalisasi yang pada dasarnya diarahkan dan diperankan oleh perusahaan Trans Nasional, Lembaga-lembaga keuangan Internasional yang mempengaruhi reformasi kebijakan suatu negara di berbagai bidang.

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menetapkan bahwa Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas Tanah Negara, dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan. Sistem kepemilikan rumah susun diatur secara terpisah dengan sistem kepemilikan rumah lainnya, dalam hal ini hunian rumah susun. Karakter Hak Milik rumah susun merupakan hak kepemilikan yang dapat dimiliki oleh perorangan (individu) dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah, akan tetapi pemilikannya tidak terpisah dari pemilikan bersama. Hak kepemilikan

¹ Urip Santoso, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Cet. I, Edisi Pertama, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta (selanjutnya disebut Urip Santoso I), h. 214.

² *Ibid.*

³ *Ibid.*, h. 215.

perseorangan dalam Satuan Rumah Susun adalah kepemilikan untuk ruangnya. Pemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidak sepenuhnya menganut asas horizontal karena kepemilikan atas tanah pada satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan bangunan rumah susun, bukan merupakan kepemilikan perorangan sebagaimana yang dianut dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.⁴

Kepemilikan atas satuan rumah susun kekuasaan yang di dukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi. Pengaturan mengenai Warga Negara Asing (WNA) hanya boleh memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunan rumah susun itu di bangun diatas tanah dengan hak pakai atas tanah negara juga dapat di lihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. Dalam Pasal 1 menentukan bahwa orang asing yang boleh memiliki tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan.⁵

Rumah Susun dan Tanah merupakan hak yang terpisah mengingat Hukum Pertanahan Nasional menganut Asas pemisahan horizontal, yakni bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukanlah merupakan bagian dari tanah sehingga kepemilikan bangunan dan tanaman di atas sebidang tanah tidak serta merta jatuh kepada

si pemilik tanah. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik si pemilik tanah di atasnya.⁶ Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bawa asas kepemilikan bangunan yang dianut Hukum Pertanahan Nasional yang berlaku adalah asas sehingga kepemilikan atas pemisahan horizontal tanah tidak serta merta meliputi hak atas bangunan yang berada di atas tanah tersebut karena bangunan berada dalam kepemilikan si pembangun bangunan tersebut.

Kepemilikan Warga Negara Asing terhadap Hak Milik atas Satuan Rumah Susun merujuk pada beberapa ketentuan yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang diperbolehkan memiliki hak atas hunian di Indonesia, serta jenis-jenis Rumah Susun yang Satuan Rumah Susun tidak di perbolehkan dan yang diperbolehkan bagi Warga Negara Asing.⁷ Status kepemilikan atas Satuan Rumah Susun dapat diberikan kepada Warga Negara Asing di Indonesia dengan status Hak Pakai Atas Tanah Negara dengan tanda bukti kepemilikan atas Satuan Rumah Susun berupa Sertipikat Satuan Rumah Susun, dengan ketentuan bahwa Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan Nasional, yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pola hubungan antara negara dengan tanah yang bersifat penguasaan, memberikan kewenangan pada negara untuk dapat memberikan hak atas tanah kepada semua

⁴ J. Andy Hartanto, 2013, "Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun", *Jurnal Rechtsens*, Volume 2 Nomor 1, h. 9.

⁵ Sri Endang Rayung Wulan dan Rumingtyas, 2018, "Analisis Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia", *Jurnal de Jure*, Volume 10 Nomor II, h. 66.

⁶ Dyah Devina dan Faizal Kurniawan, 2017, "Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan", *Yuridika*, Volume 32 Nomor 2, h. 251.

⁷ Siti Nur Janah, 2016, "Status Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia", *Jurnal Selat*, Volume 3 Nomor 2, h. 492.

orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dengan hak atas tanah tertentu, termasuk orang asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia. Asas Nasionalitas yang tersirat dalam Pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), tidak memungkinkan orang asing untuk mempunyai tanah dengan status Hak Milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA), Hak Guna Bangunan (HGB) (Pasal 36 ayat (1) UUPA) dan Hak Guna Usaha (Pasal 30 ayat (1) UUPA). Hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang asing adalah Hak Pakai (Pasal 42 UUPA). Sedangkan, Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja memberikan peluang pada Warga Negara Asing untuk memiliki Rumah Susun di atas Hak Atas Tanah Pengelolaan/Tanah Negara berupa Hak Guna Bangunan.

Merujuk pada penelitian di atas yakni terjadinya antinomi horizontal atau bertentangan antara Peraturan Perundang-Undangan antara Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksana lainnya yang tidak ada penegasan mengenai subjek Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan, yang menjadi masalah adalah Warga Negara Asing bukan merupakan subjek yang dapat memiliki Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan, karena dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dan Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian

oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, menegaskan bahwa Warga Negara Asing hanya boleh mempunyai Hak Pakai, sedangkan dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Warga Negara Asing boleh memiliki Satuan Rumah Susun di atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan dua permasalahan yaitu *ratio legis* pengaturan kepemilikan satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia dan jenis Hak atas Tanah yang dapat diberikan kepada Warga Negara Asing (WNA) atas kepemilikan satuan rumah susun di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian secara hukum Normatif. Penelitian hukum Normatif adalah penelitian yang didasarkan atas peraturan perundang-undangan atau norma-norma hukum yang bersifat mengikat yang ada relevansinya dengan materi yang dibahas. Menurut Peter Marzuki, penelitian hukum merupakan suatu proses ilmiah untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang muncul dengan tujuan untuk memberikan perspektif mengenai apa yang seyogyanya atas isu hukum yang muncul tersebut.⁸ Maksud dari penggunaan metode pendekatan Normatif dalam penelitian ini ialah untuk menganalisis dan meneliti mengenai status tanah hak milik atas satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2011, "Penelitian Hukum", *Yuridika*, Volume 16 Nomor 2 (Selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki I), h. 103.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

***Ratio legis* Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing (WNA) yang Berkedudukan di Indonesia.**

Pengertian Rumah Susun dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda beersama, dan teman bersama.⁹

Pada rumah susun terdapat bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang disebut satuan rumah susun. Terdapat 4 (empat) jenis rumah susun, yaitu:

1. Rumah Susun Umum, rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
2. Rumah Susun Khusus, rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus;
3. Rumah Susun Negara, rumah susun yang dimiliki oleh negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri;
4. Rumah susun komersial, rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.¹⁰

Pengaturan Kepemilikan Hak Milik Atas Rumah Susun berkaitan dengan adanya

sertifikat hak milik satuan rumah susun, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menetapkan bahwa Rumah Susun dapat dibangun diatas tanah :

1. Hak Milik
Orang yang dapat membangun rumah susun diatas tanah Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial;
2. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
Orang yang dapat membangun rumah susun diatas tanah Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara adalah Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
3. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan
Orang yang dapat membangun rumah susun adalah diatas tanah Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);
4. Hak Pakai atas Tanah Negara
Orang yang dapat membangun rumah susun diatas Tanah Hak Pakai atas Tanah Negara adalah Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Otorita, Badan Keagamaan, Badan Sosial, Badan

⁹ Eman Ramelan *et all.*, 2015, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam*

pembebanan dan peralihan Hak atas Tanah, Asjawa Pressindo, Yogyakarta, h. 113.

¹⁰ *Ibid.* h. 118.

- Usaha Swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT);
5. Hak Pakai atas Tanah hak Pengelolaan
Orang yang dapat melakukan pembangunan rumah susun diatas Tanah Hak Pakai atas Hak Pengelolaan adalah Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).¹¹

Di dalam UUPA tidak dijelaskan siapa saja yang termasuk dalam Warga Negara Asing maka dari itu kita akan melihat ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Namun dalam Undang-Undang tersebut juga tidak dijelaskan yang dimaksud dengan pengertian Warga Negara Asing, hanya dapat disimpulkan secara negatif pada Pasal 7, dijelaskan sebagai berikut : “Setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai orang asing”. Jadi dapat disimpulkan yang menjadi ukuran untuk menentukan Warga Negara Indonesia dan orang asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996 menentukan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk bertempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu. Hak atas tanah tertentu misalnya adalah hak pakai .Subyek hak pakai atas tanah disamping bagi mereka yang memenuhi azas kebangsaan (Prinsip Nasionalitas) tetapi juga dimungkinkan bagi orang asing dan badan hukum asing.¹²

Namun menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 52 Ayat (1) menyatakan bahwa

orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai. Mengenai tempat tinggal maka mereka dapat menyewa rumah milik Warga Negara Indonesia atau apabila ingin membangun tempat tinggal milik sendiri, dimungkinkan menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan Hak Sewa ataupun Hak Pakai. Jika menggunakan Tanah Negara dapat menggunakan Hak Pakai namun apabila yang bersangkutan tanah hak milik Warga Negara Indonesia dapat menggunakan Hak Sewa untuk bangunan atau dengan Hak Pakai (Pasal 41 dan Pasal 44 UUPA).

Kebijakan terhadap Warga Negara Asing dalam kepemilikan tempat tinggal di Indonesia selain diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, juga diatur dalam beberapa aturan-aturan hukum lainnya antara lain yaitu : 1.) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria; 2.) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; 3.) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Tempat Hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia; dan 4.) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah.

Tujuan Hukum pada dasarnya bukan hanya keadilan, akan tetapi juga kepastian hukum serta kemanfaatan. Pemenuhan keadilan dalam suatu Peraturan Perundang-Undangan belum cukup karena masih memerlukan syarat kepastian hukum. Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda beda serta tidak terjadi tumpang tindih antara peraturan yang ada, baik secara vertical maupun secara horizontal. Sebagaimana menurut Subekti yang menyatakan bahwa hukum itu mengabdikan pada

¹¹ Urip Santoso I, *Op.Cit.*, h. 230.

¹² Tampil Anshari Siregar, 2001, *Undang Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Kelompok Studi

Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU, Medan, h. 170-171.

tujuan negara yang dalam pokoknya ialah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan pada rakyatnya.¹³

Berdasarkan pendapat dari Soedjono Dirjosisworo tujuan hukum adalah :

- a. Fungsi hukum sebagai alat ketertiban dan ketentraman masyarakat;
- b. Sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan;
- c. Sarana penggerak pembangunan;
- d. Fungsi kritis dan hukum bahwa daya kerja hukum tidak semata-mata melakukan pengawasan kepada aparatur pengawas, aparatur pemerintah dan aparatur penegak hukumnya.¹⁴

Maka dari itu untuk menjamin suatu kepastian hukum mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing, sebelumnya diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia, yang kehadirannya diharapkan dapat memberikan manfaat serta kontribusi terhadap pembangunan nasional berupa investasi atau penanaman modal.

Pembangunan rumah susun dilakukan dengan tujuan untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok manusia, yaitu kebutuhan papan (tempat tinggal) yang layak, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas yang terbatas. Suatu saat bangunan rumah susun ini menyatu dengan tanah dan pada saat lain rumah susun dapat terpisah

dengan tanah. Penyatuan tanah dengan bangunan yang menjadi alasannya karena asas pemisahan vertical sedangkan bila bangunan dan tanah terpisah karena asas yang digunakan adalah asas pemisahan horisonatal. Maka dari itu kepastian hukum atas penguasaan dan keamanan dalam pemanfaatan rumah susun merupakan salah satu aspek yang perlu mendapatkan perhatian dalam pembangunannya.

Rumah atau hunian tersebut dapat diwariskan selama ahli warisnya memiliki izin tinggal di Indonesia. Orang asing dapat memiliki rumah di atas tanah dengan hak pakai, hak pakai atas hak milik yang dikuasakan berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta pejabat pembuatan akta tanah (PPAT), atau hak pakai yang berasal dari perubahan hak milik atau hak guna bangunan (HGB). Orang asing juga dapat memiliki satuan rumah susun (sarusun) yang dibangun di atas tanah hak pakai, atau berasal dari perubahan hak milik atas sarusun.¹⁵ Batasan kepemilikan dari rumah atau hunian dalam Permen ATR Nomor 29 Tahun 2016 telah diatur berupa batasan harga dan batasan ketentuan. Batasan harga diatur adalah minimal harga rumah atau sarusun untuk orang asing, seperti contoh di Jakarta harga minimal untuk rumah adalah Rp 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) dan Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) untuk sarusun, sedangkan untuk di Bali, orang asing diperbolehkan memiliki rumah dengan harga minimal Rp 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dan Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) untuk sarusun.

¹³ C. S. T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, h. 41.

¹⁴ Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, h. 3.

¹⁵ Siti Nurmawan Damanik dan Gusti Ayu Kade Komalasari, 2020, "Pengaturan Kepemilikan Satuan

Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 29 Tahun 2016", *Raad Kertha*, Volume 03, h. 95.

Jenis Hak atas Tanah yang Dapat Diberikan Kepada Warga Negara Asing (WNA) atas Kepemilikan Satuan Rumah Susun di Indonesia.

Ruang lingkup kepemilikan atas satuan rumah susun ditetapkan dalam pasal 46 Undang-undang No. 20 Tahun 2011, yaitu:

1. Hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perorangan dan terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
2. Benda Bersama disebutkan dalam pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, melainkan bagian yang dimiliki Bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian Bersama.
3. Tanah Bersama
Pengetian Tanah Bersama disebutkan dalam pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, yaitu sebidang tanah atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
4. Hak atas Bagian Bersama, yaitu benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan atas Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).
Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 menetapkan ada 2 (dua) macam sertifikat yang berkaitan dengan rumah susun, yaitu:
 - a. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun)
Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak

Pakai atas Negara, atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan yang diterbitkan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas ;

- a) Salinan buku tanah dan surat ukur atas Hak Tanah Bersama sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;
 - b) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan
 - c) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda Bersama, dan tanah Bersama bagi yang bersangkutan.
Pengurusan sertifikat Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Satuan Rumah Susun
Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa diterbitkan sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun. Sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun merupakan satu

kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:

- a) Salinan buku bangunan Gedung;
- b) Salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
- c) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan
- d) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian Bersama dan benda Bersama yang bersangkutan.

Pengurusan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggungjawab dibidang bangunan gedung.

Pasal 47 (3) UU No. 20 Tahun 2011 menetapkan bahwa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHM) sarusun diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Ini menunjukkan bahwa pemilik satuan rumah susun adalah orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah. Perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas satuan rumah susun bergantung pada status hak atas tanah yang diatas dibangun satuan rumah susun, yaitu:

- a. Apabila rumah susun dibangun diatas tanah hak milik, maka yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah hanya warga negara Indonesia., bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
- b. Apabila rumah susun dibangun diatas tanah hak guna bangunan atas tanah negara atau hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan maka yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah

warga negara indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

- c. Apabila rumah susun dibangun diatas hak atas tanah hak pakai atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan, maka yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah warga negara indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pengesuaan hak milik atas satuan rumah susun oleh pemiliknya tidak selalu untuk selama-lamanya melainkan bergantung pada status hak atas tananya, yaitu:
- d. Apabila rumah susun dibangun diatas tanah Hak Milik, maka penguasaan hak milik atas satuan rumah susun oleh pemiliknya adalah tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu dikarenakan salah satu sifat hak milik adalah turun temurun, yaitu hak milik dapat diteruskan oleh ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Pemilikan satuan rumah susun berlaku selama pemilik satuan rumah susun memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.
- e. Apabila rumah susun dibangun diatas tanah hak guna bangunan atas tanah negara atau hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, maka penguasaan hak milik atas satuan rumah susun berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 (tiga puluh tahun) dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- f. Apabila rumah susun dibangun diatas tanah hak pakai atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan, maka

penguasaan hak milik atas satuan rumah susun berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan dapat diperbarui haknya dengan jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun.

Perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak pada hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak pakai atas tanah hak pengelolaan dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan secara tertulis dari pemegang hak pengelolaan.

Di dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya ada dua macam asas dalam hubungan hukum antara orang dengan tanah, yaitu :

- a. Asas *Accesie* atau Asas Pelekatan
Dalam asas ini bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan; bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga meliputi bangunan dan tanaman yang ada *diatasnya*.
- b. Asas *Horizontal Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal
Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan

bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.¹⁶

Maka berdasarkan dari asas-asas di atas, jika diperhatikan dari asas pemisahan horizontal tersebut, maka ada pemisahan antara tanah dan bangunan. Tanah tunduk pada hukum tanah dan bangunan tunduk pada hukum bangunan, sehubungan dengan asas pemisahan horizontal itu, mengenai persoalan pemilikan bangunan penyelesaiannya juga berbeda. Artinya bahwa yang mempunyai tanah itu tidak sendirinya menjadi pemilik bangunan yang didirikan orang lain diatas tanahnya. Dengan demikian konsekuensi dari bunyi Pasal 8 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 adalah bila perorangan memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atau hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah menurut hukum, agrarian/pertanahan, maka perorangan tersebut barulah diperbolehkan mempunyai/menguasai Hak Milik atas satuan rumah susun tanah Bersama yang digunakan untuk bangunan rumah susun itu sendiri tidak harus berstatus Hak Milik tapi juga bisa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.¹⁷

Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia dapat menguasai tanah dengan Hak Pakai atau Hak Sewa untuk bangunan yang didirikan diatasnya. Hak Sewa yang diperuntukan untuk bagunan disebutkan dalam Pasal 44 Ayat (1) UUPA bahwa “Seseorang atau badan hukum mempunyai Hak Sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayut kepada pemiliknya sejumlah uang sewa”. Ketentuan tersebut juga berlaku untuk Warga Negara Indonesia yang menikah dengan Warga Negara Asing atau dalam perkawinan campur mereka tidak dibuat Perjanjian Kawin, sehingga diantara

¹⁶ Urip Santoso, 2011, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Media, Jakarta (selanjutnya disebut Urip Santoso II), h. 12.

¹⁷ Herman Hermit, 2009, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, CV. Mandar Maju, Bandung, h. 86.

mereka terdapat percampuran harta bersama atau harta gono-gini.

Berdasarkan Pasal 46 Ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 menyatakan bahwa :

- (1) Hak Milik atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan Hak Bersama, atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
- (2) Hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Berkenaan dengan bukti Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Boedi Harsono menyatakan bahwa “Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah suatu kreasi baru dalam perUndang Undangan. Sertipikat tersebut terdiri dari Salinan buku tanah hak milik atas satuan rumah susun, surat ukur dari tanah Bersama, dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan. Semuanya dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen, yang jelas menunjukkan tingkat rumah susun, letak satuan rumah susun, dan lokasinya di tingkat yang bersangkutan”.¹⁸ Sebelum dikeluarkannya SHM satuan rumah susun maka diterbitkanlah akta pemisahan. Dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintahan Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun menjelaskan akta pemisahan adalah :

1. Tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun, Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas batasnya

dalam arah vertical dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional;

2. Bentuk dan tata cara pengisian dan pendaftaran akta pemisahan diatur Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989;
3. Akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun. Akta pemisahan ini tidak diharuskan dibuat secara notariil;
4. Akta pemisahan ini wajib disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya setempat atau Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Setelah disahkan akta pemisahan, lalu harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan :

1. Sertipikat Hak Atas Tanah;
2. Izin Layak Huni
Penyelenggara pembangunan rumah wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang diberikan kepada Pemerintah. Pemerintah daerah memberikan izin layak huni kepada penyelenggara pembangunan setelah melakukan pemeriksaan terhadap satuan rumah susun yang sudah selesai dibangun berdasarkan kepada persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.
3. Warkah-warkah lainnya yang diperlukan (Pasal 4 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989).¹⁹

Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terbit atas nama penyelenggara pembangunan dan harus sudah ada sebelum satuan rumah susun dijual. Berbeda dengan perumahan biasa yang bukan rumah susun

¹⁸ Urip Santoso II, *op.cit.*, h. 96.

¹⁹ Affan Mukti, 2006, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, USU Press, Medan, h. 120.

dimana sertipikat hak atas tanah yang berasal dari pemecahan sertipikat induk atas nama penyelenggara pembangunan terbit atas nama pembeli atau pemilik yang barusan terbit setelah rumah yang bersangkutan di beli. Jadi, perbedaannya terletak pada perbuatan hukum pemisahannya dan perbuatan hukum jual belinya, yaitu :

1. Pada rumah susun, pemisahan dilakukan sebelum satuan rumah susun dijual yang selanjutnya terbit sertipikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan syarat untuk dapat menjual satuan rumah susun;
2. Pada perumahan biasa, pemecahan dilakukan setelah rumah yang bersangkutan dijual. Atas dasar jual beli tersebut, terbit sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik yang baru.²⁰

Maka dengan diterbitkannya sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun, maka sertipikat hak atas Tanah Bersama harus disimpan di Kantor Petanahan sebagai warkah dan di dalam buku tanah maupun sertipikat hak atas tanahnya diberi catatan mengenai pemisahan dan penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989.

Masa berlaku dari Hak Milik Satuan Rumah Susun adalah sama dengan masa berlakunya hak atas tanah (HGB, Hak Pakai) dimana diatas tanah tersebut dibangun gedung bangunan rumah susun. Sehingga apabila masa berlaku hak atas tanah yang diatasnya berdiri gedung bangunan rumah susun berakhir maka dengan sendirinya masa berlakunya Hak Milik Satuan Rumah Susun turut berakhir.

Dengan diterbitkan Sertipikat 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 sertipikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Negara;
- b. Kepastian subjek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertipikatnya 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 sertipikatnya 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, serta besarnya Hak Bersama pada Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.²¹

SIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk bertempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu misalnya Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996). Status kepemilikan atas Satuan Rumah Susun dapat diberikan kepada Warga Negara Asing dengan tanda bukti kepemilikan atas Satuan Rumah Susun berupa Sertipikat Satuan Rumah Susun. Dalam UUPA tidak dijelaskan secara rinci dan tegas mengenai siapa saja Warga Negara Asing, sehingga kita dapat menemukan ketentuan tersebut dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Kebijakan terhadap Warga Negara Asing dalam kepemilikan tempat tinggal di Indonesia selain diatur dalam Pasal 33 Ayat (3)

²⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, h.210.

²¹ Urip Santoso II, *op.cit*, h. 97.

Undang-Undang Dasar 1945, juga diatur dalam beberapa aturan-aturan hukum lainnya antara lain yaitu : 1.) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria; 2.) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; 3.) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Tempat Hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia; dan 4.) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah. Sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, pola hubungan antara negara dengan tanah yang bersifat penguasaan, memberikan kewenangan pada negara untuk dapat memberikan hak atas tanah kepada semua orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dengan hak atas tanah tertentu, termasuk orang asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia. Pemberian diharapkan dapat memberikan manfaat dan keuntungan bagi pembangunan dan ekonomi Nasional.

Pengaturan mengenai Warga Negara Asing (WNA) yang hanya boleh memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunan rumah susun itu di bangun diatas tanah dengan Hak Pakai atas Tanah Negara juga dapat di lihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia dapat menguasai tanah dengan Hak Pakai atau Hak Sewa untuk bangunan yang didirikan diatasnya. Hak Sewa yang diperuntukan untuk bangunan disebutkan dalam Pasal 44 Ayat (1) UUPA bahwa “Seseorang atau badan hukum mempunyai Hak Sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar

kepada pemiliknya sejumlah uang sewa”. Ketentuan tersebut juga berlaku untuk Warga Negara Indonesia yang menikah dengan Warga Negara Asing atau dalam perkawinan campur mereka tidak dibuat Perjanjian Kawin, sehingga diantara mereka terdapat percampuran harta bersama atau harta gono gini.

B. Saran

Perlu adanya Peraturan yang mengatur secara jelas dan tegas mengenai Subjek Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan mengingat Warga Negara Asing bukan merupakan Subjek yang dapat memiliki Hak Atas Tanah berupa Hak Guna Bangunan.

Perlu adanya penegasan dan pengaturan lebih lanjut mengenai Jenis Hak Atas Tanah atas Kepemilikan Satuan Rumah Susun yang dapat diberikan pada Warga Negara Asing agar tidak terjadi tumpang tindih antar Peraturan demi menjamin suatu kepastian hukum mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing. Mengingat Tujuan Hukum pada dasarnya bukan hanya keadilan, akan tetapi juga kepastian hukum serta kemanfaatan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Undang-undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintahan Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Permen ATR Nomor 29/2016 mengatur Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Buku

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

Affan Mukti. 2006. *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*. USU Press. Medan.

C. S. T Kansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta.

Eman Ramelan *et all*. 2015. *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan dan Peralihan Hak atas Tanah*. Asjawa Pressindo. Yogyakarta.

Herman Hermit. 2009. *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*. CV. Mandar Maju. Bandung.

Samun Ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Graha Ilmu. Yogyakarta.

Tampil Anshari Siregar. 2001. *Undang Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*. Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU. Medan.

Urip Santoso. 2011. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Prenada Media. Jakarta.

Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana. Jakarta.

Urip Santoso. 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Cet. I, Edisi Pertama. Kencana Prenadamedia Group. Jakarta.

Jurnal

Dyah Devina dan Faizal Kurniawan, 2017, Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan, *Yuridika*, Volume 32, Nomor 2.

J. Andy Hartanto, 2013, Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, *Jurnal Rechts*, Volume 2, Nomor 1.

Peter Mahmud Marzuki, 2011, Penelitian Hukum, *Yuridika*, Volume 16, Nomor 2.

Siti Nur Janah, 2017, Status Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia, *Jurnal Selat*, Volume 3, Nomor 2.

Siti Nurmawan Damanik dan Gusti Ayu Kade Komalasari, 2020, Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 29 Tahun 2016, *Raad Kertha*, Volume 3, Nomor 1.

Sri Endang Rayung Wulan dan Rumingtyas, 2018, Analisis Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, *Jurnal de Jure*, Volume 10, Nomor 2.