

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan primer bagi setiap manusia. Jumlah penduduk yang terus meningkat tidak sebanding dengan luas tanah yang ada sehingga mengharuskan pemukiman untuk dibangun secara bertingkat atau yang dapat disebut sebagai rumah susun. Pembangunan rumah susun dapat menjadi solusi bagi keterbatasan lahan terutama di perkotaan dengan kepadatan penduduk tinggi dan jumlah penduduk yang terus meningkat sehingga pembangunan rumah susun dapat menjadi alternatif untuk mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang-ruang terbuka yang lebih luas. Dengan membangun rumah susun, maka sebidang tanah dapat dimanfaatkan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung orang dengan jumlah yang sangat banyak. Dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan terhadap tempat tinggal maka pemerintah menyusun suatu kebijakan atau regulasi di bidang perumahan yang menitikberatkan pada efisiensi lahan dengan membangun perumahan secara vertikal atau rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.¹

Pembangunan rumah susun selain untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal di kota berpenduduk padat, juga sebagai bentuk pengembangan wilayah kota secara vertikal. Pembangunan rumah susun sangat berguna bagi

¹ Mentari Putri Lijaya, dkk, 2021, *Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia*, *Jurnal Literasi Hukum Universitas Airlangga Vol. 5 Nomor 1*, hal. 44.

masyarakat perkotaan baik masyarakat menengah ke atas, menengah dan masyarakat kalangan bawah.² Pembangunan rumah susun merupakan alternatif bagi daerah perkotaan yang membutuhkan ruang terbuka untuk penghijauan serta perumahan bagi daerah yang kumuh. Selain dapat memberikan ruang terbuka di perkotaan, manfaat lain dari pembangunan rumah susun adalah mendekatkan penghuni ke daerah tempat kerjanya, memperpendek jaringan prasarana dan utilitas kota serta integrasi jaringan transportasi umum yang lebih memadai.³

Menurut ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, bahwa Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah vertikal maupun horizontal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Hal mendasar yang membedakan pengaturan antara rumah tapak dengan rumah susun adalah bahwa rumah tapak dibangun di atas tanah hak milik perorangan.⁴ Sedangkan rumah susun dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), tanah hak pakai atas tanah negara dan hak guna

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, 2017, Depok, Kencana, hal. 78.

³ Andy Hartanto, *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, 2018, Surabaya, Jakad Publishing, hal. 6.

⁴ Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Kedudukan Hukum Rumah Susun di Indonesia*, https://ditjenpp.kemenkumham.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=1424:kedudukan-hukum-rumah-susun-di-indonesia&catid=108&Itemid=161&lang=en (Diakses pada tanggal 10-06-2023 Pukul 09:42 WIB).

bangunan di atas tanah hak pengelolaan. Menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan selama 30 (tiga puluh) tahun.⁵ Pada HGB, pemilik bangunan berbeda dengan pemilik hak atas tanah di mana bangunan itu didirikan.⁶

Subjek Hak Guna Bangunan (HGB) diatur di dalam Pasal 36 UUPA. Pada Pasal 36 ayat (1) pihak yang dapat memperoleh Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Ini berarti orang asing (WNA) tidak diperkenankan memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak Guna Bangunan (HGB).

Pada bangunan rumah susun terdapat bagian-bagian yang merupakan hak bersama dari seluruh pemilik satuan rumah susun yang dikelola oleh pengembang satuan rumah susun (*developer*) dan terdapat bagian-bagian yang bersifat perorangan dan terpisah yang dikelola sendiri oleh pemilik satuan rumah susun. Hak bersama ini meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.⁷ Misalnya pada rumah susun di mana sebidang hak atas tanah dimiliki secara bersama-sama termasuk fasilitas lainnya seperti tempat parkir, dapur, taman bermain anak, kolam renang. Sedangkan hak-hak yang bersifat

⁵ Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia dalam Teori dan Praktik*, 1960, Bandung, NV. Masa Baru, hal. 30.

⁶ *Ibid*, hal. 30.

⁷ Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 11.

perorangan antara lain hak-hak yang berkaitan dengan fasilitas-fasilitas yang terdapat di dalam satuan rumah susun.⁸

Hak bersama yang mengandung kepemilikan bersama atas sarana dan prasarana, juga meliputi kepemilikan bersama atas tanahnya sebab terdapat asas perlekatan vertikal. Asas perlekatan vertikal merupakan asas yang mendasarkan pemilikan tanah dan segala benda yang melekat padanya sebagai suatu kesatuan yang melekat menjadi satu.⁹ Dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terdapat asas perlekatan vertikal sebagai pengaruh dari Pasal 571 KUHPdata yang selalu melekatkan rumah kepada tanahnya. Kepemilikan bersama atas tanah pada rumah susun tercantum jelas dalam sertifikat satuan rumah susun tersebut. Dengan demikian, asas pemisahan vertikal yang tercantum dalam UU Satuan Rumah Susun tidak sesuai dengan jiwa UUPA yang menganut asas pemisahan horizontal.¹⁰ Asas pemisahan horizontal artinya tanah, tanaman serta segala sesuatu diatas tanah bukanlah merupakan bagian dari tanah sehingga kepemilikan bangunan dan tanaman diatas sebidang tanah tidak serta merta menjadi milik dari pemilik tanah. Begitu pula dengan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut tidak serta merta meliputi bangunan dan tanaman milik dari pemilik tanah diatasnya.¹¹

⁸ Yenny Febrianty, *Hukum Apartemen dan Kondominium*, 2023, Jakarta, Green Publisher, hal. 85-86.

⁹ Cicilia Putri Andari & Djumadi Purwoatmodjo, 2019, *Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, *Jurnal Notarius Vol. 12 Nomor 2*, hal. 709.

¹⁰ Oloan Sitorus dan Balans Sebayang, *Kondominium dan Permasalahannya*, 1988, Sleman, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, hal. 9.

¹¹ Dyah Devina dan Faizal Kurniawan, 2017, *Kriteria Asas Pemisahan Horizontal terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan*, *Jurnal Yuridika Vol. 32 Nomor 2*, hal. 251.

Kebutuhan terhadap perumahan atau pemukiman di kota-kota besar di Indonesia tidak hanya dirasakan oleh masyarakat Indonesia, melainkan dirasakan juga oleh Warga Negara Asing yang berdomisili di Indonesia. Orang-orang asing tersebut berdomisili di Indonesia karena memiliki hubungan kerja dengan pihak swasta maupun pemerintah Indonesia. Hubungan dengan pihak swasta meliputi hubungan kerja, hubungan investasi dan bisnis, maupun hubungan hukum. Hubungan-hubungan tersebut memiliki jangka waktu baik sebentar maupun jangka waktu lama sehingga mengharuskan orang-orang asing tersebut untuk menetap di Indonesia. Hal ini menjadi alasan utama diperlukannya tempat tinggal atau hunian yang bersifat tetap bukan hunian sewa berdasarkan jangka waktu.¹²

Pada prinsipnya Undang-Undang Pokok Agraria secara tegas melarang orang atau badan hukum asing untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia sebagai bentuk dari realisasi asas nasionalitas. Asas ini menunjukkan bahwa terdapat hubungan yang erat antara status kewarganegaraan seseorang dengan hak-hak atas tanah dalam perundang-undangan di Indonesia. Secara tegas peraturan perundang-undangan khususnya Undang-Undang Pokok Agraria hanya memperbolehkan Warga Negara Indonesia (WNI) untuk memiliki hak milik atas tanah.¹³

Lantas siapakah yang dimaksud dengan Warga Negara Asing (WNA) ?
Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik

¹² Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 215.

¹³ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, 1961, Bandung, Alumni, hal. 62.

Indonesia tidak merumuskan secara tegas makna dari Warga Negara Asing (WNA). Pada Pasal 7 UU tersebut hanya mendefinisikan bahwa “Setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai orang asing”. Menurut pasal tersebut orang asing atau Warga Negara Asing (WNA) adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia (WNI).

Warga Negara Asing (WNA) yang bertempat tinggal di Indonesia hanya diperbolehkan memanfaatkan hak atas tanah dalam bentuk hak pakai. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA. Hak pakai menurut pasal-pasal tersebut adalah hak untuk memungut hasil dari tanah yang bukan miliknya sendiri. Hak pakai ini dapat berupa hak pakai atas tanah negara maupun hak pakai atas tanah hak milik dengan kewajiban kepada pengguna hak pakai tersebut untuk membayar berupa uang atau jasa kepada pemilik tanah. Alasan pemberian hak pakai adalah bahwa hak pakai atas tanah bersifat terbatas atau memberikan kewenangan secara terbatas kepada penggunanya.¹⁴

Pengaturan tentang hak Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki hak milik atas satuan rumah diatas tanah hak pakai atas tanah negara dapat kita lihat pengaturannya pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Menurut ketentuan Pasal 144-145 UU Cipta Kerja jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021,¹⁵ hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diberikan oleh pemerintah kepada

¹⁴ Sudargo Gautama, *Op.Cit*, hal. 149-151.

¹⁵ Nanda Soraya Putri, 2021, *Kepemilikan Satuan Rumah Susun di atas Tanah Hak Guna Bangunan oleh Orang Asing*, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Vol. 5 Nomor 1*, hal. 28.

Warga Negara Asing (WNA) yang memiliki izin sesuai peraturan perundang-undangan dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia selama rumah susun tersebut dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri dan kawasan ekonomi lainnya.¹⁶ Hal tersebut menunjukkan terdapat perluasan status kepemilikan atas rumah susun dari status hak pakai kemudian diperluas menjadi status hak milik.

Dalam tatanan hukum pertanahan nasional, hubungan hukum diantara sesama manusia baik oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dengan Warga Negara Asing (WNA) termasuk segala bentuk perbuatan hukumnya dengan tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Frasa yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi. Dalam UUPA juga memuat larangan untuk memindahkan kepemilikan tanah dari WNI kepada WNA yang diatur di dalam Pasal 26 ayat (2) sebagai perwujudan politik hukum larangan kepemilikan tanah hak milik oleh WNA yang didasarkan atas asas kebangsaan dan asas nasionalitas.¹⁷

Pengaturan kepemilikan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) mula-mula diatur di dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang

¹⁶ Renata Christa Aulia, Rumah Susun untuk WNA Begini Ketentuan Hukumnya, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/rumah-susun-untuk-wna--begini-ketentuan-hukumnya-lt51963f5f6690f/> (Diakses pada tanggal 11-06-2023 Pukul 21:11 WIB).

¹⁷ Betty Rubiati, 2021, *Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing di Indonesia Dikaitkan dengan Prinsip Nasionalitas*, Litra: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang dan Agraria Vol. 1 No. 1, hal. 76.

Rumah Susun yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Dengan berbagai persoalan diantaranya UU tersebut tidak sesuai dengan perkembangan hukum menyebabkan UU tersebut dicabut dengan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.¹⁸

Pemilikan tempat tinggal atau hunian bagi Warga Negara Asing (WNA) juga diatur dalam PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. Kemudian PP No. 103 Tahun 2015 juga mengatur tentang kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Warga Negara Asing (WNA) dengan hak pakai. Warga Negara Asing (WNA) dimaksud adalah orang yang memiliki izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Rumah tempat tinggal atau hunian tersebut harus didirikan di atas tanah hak pakai.¹⁹

Pada tanggal 12 Februari 2020 dalam rangka untuk menyederhanakan regulasi, maka pemerintah (Presiden dan DPR) meresmikan draft dan Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja untuk diproses dan disosialisasikan kepada seluruh masyarakat Indonesia. Melalui naskah akademik tersebut diharapkan masyarakat memahami dengan baik substansinya karena RUU Cipta Kerja tersebut untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pemerintah mengeluarkan kebijakan yang mendorong transformasi ekonomi demi meningkatkan ekosistem investasi di

¹⁸ Siti Nur Janah, 2016, *Status Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia*, *Jurnal Selat Vol. 3 No. 2*, hal. 490.

¹⁹ Betty Rubiati, *Op.Cit*, hal. 77.

Indonesia melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Salah satunya melalui Pasal 144 ayat (1) bahwa hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada Warga Negara Asing (WNA) yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Namun, memberikan status hak milik atas satuan rumah susun kepada Warga Negara Asing (WNA) dapat mengurangi kesejahteraan masyarakat untuk mendapatkan tempat tinggal. Pemberian status hak milik kepada Warga Negara Asing (WNA) atas rumah susun juga mengakibatkan pertentangan terhadap aturan hukum yang diatur sebelumnya yang terdapat dalam UUPA mengenai status hak yang dapat diberikan kepada Warga Negara Asing (WNA) hanyalah hak pakai bukan hak milik sehingga hal tersebut dikhawatirkan menyebabkan ketidakpastian hukum. Disini terdapat perluasan terhadap hak kepemilikan yang dapat diperoleh oleh Warga Negara Asing (WNA) dari sebelumnya hanya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di atas tanah Hak Pakai, setelah terbitnya Undang-Undang Nomor 06 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 diperbolehkan juga memperoleh Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB).²⁰

Pentingnya pengaturan tentang kepemilikan tempat tinggal atau hunian bagi orang asing (WNA) adalah dilandasi oleh fakta bahwa adanya era globalisasi saat ini yang menuntut setiap negara untuk membuka peluang

²⁰ Sandy Mulia Arhdan, 2022, *Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing Pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*, *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan Vol. 2 No. 2*, hal. 124.

investasi bagi pihak manapun khususnya investasi asing sebagai upaya untuk meningkatkan pendapatan negara (devisa).²¹ Pemerintah Indonesia dalam menghadapi hal tersebut berupaya melakukan berbagai cara agar dapat memberikan ruang bagi Warga Negara Asing (WNA) agar bersedia menanamkan modalnya di Indonesia.²² Pemerintah memberikan kesempatan bagi investor asing (WNA) untuk berinvestasi di Indonesia agar mendongkrak pendapatan negara serta mampu menjaga stabilitas perekonomian.

Kegiatan investasi atau penanaman modal asing di Indonesia tersebut menuntut agar Warga Negara Asing (WNA) tersebut bertempat tinggal di Indonesia dalam jangka waktu relatif lama. Warga Negara Asing (WNA) tersebut dapat memiliki tempat tinggal berupa rumah susun dengan memperhatikan status hak atas tanah dari lokasi pendirian bangunan tersebut.²³ Dalam Pasal 69 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021, pemerintah Indonesia memberikan fasilitas rumah tinggal kepada orang asing yang memiliki dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 188 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021, bahwa satuan rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing (WNA) dapat dibangun di atas tanah HGB atau Hak Pakai dan kepemilikannya tidak termasuk tanah bersama.

²¹ Hajati S., *Restrukturisasi Hak Atas Tanah dalam Rangka Pembaharuan Hukum Agraria Nasional*, 2005, Surabaya, Universitas Airlangga, hal 51.

²² Boneka, J.P.R.R., *Rumah Susun bagi Orang Asing Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021, Lex Privatum Vol. 10 Nomor 1*, hal. 100.

²³ M. Roestamy, *Konsep Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing Dalam Rangka Percepatan Peningkatan Investasi di Indonesia, Jurnal Hukum De'Rechtsstaat Vol. 2 Nomor 2*, hal.127.

Iklim investasi di Indonesia yang semakin meningkat dari waktu ke waktu terlebih sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Undang-Undang tersebut mengatur tentang kepemilikan properti asing khususnya kepemilikan rumah susun.²⁴ Dalam Pasal 144 dan Pasal 145 UU Cipta Kerja bahwa Warga Negara Asing (WNA) merupakan subjek pemegang hak pakai atas tanah yang dapat memperoleh kepemilikan atas satuan rumah susun.

Selain itu, terdapat ketentuan lain dalam Pasal 71 ayat (1) huruf b PP Nomor 18 Tahun 2021 bahwa Warga Negara Asing (WNA) diperbolehkan memiliki hak milik atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) atau tanah hak milik.

Dalam peraturan pelaksanaannya yakni Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 185 menegaskan bahwa orang asing (WNA) yang mempunyai dokumen keimigrasian yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang dapat memiliki rumah tinggal atau hunian berupa rumah tapak maupun satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah berstatus Hak Pakai maupun Hak Guna Bangunan (HGB). Meskipun demikian, ketentuan dalam Pasal 187 ayat (3) menegaskan apabila orang asing (WNA) memperoleh rumah tapak dengan status tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan (HGB), maka status tanahnya harus diubah menjadi Hak Pakai. Sedangkan dalam Pasal 188 ayat (2) apabila perolehan satuan rumah susun di atas tanah Hak Guna

²⁴ H.A. Santoso, *Efektivitas Undang-Undang Cipta Kerja Terhadap Peningkatan Investasi*, *Jurnal Hukum Positum Vol. 6 Nomor 2*, hal. 254.

Bangunan (HGB), maka tidak perlu dilakukan perubahan menjadi Hak Pakai sebab kepemilikan satuan rumah susun tidak disertai tanah bersama.

Dari uraian di atas, menunjukkan bahwa terdapat ketidakharmonisan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pemilikan satuan rumah susun oleh orang asing yaitu antara UUPA, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 06 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. UU Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dianggap memiliki ketentuan yang tidak sesuai dengan asas nasionalitas yang terkandung di dalam UUPA yaitu ketentuan yang memberikan perluasan pemberian Hak Milik atas Satuan Rumah Susun bagi orang asing selain dapat didirikan di atas tanah berstatus Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun juga dapat didirikan di atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan fakta yang diperoleh maka rumusan masalah yang akan diambil dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah pengaturan kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing (WNA) pasca terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 telah sesuai dengan asas nasionalitas dalam UUPA ?
2. Apakah faktor yang melandasi pemerintah mengizinkan orang asing (WNA) untuk memiliki hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) ?

3. Bagaimanakah kebijakan pemberian hak milik atas satuan rumah susun bagi orang asing (WNA) sebelum dan setelah terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui kesesuaian asas nasionalitas dalam UUPA dengan pengaturan kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing (WNA) pasca terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.
2. Mengetahui faktor yang melandasi pemerintah mengizinkan orang asing (WNA) untuk memiliki hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB).
3. Mengetahui kebijakan pemberian hak milik atas satuan rumah susun bagi orang asing (WNA) sebelum dan setelah terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis:
 - a) Bagi ilmu pengetahuan, menganalisa alasan pemerintah mengizinkan orang asing (WNA) yang bertempat tinggal di Indonesia untuk

memiliki hak milik atas satuan rumah susun di atas tanah berstatus HGB.

- b) Pembentuk Undang-Undang, menyusun peraturan perundang-undangan di bidang kepemilikan satuan rumah susun bagi orang asing (WNA) yang tetap berorientasi kepada asas nasionalitas sebagaimana terkandung di dalam UUPA.

2. Manfaat Praktis

Memberikan masukan bagi pemerintah khususnya pembentuk Undang-Undang yaitu Dewan Perwakilan Rakyat dan Presiden agar mampu menyusun suatu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kepemilikan tempat tinggal atau hunian bagi Warga Negara Asing (WNA) yang lebih berorientasi pada jiwa-jiwa UUPA dan memberikan dampak yang menguntungkan khususnya bagi iklim investasi di Indonesia.

E. Kerangka Pemikiran

a. Alur Pemikiran

Das Sollen

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah dan kepemilikan satuan rumah susun bagi orang asing (WNA):

1. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - Menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa Warga Negara Asing (WNA) hanya diperbolehkan memanfaatkan tanah di Indonesia dengan status hak pakai;
 - Asas nasionalitas yang terkandung di dalam Pasal 9 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
4. UU No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak atas Tanah;

Das Sein

- Pada peraturan perundang-undangan yang bersifat *lex specialis*, antara lain Undang-Undang Nomor 06 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021, memberikan izin kepada Warga Negara Asing (WNA) untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB).
- Pasal 144 ayat (1) UU Nomor 06 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja memuat ketentuan bahwa Warga Negara Asing (WNA) dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia merupakan subjek yang dapat memperoleh hak milik atas satuan rumah susun.
- Pasal 145 ayat (1) UU Nomor 06 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja mengatur bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai di atas tanah negara atau Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan.
- Pasal 71 PP No. 18 Tahun 2021 mengatur bahwa rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing diantaranya adalah rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan baik di atas tanah negara, tanah hak milik atau tanah hak pengelolaan.
- Pasal 185 Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 bahwa orang asing (WNA) dapat memperoleh rumah susun di atas tanah Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan (HGB) baik di atas tanah negara, tanah hak pengelolaan atau tanah hak milik.

1. Apakah pengaturan pemilikan satuan rumah susun oleh orang asing (WNA) pasca terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 telah sesuai dengan asas nasionalitas dalam UUPA ?

Asas Nasionalitas

2. Apakah faktor yang melandasi pemerintah mengizinkan orang asing (WNA) untuk memiliki hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) ?

3. Bagaimanakah kebijakan pemberian hak milik atas satuan rumah susun bagi orang asing (WNA) sebelum dan setelah terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah ?

Konsep Kebijakan Publik

Metode Penelitian

Pendekatan Masalah : Yuridis Normatif

Bahwa pemberian hak milik atas satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia harus berpedoman pada asas nasionalitas dalam UUPA.

b. Definisi Konsep

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, konsep artinya; pengertian, gambaran mental dari objek, proses, pendapat, rancangan (cita-cita) yang telah dipikirkan.²⁵ Pada dasarnya konsep merupakan abstraksi dari suatu gambaran ide atau gambaran yang bersifat umum atau abstrak tentang sesuatu. Konsep memiliki beragam fungsi, yang paling umum ialah mempermudah seseorang dalam memahami suatu hal karena konsep bersifat mudah dimengerti serta mudah dipahami.²⁶ Konsep dalam penulisan tesis ini antara lain:

1. Hak Milik diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dalam hal kepemilikannya, maka hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah;
2. Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain;
3. Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya

²⁵ Pusat Pembinaan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1994, hal. 520.

²⁶ Harifudin Cawidu, *Konsep Kufr dalam Al Qur'an: Suatu Kajian Teologis dengan Pendekatan Tematik*, Jakarta, Bulan Bintang, 1991, hal. 13.

sendiri selama jangka waktu tertentu. Hak Guna Bangunan (HGB) hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) serta badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) merupakan hak kebendaan yang memberikan pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun, hak bersama atas benda-benda dan hak bersama atas tanah;²⁷
5. Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun 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 tempat hunian yang dilengkapi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Rumah susun dapat dibangun di atas tanah yang berstatus hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan;
6. Warga Negara Asing (WNA) dapat diartikan sebagai setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia (WNI) diperlakukan sebagai Warga Negara Asing (WNA). Orang asing (WNA) dapat juga

²⁷ Zawalliyannah Isnaini, *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) sebagai Objek Jaminan dalam Hak Tanggungan*, *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* Vol. 4 No. 2, 2020, hal. 234.

diartikan sebagai orang yang bukan Warga Negara Indonesia (WNI) yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan kegiatan usaha, bekerja atau berinvestasi di Indonesia.

c. Kerangka Teoritik

1. Asas Nasionalitas

Asas nasionalitas terdapat di dalam ketentuan UUPA bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.²⁸ Hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air serta ruang angkasa merupakan hubungan yang bersifat abadi. Asas nasionalitas sepenuhnya tertuang dalam pengaturan tentang hak milik. Penjabarannya adalah bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Prinsip nasionalitas dalam UUPA merupakan bentuk hak milik turun temurun yang terkuat dan terpenuh.²⁹

Asas ini dapat digunakan untuk mengkaji dan menganalisa rumusan masalah pertama.

2. Konsep Kebijakan Publik

Menurut Carl J. Frederick, kebijakan atau *policy* merupakan serangkaian tindakan atau kegiatan yang diusulkan seseorang, kelompok

²⁸ Jum Anggriani, *Penerapan Asas Nasionalitas dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia (Studi Kasus PP No. 40 Tahun 1996)*, *Jurnal Dinamika Hukum Vol. 12 No. 1*, 2012, hal. 181.

²⁹ *Ibid*, hal. 182.

atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu di mana terdapat hambatan-hambatan (kesulitan-kesulitan) dan kesempatan-kesempatan dalam pelaksanaan usulan kebijakan tersebut dalam rangka mencapai tujuan tertentu.³⁰ Pendapat tersebut juga menunjukkan bahwa ide kebijakan melibatkan perilaku yang memiliki maksud dan tujuan tertentu sebagai bagian yang penting dari definisi kebijakan, karena bagaimanapun juga kebijakan harus menunjukkan apa sebenarnya dikerjakan dari pada apa yang diusulkan dalam beberapa kegiatan pada suatu masalah.³¹

Teori ini dapat digunakan untuk mengkaji dan menganalisa rumusan masalah ketiga.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu ilmu berdasarkan fakta empiris yang terjadi di dalam masyarakat. Fakta empiris tersebut disusun secara metodis, sistematis, dan diuraikan secara logis dan analitis. Fokus penelitian selalu diarahkan pada penemuan hal-hal yang baru atau pengembangan dari ilmu pengetahuan yang sudah ada sebelumnya.³²

Pengertian penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah guna menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan yang dilakukan secara sistematis dan metodologis. Metodologis artinya menggunakan metode yang bersifat ilmiah, sedangkan sistematis artinya sesuai dengan pedoman dan aturan-aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah.

³⁰ Leo Agustino, *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*, Bandung, Alfabeta, 2008, hal. 17.

³¹ *Ibid*, hal. 17

³² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004, hal. 57.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa untuk dapat menemukan suatu kebenaran ilmiah, maka seorang peneliti harus menggunakan metode yang akan menuntunnya kepada tujuan yang dimaksud dan mempergunakan suatu metode yang selanjutnya akan dijabarkan pada tahap-tahap penelitian ini.

1. Metode Pendekatan Masalah

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif merupakan suatu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama (primer) dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini menggunakan studi kepustakaan dengan cara mengkaji dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berkaitan erat dengan penelitian ini.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian pada tesis ini adalah deskriptif analitis yang bertujuan mengukur dan mencermati fenomena sosial tertentu serta memberikan gambaran mengenai gejala yang menjadi pokok permasalahan yang dibahas, sedangkan penelitian yang bersifat analitis artinya penelitian yang bertujuan menganalisis masalah yang timbul di dalam penelitian.³³

Penelitian ini menggambarkan, menemukan fakta hukum secara

³³ Masri Singarimbun & Sofyan Efendi, *Metode Penelitian Survei*, (Jakarta: LPJES, 1995), hal. 10.

menyeluruh dan mengkaji secara sistematis peraturan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan kepemilikan properti bagi Warga Negara Asing (WNA) yang berdomisili di Indonesia khususnya kepemilikan rumah tempat tinggal baik rumah tapak maupun rumah susun serta dikaitkan dengan meningkatkan investasi asing dan penanaman modal di Indonesia.

Secara spesifik menggambarkan dan menemukan fakta-fakta hukum yang berkenaan dengan alasan-alasan pemerintah memberikan izin kepemilikan satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) bagi orang asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia pasca terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta dikaitkan dengan asas nasionalitas yang terkandung di dalam UUPA.

3. Sumber dan Jenis Data

Dalam mencari dan mengumpulkan data perlu untuk fokus pada pokok-pokok permasalahan yang ada, sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasannya. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan yang meliputi berbagai macam kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang rumah susun, rumah atau hunian bagi Warga Negara Asing (WNA) serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan investasi dan penanaman modal asing. Data sekunder diperoleh bahan hukum yang terdiri dari:

1) Bahan hukum primer meliputi:

Sumber-sumber hukum nasional yang berkaitan dengan implementasi Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- d) Undang-Undang Nomor 06 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak atas Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat digunakan untuk membantu menganalisis bahan-bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku teks dan pendapat-

pendapat para sarjana hukum (doktrin)³⁴ yang berkaitan dengan objek penelitian, misalnya buku-buku, literatur-literatur berupa jurnal ilmiah, makalah, maupun hasil-hasil penelitian yang mengulas tentang kepemilikan satuan rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) oleh orang asing (WNA) pasca terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, pengaturan kepemilikan rumah susun baik oleh WNI maupun oleh WNA berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, serta kepemilikan satuan rumah susun yang sesuai dengan asas nasionalitas.

4. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Rony Hanintijo Soemitro, teknik pengumpulan data dalam suatu penelitian dapat dilakukan melalui 4 (empat) cara yaitu a) studi kepustakaan, b) observasi, c) interview, d) kuesioner. Sesuai dengan jenis penelitian ini yang menggunakan pendekatan yuridis normatif, maka teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan dengan mempelajari berbagai buku referensi, jurnal-jurnal ilmiah serta peraturan perundang-undangan untuk memperoleh landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti.³⁵

³⁴ Sorejono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, 2015, Jakarta, Rajawali Pers, hal. 59.

³⁵ J. Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, 2006, Yogyakarta, Graha Ilmu, hal. 22.

5. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah metode deskriptif normatif kualitatif yaitu dengan cara mendeskripsikan dan menginterpretasikan apa yang ada, pendapat yang sedang berkembang, proses yang sedang berlangsung, akibat atau efek yang terjadi serta kecenderungan yang sedang berkembang,³⁶ kemudian menyusun data yang telah diperoleh secara sistematis untuk dianalisis secara kualitatif agar memperoleh kejelasan masalah yang dibahas. Dalam teknik analisis kualitatif, data diperoleh dari berbagai macam sumber dengan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam dan dilakukan secara terus menerus. Tujuan digunakannya analisis deskriptif kualitatif ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan mengenai hal-hal yang melatarbelakangi pemerintah mengizinkan orang asing untuk memiliki hak milik atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB), sedangkan menurut ketentuan dalam UUPA serta Undang-Undang Rumah Susun bahwa hak milik atas satuan rumah susun untuk orang asing hanya dapat didirikan di atas tanah hak pakai.

Selain itu, penulisan tesis ini juga menggunakan metode komparatif yaitu peneliti berusaha untuk menemukan penyebab atau alasan adanya perbedaan serta membandingkan antara peraturan perundang-undangan

³⁶ Sumanto, *Teori dan Metode Penelitian*, CAPS (Center of Academic Publishing Service), Yogyakarta, 2014, hal. 79.

yang satu dengan yang lainnya termasuk membandingkan kebijakan pemerintah dengan peraturan perundang-undangan.³⁷

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data deduktif. Penalaran deduktif merupakan cara berpikir yang mengimplementasikan sesuatu yang umum dan selanjutnya dikaitkan dengan sesuatu aspek-aspek yang bersifat khusus. Pendekatan secara deduktif merupakan suatu pendekatan yang memakai logika untuk membuat satu atau lebih kesimpulan berlandaskan beberapa premis yang diberikan.³⁸ Pada penelitian ini, penulis menguraikan terlebih dahulu mengenai hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA), pembahasan akan dilanjutkan dengan uraian mengenai Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang dapat diberikan kepada Warga Negara Asing (WNA) berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, kemudian pembahasan akan fokus pada hal-hal yang melandasi pemerintah mengizinkan WNA memiliki satuan rumah susun di atas tanah HGB serta hal tersebut dikaitkan dengan asas nasionalitas yang terkandung di dalam UUPA.

³⁷ *Ibid*, hal. 207.

³⁸ Harys, "Penelitian Induktif dan Deduktif", dikutip dari <https://www.jopglass.com/penelitian-induktif-deduktif/> (Diakses pada tanggal 11 September 2023 Pukul 15.00 WIB).

6. Jadwal Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan secara terstruktur dan terjadwal dengan pembagian waktu sebagai berikut:

Tabel I : Jadwal Penelitian

No.	Kegiatan	Jadwal Penelitian																			
1	Persiapan	I				II				III				IV				V			
2	Penyusunan Proposal	✓	✓																		
3	Review Proposal			✓	✓																
4	Pengumpulan Data	✓	✓	✓	✓																
5	Penyusunan Tesis					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
6	Ujian Tesis																	✓			
7	Revisi Tesis																		✓	✓	✓

7. Sistematika Penelitian

Agar suatu penelitian menjadi lebih terarah dan jelas, maka tesis tersebut memerlukan sistematika yang jelas dan dapat dijadikan pedoman pada saat melakukan pembahasan. Berkaitan dengan hal itu, maka pembahasan pada tesis ini terdiri dari beberapa bab antara lain:

BAB I Pendahuluan terdiri dari beberapa sub bab antara lain berisikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan metode penelitian.

BAB II Tinjauan Pustaka mengkaji lebih mendalam tentang telaah pustaka. Kajian pustaka yang disajikan meliputi kebijakan kepemilikan tempat tinggal atau hunian bagi orang asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia, kebijakan penggunaan hak atas tanah bagi Warga Negara Indonesia (WNI) dan bagi orang asing (WNA) untuk keperluan tempat tinggal atau hunian, serta hal-hal yang melatarbelakangi pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang di dalamnya terdapat ketentuan yang memperbolehkan orang asing memiliki hak milik atas satuan rumah susun di atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB).

BAB III Hasil Penelitian Dan Pembahasan memuat tentang hasil penelitian dan pembahasan dengan topik bahasan sesuai dengan pokok permasalahan yang telah dirumuskan antara lain menganalisa faktor-faktor yang melandasi pemerintah mengizinkan orang asing (WNA) untuk memiliki hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah

berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) serta menganalisa apakah pengaturan pemilikan satuan rumah susun oleh orang asing (WNA) pasca terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 telah sesuai dengan asas nasionalitas yang terkandung di dalam UUPA.

Bab IV Penutup memuat tentang kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian terhadap masalah yang telah diuraikan dan saran dari penulis.

8. Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa kesamaan dengan penelitian terdahulu, antara lain:

Tabel II : Orisinalitas Penelitian

Nama	Hajar Astatiningsih	Prasetyo Adhyaksa Putra	Aditya Laksono Kurniawan
Judul	Kepastian Hukum Status Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021	Pengaturan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing (WNA)	Kebijakan Pemberian Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) Bagi Orang Asing di Indonesia Pasca Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah,

			Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
Fokus Studi	Fokus penelitian ini adalah tentang kepastian hukum kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA, yaitu melalui pemberian sertipikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam Pasal 47 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Sehingga apabila di kemudian hari timbul sengketa di pengadilan tentang kepemilikan di masa yang akan datang, maka kepemilikan	Penelitian ini fokus untuk mengkaji pengaturan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam UUPA dan UU Rumah Susun. Selain itu, untuk menganalisa legalitas ketentuan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam UU Cipta Kerja dan PP Nomor 18 Tahun 2021. Penelitian ini menganalisa adanya konflik norma dan multitafsir dikarenakan pemberian hak milik atas satuan rumah	Penelitian ini fokus untuk membandingkan tentang kebijakan pemberian satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) sebelum dan pasca diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, menganalisa mengenai hal-hal yang melandasi pemerintah memberikan izin kepada Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki hak milik atas satuan rumah

	hak atas satuan rumah susun tersebut dapat dipertahankan dengan adanya sertipikat tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun.	susun bagi WNA di atas tanah HGB di dalam UU Cipta Kerja dan hal tersebut dianggap bertentangan dengan UUPA. Oleh sebab itu, penelitian ini hendak mengkaji ulang manfaat yang akan diperoleh Indonesia jika mengizinkan WNA memiliki rumah susun di atas tanah HGB.	susun (HMSRS) di atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) serta menganalisa kesesuaian antar kebijakan tersebut telah sesuai dengan asas nasionalitas dalam UUPA.
Metode Penelitian	Penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analitis dan dianalisa dengan metode kualitatif	Penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan analisa konsep hukum dan perundang-undangan serta menggunakan teknik	Penelitian yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis serta metode analisis data secara deskriptif kualitatif

		analisa data deskriptif kualitatif.	dikombinasikan dengan teknik analisis data secara deduktif
Teori yang Digunakan	Teori Tujuan Hukum (Teori Keadilan, Teori Kepastian, Teori Manfaat) dan Teori Perlindungan Hukum	Teori Kepastian Hukum, Teori Pemisahan Horizontal, Teori Hak Milik, dan Teori Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	Konsep Kebijakan Publik, Konsep Perizinan dan Asas Nasionalitas
	Tesis Universitas Islam Malang (UNISMA) Tahun 2021	Tesis Fakultas Hukum Universitas Jambi 2023	Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Tahun 2023