

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING DISERTASI	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL	x
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar belakang.....	1
1.2. Rumusan masalah.....	31
1.3. Tujuan penelitian.....	32
1.4. Manfaat penelitian.....	32
1.4.1. Secara Teoritis.....	32
1.4.2. Secara Praktis.....	33
1.5. Keaslian penelitian.....	33
1.6 Sistematika Penelitian.....	39
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	41
2.1. Landasan Teori	41
2.1.1. Teori Kepastian Hukum.....	45
2.1.2. Teori Keadilan.....	60
2.1.3. Teori Hukum Berjenjang (<i>Stufenbau Theory</i>).....	65

2.2. Landasan Konseptual.....	69
2.2.1. Konsep Apartemen.....	77
2.2.1.1. Pengertian Rumah Susun dan Apartemen.....	77
2.2.1.2. Dasar Hukum dan Asas Rumah Susun atau Apartemen.....	80
2.2.1.3. Jenis Rumah Susun atau Apartemen.....	87
2.2.1.4. Kepemilikan Apartemen.....	89
2.2.1.5. Perhimpunan Penghuni Rumah Susun	97
2.2.1.6. Asas-Asas Hukum Kebendaan dan Hak Kebendaan.....	98
2.2.1.7. Arah Kebijakan Pembangunan Rumah Susun atau Apartemen	110
2.2.1.8. Rumah Susun Atau Apartemen Sebagai Jaminan.....	129
2.2.1.9. Penyelesaian Sengketa dan Sanksi.....	131
2.2.2. Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing.....	135
2.2.2.1. Orang Asing/Warga Negara Asing..	135
2.2.2.2. Izin Tempat Tinggal Orang Asing..	138
2.2.2.3. Kepemilikan Rumah Susun bagi Orang Asing di Indonesia.....	148
2.2.2.4. Syarat Kepemilikan Hunian bagi Warga Negara Asing.....	155
2.2.3. Kepentingan Publik dan Kepentingan Privat.....	157

2.2.4. Proprietary dalam kaitannya dengan Property Right.....	160
2.2.5. Investasi di Bidang Apartemen.....	175
2.2.6 Economic Analysis of Law.....	180

BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....185

3.1. Bentuk dan Pendekatan Penelitian	185
3.1.1. Bentuk Penelitian.....	185
3.1.2. Pendekatan Penelitian.....	186
3.2. Bahan Hukum.....	190
3.2.1. Bahan Hukum Primer.....	190
3.2.2. Bahan Hukum Sekunder.....	193
3.2.3. Bahan Hukum Tersier.....	193
3.2.4. Bahan Non Hukum.....	194
3.3. Teknik Pengumpulan Data	194
3.3.1. Penelitian Kepustakaan.....	194
3.3.2. Wawancara Mendalam.....	195
3.4. Jenis Data	198
3.5. Pengolahan dan Analisis Data	199
3.5.1. Pengolahan Data.....	199
3.5.2. Analisis Data.....	202

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS.....204

4.1. Pengaturan Hukum (<i>Ius Constitum</i>) Tentang Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Saat ini.....	204
4.1.1. Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960.....	206

4.1.2. Undang-Undang no 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Pemukiman	219
4.1.3. Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun	220
4.1.4. . Undang-Undang No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja	232
4.1.5. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.....	264
4.1.6. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.....	275
4.1.7. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN no 16 tahun 2021 Tentang Pendaftaran tanah.....	278
4.1.8 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN no 18 tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah	279
4.1.9 Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN nomor 1241/SK/HK.02/IX/2022 Tentang Perolehan Harga Rumah Tempat Tinggal/Hunian untuk Orang Asing dan Surat Petunjuk Pelaksanaan Keputusan tersebut.....	280
4.1.10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang- Undangan.....	284

4.1.11	Pengaturan hukum tentang kepemilikan rumah Susun di Beberapa Negara.....	288
4.2.	Pelaksanaan Pengaturan Hukum (<i>Ius Operatum</i>) Tentang Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing.....	312
4.3.	Pengaturan Hukum Yang Ideal (<i>Ius Constituendum</i>) Tentang Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing dalam kaitannya dengan investasi.....	368
4.3.1.	<i>Ius Constituendum</i> di masa yang akan datang bagi kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing dikaitkan dengan investasi	368
4.3.2	Dikaji Secara Economic Analysis Of Law.....	398
4.3.2.1	<i>Cost Benefit Analysis Ex-Post</i>	398
4.3.2.2	<i>Cost Benefit Ex Ante</i>	403
BAB V	PENUTUP	407
5.1.	Kesimpulan.....	407
5.2.	Saran.....	412
DAFTAR PUSTAKA		

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Keterangan	Halaman
2.2.6	EAL	183
4.3.1	Piramida Hans Kelsen Stufenbau Theory	397



DAFTAR TABEL

Tabel	Keterangan	Halaman
I	Hak Atas Tanah Tempat berdirinya Rumah Susun	83
II	Pemberian, Perpanjangan, Pembaruan Hak Atas Tanah	84
III	Pemberian, Perpanjangan, Pembaruan Hak Atas Tanah setelah 1 siklus	85
IV	Pengaturan hak atas tanah bagi WNA	277
V	Batasan Nilai Rumah Tapak Terbaru	280
VI	Batasan Nilai Rumah Susun Terbaru	281
VII	Perbedaan HGB dan Hak Pakai	359
VIII	CBA berdasarkan masalah yang terindekasi EX Post	399
IX	CBA berdasarkan usulan kebijakan Ex Ante Hukum yang Ideal	404