

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam teori hirarki kebutuhan manusia oleh Abraham Maslow, kebutuhan dasar manusia yang paling penting adalah kebutuhan fisiologis. Kebutuhan ini harus dipenuhi sebelum memenuhi kebutuhan lainnya, dan umumnya meliputi aspek seperti pangan, sandang, dan tempat tinggal. Pemenuhan kebutuhan fisiologis ini merupakan prasyarat untuk dapat tercapainya kebutuhan manusia dengan tingkat lebih tinggi dalam hierarki Abraham Maslow, yaitu kebutuhan keamanan, kebutuhan hubungan sosial, kebutuhan harga diri, dan aktualisasi diri.

Dalam UUD 1945 menekankan bahwa salah satu tujuan Pemerintah adalah memajukan kesejahteraan umum. Memajukan kesejahteraan umum berarti dapat diartikan memenuhi kebutuhan mendasar masyarakatnya. Salah satunya adalah kebutuhan akan Papan dalam hal ini perumahan dan pemukiman. Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia sebagaimana tertulis dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 28 H ayat 1, bahwa tempat tinggal dalam hal ini rumah adalah salah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap Warga Negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Selain itu, tempat tinggal tersebut/rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai pencerminan diri

pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa.

Seiring dengan perkembangan jaman, maka masyarakat dan perekonomian turut juga berkembang. Jumlah penduduk Indonesia sendiri sampai dengan tahun 2023 sesuai informasi yang diambil dari Badan Pusat Statistik adalah sebanyak 278.696.200 jiwa.¹ Selain pertumbuhan masyarakat sampai dengan pertengahan 2023, ekonomi di Indonesia juga mengalami pertumbuhan yaitu mencapai kisaran 4,5-5,3%. Pertumbuhan ekonomi yang tetap kuat didukung oleh permintaan domestik yang solid. Konsumsi rumah tangga tumbuh sebesar 5,06% (yoy), seiring dengan kenaikan mobilitas yang terus berlanjut, daya beli masyarakat yang stabil, serta keyakinan konsumen yang masih tinggi.²

Indonesia sebagai bagian masyarakat dunia tentu saja ikut terlibat dan terdampak dengan adanya kemajuan tersebut. Hal ini tampak dari investasi asing di Indonesia yang meningkat di semester 2023 yaitu mencapai Rp 349,89 triliun pada kuartal II-2023. Realisasi itu tumbuh 15,7% secara tahunan (*year-on-year/yoy*), sedangkan secara kuartalan naik 6,3% (*quarter-on-quarter/qoq*)³.

¹BPS, “Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribuan Jiwa) 2021-2023, (<https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun.html>”, diakses 2 Oktober 2023 pukul 11.00 wib).

² Dep Komunikasi BI, “Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tetap Kuat Pada Triwulan III 2023 (<https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news>, diakses 3 oktober pukul 10.00 wib).

³ Cindy Mutia Annur, “Indonesia Terima Investasi Rp. 349 Triliun per kuartal II 2023, Mayoritas Investasi Asing”, (<https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2023/07/25/indonesia-terima-investasi-rp349-triliun-per-kuartal-ii-2023-mayoritas-modal-asing>, diakses pada tanggal 1 Oktober 2023 pukul 10.00 wib).

Perkembangan ini mendorong untuk terbukanya kerjasama internasional di berbagai bidang baik infrastruktur maupun perumahan dan pemukiman.

Kebijakan umum perumahan dalam penjelasan atas konsiderans dan dasar hukum Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah :

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. Ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, pemukiman serta lingkungan hunian perkotaan dan pedesaan;
- c. Mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- d. Memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
- e. Mendorong iklim investasi asing.

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan pemukiman baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun didaerah pedesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya.

Dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman definisi dari perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Dalam Undang-Undang tersebut rumah didefinisikan sebagai bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Beberapa kategori rumah dalam UU No 1 Tahun 2011 tersebut sebagai berikut :

- a. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
- b. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
- c. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- d. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- e. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Perkembangan masyarakat dan perekonomian membuat kebutuhan perumahan dan pemukiman khususnya di daerah perkotaan yang dalam hal ini tanah sendiri makin meningkat. Hal tersebut menyebabkan luas tanah/lahan kosong makin terbatas karena tingginya minat masyarakat untuk memilikinya dan menyebabkan nilai tanah/lahan tersebut juga meningkat tinggi secara ekonomi. Ini menjadi pekerjaan rumah banyak pihak terutama minimnya lahan di daerah perkotaan tempat *backlog* perumahan masih tinggi. Data Kementerian PUPR memperlihatkan jumlah *backlog* kepemilikan rumah di Indonesia mencapai 12,75 juta unit. Hal itu masih ditambah data Badan Pusat Statistik (BPS) pada 2020 yang menyatakan hanya 59,5 persen keluarga menghuni rumah yang layak huni.⁴

Pembangunan perumahan dan permukiman menghadapi permasalahan di daerah perkotaan terkait ketersediaan lahan yang terbatas. Masyarakat perkotaan tidak dengan mudah dan mampu bisa mendapatkan rumah tapak (hunian yang didirikan di atas tanah dan dimiliki serta dihuni dan dikelola sendiri tanpa ada kepemilikan bersama dengan pemilik lainnya) dikarenakan mahal dan tidak terjangkau harga tanah. Sehingga karena hal tersebut kecenderungan pembangunan rumah susun (hunian yang dimiliki dalam bentuk unit dan bertingkat di tanah yang terbatas dan adanya kepemilikan bersama atas tanah, benda, bagian bersama) di perkotaan cukup bisa mengatasi hal ini karena dengan lahan terbatas

⁴Agustinus Rangga Respati, Yoga Sukmana, “Kebutuhan Rumah Masih Tinggi, Ini 6 Rekomendasi Agar Pemerintah Kurnagi Backlog”, (<https://money.kompas.com/read/2022/08/15/143500326/kebutuhan-rumah-masih-tinggi-ini-6-rekomendasi-agar-pemerintah-kurangi-backlog?page=all>, diakses 4 Oktober 2023 pukul 12.00 wib)

tapi dapat memberikan hunian bagi masyarakat dalam jumlah banyak tidak terbatas seperti rumah tapak. Kecenderungan pengembangan pertumbuhan penduduk mengarah pada wilayah pinggiran perkotaan sebagai akibat perluasan aktivitas kota. Pusat kota sudah tidak mampu lagi menampung desakan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk yang terus meningkat mengindikasikan bahwa perkembangan penduduk menyebar ke arah pinggiran kota (*sub-urban*) sehingga sebagai konsekuensinya adalah terjadi perubahan penggunaan lahan di perkotaan.

Selain perumahan dan pemukiman, yang dihadapi Indonesia adalah hampir seluruh lahan di perkotaan telah dibangun berbagai macam bangunan, fasilitas umum dan pusat-pusat perbelanjaan sedangkan areal tanah perkotaan ini tetap tidak bertambah.⁵ Kemajuan ekonomi menciptakan daerah-daerah pusat ekonomi, lahan yang dulunya kosong karena kebutuhan ekonomi berubah menjadi gedung perkantoran atau pusat-pusat ekonomi. Atas hal tersebut tentu saja timbul kebutuhan akan tempat tinggal yang dekat dengan pusat ekonomi, akan tetapi dikarenakan lahan yang terbatas maka harga tanah yang dekat dengan pusat ekonomi akan menjadi sangat mahal sehingga tidak terjangkau bagi masyarakat, hal ini ditambah dengan tingginya tingkat urbanisasi yang juga memerlukan perumahan dan pemukiman.

Untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di perkotaan yang penduduknya bertambah padat, perlu dilakukan penataan atas tanah

⁵ A.P.Parlindungan, 2010, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman tentang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung: hal. 82.

sehingga pemanfaatannya betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak, maka dari itu, pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang dikenal dengan rumah susun. Disamping itu rumah susun merupakan solusi bagi masyarakat yang mengalami kesulitan untuk memiliki pemukiman dan perumahan yang layak huni dan terpaksa memilih bertempat tinggal di pemukiman yang kumuh.

Arie Sukanti Hutagalung menyatakan bahwa, pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman, terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.⁶

Konsep rumah susun adalah terdiri dari tanah bersama dan unit-unit satuan rumah susun yang ada diatas tanah tersebut. Rumah susun tersebut dalam bahasa ekonominya dikenal dengan nama Apartemen, dan selanjutnya dalam disertasi ini akan disebut sebagai Apartemen. Apartemen ini menjadi solusi kebutuhan masyarakat perkotaan untuk dapat tinggal dekat pusat ekonomi dan lebih praktis dalam pengelolaannya. Pembangunan hunian Apartemen mulai dilakukan oleh para pengusaha pada dekade tahun 2000-an, terlebih era-era sekarang membuat banyak Apartemen dibangun. Tentu saja hal ini menambah bergairahnya industri properti, karena kebutuhan akan hunian di tengah kota dapat diatasi dengan adanya Apartemen ini.

⁶Arie S.Hutagalung, "Dinamika Pengaturan Rmah Susun atau Apartemen" hal. 1, tersedia di www.jhp.com tanggal 15 Juli 2023

Berdasarkan informasi yang didapatkan dari media online, bahwa tingkat hunian Apartemen di kota-kota besar dalam beberapa tahun ini sejak tahun 2019 cenderung meningkat, dikarenakan terpusatnya kegiatan-kegiatan ekonomi yang banyak dilakukan di kota-kota besar yang mana membuat adanya permintaan dari masyarakat untuk bisa memiliki hunian yang dekat dengan tempat kerja, sehingga mendukung mobilitas dan produktivitas. Hingga akhir tahun 2019, pasar properti menunjukkan sentimen yang lebih menjanjikan, ditunjukkan dengan indikator pasar yang sebagian besar pergerakannya positif baik pada sektor properti komersial maupun residensial. Sentimen positif ini terus berlanjut hingga awal tahun 2020.⁷ Apalagi, sejak Maret 2021 telah diluncurkan Apartemen dengan harga terjangkau serta adanya insentif khusus dari Pemerintah untuk pembeli properti dan juga relaksasi atau kemudahan dari bank untuk mendapatkan pinjaman. Selain itu, dari informasi yang didapatkan bahwa peningkatan ekonomi di Indonesia cukup signifikan. Ekonomi Indonesia pada triwulan IV-2021 terhadap triwulan IV-2020 mengalami pertumbuhan sebesar 5,02 persen (y-on-y).⁸

Berdasarkan data pasar, penjualan Apartemen pada era tahun 2020 memang mengalami *trend* penurunan, namun memasuki tahun 2021 dan adanya kebijakan Pemerintah terkait aturan pajak, membuat penyerapan atas produk Apartemen membaik dan pembangunan serta bahan baku pembangunan yang harus di *import* juga sudah mulai lancar. Bisnis properti yang sempat terpuruk pada tahun 2020

⁷ “Ringkasan Pasar Properti di Indonesia di Tengah Pandemi COVID-19”, tersedia di http://www.cbcindonesia.com/upload/files/Indonesia_Property_Market_Overview_Ditengah_Pand e tanggal 20 Juli 2023

⁸ “Ekonomi Indonesia Triwulan IV 2021 Tumbuh 5,02 Persen (y-on-y)”, tersedia di <https://www.bps.go.id/pressrelease/2022/02/07/1911/ekonomi-indonesia-triwulan-iv-2021-tumbuh-5-02-persen--y-on-y-.html> tanggal 20 Juli 2023

diprediksi akan lebih bergairah di tahun 2021, karena akan mengalami *trend* peningkatan. Indikator *trend* peningkatan tersebut mulai terlihat pada penghujung tahun ini, termasuk juga segmen Apartemen di Jakarta yang *trend* indeks harganya turun secara kuartalan dan tahunan.⁹ Dengan perkembangan ini, tentu saja sangat menarik bagi sektor investasi, sehingga tidak dipungkiri banyak orang asing/Warga Negara Asing (WNA) yang tertarik untuk tinggal dan memiliki Apartemen di Indonesia. Dalam penjelasan Bapak Rusmin selaku Wakil Ketua Umum DPP REI Hubungan Luar Negeri yang dimuat dalam media *online* ekonomi bisnis.com tanggal 3 agustus 2023 potensi kepemilikan apartemen oleh orang asing sekitar 200 Triliun rupiah dengan asumsi ada 100.000 orang asing yang masuk ke Indonesia dan memiliki apartemen senilai minimal Rp. 2.000.000.000 (dua miliar rupiah).

WNA dapat memiliki Apartemen dengan syarat-syarat tertentu sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang harus dipenuhi oleh WNA tersebut. WNA diizinkan memiliki hunian baik rumah tapak maupun rumah susun di Indonesia. Hal itu tertuang dalam Peraturan Menteri (Permen) No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. *Beleid* ini merupakan turunan dari ketentuan Pasal 142 dan Pasal 182 huruf b Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Direktur Jenderal Penataan Agraria Kementerian ATR/BPN yaitu Andi Tenrisau mengatakan, hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing meliputi dua hal yaitu rumah tapak dan rumah

⁹ “Apartemen Di Jakarta Lebih Bergairah di Tahun 2021”, tersedia di <https://www.rumah.com/areainsider/dki-jakarta/article/apartemen-di-jakarta-bergairah-di-2021-11415> tanggal 20 Juli 2023

susun. Adapun rumah tapak yang bisa dimiliki WNA harus berada di atas Hak Pakai (HP) di atas tanah negara dan juga bisa di atas Hak Pakai atas tanah Hak Milik (HM) atau Hak Pengelolaan (HPL). Untuk rumah susun, bisa dimiliki oleh WNA dengan syarat harus berada di atas Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan (HGB) atau HGB atas tanah Hak Pengelolaan serta di atas Hak Pakai atau HGB atas tanah Hak Milik. Pemerintah juga telah menetapkan batasan harga rumah yang bisa dibeli oleh WNA dimana setiap wilayah di Indonesia bahkan memiliki batasan minimal harga hunian masing-masing. Mereka juga harus memiliki keimigrasian secara resmi untuk bisa punya hunian di Indonesia.¹⁰

Pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang dibuat dengan teknik *Omnibus Law* telah mengubah dan merevisi sekitar 80 Undang-Undang dan lebih dari 1.200 Pasal, di mana seperti diketahui UU tersebut juga sekaligus mengatur *multisektor* aturan yakni diantaranya bidang pertanahan dan bidang keimigrasian. Seperti halnya pada bidang keimigrasian, salah satunya pada Pasal 105 dan Pasal 106 UU Cipta Kerja telah mengganti tujuan orang asing datang dan tinggal di Indonesia yang semula wisatawan mancanegara lanjut usia menjadi orang asing dalam rangka rumah kedua. Orang asing dalam rangka rumah kedua diberikan fasilitas berupa dapat tinggal di Indonesia selama 5 (lima) tahun atau 10 (sepuluh) tahun serta dapat diperpanjang setelah memenuhi persyaratan tertentu bagi orang asing dan keluarganya. Ketentuan lebih lanjut mengenai orang asing dalam rangka rumah kedua diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor

¹⁰Andi Tenrisau, "Ini Syarat WNA Beli Rumah Tapak dan Rumah Susun di Indonesia", tersedia di (<https://ekonomi.bisnis.com/read/20220331/47/1517185/ini-syarat-wna-beli-rumah-tapak-dan-rumah-susun-di-indonesia> diakses tanggal 20 Juli 2023, pukul 09.00)

48 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas PP Nomor 31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian.

Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, ditindaklanjuti dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yang menyebutkan bahwa izin bagi orang asing atau warga negara asing untuk dapat memiliki rumah di Indonesia harus memenuhi persyaratan memiliki dokumen keimigrasian secara resmi yang dapat dibuktikan dengan visa, paspor atau izin tinggal. Terdapat pro dan kontra pendapat mengenai pemberian Hak Milik (HM) untuk Warga Negara Asing atas satuan rumah susun atau Apartemen sebagaimana tercantum dalam Pasal 144 ayat (1) Undang-Undang Cipta Kerja, adalah cacat hukum sebab tidak mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, karena secara hirarki seharusnya UU Cipta Kerja dibuat untuk merevisi, menghapus, atau mengubah UU yang sudah ada sebelumnya.

Sebelumnya ada anggapan bahwa orang asing/WNA lebih memilih rumah tapak, namun biaya untuk memiliki rumah tapak secara aturan lebih mahal dikarenakan batasan harga minimal kepemilikan. Harga minimal untuk rumah tapak bagi WNA sebagai berikut: 1). DKI Jakarta Rp10 miliar, 2). Banten Rp5 miliar, 3). Jawa Barat Rp5 miliar, 4). Jawa Tengah Rp3 miliar, 5). DI Yogyakarta Rp5 miliar, 6). Jawa Timur Rp5 miliar, 7). Bali Rp5 miliar, 8). NTB Rp3 miliar, 9). Sumatera Utara Rp3 miliar, 10). Kalimantan Timur Rp2 miliar, 11). Sulawesi

Selatan Rp2 miliar. Biaya kepemilikan satuan rumah susun/unit Apartemen ini justru lebih terjangkau karena hampir setengahnya dari batas kepemilikan rumah tapak. Harga satuan rumah susun yang bisa dimiliki WNA sebagai berikut: 1). DKI Jakarta Rp3 miliar, 2). Banten Rp2 miliar, 3). Jawa Barat Rp1 miliar, 4). Jawa Tengah Rp1 miliar, 5). DI Yogyakarta Rp1 miliar, 6). Jawa Timur Rp1,5 miliar, 7). Bali Rp2 miliar, 8). NTB Rp1 miliar, 9). Sumatera Utara Rp1 miliar, 10). Kalimantan Timur Rp1 miliar, 11). Sulawesi Selatan Rp1 miliar.¹¹

Permen 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah pada Pasal 185 menyatakan bahwa, orang asing yang mempunyai dokumen keimigrasian yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang dapat memiliki rumah tinggal atau hunian yakni berupa rumah tapak di atas tanah di mana menggunakan Hak Pakai (HP) di atas tanah negara dan Hak Pakai (HP) di atas Hak Milik (HM) yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai (HP) di atas Hak Milik (HM) dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hak pengelolaan berdasarkan perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemegang hak pengelolaan. WNA juga dapat memiliki rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai (HP) atau Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah negara, Hak Pakai (HP) atau Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah hak pengelolaan, dan Hak Pakai (HP) atau Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Milik (HM). Pasal 186 Permen 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa, terdapat beberapa kategori hunian yang bisa dimiliki oleh WNA. Untuk rumah tapak

¹¹ Andi Tenrisau, "Ini Syarat WNA Beli Rumah Tapak dan Rumah Susun di Indonesia", tersedia di (<https://ekonomi.bisnis.com/read/20220331/47/1517185/ini-syarat-wna-beli-rumah-tapak-dan-rumah-susun-di-indonesia>), diakses tanggal 20 Juli 2023 pukul 09.00 wib.

yakni rumah dengan kategori rumah mewah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu, 1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga, dan tanahnya paling luas 2.000 meter persegi.¹² Pembatasan maksimal luas tanah tersebut tidak berlaku apabila telah mendapat izin dari Menteri ATR/Kepala BPN, karena orang asing tersebut memberikan dampak ekonomi yang luar biasa. Untuk rumah susun, WNA bisa memiliki rumah susun kategori komersial. Dalam hal memberikan dampak positif terhadap ekonomi dan sosial, maka rumah tapak dapat diberikan lebih dari 1 (satu) bidang tanah atau luasannya lebih dari 2.000 meter persegi dengan izin Menteri.¹³

Kepemilikan rumah susun oleh WNA lazim dikaitkan dengan usaha investasi bisnis properti yang dapat dijual kembali dan atau dengan lapangan usaha/industri (PMA) yang sedang dikembangkan di Indonesia. Keduanya akan dapat mendorong bisnis properti di Indonesia berkembang. Menurut Menteri ATR/Kepala BPN, status kepemilikan rumah susun oleh WNA adalah Hak Pakai (HP). WNA hanya memiliki ruang apartemennya saja dan bukan tanahnya, namun apabila ingin dengan tanahnya maka harus diubah menjadi Hak Pakai (HP) dan tentu saja secara bisnis kurang menarik peminat pasar. Ironisnya, sangat berbeda dengan kepemilikan rumah tapak/*landed house*, di mana WNA dapat memiliki

¹² lihat Permen ATR/Kepala BPN No.18 Tahun 2021, Pasal 186 ayat (1) Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 185 diberikan batasan: a. untuk rumah tapak: 1. rumah dengan kategori rumah mewah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan; 2. 1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga; dan/atau 3. tanahnya paling luas 2.000 m² (dua ribu meter persegi); b. untuk rumah susun dengan kategori rumah susun komersial..

¹³ lihat Permen ATR/Kepala BPN No.18 Tahun 2021, Pasal 186 ayat (2) Dalam hal memberikan dampak positif terhadap ekonomi dan sosial maka rumah tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan lebih dari 1 (satu) bidang tanah atau luasannya lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi), dengan izin Menteri.

tanahnya, tinggal Hak Tanahnya diubah menjadi Hak Pakai saja maka dapat langsung memiliki baik tanah maupun bangunannya. Sehingga dengan hal tersebut, akan membuat secara praktik WNA memilih melakukan upaya yang memungkinkan dengan melakukan pembelian dengan menggunakan nama orang lain, yang dalam hal ini Warga Negara Indonesia dengan perjanjian *nominee* dibaliknya, atau bahkan melakukan kontrak yang diperpanjang otomatis dengan jangka waktu yang sangat lama. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan hukum yang ideal untuk mengatasi permasalahan tersebut terkait kepastian hukum bahkan mendorongnya sebagai sebuah usaha untuk meningkatkan investasi asing di Indonesia.

Pengaturan mengenai pertanahan dalam perkembangannya sangat mengikuti politik hukum dari Pemerintah, dimulai sejak zaman Presiden pertama Ir. Sukarno terkait kepemilikan tanah diatur sampai dengan terbitnya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pada zaman sebelum UUPA, di Indonesia terdapat *Pluralisme* di bidang hukum Agraria yakni terdapat aturan dalam suasana hukum adat, aturan suasana hukum eropa bahkan terdapat tanah yang dinamakan tanah tionghoa. Semenjak UUPA yang pada bunyi Pasal 2 ayat 1 dan 2 menegaskan hal sebagai berikut:

- a. Pasal 2. (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

- b. Pasal 2. (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Selanjutnya, Undang-Undang atau peraturan terkait pertanahan juga mengikuti sesuai kebijakan pemerintahannya. Contohnya, pada tahun 2007 dimasa pemerintahan Presiden Susilo Bambang Yudhoyono, Pemerintah membuka investasi asing dengan menerbitkan UU No.25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, yang merupakan kebijakan tentang Penanaman Modal dalam rangka perlunya peningkatan penanaman modal untuk mengolah potensi ekonomi menjadi kekuatan *riil*, baik menggunakan modal yang bersumber dari dalam negeri maupun luar negeri, merupakan salah satu cara Pemerintah untuk mempercepat pembangunan ekonomi nasional tanpa harus mengorbankan kedaulatan politik dan ekonomi Indonesia.

Tujuan penyelenggaraan penanaman modal hanya dapat tercapai apabila faktor penunjang yang menghambat iklim penanaman modal dapat diatasi, antara lain melalui perbaikan koordinasi antar instansi Pemerintah Pusat dan daerah, penciptaan birokrasi yang efisien, kepastian hukum di bidang penanaman modal, biaya ekonomi yang berdaya saing tinggi, serta iklim usaha yang kondusif di bidang

ketenagakerjaan dan keamanan berusaha. Dengan perbaikan berbagai faktor penunjang tersebut, diharapkan realisasi penanaman modal akan membaik secara signifikan.¹⁴

Keterkaitan antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) Indonesia, dengan UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal adalah, diaturnya kemudahan-kemudahan akses perolehan hak atas tanah untuk kepentingan penanaman modal. Hal tersebut dinyatakan dalam UU Penanaman Modal Pasal 21 yaitu, selain fasilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Pemerintah memberikan kemudahan pelayanan dan/atau perizinan kepada perusahaan penanaman modal untuk memperoleh: a. hak atas tanah; b. fasilitas pelayanan keimigrasian; dan c. fasilitas perizinan impor. Dengan demikian, Pemerintah memberikan kemudahan pelayanan dan/atau perizinan kepada perusahaan penanaman modal untuk memperoleh hak atas tanah. Selanjutnya ditegaskan dalam Pasal 22 UU Penanaman Modal:¹⁵

¹⁴ Lihat Undang-Undang No.25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Penjelasan I umum Alinea 1-3, Salah satu tujuan pembentukan pemerintahan negara adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Amanat tersebut, antara lain, telah dijabarkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan merupakan amanat konstitusi yang mendasari pembentukan seluruh peraturan perundang-undangan di bidang perekonomian. Konstitusi mengamanatkan agar pembangunan ekonomi nasional harus berdasarkan prinsip demokrasi yang mampu menciptakan terwujudnya kedaulatan ekonomi Indonesia. Keterkaitan pembangunan ekonomi dengan pelaku ekonomi kerakyatan dimantapkan lagi dengan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor XVI Tahun 1998 tentang Politik Ekonomi Dalam Rangka Demokrasi Ekonomi sebagai sumber hukum materiil. Dengan demikian, pengembangan penanaman modal bagi usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi menjadi bagian dari kebijakan dasar penanaman modal. Berkaitan dengan hal tersebut, penanaman modal harus menjadi bagian dari penyelenggaraan perekonomian nasional dan ditempatkan sebagai upaya untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan, meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional, mendorong pembangunan ekonomi kerakyatan, serta mewujudkan kesejahteraan masyarakat dalam suatu sistem perekonomian yang berdaya saing. Tujuan penyelenggaraan penanaman modal hanya dapat tercapai apabila faktor penunjang yang menghambat iklim penanaman modal dapat diatasi, antara lain melalui perbaikan koordinasi antarinstansi Pemerintah Pusat dan daerah, penciptaan birokrasi yang efisien, kepastian hukum di bidang penanaman modal, biaya ekonomi yang berdaya saing tinggi, serta iklim usaha yang kondusif di bidang ketenagakerjaan dan keamanan berusaha. Dengan perbaikan berbagai faktor penunjang tersebut, diharapkan realisasi penanaman modal akan membaik secara signifikan.

¹⁵ UU Penanaman Modal 25 Tahun 2007 Pasal 21 dan Pasal 22.

1) Kemudahan pelayanan dan/atau perizinan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbarui kembali atas permohonan penanam modal, berupa:

a. Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 35 (tiga puluh lima) tahun;

b. Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 30 (tiga puluh) tahun; dan

c. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbarui selama 25 (dua puluh lima) tahun.

(2) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus untuk kegiatan penanaman modal, dengan persyaratan antara lain:

a. penanaman modal yang dilakukan dalam jangka panjang dan terkait dengan perubahan struktur perekonomian Indonesia yang lebih berdaya saing;

- b. penanaman modal dengan tingkat risiko penanaman modal yang memerlukan pengembalian modal dalam jangka panjang sesuai dengan jenis kegiatan penanaman modal yang dilakukan;
 - c. penanaman modal yang tidak memerlukan area yang luas;
 - d. penanaman modal dengan menggunakan hak atas tanah negara; dan
 - e. penanaman modal yang tidak mengganggu rasa keadilan masyarakat dan tidak merugikan kepentingan umum.
- (3) Hak atas tanah dapat diperbarui setelah dilakukan evaluasi bahwa tanahnya masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak.
- (4) Pemberian dan perpanjangan hak atas tanah yang diberikan sekaligus di muka dan yang dapat diperbarui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dihentikan atau dibatalkan oleh Pemerintah jika perusahaan penanaman modal menelantarkan tanah, merugikan kepentingan umum, menggunakan atau memanfaatkan tanah tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pemberian hak atas tanahnya, serta melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Pada tahun 2020 di masa pemerintahan Joko Widodo, Pemerintah menerbitkan Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja), yang didalamnya juga mengatur mengenai pertanahan bahkan kepemilikan warga negara asing. Sebagaimana diketahui, kepemilikan tanah dan bangunan oleh orang asing telah diatur dalam beberapa peraturan hukum yaitu:

- a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- c. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- d. Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.
- e. Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- f. Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- g. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- h. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.
- i. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
- j. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

k. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.

l. Permen Agraria/Kepala BPN No. 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal.

m. Peraturan Menteri (Permen) Agraria No. 8 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing, Surat Edaran (SE) Menteri Agraria No. 110-2871 tentang Pelaksanaan PP No. 41 Tahun 1996.

n. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No 1241/SKL-HK.02/IX/2022 tentang perolehan harga rumah tempat tinggal/hunian orang asing.

o. Petunjuk Pelaksanaan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala BPN No 1241/SKL-HK.02/IX/2022 tentang perolehan harga rumah tempat tinggal/hunian orang asing.

p. Surat Edaran (SE) Menteri Agraria No. 110-2871 tentang Pelaksanaan PP No. 41 Tahun 1996.

Pemikiran untuk mendorong warga negara asing dapat memiliki properti di Indonesia didasarkan keinginan Pemerintah untuk mendorong peningkatan investasi di sektor properti. Selain itu, melihat industri properti khususnya rumah susun di negeri tetangga Indonesia, contohnya Singapura yang pasar properti

Apartemennya terus meningkat karena kebijakan Pemerintah dan aturan yang *probisnis*. Bercermin dari negara tetangga tersebut, akhirnya mendorong Pemerintah untuk mengeluarkan Paket Kebijakan Ekonomi yang mendorong peningkatan industri properti di tanah air khususnya rumah susun. Bisnis properti di Indonesia masih dipandang menarik oleh para pengembang properti asing.

Baru-baru ini, *Mitsubishi Estate Co, Ltd* asal Jepang bersama PT Duta Putra Land dan PT Rizki Bukti Abadi memulai proyek Apartemen dan hotel *The Okura Residence* di Gatot Subroto-Kuningan, Jakarta. Direktur *Coldwell Banker Commercial*, Dani Indra Bhatara, menilai, untuk saat ini investor properti asing lebih banyak masuk dan bekerja sama di produk-produk perumahan. Indonesia, tidak hanya menjadi pasar bagi para pengembang asing besar saja, tapi juga pengembang asing level menengah. Beberapa contoh di antaranya adalah *Fujiken* dan PT MAS Group yang mengembangkan perumahan *Seion* di Serang, Banten. Lalu, ada juga *Hankyu Hanshin Properties Corp* asal Jepang yang menggandeng *Springhill Group* untuk mengembangkan hunian *Springhill Yume Lagoon* di Cisauk, Tangerang Selatan.¹⁶

Dalam penelusuran aturan, Pemerintah Indonesia pernah mengeluarkan aturan yang berusaha menstimulus kelesuan dengan menerbitkan aturan, yaitu :

1. Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.

¹⁶ Dani Indra Bhatara, 'Investor Asing Semakin Serius Merambah Bisnis Properti di Indonesia', tersedia di <https://industri.kontan.co.id/news/investor-asing-semakin-serius-merambah-bisnis-properti-di-indonesia> tanggal 15 Juli 2023

2. Permen ATR/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.

Aturan ini tujuannya dibuat untuk dapat mempercepat proses dan menggairahkan industri properti khususnya tentang kepemilikan oleh warga negara asing terhadap hunian. Akan tetapi alih-alih mempercepat, justru ini menambah kebingungan dan kepastian hukum atas kepemilikan hunian khususnya rumah susun.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia dinyatakan bahwa, warga negara asing dapat memiliki satuan rumah susun (sarusun) yang dibangun diatas tanah Hak Pakai (HP). Hal ini memang sejak dulu sudah diatur dalam UUPA, akan tetapi secara pragmatis tidak menarik bagi kalangan dunia usaha, masyarakat bahkan bank sendiri, karena adanya pemikiran seolah-olah hak ini lebih rendah dari Hak Guna Bangunan (HGB). Dikarenakan dampaknya tidak jelas, pelaku usaha yang membangun rumah susun tidak tertarik untuk mengubah HGB menjadi HP, padahal secara konsep hukum, bisa saja justru dibeli WNI maupun WNA, karena sekali lagi ada pandangan kurang menguntungkan kalau menggunakan HP. Hal ini membuat Kementerian ATR/BPN menerbitkan Permen ATR/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemilikan Rumah Susun Oleh Asing. Terobosan ini memang pragmatis dan cepat secara ekonomi, akan tetapi ini benar-benar menabrak konsep hukum dan konsep dasar rumah susun. Peraturan ini yang seharusnya menjadi bentuk

pelaksanaan dari peraturan di atasnya, malah tidak memiliki dasar hukum atas pelaksanaan Permen ini, karena dalam peraturan ini dengan gampang jika warga negara asing membeli Apartemen yang tanahnya bersamanya tidak HP semisal HGB, maka HM SRS-nya tinggal dicoret menjadi HPSRS (Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun). Tentu saja pengaturan ini melanggar konsep dasar rumah susun yang berlaku universal, dan patut dipertanyakan validitas, keabsahan hukumnya, dan tentu saja karena ada keraguan akan menghambat proses balik nama nantinya, sehingga dikemudian hari sifatnya dapat berupa kebijakan-kebijakan, tentu saja tidak benar karena kebijakan bisa bersifat berbeda-beda dan bisa dimungkinkan transaksional dan sangat berbahaya karena menjadi celah korupsi.

Selain itu, dengan adanya Permen ATR/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016, ada ketidaksesuaian konsep, karena cenderung tidak sesuai dengan UUPA, sebab mengganti dengan perubahan HMSRS yang tidak lazim dan cenderung bertentangan dengan konsep dasar tentang rusun. Ketika suatu peraturan perundang-undangan yang lebih rendah (Permen) bertentangan dengan yang lebih tinggi (UUPA)¹⁷, maka peraturan ini tidak mempunyai validitas.¹⁸ Kemudian pada tahun 2020, untuk menarik investasi asing, Pemerintah mengupayakan dengan adanya aturan berkonsep *Omnibus Law*, yang akhirnya disahkan dan melahirkan UU No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja), yang salah satunya terkait kluster pertanahan, yang terdapat dalam Bab VII UU paragraf III, mengatur

¹⁷ Peraturan Menteri yang dibuat substansinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang lebih tinggi. Asas *lex superior derogate legi inferiori* dapat diartikan bahwa peraturan perundang-undangan yang mempunyai derajat lebih rendah dalam hierarki peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan yang lebih tinggi.

¹⁸ Sumardjono, Maria S.W., 2018, *Regulasi Pertanahan dan Semangat Keadilan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, hal. 101.

tentang satuan rumah susun untuk orang asing. Dengan harapan aturan-aturan tersebut dapat memberikan minat dari WNA untuk dapat memiliki Apartemen di Indonesia sehingga mendorong investasi yang lebih luas.

Pasal 144 ayat 2 UU Cipta Kerja menyatakan bahwa, hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih atau dialihkan dan dijamin. Selain itu, Pasal 144 ayat (3) menyatakan bahwa, hak milik atas satuan rumah susun dapat dijamin dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tujuan UU Cipta Kerja ini adalah untuk mendorong investasi asing guna meningkatkan pertumbuhan ekonomi dalam negeri, terlepas dari tujuan mulia *beleid* ini, masih terdapat kontroversi terkait pemberian status hak milik rumah susun kepada WNA.¹⁹

Selanjutnya, kesempatan untuk membeli properti sarusun oleh orang asing yang menggunakan pembiayaan bank secara aturan belum ada regulasi yang pasti di dunia perbankan yang memperbolehkan hal tersebut sehingga tentu saja ini juga menjadi pertimbangan orang asing dalam membeli sarusun di Indonesia. Namun, dalam Permen ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia (Permen ATR/Kepala BPN no 13/2016) Pasal 4 menjelaskan bahwa, hak atas rumah tempat tinggal atau hunian warga negara asing dapat beralih dan/atau dialihkan kepada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

¹⁹ Sofyan Djalil, 'Undang-Undang Cipta Kerja dan Hunian untuk Warga Negara Asing', terdapat di (<https://analisis.kontan.co.id/news/uu-cipta-kerja-dan-hunian-untuk-wna> diakses tanggal 12 Juli 2023 pukul 10.00 WIB)

Demikian juga, hal praktis lainnya seperti terkait bunga bank, nantinya apakah kompetitif di sektor industri di kawasan properti di asia atau asia tenggara. Akan tetapi tetap perlu adanya aturan yang sesuai dan tepat sampai dengan aturan pelaksanaannya sehingga kepastian atas kepemilikan satuan rumah susun menjadi jelas dan sah secara hukum tanpa menciderai atau mengesampingkan kepentingan negara dan masyarakat Indonesia.

Selanjutnya, pada tahun 2021 Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021). Di dalam PP ini diatur mengenai kepemilikan rumah susun untuk warga negara asing. Pengaturan ini perlu dikaji dan tentunya bagaimana praktiknya apakah dapat dijalankan, dan apakah benar-benar memberikan kepastian hukum terkait investasi di Indonesia khususnya tentang properti, dan yang perlu dipastikan tidak bertentangan dengan konstitusi dan kesejahteraan masyarakat. Dikarenakan sesuai dengan konstitusi Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, maka dalam hal ini bumi yang dikaitkan dengan tanah harusnya benar-benar dikuasai negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dalam hal ini investasi baik dalam maupun luar negeri. Dalam kaitannya dengan penelitian ini, mengenai pemilikan rumah susun harus benar-benar negara mengatur dan mendorong adanya investasi disini, aturannya jelas dan memudahkan, tetapi tetap mengontrol dengan benar sehingga

kepastian hukum jelas bagi investasi asing aman dan tetap memberikan kemakmuran bagi rakyat.

Pada penulisan disertasi ini, Peneliti juga membandingkan dengan beberapa negara seperti Malaysia, Singapura, Australia, dan Amerika Serikat dan Jepang, sehingga diharapkan adanya suatu analisis yang komprehensif dalam pengaturan rumah susun bagi Warga Negara Asing di beberapa negara untuk mencapai suatu pengaturan yang ideal atas kepemilikan rumah susun oleh Warga Negara Asing, terkait dengan investasi asing di Indonesia.

Sangatlah penting untuk menjaga kedaulatan negara dan keadilan bagi masyarakat Indonesia dengan adanya UU Cipta Kerja ini yang lebih relaksasi terhadap kepemilikan asing khususnya dalam hal kepemilikan satuan rumah susun komersial (Apartemen) dan peranan bangsa Indonesia sendiri secara universal dan *borderless* sebagai bagian dari bangsa-bangsa.

Terdapat pro dan kontra dalam pemilikan rumah susun oleh warga negara asing tersebut sejak terbitnya dan berlakunya UU Cipta Kerja tersebut beserta aturan turunannya, dan walaupun ada keputusan Mahkamah Konstitusi terkait UU Cipta Kerja tersebut, Pemerintah telah mengeluarkan Perpu No. 2 Tahun 2022 dan telah diundangkan kembali dengan menetapkan Perpu tersebut berdasarkan UU No. 6 Tahun 2023.

Pihak yang kontra atas hal ini menganggap bahwa adanya UU Cipta Kerja tersebut ini melanggar asas nasionalitas dikarenakan dalam UUPA dalam Pasal 1 ayat (2) yang menyatakan seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dan seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia dan Pasal 9 ayat

(1) yang menyatakan hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Dengan diperkenankannya pemilikan rumah susun bagi orang asing yang berdiri di atas tanah HGB di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri dan kawasan ekonomi lainnya, karena kawasan-kawasan tersebut masih dalam wilayah Indonesia yang tentu saja berlaku prinsip nasionalitas.

Pengaturan pemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia ditujukan untuk mendukung investasi dengan tetap berpegang pada prinsip Nasionalitas dengan mengacu pada asas pemisahan horizontal yang dianut Hukum Tanah Nasional, yang memisahkan satuan rumah susun dengan hak atas tanahnya. Namun karena pemilikan Rumah Susun termasuk didalamnya pemilikan tanah bersama, maka bagi orang asing hanya dapat memiliki Satuan Rumah Susun yang di bangun di atas tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara. Namun Hak Pakai dianggap hak atas tanah yang tidak kuat sehingga tidak mempunyai nilai ekonomis menyebabkan pengembang enggan untuk membangun Rumah Susun di atas tanah Hak Pakai. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak mengenal Hak Pakai Atas Rumah Susun tapi hanya ada 2 (dua) bukti kepemilikan Rumah Susun yaitu Hak Milik Atas Sarusun dan SKBG Sarusun. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah susun dan Pendaftaran Tanah memperkenalkan orang asing memiliki satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah HGB di kawasan tertentu yang notabene masih berada

di wilayah Indonesia yang tentu saja berlaku prinsip nasionalitas. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena untuk memenuhi kepastian hukum suatu peraturan harus *Lex Certa* yaitu suatu peraturan hukum tidak boleh memiliki makna ganda, adanya kebingungan hukum mengindikasikan ketidakpastian hukum.²⁰

Hal kontra lain yaitu adanya pendapat terjadi perluasan pengaturan pada Undang-Undang Cipta Kerja dan PP Nomor 18 Tahun 2021, dimana Warga Negara Asing tidak sebatas dapat memiliki Hak Milik Satuan Rumah Susun di atas Hak Pakai seperti yang diatur dalam UUPA, melainkan juga di atas Hak Guna Bangunan. Ketentuan dalam Undang-Undang Cipta Kerja dan PP Nomor 18 Tahun 2021 tersebut bertentangan atau tidak sesuai dengan Asas Nasionalitas yang terkandung dalam UUPA sebagai payung hukum pertanahan di Indonesia yang berdasar pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, karena dapat menyebabkan Warga Negara Asing memiliki keterkaitan yang erat dengan tanah di Indonesia sebagai akibat dari Hak Guna Bangunan yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain tanpa seizin pihak yang berwenang. Berbeda dengan Hak Pakai yang menurut UUPA apabila hendak melakukan peralihan hak harus atas seizin atau persetujuan pejabat yang berwenang.²¹

²⁰ Betty Rubiati, "Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia dikaitkan dengan Prinsip Nasionalitas", Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria Volume 1, Nomor 1, Oktober 2021, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Kab. Sumedang: hal.76.

²¹ Noviana Eka Maharany, Adi Sulistiyono, Albertus Sentot Sudarwanto, "Disharmoni Peraturan Perundang-undangan Mengenai Pemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia Dikaitkan Dengan Asas Nasionalitas", Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum UMS 2022, Fakultas Hukum UMS, Surakarta, Hal 135.

Ada yang berpendapat juga bahwa pemberian hak kepada orang asing tersebut tidak sesuai dengan pendistribusian tanah yang berkeadilan yang mana seharusnya warga negara asing hanya diberikan hak pakai atau hak sewa saja seperti pengaturan yang adil pada negara-negara lain. Sehingga kesejahteraan sosial untuk seluruh Warga Indonesia dapat tercapai. Seharusnya tanah negara dimanfaatkan dan diistimewakan dengan sebaik-baiknya untuk kepentingan Warga Negara Indonesia khususnya terhadap warga negara tidak mampu dan terhadap warga yang tidak mempunyai hunian tempat tinggal.²²

Selain yang berpendapat kontra dengan adanya UU Cipta Kerja tersebut terdapat juga pendapat yang pro terhadap berlakunya UU Cipta Kerja tersebut. Secara umum yang pro berpandangan bahwa hal ini akan menambah pasar baru dan meningkatkan iklim usaha di dunia properti, menambah peluang dan meningkatkan daya saing pada negara Indonesia dibanding negara tetangga.

Pendapat yang pro menyatakan bahwa dengan adanya UU Cipta kerja tersebut maka aturannya jadi lebih tegas untuk pemilikan orang asing terhadap rumah susun/Apartemen. Dikarenakan UUPA tidak menyediakan pasal-pasal yang segera langsung bisa dipakai untuk menyelesaikan persoalan-persoalan hukum terkait pemilikan rumah susun oleh orang asing. Aturan tentang rumah susun diatur dalam UU No. 16 Tahun 1985 dan diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, sedangkan kepemilikan rumah tempat tinggal diatur dalam PP No. 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau

²² Sapto Hermawan, Dimas Setyo Wibowo, "Kepepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Warga Asing dalam Undang-undang Cipta Kerja", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* Volume 30, Issue 1, Januari 2023, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta Jawa Tengah, hal.178.

Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia kemudian terbit UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta perubahan terhadap PP No. 41 Tahun 1996 diganti menjadi PP No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. PP No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun merupakan salah satu tanggung jawab negara dalam rangka melindungi segenap bangsa Indonesia atas pemenuhan hak atas rumah. Sementara itu pengaturan kepemilikan tanah hak milik oleh WNA terhadap rumah susun pasca berlakunya UU Cipta Kerja telah mengatur dengan tegas dalam Pasal 144 UU Cipta Kerja jo Pasal 67 PP No. 18 tahun 2021 bahwa hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada orang asing.²³

Pendapat lain menyatakan bahwa dengan pengaturan tersebut justru lebih jelas memberikan kepastian hukum dan melindungi warga negara Indonesia karena adanya aturan ini berikut aturan turunannya justru membatasi dengan tegas Kawasan yang bisa dibangun untuk rumah susun bagi orang asing ini, kemudian juga batasan terhadap harganya. Hal tersebut meningkatkan investasi asing di Indonesia dan juga mendorong warga negara asing untuk berbisnis di Indonesia. Peningkatan bisnis dan investasi juga mendorong kita untuk dapat menyesuaikan sumber daya manusia dan teknologi dengan perkembangan industri dan perekonomian. Konsep dan tujuan dari peraturan Undang-Undang Cipta Kerja terkhusus untuk pemberian hak milik atas satuan rumah susun ini sudah

²³ Sandy M. Arhdan, "Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing Pasca UU no 11 Tahun 2020", Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan Volume 2, Nomor 2, September 2022, Fakultas Hukum Andalas, September 2022, hal.120.

mencerminkan keterbukaan Indonesia untuk menyesuaikan dengan perubahan jaman dan berani untuk membuka diri secara Internasional memperkenalkan budaya Indonesia yang beragam.

Pemilikan rumah susun oleh orang asing diatur dengan jelas dengan adanya UU Cipta Kerja berikut turunannya tersebut, batasan-batasan terkait minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit sarusun, dan peruntukkan untuk rumah tinggal atau hunian serta hanya terhadap jenis rumah susun komersial. Batasan ini diberikan sebagai bentuk kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum bagi WNA agar dapat melindungi hak-hak yang dimiliki oleh WNI.

Berdasarkan penjelasan dan uraian di atas, mendorong Penulis untuk meneliti tentang kepemilikan Warga Negara Asing atas satuan rumah susun dan konsep hukum yang benar yang mendasarinya, Penulis akan menyusun dalam bentuk disertasi yang berjudul: 'Pengaturan Hukum yang Ideal Untuk Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing dalam Kaitannya dengan Investasi di Indonesia'.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka Penulis menyusun beberapa rumusan permasalahan yang akan menjadi fokus penelitian dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum (*ius constitutum*) tentang kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing pada saat ini di Indonesia?
2. Bagaimana pelaksanaan pengaturan hukum tersebut (*ius operatum*) tentang kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing tersebut?

3. Bagaimana pengaturan hukum yang ideal (*ius constituendum*) di masa yang akan datang bagi kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing dikaitkan dengan upaya Pemerintah untuk meningkatkan investasi di bidang bisnis properti dalam rangka mendukung investasi di Indonesia ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan permasalahan tersebut di atas maka yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum (*ius constitutum*) tentang kepemilikan rumah susun oleh orang asing pada saat ini di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan meninjau pelaksanaan pengaturan hukum tersebut (*ius operatum*).
3. Untuk dapat memberikan masukan terkait pengaturan hukum yang ideal (*ius constituendum*) bagi kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing dikaitkan dengan upaya Pemerintah untuk meningkatkan investasi di berbagai bidang usaha, termasuk di bidang bisnis properti di Indonesia, dalam rangka mendukung percepatan investasi di Indonesia secara berkelanjutan.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Secara Teoritis

Penulisan disertasi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan kepastian hukum rumah susun khususnya yang

berkaitan dengan kepemilikan oleh orang asing dalam kaitannya dengan investasi di Indonesia.

1.4.2. Secara Praktis

Hasil penelitian dan penulisan disertasi ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dan pengembangan wawasan untuk para pembuat Undang-Undang dan instansi terkait, serta bagi masyarakat pada umumnya, yang konsen terhadap pembahasan mengenai rumah susun khususnya terkait kepemilikan oleh orang asing/warga negara asing (WNA).

1.5. Keaslian Penelitian

Penelitian yang Penulis ambil belum pernah dilakukan penelitian oleh pihak lain dalam kaitannya dengan disertasi, terlebih lagi dengan adanya UU Cipta Kerja yang baru saja disahkan pada tahun 2020. Dari sisi judul, Penulis memfokuskan kepada kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing dalam kaitannya perkembangan investasi, sehingga orang asing dapat secara langsung dan sah secara hukum dapat memiliki rumah susun di Indonesia, baik untuk kepentingan investasi, maupun untuk kepentingan tempat tinggal pada saat mereka bekerja atau menjalankan usahanya di Indonesia.

Dari latar belakang dan rumusan masalah di atas, hal ini sangat menarik untuk dikaji dengan adanya kebijakan Pemerintah yang semakin membuka keran investasi asing, dan sejalan dengan program Pemerintah tersebut untuk dapat meningkatkan ekonomi bagi Pemerintah Indonesia, yang tentunya saja dapat

menambah kemajuan pembangunan bangsa. Dengan adanya UU Cipta Kerja khususnya di sektor pertanahan yang membahas kepemilikan satuan rumah susun bagi orang asing, semakin menarik untuk bisa dikaji sehingga nantinya seluruh peraturan di bawahnya dapat sinkron dan memberikan kepastian hukum yang jelas bagi investasi oleh WNA tersebut, tanpa menciderai konsep hukum tanah dan kepemilikan yang menjadi dasar kebijakan bagi rakyat Indonesia.

Adanya penelitian ini, dikarenakan secara khusus Penulis juga selama ini bekerja berkaitan erat dengan hukum pertanahan dan dengan adanya kebijakan Pemerintah untuk memudahkan orang asing memiliki rumah susun sangatlah menarik untuk diteliti sehingga seperti yang disampaikan diatas, kepastian dan segala proses teknis terkait dokumen hukum sebagai dasar kepemilikan tersebut menjadi sah dan aman serta benar-benar meyakinkan kepada orang asing/WNA untuk memiliki apartemen, mengingat pasar properti Apartemen oleh orang asing/WNA di Indonesia masih sangat terjangkau dan luas, serta dapat berkembang, jika dibandingkan properti di negara asia lainnya. Oleh karena itu, penelitian ini merupakan karya asli yang di dalamnya termuat asas-asas keilmuan dan pemikiran yang objektif dan jujur. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan.

Sebelum dilakukannya penelitian ini, terlebih dahulu telah dilakukan penelusuran melalui media internet untuk menemukan judul-judul penelitian yang memiliki kesamaan ataupun kemiripan dengan judul yang digunakan Penulis. Secara akademik, orisinalitas penelitian ini dapat dipertahankan, karena meskipun

sebelumnya telah terdapat beberapa penelitian yang terkait dengan penelitian ini, namun yang membahas tentang kepemilikan rumah susun bagi orang asing khususnya kepemilikan satuan rumah susun dan dengan berlakunya UU Cipta Kerja, belum ada penelitian yang telah dilakukan, sehingga ini merupakan suatu penelitian yang baru. Atas dasar hal tersebut, penelitian dalam disertasi ini tentu akan berbeda dari segi isi dan pembahasannya dengan penelitian-penelitian dalam disertasi lainnya.

Adapun jika ingin dilihat berdasarkan disertasi terdapat penelitian sebagai berikut:

1. Disertasi mahasiswa Program Doktor Universitas Indonesia dengan judul, 'Prinsip Keseimbangan Antara Konsumen dan Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun', oleh Fenieke Kristanto, NPM 1206199355 tahun 2019.

Adapun permasalahan yang dibahas pada disertasi ini ada 3 hal, yakni:

- (1) Bagaimana prinsip keseimbangan dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli di Indonesia?
- (2) Bagaimana implementasi perlindungan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun?
- (3) Bagaimana rekonstruksi prinsip keseimbangan antara pelaku usaha dan konsumen rumah susun sebagai pembaharuan hukum perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun?

Hasil penelitian dalam disertasi tersebut adalah, asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli di Indonesia adalah asas yang berlaku mulai dari proses pembuatan kontrak sampai pelaksanaan kontrak. Peraturan perundang-undangan yang ada belum memenuhi prinsip keseimbangan bagi para pihak dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, meskipun Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang No.11 Tahun 2011 tentang Rumah Susun beserta peraturan terkait lain turunannya telah berupaya mencapainya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, faktanya, PPJB sarusun atau Surat Pesanan Sarusun tetap dilaksanakan meskipun syarat 20% keterbangunan rumah susun belum tercapai dan belum terpenuhinya syarat yang ditetapkan dalam ketentuan Pasal 43 ayat (2) UURS.

Disertasi tersebut berbeda dengan disertasi yang Penulis teliti karena obyeknya jelas berbeda, kemudian aturan-aturan terbaru khususnya UU Cipta Kerja belumlah terbit, termasuk juga Permen atau aturan Kepala BPN yang mengatur tentang kepemilikan rumah susun bagi orang asing tersebut.

2. Disertasi mahasiswa Program Doktor Pascasarjana Universitas Pajajaran (UNPAD) dengan judul 'Kepemilikan Tanah Hak Milik Oleh Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing Dikaitkan Dengan Penggunaan *Nominee* Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum', oleh Anita D.A.Kolopaking, NPM.F3F060517 tahun 2009.

Adapun permasalahan yang dibahas pada disertasi ini ada 3 hal, yakni:

(1) Bagaimana akibat hukum WNA dan Badan Hukum yang sifatnya komersil memiliki Hak Milik atas tanah nama WNI dan organ Badan Hukum sebagai *nominee* melalui perjanjian *Trustee* terhadap sistem hukum pertanahan Indonesia?

(2) Bagaimana akibat hukum apabila pihak *nominee* mengingkari perjanjian *Trustee* yang dibuat para pihak terhadap kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah?

(3) Bagaimana konsep kepemilikan hak atas tanah oleh WNA dan Badan Hukum agar tidak merugikan masyarakat banyak dihubungkan dengan tujuan negara kesejahteraan?

Hasil penelitian dalam disertasi ini menunjukkan bahwa peran pemerintah dalam menerbitkan peraturan untuk mencegah terjadinya penyelundupan hukum atas kepemilikan hak atas tanah bagi WNA dan badan hukum serta memberikan daya tarik dalam berinvestasi dan kepastian hukum untuk kepemilikan hak atas tanah bagi WNA dan badan hukum, maka konsep kepemilikan hak atas tanah untuk WNA dan badan hukum agar tidak merugikan masyarakat banyak dihubungkan dengan tujuan negara kesejahteraan sebaiknya diberikan selama 90 tahun.

3. Disertasi mahasiswa Program Doktor Universitas Indonesia Tahun 2008. Disertasinya berjudul 'Penanaman Modal Asing di Indonesia: Insentif versus Pembatasan' oleh Suparji, tahun 2008.

Disertasi ini mengulas mengenai insentif dan pembatasan dalam pelaksanaan UU No.1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing pada

periode 1967-1998. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi investasi asing setelah krisis ekonomi Indonesia (1998-2007), bagaimanakah insentif dan pembatasan modal asing menurut UU No.25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang baru, hambatan-hambatan dan tantangan apa saja yang mungkin timbul dalam pelaksanaan undang-undang penanaman modal yang baru.²⁴ Penelitian ini lebih menekankan pada pendekatan historis dan perbandingan undang-undang antara UU No.1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing dengan UU No.25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Hal ini berbeda dengan penelitian dalam disertasi ini, yang akan mengulas mengenai penanaman modal yang bersifat rekonstruksi terhadap sistem penanaman modal sekarang ini dengan lahirnya UU tentang Cipta Kerja. Sifat konstruktif tersebut dilakukan dengan mereformulasi penanaman modal asing dalam pembangunan ekonomi Indonesia yang berkelanjutan. Dengan mereformulasi tersebut, diharapkan Pemerintah mampu meningkatkan investasi asing di Indonesia dalam rangka pembangunan berkelanjutan.

Disertasi tersebut di atas, berbeda dengan disertasi yang Penulis teliti karena obyeknya jelas berbeda, kemudian aturan-aturan terbaru (*Ius constitutum*) khususnya UU Cipta Kerja belumlah terbit, termasuk juga Peraturan Pemerintah, Permen atau aturan Kepala BPN yang mengatur tentang kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing.

²⁴ Suparji, 2008, *Penanaman Modal Asing di Indonesia: Insentif vs Pematasan*, Univ. Al. Azhar, Jakarta: hal. 45

1.6. Sistematika Penulisan

Disertasi ini disusun secara sistematis dalam lima bab dan masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN.

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang permasalahan yang berupa tinjauan dan pengamatan terhadap perkembangan hukum terkait pemilikan rumah susun oleh orang asing dari sisi *ius constitutum dan ius operatumnya*, tinjauan dan pengamatan tersebut selanjutnya mengerucut pada identifikasi masalah dan tiga rumusan masalah terkait pemilikan rumah susun oleh orang asing dalam kaitannya dengan investasi, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.

Dalam Bab ini terdiri dari landasan teori dan landasan konseptual. Landasan teori terbagi atas, Teori Kepastian hukum, Teori Keadilan, Teori Hukum Berjenjang yang digunakan sebagai pisau analisis dalam membahas rumusan masalah. Landasan Konseptual terdiri dari berbagai konsep hukum, definisi dan istilah yang digunakan dalam pembahasan dan analisa permasalahan secara keseluruhan.

BAB III. METODOLOGI PENELITIAN.

Pada bab ini akan diuraikan tentang metode penelitian hukum dan cara pelaksanaan penelitian yang diaplikasikan dalam analisis pembahasan disertasi. Pembahasan atas jenis penelitian, obyek penelitian, bahan hukumnya, jenis dan sumber data penelitian yang terdiri dari: penelitian kepustakaan dan jenis data. Dan pendekatan serta analisi yang digunakan terdiri dari studi aturan hukum dan pustaka yang terkait, dan wawancara dengan pihak yang terkait.

BAB IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN.

Bab ini membahas rumusan masalah secara terstruktur dan sistimatis dengan mendasarkan pada landasan teori dan landasan konseptual serta metodologi penelitian. Dalam bab ini akan dibahas pengaturan hukum (*ius constitutum*) tentang kepemilikan rumah susun oleh warga negara asing pada saat ini di Indonesia dan studi perbandingan beberapa negara tentang kepemilikan ini, pelaksanaan pengaturan hukum untuk warga negara asing (*ius operatum*) dikaitkan dengan upaya Pemerintah untuk meningkatkan investasi di bidang properti, selanjutnya dari uraian tersebut berdasarkan landasan teori dan konseptual dan hasil penelitian dan wawancara, maka akan dibahas hukum yang ideal (*ius constituendum*) untuk pemilikan rumah susun oleh orang asing dalam kaitannya dengan investasi.

BAB V PENUTUP.

Sebagai bagian akhir dari disertasi, yang memuat kesimpulan yang disertai dengan saran sebagai sumbangan pemikiran dari Penulis dari temuan hasil penelitian.