



PEMBERIAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA

Lucy Karenina¹, Yoni Agus Setyono²
^{1,2} Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

lucy.karenina@ui.ac.id¹

Naskah diterima: 31 Oktober 2021; revisi: 30 November 2021; disetujui: 25 Desember 2021



ABSTRACT

The granting of property rights to flat units in Indonesia for foreign nationals is a legal reform in Indonesia that has many pros and cons. This study was conducted to describe the status of rights received by foreign citizens who wish to own an apartment unit in Indonesia and also the impact of the enactment of regulations for granting the status of ownership rights to flat units to foreign citizens in Indonesia. This study uses a normative juridical method. The conclusion in this study is that foreign citizens are given ownership rights to flat units on land with building rights or use rights on state land; or right to use building or right to use land with management rights. According to Law No. 11 of 2020 concerning Job Creation, Ownership rights to flat units are ownership rights to separate individual flat units with shared rights to shared parts, shared objects, and shared land. The positive impact of granting ownership rights to flat units to foreign nationals is the increase in foreign investment in Indonesia, advances in technology and human resources as well as increasing interest in doing business in Indonesia.

Keywords: *Status of Rights, Flat Units, Foreign Citizens*

*Alamat korespondensi:
Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia

E-mail: Lucy.karenina@ui.ac.id

LATAR BELAKANG

Kebutuhan hidup manusia sejalan dengan perkembangan penduduk dan kemajuan teknologi yang sangat pesat. Terutama mengenai kebutuhan pokok manusia, yaitu kebutuhan pangan, sandang dan papan. Kebutuhan papan, sebagai tempat menetap manusia menjadi salah satu faktor pendorong berkembangnya pembangunan rumah tinggal. Kebutuhan akan tempat tinggal berkembang pesat sejalan dengan perkembangan penduduk di Indonesia, menjadi dasar pemerintah membuat kebijakan dibidang perumahan yang memfokuskan pada penggunaan lahan secara efisien dengan membangun rumah susun. Aturan mengenai rumah susun di atur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Pertimbangan lahirnya UU No. 20 Tahun 2011 tersebut adalah karena setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Rumah susun adalah 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 dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Secara garis besar, rumah susun adalah alternatif penyediaan tempat tinggal dengan penggunaan lahan yang efisien mengingat ketersediaan lahan untuk membangun rumah tidak sebanding dengan banyaknya penduduk terutama di kota-kota besar.

Perkembangan zaman membawa kita kepada keberadaan warga negara asing di Indonesia. Di era saat ini, warga negara asing yang harus menetap di Indonesia untuk waktu yang cukup lama mengharuskan mereka memenuhi pula kebutuhan pokoknya akan tempat tinggal di Indonesia. Tetapi menurut hukum di Indonesia tidak memungkinkan bagi warga negara asing memiliki tanah untuk dibangun tempat tinggal di Indonesia. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia hanya diberi Hak Pakai atas tanah (Pasal 42 huruf b UUPA).

Membangun Rumah Susun dapat dilakukan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas Tanah Negara, dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.¹ Tetapi Sistem kepemilikan dari satuan rumah susun diatur berbeda dengan sistem kepemilikan rumah lainnya. Kepemilikan atas rumah susun dapat dimiliki oleh perorangan (individu) dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah, akan tetapi ada kepemilikan bersama. Hak kepemilikan perseorangan dalam Satuan Rumah Susun hanya sebatas kepemilikan untuk ruangnya saja. Pemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidak sepenuhnya menganut asas horizontal karena tanah pada satuan rumah susun adalah kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan bangunan rumah susun, berbeda dengan kepemilikan perorangan yang dia dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.²

Negara mempunyai hak menguasai atas tanah dan dapat memberikan berbagai macam jenis hak atas tanah kepada orang perorangan maupun badan hukum untuk dipergunakan dalam batas-batas yang ditentukan oleh undang-undang. Tetapi pemberian hak bagi warga negara asing dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tidak memberikan hak milik atas tanah melainkan hak pakai atas tanah. Hal tersebut diatur pula lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Pada tahun 2020 Indonesia melahirkan suatu peraturan baru yang dimuat dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Didalamnya memuat pemberian hak milik atas satuan rumah susun kepada warga negara asing yang bertentangan dengan pemberian hak atas tanah untuk warga negara asing dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960

¹ Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, pasal 17.

² J. Andy Hartanto, "Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun", Jurnal Rechtsens, Vol. 2 No. 1 (2013), hlm 9.

Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang hanya memperbolehkan warga negara asing memperoleh hak pakai atas tanah. Setelah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja diberlakukan, maka dikeluarkan pula Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah, dan Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia dicabut.

Perubahan mengenai hak atas tanah bagi warga negara asing tersebut memperoleh banyak pro dan kontra dari masyarakat di Indonesia. Kita percaya bahwa suatu aturan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah pasti telah melalui banyak pertimbangan dan proses yang Panjang. Walaupun masih memiliki dampak positif maupun negatif, Perubahan tersebut diharapkan dapat berguna untuk kemajuan ekonomi dan pembangunan di Indonesia. Berdasarkan latarbelakang diatas maka dapat diambil dua hal untuk dibahas lebih lanjut sebagai permasalahan dalam tulisan ini, yaitu Bagaimana status hak atas tanah bagi warga negara asing yang ingin memiliki rumah susun di Indonesia dan bagaimana dampak pemberian hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma- norma dalam hukum positif. Dalam penulisan ini metode penelitian yuridis normatif digunakan untuk mengkaji penerapan sebagai peraturan perundang-undangan yang ada dan pernah ada di Indonesia berkaitan dengan status hak atas tanah bagi warga negara asing yang ingin memiliki rumah susun di Indonesia.

Tipologi penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum deskriptif (*descriptive legal study*), yaitu penelitian hukum yang bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.³ Dengan menggunakan tipologi penelitian hukum deskriptif ini diharapkan dapat memberi gambaran mengenai keadaan hukum yang berlaku di Indonesia berkaitan dengan dampak pemberian status hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing.

Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian studi kepustakaan dan aturan perundang-undangan akan diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa sehingga disajikan dalam penulisan yang lebih sistematis guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan. Pengolahan bahan hukum dilakukan secara deduktif yakni menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkret yang dihadapi.⁴

HASIL DAN PEMBAHASAN

Rumah susun adalah 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 dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.⁵

Ruang lingkup kepemilikan atas satuan rumah susun menurut pasal 46 UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun adalah hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 49.

⁴ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Normatif*, Edisi Revisi, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 393.

⁵ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah susun

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.

Berdasarkan penjelasan mengenai pengertian rumah susun pada UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah susun, terdapat bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang disebut satuan rumah susun. Rumah susun terbagi atas 4 (empat) jenis, yaitu:

1. Rumah Susun Umum, rumah susun yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
2. Rumah Susun Khusus, rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus;
3. Rumah Susun Negara, rumah susun yang dimiliki oleh negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri;
4. Rumah susun komersial, rumah susun untuk memperoleh keuntungan.⁶

Lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja membuka peluang bagi Warga Negara Asing untuk mendapatkan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dalam Pasal 144 huruf c Undang Undang Cipta Kerja menyatakan Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada Warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan perundang-undangan. Hal demikian menuai pro dan kontra dari berbagai kalangan, salah satunya pengamat hukum karena menentang aturan-aturan pertanahan yang sudah ada sebelumnya. Mengenai satuan rumah susun bagi orang asing tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah. Dalam Bab V pada PP No. 18 Tahun 2021 ini khusus mengatur mengenai satuan rumah susun.

Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.⁷ Pemisahan tersebut dikenal dengan istilah Asas Pemisahan Horizontal dimana bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya. Dengan demikian konsekuensinya seseorang harus memenuhi terlebih dahulu syarat sebagai subjek hak milik atau hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah dimana bangunan sarusun tersebut berdiri, maka perorangan tersebut diperbolehkan mempunyai/menguasai Hak Milik atas satuan rumah susun.

Kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Milik sarusun. Sedangkan sertipikat hak atas Tanah Bersama harus disimpan di Kantor Petanahan sebagai warkah dan di dalam buku tanah maupun sertipikat hak atas tanahnya diberi catatan mengenai pemisahan dan penerbitan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989.⁸

Terhadap hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan Tanah bersama tersebut dihitung berdasarkan atas nilai perbandingan proporsional. Namun untuk kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Orang Asing, terhadap hak atas Tanah bersamanya tidak dihitung. Hal ini ditegaskan dalam penjelasan pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menjelaskan pasal mengenai subjek hak milik atas satuan rumah susun. Pemberian Hak milik atas satuan rumah susun kepada warga negara asing tidak serta merta memberikan Hak atas tanah bersama di tempat sarusun tersebut dibangun. Jadi, status hak atas tanah tempat sarusun

⁶ Eman Ramelan *et all.*, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam pembebanan dan peralihan Hak atas Tanah*, (Yogyakarta: Asjawa Pressindo, 2015), hlm 118.

⁷ Pasal 143 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 210.

dibangun adalah tanah bersama. Tetapi hak atas tanah bersama sarusun tersebut tidak dimiliki oleh warga negara asing.

Kehadiran Undang-Undang Cipta Kerja mengenai pemberian hak milik atas satuan rumah susun kepada warga negara asing memang menuai pro dan kontra dari berbagai pandangan. Tetapi dalam berbagai perspektif suatu aturan pasti memiliki dampak yang positif dan negatif. Begitu pula dengan pemberian hak milik atas sarusun bagi warga negara asing. Banyak negara asing yang memberikan kepastian akan tempat tinggal bagi warga negara asing yang tinggal dinegaranya. Hal tersebut dapat menjadi contoh untuk melihat sisi positif maupun negatif dari pemberian kepastian akan tempat tinggal bagi warga negara asing di Indonesia.

Singapura menjadi contoh yang sangat jelas mengenai pemberian hak milik atas sarusun kepada warga negara asing. Konsep kepemilikan hak atas tanah di Singapura menyatakan bahwa setiap tanah dikuasai oleh negara sehingga bukan merupakan subjek dari kepemilikan mutlak namun berbasis jangka waktu tertentu. Untuk orang asing yang hendak membeli condominium di Singapura, tidak ada batasan jenis hak atas tanah yang dapat diperoleh. Batasan-batasan terhadap orang asing di Singapura bukan berada terhadap hak atas tanah yang dapat diperoleh namun terhadap jenis properti yang dapat dibeli oleh orang asing. Jadi orang asing di Singapura bebas untuk membeli condominium yang berada di atas tanah freehold dengan jangka waktu tak terbatas ataupun leasehold yang berjangka waktu 99 tahun. Selain itu larangan juga diatur agar orang asing tidak dapat membeli HDB Flat atau rumah susun umum yang memang dibangun oleh pemerintah khusus untuk pengadaan hunian bagi masyarakat Singapura.⁹

Di Indonesia, dengan diterbitkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka terwujudlah jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun. Tetapi lebih daripada itu, pemberian status hak atas hunian rumah susun bagi Warga Negara Asing memiliki peran penting dalam meningkatkan investasi asing di Indonesia. Pemberian status hak milik atas sarusun meningkatkan rasa kepemilikan asing atas properti di Indonesia. Industri properti di Indonesia juga berlomba untuk menyediakan hunian yang terbaik bagi warga negara asing. Warga negara asing juga merasa nyaman untuk berbisnis di Indonesia karena sudah bisa memiliki hunian dengan alas hak yang sah.

Meningkatnya bisnis asing di Indonesia mendorong pula meningkatnya teknologi dan sumber daya manusia yang baik. Dengan adanya kontribusi asing, guna dapat menyeimbangkan dan menyesuaikan, warga negara Indonesia mempunyai standar kemampuan yang baru, yaitu setidaknya harus bisa berbahasa asing. Hadirnya teknologi - teknologi baru juga mendukung bisnis di Indonesia. Menciptakan budaya kerja yang baru di Indonesia dan dapat mendukung bisnis di Indonesia berkembang lebih pesat. Kita juga mendapat banyak gambaran mengenai cara berbisnis di negara asing.

Namun disetiap dampak positif pasti juga mendatangkan dampak yang negatif, sama halnya dengan kemudahan yang diberikan bagi warga negara asing memiliki dampak negatif pula. Masuknya warga negara asing sejak awal memang sudah kita rasakan perubahan dimana masuk pula kultur asing. Dengan semakin dipermudahkannya warga negara asing untuk menetap di Indonesia, maka ada kemungkinan Indonesia akan semakin dekat dengan kultur asing. Tetapi tidak jarang pula kita dapat menampilkan kultur dan budaya di Indonesia kepada warga negara asing. Kita mendapat kesempatan memperkenalkan budaya kita dan juga kita harus bisa mempertahankannya agar tidak ada lagi permasalahan memperebutkan hasil budaya dengan negara lain.

Adanya kemudahan kepemilikan properti di Indonesia, harus pula mewaspadaikan adanya tindakan-tindakan melawan hukum seperti tindak pidana pencucian uang. Seperti banyak terjadi di Indonesia, beberapa kali terdapat warga negara Indonesia yang membeli properti di Singapura dengan menggunakan uang hasil korupsi. Indonesia harus memperhatikan pula agar

⁹ "Perbandingan Peraturan Rumah Susun Atas Orang Asing Di Indonesia dan Singapura Serta Dampaknya Terhadap Investasi Asing", Indonesian Notary, 2019. Hlm. 14.
Jason Octavio Tigris, Suparjo Sujadi

tidak adanya niat buruk dalam pembelian properti oleh warga negara asing. Seperti di Singapura juga sudah mengantisipasi agar orang asing tidak membeli condominium dengan tujuan untuk spekulasi dan mengambil keuntungan secara cepat. Hal ini diterapkan melalui adanya *Seller Stamp Duty* yaitu adanya persentase pajak yang dikenakan kepada penjual dari nilai transaksi penjualan atau harga pasar (manapun yang lebih tinggi) apabila condominium tersebut baru dimiliki dalam jangka waktu tertentu. Adanya *Seller Stamp Duty* ini mendorong bagi orang asing yang hendak membeli condominium di Singapura untuk menyimpan dalam jangka waktu panjang.

Tetapi secara umum dampak yang diberikan oleh aturan mengenai hak milik atas sarsun kepada warga negara asing tersebut adalah dampak yang baik terutama untuk mendorong perekonomian di Indonesia, meningkatkan investasi asing di Indonesia dan memajukan industri properti Indonesia. Dalam Penjelasan Pasal 144 ayat (1) huruf c UU Cipta Kerja juga menyatakan bahwa kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing hanya diberikan di Kawasan Ekonomi Khusus, Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Kawasan Industri dan kawasan ekonomi lainnya. Syarat ini merupakan penegasan bahwa tujuan dari pemberian hak kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut adalah untuk meningkatkan rasa aman dan nyaman bagi orang asing untuk menetap dan berbisnis di Indonesia.

KESIMPULAN

Pemerintah melalui Undang-undang cipta kerja memberi peluang bagi warga negara asing untuk memiliki hunian di Indonesia. Hunian tersebut dapat berupa rumah susun di atas tanah negara. Hunian tersebut diberikan dengan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini memicu pro dan kontra banyak kalangan. Tetapi pemberian hak milik satuan rumah susun tidak serta merta memberikan hak milik atas tanahnya. Pemberian hak tersebut hanya sebatas ruang di atas tanah negara saja, hal ini dikenal dengan asas pemisahan horizontal. Hunian yang dapat dimiliki warga negara asing juga telah ditetapkan batasan, dan letaknya, hal ini ditujukan untuk memudahkan Warga Negara Asing untuk melakukan kegiatan bisnis di Indonesia.

Secara umum dampak dari pemberian hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing adalah dampak yang baik. Pemberian hak tersebut memberikan suatu kepastian hukum terkait hunian atau tempat tinggal bagi warga negara asing yang ingin tinggal di Indonesia. 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. Kemungkinan pemberian hak tersebut menyebabkan dampak yang negatif seperti menjadi suatu cara untuk melakukan pencucian uang dapat dibendung dengan peraturan yang lebih ketat dan tersistematis dengan menjalin hubungan internasional dengan negara-negara lainnya.

Pemberian hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing haruslah mempunyai suatu aturan tersendiri yang dapat memudahkan pemerintah untuk mengontrol kontribusi pihak luar di Indonesia. Undang-undang Cipta Kerja mungkin sedang dalam masa pengkajian kembali, tetapi pemerintah dapat menjadikan waktu yang diberikan tersebut untuk lebih mematangkan penyajian Undang-undang tersebut untuk mendorong kemajuan Indonesia, terkhusus untuk pemberian hak milik hunian bagi warga negara asing. Konsep dan tujuan dari peraturan Undang-undang Cipta Kerja terkhusus untuk pemberian hak milik atas satuan rumah susun ini sudah mencerminkan keterbukaan Indonesia untuk menyesuaikan dengan perubahan jaman dan berani untuk membuka diri secara Internasional. Tetapi dalam menghasilkan suatu peraturan baru, haruslah mempunyai strategi yang baik pula untuk pelaksanaannya agar tidak menjadi peraturan yang sia-sia apalagi menyedatkan negara kita ini. Penyusunan aturan ini juga harus mewaspadaai adanya tindakan-tindakan melawan hukum yang dapat dilakukan oleh pihak luar maupun pihak dalam negeri. Kita dapat menjadikan hal ini sebagai suatu jalan untuk lebih

memperkenalkan budaya Indonesia yang beragam. Perlindungan terhadap masyarakat dan budaya juga harus ditingkatkan dengan hukum-hukum yang berlaku di Indonesia.

REFERENSI

BUKU

- Ibrahim, Johnny. *Teori & Metodologi Penelitian Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2006.
- Indonesia. Undang-Undang tentang Cipta Kerja No. 11 LN No. 245, TLN No. 6573, Tahun 2020
- _____, Undang-Undang tentang Rumah Susun, UU No. 20 LN No. 5252 Tahun 2011
- _____, Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, PP No. 18, LN No. 28 Tahun 2021
- J. Andy Hartanto, "Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun", *Jurnal Rechtsens*, Volume 2, Nomor 1. 2013.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Ramelan, Eman et al. *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam pembebanan dan peralihan Hak atas Tanah*. Yogyakarta: Asjawa Pressindo, 2015.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Tigris, Jason Octavio dan Suparjo Sujadi. "Perbandingan Peraturan Rumah Susun Atas Orang Asing Di Indonesia dan Singapura Serta Dampaknya Terhadap Investasi Asing", *Indonesian Notary*, 2019.