

## PERSPEKTIF KETIDAKPASTIAN STATUS HUKUM RUMAH SUSUN BUKAN RESIDENSIAL MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN

**GARRY TRIARGO RAHMAN, ELFRIDA RATNAWATI, DHANY RAHMAWAN, NOVINA SRI INDIRAHATI, SIMONA BUSTANI**

Magister Ilmu Hukum, Universitas Trisakti

garrytriargo@gmail.com, elfrida.r@trisakti.ac.id, dhany@trisakti.ac.id,  
novina.si@trisakti.ac.id, simona.bustani@trisakti.ac.id

**Abstract:** *The elimination of the pure non-residential function of apartment buildings in Apartments Law creates legal uncertainty, leading to issues in certifying the rights of non-residential apartment units, including their legal entity status. The method used is normative, employing secondary data analyzed descriptively with conclusions drawn qualitatively. The legislative gap caused by lawmakers' oversight has led to uncertainty and a lack of legal protection for non-residential apartment buildings without any corrective measures from lawmakers. Consequently, this paper highlights the lawmakers' lack of engagement with stakeholders and apartment building experts, resulting in a focus on residential and mixed-use functions, overlooking the legal reality of pure non-residential apartment buildings that have existed since 1985.*

**Keywords:** *Legal Status, Apartment, Non-Residential*

**Abstrak:** Hilangnya fungsi rumah susun non residensial murni dari undang-undang rumah susun menimbulkan ketidakpastian dan permasalahan kepastian sertifikasi hak rumah susun non residensial termasuk badan hukumnya. Metode yang digunakan adalah normatif dengan data sekunder yang dianalisis secara deskriptif dengan menarik kesimpulan secara kualitatif. Terjadinya kekosongan hukum akibat kelalaian pembuat undang-undang menyebabkan ketidakpastian dan hilangnya perlindungan hukum rumah susun non residensial tanpa ada upaya perbaikan dari pembuat undang-undang, sehingga hasil tulisan ini menunjukkan kurangnya pembuat undang-undang melibatkan stakeholders dan ahli bidang rumah susun menyebabkan penyusunan rumah susun sebatas pada fungsi residensial dan campuran dengan mengabaikan kenyataan hukum adanya rumah susun non residensial murni yang telah berdiri sejak tahun 1985.

**Kata Kunci:** Status Hukum, Rumah Susun, Non Residensial.

### A. Pendahuluan

Hilangnya fungsi rumah susun non-residensial murni dalam UU Kondominium tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum tetapi juga menggambarkan kelemahan dalam proses legislasi yang mengabaikan realitas kebutuhan masyarakat dan pemangku kepentingan (stakeholder). Fenomena ini menjadi perhatian penting dalam konteks hukum dan ekonomi, terutama karena rumah susun non-residensial telah lama menjadi bagian dari praktik kepemilikan properti di Indonesia sejak tahun 1985.

Secara historis, sistem kepemilikan rumah susun di Indonesia diatur pertama kali melalui Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 (Suharto, 2019) (“UU Kondominium Lama”) berikut ketentuan turunannya yang memberikan pengakuan terhadap berbagai fungsi rumah susun, termasuk hunian, non-residensial, dan campuran. Pengaturan ini mencerminkan fleksibilitas hukum dalam menghadapi kebutuhan masyarakat yang beragam, khususnya pada masa di mana properti menjadi salah satu sektor yang berkembang pesat. Keberadaan rumah susun non-residensial seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, dan hotel memainkan peran strategis dalam mendukung pertumbuhan

ekonomi perkotaan. Hal ini selaras dengan dinamika masyarakat urban yang membutuhkan ruang-ruang komersial untuk mendukung aktivitas bisnis. Namun, dengan diberlakukannya UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (“UU Kondominium”), penghapusan fungsi non-residensial murni telah mengubah lanskap hukum kepemilikan properti di Indonesia. UU tersebut membatasi penggunaan rumah susun hanya untuk fungsi hunian atau campuran, sehingga menimbulkan berbagai persoalan hukum yang berdampak signifikan terhadap konsumen, pengembang, dan sektor ekonomi secara umum.

Masalah ini menjadi semakin kompleks ketika UU 11/2020 tentang Cipta Kerja dan peraturan turunannya, seperti Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021, gagal mengakomodasi kebutuhan rumah susun non-residensial murni. Akibatnya, kekosongan hukum yang terjadi tidak hanya menciptakan ketidakpastian bagi pemilik properti, tetapi juga menghambat pertumbuhan investasi dalam sektor properti komersial, yang seharusnya menjadi salah satu pilar pembangunan ekonomi Indonesia. Dalam praktiknya, banyak properti non-residensial seperti mal dan perkantoran yang tidak dapat memperoleh sertifikasi yang sah, mengakibatkan kerugian besar bagi konsumen dan pengembang.

Di sisi lain, fenomena ini mencerminkan kurangnya pendekatan inklusif dalam penyusunan regulasi. Minimnya keterlibatan pemangku kepentingan, seperti pengembang, akademisi, dan masyarakat pengguna rumah susun non-residensial, dalam proses legislasi menjadi salah satu akar permasalahan, dimana kurangnya partisipasi masyarakat dalam proses legislasi juga menjadi tantangan yang signifikan. Menurut survei yang dilakukan oleh Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM), hanya sekitar 30% masyarakat yang merasa terlibat dalam proses pembuatan kebijakan publik (Azizah Rima Gitacahyani et al., 2024) Hal ini mengakibatkan regulasi yang dihasilkan tidak sesuai dengan kebutuhan praktis di lapangan, sehingga memunculkan konflik kepentingan yang berkepanjangan..

Di tingkat global, sistem pengelolaan rumah susun yang mengakomodasi fungsi non-residensial telah diterapkan di berbagai negara dengan pendekatan yang lebih progresif. Sebagai contoh, di Kanada dan Singapura, properti non-residensial diatur dengan jelas melalui regulasi yang memisahkan antara hak-hak pemilik unit residensial dan non-residensial. Pendekatan ini tidak hanya memberikan kepastian hukum tetapi juga menciptakan lingkungan yang kondusif bagi investasi. Perbandingan ini menunjukkan bahwa Indonesia tertinggal dalam mengadopsi regulasi yang mendukung fleksibilitas dan stabilitas hukum bagi berbagai jenis properti.

Pendahuluan ini menjadi penting untuk memberikan konteks yang lebih luas mengenai mengapa hilangnya fungsi rumah susun non-residensial dari UU Kondominium perlu menjadi perhatian serius. Dalam konteks pembangunan hukum, isu ini bukan hanya soal teknis legislasi tetapi juga mencerminkan bagaimana hukum seharusnya berfungsi sebagai alat untuk mencapai keadilan sosial dan ekonomi. Tulisan ini bertujuan untuk menelusuri sebab-sebab penghapusan tersebut, menganalisis implikasi hukumnya, dan merumuskan langkah-langkah strategis untuk mengatasi dampak negatif yang muncul.

Fungsi rumah susun non residensial murni yang ditiadakan dalam UU Kondominium menimbulkan ketidakpastian hukum yang menimbulkan permasalahan kepastian sertifikasi hak rumah susun non residensial termasuk status badan hukumnya, sebagaimana telah diajukannya gugatan uji materil atas UU Kondominium (Baren, 2022) menunjukkan adanya hak warga negara yang terganggu akibat penghapusan tersebut yang dalam siding tersebut salah satu hakim menyatakan urgensinya DPR untuk membentuk undang-undang baru (Nuryono, 2022) yang meskipun pada akhirnya putusan MK menolak gugatan uji materil tersebut, sehingga di masyarakat terjadi konflik sebagai contoh Condotel Le Eminence menyatakan pembentukan PPPSRS ilegal karena tidak diatur UU Kondominium(Kurnaedi, 2023).

Bertumbuhnya industri properti rumah susun di periode pertama presiden Susilo

Bambang Yudhoyono sebagai efek pertumbuhan kelas menengah yang signifikan (Indra Maipita et al., 2015) dan perkembangan perilaku generasi masyarakat *young democracy* (Davidson, 2018) memunculkan banyak konflik pengelolaan di rumah susun sehingga dalam pandangan pemerintah diperlukannya pembaharuan hukum rumah susun sehingga pada tahun 2011 atau 26 tahun sejak UU Kondominium Lama diterbitkan Undang-Undang 11/2011 tentang Rumah Susun (“UU Kondominium”).

Dalam hubungan pemerintah *stakeholders* bidang apapun membutuhkan kecermatan menangkap kepentingan yang baik dari setiap pihak. Jika tidak direncanakan dengan baik dan menampung aspirasi semua *stakeholders*, maka dipastikan ketidakjelasan tentang tujuan, masalah hukum, ketidakseimbangan pengaturan kepentingan hanya menyisakan konflik kepentingan antara pihak yang terlibat (Diana Fauziyah, 2024) termasuk dengan *stakeholders* rumah susun ketika menyusun UU Kondominium

Pembaharuan hukum kondominium dalam UU KONDOMINIUM menyebabkan banyak pengaturan teknis yang sebelumnya diatur di aturan turunan undang-undang jadi diatur dalam UU KONDOMINIUM, namun yang sangat mengejutkan bagi *stakeholders* rumah susun adalah hilangnya atau dihapusnya fungsi rumah susun bukan hunian (Non-Residensial) yang tidak lagi dapat berdiri sendiri terkecuali secara *hybrid* bersama hunian. Hilangnya fungsi Non Residensial memiliki implikasi hukum yang serius bagi *stakeholders* rumah susun Non-Residensial, sehingga memunculkan permasalahan seperti bagaimana status hukum Perhimpunan Pemilik/Penghuni Rumah Susun Non Residensial yang sudah berdiri sejak tahun 1985, bagaimana legalitas Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Non Residensial (SHMSRS-NR), bagaimana perlindungan hukum calon pembeli yang terlibat dalam pengikatan pembelian rumah susun Non Residensial semisal dalam fungsi kantor dan mall, namun belum selesai proses pertelaannya.

## B. Metodologi Penelitian

Metoda normatif yang berfokus di pengkajian peraturan-peraturan terkait rumah susun akan digunakan dalam penelitian ini, khususnya UU Kondominium. Penelitian ini juga menggunakan analisis konseptual untuk memahami perubahan dalam regulasi terkait fungsi rumah susun Non Residensial murni dan implikasinya bagi kepemilikan properti. Data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan yang mencakup literatur hukum, jurnal akademik, serta dokumen-dokumen resmi pemerintah yang terkait dengan peraturan rumah susun, sehingga dapat memberikan keutuhan dan komprehensifitas terhadap permasalahan penelitian (Kusumarini, 2024). Diharapkan dengan diangkatnya permasalahan ini, dapat ditelusuri sebab hilangnya fungsi rumah susun Non Residensial dari UU Kondominium dan bagaimana akibat hukum yang timbul akibat hilangnya fungsi rumah susun Non Residensial serta apa yang seharusnya dilakukan untuk meminimalisir dampak kekosongan hukum rumah susun Non Residensial. Melalui pendekatan normatif dengan analisis konseptual, penelitian ini akan memberikan rekomendasi praktis yang relevan bagi pengambil kebijakan. Sebagai bagian dari diskursus yang lebih luas, tulisan ini juga akan mengeksplorasi bagaimana regulasi yang inklusif dapat menciptakan ekosistem hukum yang adil, seimbang, dan mendukung pertumbuhan ekonomi. Dengan demikian, diharapkan hukum rumah susun di Indonesia dapat kembali memenuhi prinsip keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum, sebagaimana diamanatkan dalam sistem hukum nasional.

## C. Hasil dan Pembahasan

UU Kondominium Lama, rumah susun dengan fungsi bukan hunian memiliki kedudukan yang jelas sebagai entitas properti yang dapat dimiliki secara mandiri, sebagaimana diatur dalam UU Kondominium Lama yang menyatakan kondominium dapat

digunakan untuk fungsi lain di luar fungsi hunian yang dipertegas dalam ketentuan turunannya Peraturan Pemerintah 4/1988 tentang Rumah Susun (PP Kondominium Lama), namun perubahan besar terjadi ketika UU Kondominium sebagai regulasi baru disahkan, dalam undang-undang baru ini secara tegas menghapuskan pengaturan khusus tentang rumah susun Non Residensial yang berdiri sendiri atau mandiri yang menyatakan pemanfaatan rusun hanya dapat dimanfaatkan untuk hunian atau campuran, sehingga rumah susun non-residensial hanya dapat berdiri dalam bentuk gabungan atau *hybrid* atau bersintesis dengan rumah susun hunian dipertegas dengan Pasal Peraturan Pemerintah No. 13 tahun 2021 (PP Kondominium). Hilangnya fungsi ini dalam UU Kondominium menyebabkan ketidakpastian status hukum bagi properti yang dibangun sebagai rumah susun Non Residensial (Ridwan, 2017) seperti perkantoran atau pusat perbelanjaan ataupun fungsi-fungsi lainnya yang telah berdiri sejak UU Kondominium Lama, dimana sebagai pengembangan dari UUPA Negara bertanggung jawab untuk mengakui dan menghormati hak kepemilikan tanah masyarakat termasuk kepemilikan rumah susun non residensial (Quraisy, 2024).

Indonesia yang mengadopsi sistem rumah susun dari negara-negara lain cukup ekstrim dalam membuat konstruksi hukum rumah susun, dimana di dunia di kenal dua sistem yaitu *condominium* dan *strata title* sehingga penamaan judul undang-undang juga menggunakan istilah konstruksi hukum, namun Indonesia menggunakan istilah konstruksi fisik bangunan dengan menggunakan istilah rumah susun yang secara umum diartikan tempat tinggal yang bersusun-susun atau bertumpuk-tumpuk, terlebih lagi Badan Pusat Statistik baru mendefinisikan tempat tinggal dengan pembelian maupun sewa dan belum mengatur property non residensial (Wulandari, 2024).

Mengingat penggunaan istilah ini sudah sedari awal mencerminkan fungsi rumah susun dalam fungsi hunian sebagaimana tercermin dalam Pasal 1 ayat 1 UU Kondominium yang menyatakan dalam kalimat penutup pasal tersebut dengan kalimat yang utamanya untuk fungsi hunian, sehingga bila kita menafsirkan pikiran penyusun undang-undang, maka penggunaan istilah tersebut telah menyesatkan konstruksi hukum kepemilikan property yang terbagi hanya sebatas hunian padahal jika kita melihat dalam studi kasus di British Columbia, Vancouver, Canada sudah dapat ditemukan fungsi non-residential sejak tahun 1966 sebagai negara bagian yang pertama menerapkan ketentuan condominium (Harris, 2019) atau 19 tahun lebih dulu sejak Indonesia mengenalkan sistem rumah susun di Indonesia tahun 1985, sehingga dalam konteks UU Kondominium Lama meskipun secara fatal salah memilih istilah konstruksi hukum berupa bentuk fisik bangunan sebagai judul undang-undang setidaknya secara konten masih mengadopsi sistem yang membagi fungsi hunian dan non-residensial, berbeda halnya dengan UU Kondominium yang entah berdasarkan referensi atau kajian pada negara mana yang tidak menerapkan rumah susun non-residential secara mandiri di suatu negara selain Indonesia.

Adapun yang sangat disayangkan adalah revisi UU Kondominium dengan UU 11/2020 tentang Cipta Kerja, pemerintah tidak memperbaiki kesalahan tersebut dan lebih mengatur aspek-aspek lainnya (Hermawan & Meutia, 2020) yang semakin menegaskan hilangnya fungsi bukan hunian dengan diterbitkannya PP Kondominium sebagai ketentuan teknis turunan yang menambah ketidakpastian akan fungsi non residensial dimana sebelumnya sejak tahun 2011 hingga 2021 fungsi non residensial masih diakomodir oleh PPRS Lama sehingga meskipun secara UU KONDOMINIUM tidak diatur dalam pelaksanaannya fungsi non residensial masih bisa dijalankan dalam aspek pertelaan (Ulupi & Handoko, 2016) dan pendirian PPPSRS (Stevenson et al., 2023) sehingga terjadi kekosongan hukum yang dimana pada akhirnya pengisian kekosongan hukum adalah mengandalkan penemuan hukum oleh hakim (Nasir, 2017) yang dengan kata lain membiarkan elemen masyarakat atau stakeholder rumah susun non-residential

ditinggalkan dalam potensi ruang-ruang konflik akibat lainnya negara mengatur rusun non-residential yang secara factual sudah menjadi budaya hukum di masyarakat, dimana masyarakat sudah mengetahui selama ini kantor dan mall yang menerapkan kepemilikan kondominium dengan perjanjian pengikatan jual beli dan akan mendapatkan SHMSRS yang telah sesuai dengan ketentuan *pacta sun servanda* dalam KUHPerdota (Purwanto, 2024) atau dikenal dengan asas kebebasan berkontrak termasuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Non Residential.

Penghapusan ini baik di tingkat UU KONDOMINIUM maupun PPRS menimbulkan persoalan hukum bagi pemilik properti yang sudah memiliki Sertipikat HMSRS Non Residential. Dalam UU Kondominium Lama, properti non-residential diperlakukan sebagai entitas yang berdiri sendiri dengan hak dan kewajiban yang sama dengan rumah susun hunian, namun dengan dihapusnya kategori ini, muncul kekosongan hukum mengenai bagaimana status hukum properti tersebut, baik dari sisi pengelolaan maupun hak pemilik yang jika kita lihat berdasarkan Pasal 47 UU KONDOMINIUM, maka PPPSRS yang sebagai wadah pengelolaan area bersama yang berstatus badan hukum tidak dapat dibentuk dengan status badan hukum untuk fungsi Non Residential dengan kata lain kehilangan status badan hukumnya (Sari, 2021), lalu siapa yang secara sah bertindak mewakili bangunan fungsi non residential.

Penghapusan fungsi Non Residential dari UU KONDOMINIUM menimbulkan dampak signifikan bagi pemilik dan penghuni rumah susun Non Residential. Sebagai contoh, PPPSRS yang sebelumnya sudah terbentuk untuk mengelola rumah susun non-residential kini menghadapi ketidakpastian hukum termasuk yang belum terbentuk. Status mereka sebagai badan hukum tidak lagi diatur secara eksplisit, sehingga keberlanjutan operasional mereka berada dalam area yang tidak jelas secara hukum yang tentu pembaharuan ini tidak sesuai teori tiga nilai dimana hukum harus memenuhi tiga nilai diantaranya: kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan (Samosir & Ratnawati, 2024) dimana Keadilan adalah keadaan kognitif seimbang hak dan kewajiban tanpa bias diskriminasi (Rais, 2024). Dalam hal ini pemerintah telah berlaku tidak adil pada *stakeholders* Non Residential dalam konteks diskriminasi.

Adapun jika dilihat keseluruhan melalui teori ini, maka dapat dipastikan UU Kondominium tidak memberikan kepastian hukum bagi pembeli rusun non residential, tidak memberikan keadilan bagi fungsi non residential dan menghilangkan manfaat bagi fungsi non residential. Untuk menjalankan prinsip-prinsip negara hukum, terutama di Indonesia, yang mengedepankan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum bagi seluruh warganya, adalah penting untuk menciptakan dan menjamin perlindungan yang efektif (Elkana & Aruan, 2024)

Dari sisi konsumen, mereka yang telah membeli unit-unit rumah susun Non Residential seperti perkantoran dan *mall* dihadapkan pada ketidakpastian status hak milik. Proses pertelaan (pemisahan kepemilikan hukum antara unit-unit untuk diterbitkan SHM-SRS) juga terhambat karena tidak adanya kejelasan dalam undang-undang baru, ditambah penegasan melalui PP Kondominium yang semakin menegaskan hapusnya fungsi non residential. Konsumen berpotensi mengalami kerugian baik dari segi investasi maupun dari segi perlindungan hukum yang seharusnya mereka dapatkan, mengingat tidak adanya kepastian hukum fungsi non residential, menyebabkan tidak dapat dilakukannya pemisahan hukum atau pertelaan, lalu bagaimana keabsahan status proses jual beli yang telah dilakekonomiskan khususnya berkaitan pembayaran yang telah dilaksanakan kepada pelaku pembangunan (developer), mengingat kepentingan konsumen tidak terbatas pada aspek kepemilikan melainkan juga aspek jaminan dalam konteks hak tanggungan yang diperlukan untuk keperluan pribadi maupun usaha termasuk pengalihan kepada pihak lain yang memerlukan kredit pemilikan apartemen yang tidak dapat dikabulkan oleh bank

karena belum memiliki SHMSRS sehingga potensi pengalihan tidak leluasa dalam aspek *transferable* sebagai properti.

Dari sisi pelaku pembangunan, ketidakpastian ini menimbulkan persoalan besar khususnya berkaitan UU Konsumen yang akan mengalami tuntutan dari para pembeli dan terancam dengan ketentuan pidana UU Konsumen, karena dianggap developer menjual suatu produk yang tidak sesuai janji karena tidak dapat memperoleh SHMSRS. Salah satu alasan mengapa pemerintah menghapus fungsi rumah susun Non Residensial adalah untuk fokus pada penyediaan rumah tinggal (Hermawan & Meutia, 2023) dan mendorong pembangunan properti *hybrid* yang dapat mengakomodasi hunian dan fungsi komersial secara bersamaan. Namun, kebijakan ini tidak mempertimbangkan berbagai kebutuhan praktis di lapangan. Keberadaan properti non-residensial, terutama di kota besar, sangat penting untuk perkembangan ekonomi dan distribusi ruang kerja yang lebih efisien. Ketidakjelasan regulasi yang ditimbulkan oleh UU No. 20 Tahun 2011 memunculkan tantangan baru dalam pengelolaan properti tersebut utamanya berkaitan kewenangan dan legitimasi statusnya, sedangkan dalam pernyataan pemerintah Indonesia berkomitmen untuk memastikan perlindungan dan kepastian hukum dalam kehidupan ekonomi untuk mendukung stabilitas, keadilan, dan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan sebagai negara yang sedang berkembang (Akbar, 2024). Menurut Satjipto Raharjo, penting bagi negara untuk terlibat dalam penegakan hukum untuk melindungi warga negara karena penegakan hukum menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan dan kebenaran (Adie Arief Wibawa, 2024).

Bahwa hilangnya fungsi non residensial berdampak serius pada berkurangnya, pendapatan negara dari sektor pajak, terutama dari aspek pajak pertambahan nilai dan pajak penghasilan yang dihasilkan dari transaksi rumah susun non residensial. Selain itu hilangnya penghasilan pendapatan daerah dari bea pajak daerah tanah dan bangunan dari kondominium non residensial yang signifikan secara makro ekonomi menyebabkan investor asing yang bermaksud menanamkan modal di bidang kantor dan mall sebagai rumah susun non residensial urung melaksanakan investasinya sehingga mengurangi bangkitan ekonomi di sektor property sebagaimana hukum yang mendukung pembangunan ekonomi menurut Burg prediktabilitas dan stabilitas adalah yang utama dari sisi pelaku ekonomi sebelum menanamkan investasi di suatu negara (Silaban & Ratnawati, 2024) Menurut Mohamed Faisal, Direktur Eksekutif Center for Economic Reforms (Core), indeks kemudahan investasi Indonesia sangat rendah karena sistem izin investasi yang rumit dan belum memberikan investor yang berinvestasi di Indonesia suatu kepastian hukum (Fauzi, 2024) sehingga perubahan yang menyebabkan tidak terprediksinya dan hilangnya stabilitas hukum dalam fungsi rumah susun residensial berdampak pada menurunnya investasi asing di sektor tersebut.

Richard Posner, salah satu pelopor teori ekonomi dalam hukum, menekankan bahwa hukum harus dirancang untuk mencapai efisiensi ekonomi (Sugianto, 2014). Posner menyatakan bahwa hukum tidak hanya bertujuan untuk memberikan keadilan, tetapi juga untuk memaksimalkan kesejahteraan sosial melalui alokasi sumber daya yang efisien. Dalam konteks penghapusan fungsi rumah susun non-residensial, pendekatan ini relevan untuk menilai bagaimana kebijakan hukum yang diterapkan berdampak pada efisiensi ekonomi dalam sektor properti. Menurut Posner, kapitalisme adalah sistem yang regulasi pasar bebas, sehingga regulasi harus memastikan bahwa hak-hak perdagangan termasuk properti dapat diperdagangkan dan dialokasikan secara bebas sesuai dengan mekanisme pasar, tanpa regulasi yang jelas ekonomi kapitalisme tidak akan bisa berjalan (Gracia & Conboy, 2019). Penghapusan fungsi rumah susun non-residensial dalam UU No. 20 Tahun 2011 menciptakan hambatan serius terhadap efisiensi ini. Ketidakjelasan status hukum unit non-residensial membuat properti tersebut sulit untuk diperdagangkan atau dijadikan

instrumen ekonomi, seperti agunan kredit atau investasi.

Misalnya, dalam situasi di mana pengembang dan konsumen tidak dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) untuk unit non-residensial, terjadi pembatasan dalam alokasi sumber daya. Unit-unit properti yang seharusnya dapat dimanfaatkan secara produktif menjadi aset beku yang tidak menghasilkan nilai tambah bagi pemilik maupun perekonomian secara keseluruhan. Dalam pandangan Posner tersebut, menurut penulis ini merupakan contoh kegagalan hukum dalam mendukung efisiensi ekonomi. Ketidakpastian hukum juga meningkatkan biaya transaksi dalam sektor properti. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya sehubungan pandangan Posner, salah satu tujuan hukum adalah mengurangi biaya transaksi untuk mendorong efisiensi pasar. Dalam kasus rumah susun non-residensial, biaya transaksi menjadi tinggi karena pihak-pihak yang terlibat harus mengeluarkan dana tambahan untuk menyelesaikan sengketa hukum, memperoleh sertifikasi alternatif, atau membentuk perjanjian pengelolaan sementara yang tidak diakui secara hukum.

Sebagai contoh, pengembang yang harus mencari solusi hukum untuk unit non-residensial sering kali mengalihkan biaya tambahan ini kepada konsumen yang dibebankan dalam harga jual karena harus mencadangkan solusi alternatif. Konsumen, pada gilirannya, menghadapi risiko kerugian finansial yang lebih besar jika properti mereka tidak memiliki kejelasan hukum. Posner juga menyoroti pentingnya prediktabilitas hukum dalam menarik investasi. Sistem hukum yang tidak dapat diprediksi mengurangi minat investor karena risiko tinggi yang melekat (R. Posner, 2010). Dalam konteks Indonesia, penghapusan fungsi non-residensial dari UU Kondominium menciptakan lingkungan investasi yang tidak stabil. Investor asing maupun lokal enggan menanamkan modal dalam sektor properti yang terancam oleh regulasi yang tidak konsisten dan tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai.

Sebagai perbandingan, di negara tetangga seperti Singapura prediktabilitas hukum menjadi salah satu faktor utama yang menarik investor dalam sektor property (Kimbal, 2019). Sistem hukum mereka memungkinkan pengelolaan unit non-residensial secara mandiri, yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik dan pengembang. Pendekatan Posner terhadap hukum juga mencakup analisis *cost-benefit* sebagai alat untuk mengevaluasi efektivitas kebijakan (R. A. Posner, 2014). Dalam kasus UU No. 20 Tahun 2011, penghapusan fungsi non-residensial tampaknya memiliki lebih banyak biaya daripada manfaat. Biaya yang timbul menurut penulis meliputi: a) Penurunan nilai ekonomi properti non-residensial; b) Kehilangan potensi pendapatan negara dari pajak properti non-residensial; c) Meningkatnya konflik hukum dan sengketa antara pemilik, pengembang, dan pemerintah; dan d) Berkurangnya daya saing Indonesia dalam menarik investasi asing di sektor properti.

Sementara itu, manfaat yang dimaksudkan dari kebijakan ini, seperti fokus pada penyediaan hunian bagi masyarakat, belum terbukti efektif. Banyak unit residensial yang akhirnya tetap kosong karena tidak sesuai dengan kebutuhan pasar, sementara properti non-residensial yang memiliki permintaan tinggi justru terhambat oleh regulasi. Dari perspektif Posner yang telah diuraikan di atas, kebijakan hukum harus dirancang ulang untuk mengurangi biaya ekonomi yang tidak perlu dan memaksimalkan manfaat bagi seluruh pihak. Dalam kajian ini, rekomendasi utamanya perancangan ulang UU Kondominium menurut penulis meliputi: 1) Revisi UU No. 20 Tahun 2011: Regulasi harus kembali mengakomodasi fungsi non-residensial dengan pengaturan yang jelas dan terperinci; 2) Peningkatan Prediktabilitas Hukum: Pemerintah perlu memberikan jaminan kepastian hukum kepada pengembang dan konsumen, misalnya melalui penerbitan pedoman teknis untuk properti non-residensial; dan 3) Penguatan Mekanisme Penyelesaian Sengketa: Sistem mediasi atau arbitrase yang efisien dapat membantu menyelesaikan konflik hukum

tanpa biaya transaksi yang tinggi

Teori tiga nilai hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch mencakup tiga pilar utama: kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan hukum. Dalam konteks penghapusan fungsi non-residensial dalam UU No. 20 Tahun 2011, ketiga nilai ini dapat digunakan untuk mengevaluasi sejauh mana regulasi tersebut memenuhi prinsip-prinsip fundamental dalam sistem hukum. Kepastian hukum mengacu pada keberadaan aturan yang jelas, stabil, dan dapat diprediksi, sehingga masyarakat dapat memahami hak dan kewajibannya dengan kata lain kepastian hukum adalah kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan tersebut (Muhammad Nur Fikri Abdillah et al., 2024). Dalam kasus rumah susun non-residensial, penghapusan fungsi non-residensial menciptakan ketidakpastian hukum yang signifikan menurut penulis, Contohnya: a) Ketidakjelasan Status Sertifikat: Unit-unit non-residensial yang telah dibangun sebelum berlakunya UU No. 20 Tahun 2011 menghadapi ketidakpastian dalam hal status sertifikat kepemilikan. Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) tidak dapat diterbitkan secara mandiri, yang menghambat pemilik dalam memanfaatkan aset tersebut; dan b) Konflik dalam Pengelolaan Properti: Banyak properti non-residensial, seperti kondotel dan mal, mengalami konflik hukum karena tidak adanya dasar hukum yang mengatur pengelolaan unit-unit ini secara spesifik.

Ketidakpastian ini bertentangan dengan prinsip bahwa hukum harus memberikan kepastian kepada semua pihak yang terlibat. Tanpa kepastian hukum, para stakeholder, termasuk pemilik, pengembang, dan konsumen, tidak dapat merencanakan tindakan mereka secara efektif. Keadilan, dalam konteks hukum, adalah upaya untuk memberikan hak yang setara kepada semua pihak tanpa diskriminasi yang menurut Aristoteles diumpamakan Bila kedua orang tersebut mempunyai kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing-masing orang akan menerima bagian yang sama, sedangkan pelanggaran terhadap proporsi tersebut adalah ketidakadilan (Steven Silalahi et al., 2023). Penghapusan fungsi non-residensial dalam UU No. 20 Tahun 2011 dianggap tidak adil menurut penulis karena: a) Diskriminasi terhadap Pemilik Non-Residensial: Pemilik unit non-residensial tidak mendapatkan pengakuan hukum yang setara dengan pemilik unit residensial. Hal ini menyebabkan ketimpangan dalam perlakuan hukum; dan b) Kesenjangan dalam Perlindungan Hukum: Sementara unit residensial mendapat perlindungan yang lebih baik, pemilik unit non-residensial menghadapi risiko kehilangan hak kepemilikan mereka tanpa adanya mekanisme yang memadai untuk melindungi mereka.

Keadilan juga mengacu pada distribusi manfaat hukum secara merata di seluruh lapisan masyarakat. Dalam kasus ini, regulasi yang diskriminatif tidak memenuhi standar keadilan karena hanya menguntungkan sebagian kecil masyarakat yaitu hanya pada kelompok masyarakat di fungsi hunian. Kemanfaatan hukum berkaitan dengan sejauh mana hukum memberikan manfaat praktis bagi masyarakat. Dalam pandangan utilitarian, hukum yang baik adalah hukum yang dapat memaksimalkan kesejahteraan sosial (Yandi Ugang, 2022). Namun, menurut penulis penghapusan fungsi non-residensial gagal memenuhi nilai kemanfaatan karena: a) Kerugian Ekonomi: Properti non-residensial yang tidak memiliki kepastian hukum kehilangan nilai ekonominya. Pemilik tidak dapat menjual, menyewakan, atau menggunakan properti mereka sebagai jaminan kredit, yang mengurangi potensi manfaat ekonomi; b) Dampak Negatif pada Perekonomian Nasional: Sektor properti non-residensial merupakan salah satu pilar penting dalam perekonomian. Ketidakmampuan untuk mengelola dan memanfaatkan unit-unit ini secara produktif menghambat pertumbuhan ekonomi dan mengurangi pendapatan negara dari pajak property; dan c) Minimnya Manfaat Sosial: Salah satu tujuan utama UU No. 20 Tahun 2011 adalah untuk meningkatkan ketersediaan hunian bagi masyarakat. Namun, regulasi

ini tidak memberikan dampak signifikan pada penyediaan hunian baru, sementara properti non-residensial yang berpotensi memberikan manfaat besar justru terhambat.

Berdasarkan teori tiga nilai, regulasi yang menghapus fungsi non-residensial tidak memenuhi standar yang ideal. Ketidakpastian hukum, ketidakadilan, dan minimnya kemanfaatan menunjukkan bahwa regulasi ini perlu direvisi agar lebih sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang baik. Beberapa langkah yang dapat diambil untuk memperbaiki regulasi ini menurut penulis meliputi: 1) Pengakuan Hukum terhadap Unit Non-Residensial: Revisi undang-undang harus mencakup pengakuan eksplisit terhadap unit non-residensial sebagai entitas hukum yang sah; 2) Peningkatan Perlindungan Hukum bagi Stakeholder: Regulasi harus dirancang untuk melindungi hak-hak semua pihak, termasuk pemilik, pengembang, dan konsumen; dan 3) Optimalisasi Manfaat Ekonomi: Pemerintah harus memastikan bahwa hukum mendukung pemanfaatan properti secara produktif, baik untuk kepentingan individu maupun perekonomian nasional.

Sedangkan John Rawls dalam *A Theory of Justice* menawarkan pendekatan mendasar untuk memahami bagaimana keadilan dapat diwujudkan dalam masyarakat. Teori Rawls berpusat pada dua prinsip utama: Prinsip Kebebasan Dasar yang Sama dan Prinsip Perbedaan, yang semuanya dirancang untuk memastikan bahwa struktur dasar masyarakat memenuhi standar keadilan (Ahmadi, 2009). Dalam konteks penghapusan fungsi rumah susun non-residensial, teori Rawls memberikan bahasan yang relevan untuk menilai sejauh mana kebijakan ini mencerminkan keadilan sebagai *fairness*. Prinsip pertama Rawls menegaskan bahwa setiap individu berhak atas kebebasan dasar yang sama, termasuk hak kepemilikan dan perlindungan hukum yang setara (A Rellang et al., 2024). Dalam hal menurut penulis: a) Penghapusan fungsi non-residensial membatasi hak properti: Pemilik unit non-residensial kehilangan akses terhadap hak kepemilikan penuh, yang mencakup kemampuan untuk memanfaatkan properti sesuai kebutuhan mereka. Sebagai contoh, pengembang dan konsumen tidak dapat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) secara mandiri, yang membatasi kebebasan mereka untuk menjual atau mengagunkan properti tersebut; dan b) Ketidakseimbangan antara residensial dan non-residensial: Regulasi yang hanya mendukung unit residensial mengabaikan kebutuhan kelompok lain, sehingga menciptakan ketidaksetaraan dalam akses terhadap kebebasan dasar.

Prinsip kebebasan Rawls menuntut bahwa hukum harus memberikan perlakuan yang sama dan dalam hal ini seharusnya meliputi semua jenis properti, baik residensial maupun non-residensial, sehingga pemilik dapat menikmati hak-hak mereka secara setara. Prinsip ini menyatakan bahwa ketidaksetaraan sosial dan ekonomi dapat dibenarkan hanya jika memberikan keuntungan terbesar bagi mereka yang paling tidak beruntung dalam masyarakat (Dian Pratama, 2019). Namun, dalam kasus penghapusan fungsi non-residensial: a) Tidak memberikan keuntungan bagi kelompok rentan: Ketidakjelasan regulasi ini tidak hanya merugikan pengembang dan pemilik properti, tetapi juga menciptakan hambatan bagi kelompok yang ingin memanfaatkan properti non-residensial untuk tujuan ekonomi, seperti usaha kecil dan menengah (UKM) yang seringkali diwajibkan keberadaannya pada property non residensial; dan b) Meningkatkan ketimpangan ekonomi: Properti non-residensial yang tidak dapat diakui secara hukum kehilangan nilai ekonominya, sehingga memperburuk ketimpangan antara pemilik residensial yang mendapat perlindungan hukum penuh dan pemilik non-residensial yang kehilangan hak-hak mereka.

Prinsip perbedaan Rawls mengharuskan bahwa ketidaksetaraan harus diarahkan untuk memberikan manfaat nyata kepada kelompok yang paling membutuhkan (Oktaviani et al., 2024). Namun, dalam kasus ini, regulasi justru memperbesar ketimpangan tanpa memberikan solusi yang berarti bagi kelompok rentan. Konsep posisi asal Rawls

melibatkan pengambilan keputusan tentang prinsip-prinsip keadilan di bawah *veil of ignorance* (tirai ketidaktahuan,) Dalam posisi ini, individu tidak mengetahui status sosial, ekonomi, atau posisi mereka di masyarakat, sehingga mereka akan memilih aturan yang adil bagi semua orang (Saputra et al., 2024) . Jika tirai ketidaktahuan diterapkan pada regulasi rumah susun, menurut penulis pembuat kebijakan seharusnya mempertimbangkan: 1) Kebutuhan semua pemilik properti: Termasuk mereka yang memiliki unit non-residensial dan bergantung pada properti tersebut untuk aktivitas ekonomi; 2) Penghapusan diskriminasi struktural: Regulasi akan dirancang untuk memberikan pengakuan yang setara kepada semua jenis properti, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan oleh sistem hukum yang bias; dan 3) Fleksibilitas dalam pengelolaan properti: Sistem hukum akan memastikan bahwa unit residensial dan non-residensial dapat dikelola secara independen atau bersama-sama, sesuai kebutuhan praktis di lapangan.

Konsep ini menyoroti bahwa sistem hukum yang adil harus dirancang tanpa prasangka terhadap kelompok tertentu, sehingga semua pihak mendapatkan manfaat yang setara. Penerapan teori keadilan Rawls dalam konteks rumah susun non-residensial menghasilkan beberapa implikasi penting bagi kebijakan hukum dalam kajian yang menurut penulis: 1) Revisi Regulasi: Pemerintah harus memastikan bahwa regulasi memberikan pengakuan hukum yang setara untuk unit residensial dan non-residensial, sehingga semua pemilik dapat menikmati kebebasan dasar mereka; 2) Perlindungan Kelompok Rentan: Kebijakan harus dirancang untuk memberikan manfaat terbesar kepada kelompok rentan, seperti konsumen yang membeli unit non-residensial dan pemilik yang bergantung pada properti mereka untuk tujuan bisnis; dan 3) Keterlibatan Stakeholder: Proses legislasi harus melibatkan semua pemangku kepentingan untuk memastikan bahwa kebijakan yang dihasilkan mencerminkan kebutuhan dan kepentingan semua pihak. Penghapusan fungsi non-residensial dalam UU No. 20 Tahun 2011 tidak memenuhi prinsip keadilan yang diajukan oleh Rawls. Regulasi ini gagal memberikan kebebasan dasar yang setara, meningkatkan ketimpangan, dan tidak memberikan manfaat nyata bagi kelompok rentan. Reformasi kebijakan yang sesuai dengan teori keadilan Rawls dapat menciptakan sistem hukum yang lebih inklusif dan adil bagi semua stakeholder.

#### **D. Penutup**

Penghapusan fungsi rumah susun non-residensial dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah menciptakan dampak hukum, sosial, dan ekonomi yang signifikan bagi berbagai pemangku kepentingan. Berdasarkan analisis dalam pembahasan, beberapa kesimpulan utama yang dapat ditarik adalah sebagai berikut: Kekosongan Hukum dan Ketidakpastian Status Properti Penghapusan fungsi non-residensial menyebabkan ketidakjelasan hukum terkait status kepemilikan properti non-residensial, seperti perkantoran, pusat perbelanjaan, dan kondotel. Ketidakmampuan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) bagi unit-unit ini menciptakan hambatan dalam pengelolaan properti, transaksi, dan akses ke pembiayaan. Ketimpangan dalam Perlindungan Hukum Regulasi ini memperlihatkan ketidakadilan struktural antara unit residensial dan non-residensial. Pemilik unit non-residensial tidak mendapatkan perlindungan hukum yang setara, meskipun mereka memiliki hak yang sama untuk menikmati manfaat ekonomi dari properti mereka. Ketimpangan ini bertentangan dengan prinsip keadilan distributif yang seharusnya menjadi dasar sistem hukum. Kerugian Ekonomi Properti non-residensial yang tidak memiliki kepastian hukum kehilangan nilai ekonominya. Hal ini berdampak pada sektor properti secara keseluruhan, mengurangi investasi asing langsung (Foreign Direct Investment/FDI), serta menghambat pertumbuhan ekonomi lokal dan nasional. Selain itu, pemerintah kehilangan potensi pendapatan dari pajak properti non-residensial. Minimnya Kemanfaatan Hukum Regulasi yang ada saat ini

tidak memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat. Tujuan utama untuk menyediakan hunian yang terjangkau melalui pembatasan fungsi properti tidak tercapai, sementara properti non-residensial yang memiliki potensi besar justru terhambat pengelolaannya. Kurangnya Pendekatan Inklusif dalam Legislasi Minimnya keterlibatan pemangku kepentingan dalam proses penyusunan UU No. 20 Tahun 2011 menjadi salah satu faktor utama di balik ketidakseimbangan regulasi ini. Akibatnya, kebutuhan praktis di lapangan tidak terakomodasi dengan baik, sehingga menimbulkan konflik hukum yang berkepanjangan. Berdasarkan analisis di atas, jelas bahwa penghapusan fungsi rumah susun non-residensial dari UU No. 20 Tahun 2011 tidak hanya melanggar prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, tetapi juga menciptakan hambatan besar bagi pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

### Daftar Pustaka

- A Rellang, Kamilah, K., & Nazaruddin, N. (2024). Penggunaan Prinsip Hak Asasi Manusia Untuk Menyelesaikan Konflik Agama Di Indonesia: Pandangan Hukum Nasional Dan Islam. *Jurnal Al-Ahkam: Jurnal Hukum Pidana Islam*, 6(1), 33–44. <https://doi.org/10.47435/Al-Ahkam.V6i1.2445>
- Adie Arief Wibawa. (2024). Problematika Proses Penyidikan Tppu Kejahatan Dalam Perbankan. *Jurnal Globalisasi Hukum*, 1(2), 293–310. <https://doi.org/10.25105/D8daat16>
- Ahmadi, T. S. (2009). Tubagus Soleh Ahmadi-Fdk. *Uin Syarif Hidayatullah Jakarta*. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/2139>
- Akbar, C. (2024). Kajian Hukum Terhadap Debitur Dalam Pelunasan Kredit Mengenai Hak Tanggungan Legal Study On Debtors In Credit Repayment Regarding Mortgage Rights. In *Jurnal Globalisasi Hukum* (Vol. 1, Issue 1). <https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/issue/view/1187doi:https://doi.org/xxxxxx>
- Azizah Rima Gitacahyani, Regita Kisnanda Putri, Cherisanda Nesya Nareswari, Bilqis Dewi Purnomo, Yasmine Erlisa Maharani Wibowo, & Kuswan Hadji. (2024). Dinamika Legislasi: Tantangan Dan Solusi Dalam Pembentukan Peraturan Undang-Undang. *Warunayama*, 8. <https://doi.org/https://doi.org/10.3783/Causa.V8i5.7520>
- Baren, O. (2022, June 10). *Pemilik Unit Kondotel Gugat Uu Rusun*. <https://www.industriproperti.com/headline/pemilik-unit-kondotel-gugat-uu-rusun/>.
- Davidson, J. S. (2018). *Indonesia Twenty Years Of Democracy*. Cambridge University Press.
- Dian Pratama, A. (2019). *Konsep Keadilan Oleh John Rawls*. <http://jurnaltengkiang.ac.id>
- Diana Fauziyah, I. (2024). Analisis Skema Proyek Kerjasama Pemerintah Dan Badan Usaha Dalam Sistem Penyediaan Air Minum End To End Analysis Of Government And Business Entity Cooperation Project Schemes In End To End Drinking Water Supply System. In *Jurnal Globalisasi Hukum* (Vol. 1, Issue 1). <https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/issue/view/1187doi:https://doi.org/xxxxxx>
- Elkana, J., & Aruan, S. (2024). Perlindungan Data Pribadi Ditinjau Dari Teori Perlindungan Hukum Dan Teori Perlindungan Hak Atas Privasi Personal Data Protection Reviewed From Legal Protection Theory And Right To Privacy Protection Theory. In *Jurnal Globalisasi Hukum* (Vol. 1, Issue 1). <https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/issue/view/1187doi:https://doi.org/xxxxxx>

- Fauzi, A. D. (2024). Transformasi Birokrasi Mempermudah Perizinan Usaha Dengan Online Single Submission (Oss): Bureaucratic Transformation Simplifies Business Licensing With Online Single Submission (Oss). *Globalisasihukum*, 1(1).
- Gracia, M., & Conboy, S. S. (2019). Integrating Law And Economics In Indonesia. In *Law Review: Vol. Xviii* (Issue 3).
- Harris, D. C. (2019). Condominium Government And The Right To Live In The City. *Canadian Journal Of Law And Society*, 34(3), 371–392. <https://doi.org/10.1017/Cls.2019.34>
- Hermawan, M. I., & Meutia, F. (2020). Dampak Ketentuan Omnibus Law (Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja) Terhadap Ketentuan Rumah Susun (The Impact Of The Omnibus Law On The Flats). *Jurnal Legal Reasoning*, 3(1). <https://www.ugm.ac.id/berita/19020-omnibus-law-terobosan-untuk-genjot-investasi-di-tanah>
- Hermawan, M. I., & Meutia, F. (2023). *Pemenuhan Hunian Berimbang Dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja* (Vol. 2, Issue 1).
- Indra Maipita, Wawan Hermawan, & Fitrawaty. (2015). Profil Kelas Menengah Dan Perannya Terhadap Perekonomian Indonesia. *Universitas Medan*. <https://digilib.unimed.ac.id/eprint/19567/1/fulltext.pdf>
- Kimbal, D. R. (2019). *Integrasi Kebijakan Dan Kelembagaan Dalam Tata Kelola Sektor Properti: Kunci Kemajuan Bisnis Properti Di Singapura*.
- Kurnaedi, Nandang. (2023, December 4). *Organisasi Ppsrs Dibentuk, Managemen Hotel Le' Eminence Sebut Ilegal*. <https://www.radarcianjur.com/cianjur-raya/94511078885/organisasi-ppsrs-dibentuk-managemen-hotel-le-eminence-sebut-ilegal>.
- Kusumarini, A. (2024). Implikasi Hukum Permendag No. 3 Tahun 2024 Terhadap Bisnis Jastip Barang Impor Di Indonesia Legal Implications Of Minister Of Trade Regulation No. 3 Of 2024 On The Jastip Imported Goods Business In Indonesia. In *Jurnal Globalisasi Hukum* (Vol. 1, Issue 1). <https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/issue/view/1187doi:https://doi.org/xxxxxx>
- Muhammad Nur Fikri Abdillah, Salma Nur Rochmah Setya Wardah, & Indah Nur Cahyani. (2024). Etika Profesi Hukum Notaris Ditinjau Dari Pemikiran Tiga Nilai Dasar Hukum Gustav Radbruch. *Ilmiah Nusantara*. <https://doi.org/10.61722/jinu.v1i4.1702>
- Nasir, G. A. (2017). *Kekosongan Hukum & Percepatan Perkembangan Masyarakat*. 5(2). <http://jurnal.umt.ac.id/index.php/replik/index>
- Nuryono, Sandi. (2022, November 1). *Mk Perintahkan Penyusunan Uu Rusun Non Hunian*. <https://www.industriproperti.com/nasional/mk-perintahkan-penyusunan-uu-rusun-non-hunian/>.
- Oktaviani, S., Ramadhana, E., & Lestarika, D. P. (2024). Hukum Di Indonesia Sebagai Analisis Terhadap Kebijakan Hukum Yang Tidak Berkeadilan. *Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, 7. <https://doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461>
- Posner, R. (2010). *How's Judge Think*. Harvard University Press.
- Posner, R. A. (2014). *Economic Analysis Of Law*.
- Purwanto, H. (2024). Analisa End User License Agreement (Eula) Sebagai Bentuk Perjanjian Baku Dalam Aplikasi Won By Bws Analysis Of End User License Agreement (Eula) As A Standard Agreement In Won By Bws Application Abstrak Sejarah Artikel. In *Jurnal Globalisasi Hukum* (Vol. 1, Issue 1). <https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/issue/view/1187doi:https://>

Doi.Org/Xxxxxx

- Quraisy, R. (2024). Dampak Terhambatnya Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Akibat Kepemilikan Tanah Musnah Masyarakat. *Jurnal Globalisasi Hukum*, 1(2), 219–235. <https://doi.org/10.25105/Gnn4p130>
- Rais, R. R. (2024). Implikasi Pmk No 96 Tahun 2023 Terhadap Bisnis Impor Dan Ekspor Di Indonesia Implications Of Pmk No 96 Of 2023 On The Import And Export Business In Indonesia. In *Jurnal Globalisasi Hukum* (Vol. 1, Issue 1). <https://E-Journal.Trisakti.Ac.Id/Index.Php/Globalisasihukum/Issue/View/1187doi:https://doi.org/Xxxxxx>
- Ridwan, M. (2017). Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Atas Sertipikat Rumah Susun Hunian Atau Campuran Pasca Terbitnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 (Studi Di Kota Medan). *Universitas Sumatera Utara*.
- Samosir, J. D., & Ratnawati, E. (2024). Kepastian Hukum Penggugat Memperoleh Ganti Kerugian Dalam Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 936/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Brt. *Jurnal Ensiklopedia*, 5. <https://doi.org/https://jurnal.ensiklopediaku.org/ojs-2.4.8-3/index.php/ensiklopedia/article/view/2081/pdf>
- Saputra, A. R., Prio, A., Santoso, A., Suryadi, A., Duta, U., & Surakarta, B. (2024). Legal Protection For Users In Securities Offerings Through The “Securities Crowdfunding” Crowdfunding Service. *Formosa Journal Of Sustainable Research (Fjsr)*, 3(6), 1333. <https://doi.org/10.55927/Fjsr.V3i6.10020>
- Sari, F. M. (2021). *Kedudukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Ppprs) Pada Rumah Susun Non Hunian Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011*. Universitas Pelita Harapan.
- Silaban, P. M. T., & Ratnawati, Elfrida. (2024). *Ketersinggungan Undang-Undang Kepailitan Dengan Teori*. 6(2). <http://jurnal.ensiklopediaku.org>
- Steven Silalahi, B., Lauren, D., Hans Aldrich, G., & Willys, W. (2023). Perspektif Keadilan Menurut Aristoteles Dan Implikasinya Dalam Etika Bisnis. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3, 1937–1946.
- Stevenson, T. J., Soerodjo, I., & Budi, H. S. (2023). Problems Of Managing And Licensing The Apartment. *Sasi*, 29(2), 298. <https://doi.org/10.47268/Sasi.V29i2.1347>
- Sugianto, F. (2014). *Efisiensi Ekonomi Sebagai Remedy Hukum*.
- Suharto, R. (2019). *Sekapur Sirih Telaah Undang-Undangno.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*.
- Ulupi, Hapsari., & Handoko, Widhi. (2016). *Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Fungsi Bukan Hunian Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun*. Universitas Diponegoro.
- Wulandari, N. (2024). *Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Legal Protection For Bank Debtors In Home Ownership Loan Agreements (Kpr)*. <https://E-Journal.Trisakti.Ac.Id/Index.Php/Globalisasihukum/Issue/View/1187>
- Yandi Ungang. (2022). Analisis Utilitarianisme Dalam Penilaian Keadilan Dan Efektivitas Hukum. *Trasnparansi Hukum*.