



Analisis Yuridis Kepemilikan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum

Bernadeth Gisela Lema Udjan ^{a,1}, Retno Dewi Pulung Sari ^{b,2}

^aUniversitas katolik darma cendika

^bUniversitas katolik darma cendika

¹ bernadeth.udjan@student.ukdc.ac.id; ² retno.dewi@ukdc.ac.id

Email Korespondensi : retno.dewi@ukdc.ac.id

INFORMASI ARTIKEL

Sejarah Artikel

Diserahkan
2023-09-21
Diterima
2023-10-22
Dipublikasikan
2023-10-27

Kata Kunci:

Warga Negara Asing;
Kepemilikan Rumah Susun;
Hak Pakai;

ABSTRAK

The issuance of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations or what can be called UUPA is aimed at the welfare and prosperity of the Indonesian people. This policy is a form of protecting the rights of the Indonesian people which regulates ownership of flats. In its development, land in Indonesia has also followed developments with the existence of flats, namely residential places with vertical floors on a horizontal plot of land and consisting of units that can be owned and used by each owner individually as regulated in Law Number 20 of the Year 2011 concerning Flats. The regulations regarding flat ownership have been regulated in Law Number 6 of 2023 concerning Stipulation of Government Regulations instead of Law Number 2 of 2022 concerning Job Creation. However, there is legal uncertainty regarding these two laws and regulations so appropriate efforts are needed to realize legal certainty regarding ownership of flats by foreign citizens (WNA). The type of research that will be carried out is normative juridical research that uses a library study model. This research uses a statutory regulation approach. The literature study carried out by the author is on related literature which shows that there is legal uncertainty regarding the regulation of flat ownership by foreigners. Due to legal uncertainty, an ideal policy is needed to protect the rights of Indonesian citizens (WNI).



This is an open-access article under the [CC-BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) license.

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Keberadaan tanah penting bagi kehidupan manusia dapat dilihat dari fungsi tanah sebagai nilai ekonomis, budaya, sosial, hukum, dan politik. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut UUPA Lynda Chayadi, 'Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah', *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 7.2 (2020).. Dasar dari adanya 'negara berkewajiban mengelola tanah dan kekayaan yang terkandung didalamnya dinyatakan dengan tegas mengenai batas hak menguasai dari Negara yang terkandung dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Hal tersebut mencerminkan secara jelas Negara berkewajiban

mengelola tanah dan kekayaan yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan rakyat Indonesia.

Berdasarkan pengaturan dalam UUPA menjelaskan mengenai hak-hak yang dipegang oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA). Dalam UUPA dengan tegas menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang memiliki hak atas tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Sedangkan bagi Warga Negara Asing (WNA) hanya diberikan hak atas tanah dengan status Hak Pakai dan Hak Sewa saja. Maria S. W Sumardjono, Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing.¹ Seiring berjalannya waktu, tanah di Indonesia turut mengikuti perkembangan salah satunya adalah pengadaan rumah susun. Pengertian dalam hukum mengenai rumah susun sendiri adalah tempat hunian bertingkat secara vertikal diatas sebidang tanah horizontal dan terdiri dari satuan-satuan yang dapat dimiliki dan dipergunakan oleh masing-masing pemilik secara sendiri sesuai Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun). Selanjutnya, Satuan Rumah Susun telah dijelaskan pada Pasal 1 angka 3 UU Rumah Susun yang berbunyi "*Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum*". Adapun kepemilikan atas satuan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja).²

Ketentuan dalam UU Cipta Kerja mengatur bahwa kepemilikan sarusun dapat diberikan kepada WNA yang memiliki izin sesuai dengan ketentuan Pasal 144 yang menyatakan bahwa hak milik sarusun diberikan kepada warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia warga negara asing yang memiliki izin sesuai peraturan yang berlaku, dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan Indonesia, atau perwakilan negara asing atau Lembaga internasional yang memiliki perwakilan di Indonesia. Namun, kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA hanya diberikan di Kawasan Ekonomi Khusus ("KEK"), Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Kawasan Industri, dan kawasan ekonomi lainnya.³ Sedangkan dalam UUPA mengatur dengan tegas mengenai status kepemilikan WNA dibatasi dengan Hak Pakai dan Hak Sewa saja. UUPA merupakan peraturan perundang-undangan yang menganut asas nasionalitas sehingga Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak yang hanya dimiliki oleh WNI saja. Terjadi ketidakpastian hukum dalam mengatur kepemilikan satuan rumah susun oleh WNI dan WNA, karena UU Cipta Kerja memperbolehkan WNA memiliki kepemilikan tanah berupa alas hak Hak Guna Bangunan (HGB).

Penelitian terdahulu tentang Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing menganalisis pengaturan kepemilikan rumah susun oleh orang asing yang mengacu pada prinsip nasionalitas untuk mewujudkan kepastian hukum.⁴ Berdasarkan pendapat Sandy Mulia Ardhan meneliti bahwa kepemilikan atas rumah susun dapat diberikan kepada WNA pasca berlakunya Undang-

¹ Maria S. W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing* (Kompas, 2007).

² Seftia Azrianti, 'Tinjauan Yuridis Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun)', *Jurnal Dimensi*, 4.1 (2015).

³ Felix Sofian, 'Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Dengan Hak Guna Bangunan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja', *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, 3.4 (2022), pp. 874-903, doi:10.30743/jhah.v3i4.6256.

⁴ Betty Rubiati, 'KEPASTIAN HUKUM PEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING DI INDONESIA DIKAITKAN DENGAN PRINSIP NASIONALITAS', *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria*, 1.1 (2021).

Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja⁵. Kedua pendapat diatas belum menunjukkan bahwa peraturan perundang-undangan yang mengatur dengan tegas mengenai status kepemilikan rumah susun oleh Warga Negara Asing (WNA) dalam mewujudkan kepastian hukum untuk melindungi hak Warga Negara Indonesia (WNI). Sehingga perlu adanya terobosan untuk mempertegas status kepemilikan hak oleh WNI. Terobosan ini digunakan dalam peraturan yang sudah ada sebagai pembanding dan acuan dalam menawarkan suatu upaya untuk mengetahui status kepemilikan rumah susun.

Dalam melakukan analisis, teori yang dipergunakan adalah teori yang terkait kepastian hukum yang dikembangkan oleh Sidharta Arief yang menyatakan bahwa dengan adanya asas kebenaran akan mengarahkan masyarakat pada ketertiban⁶. Hal ini berarti bahwa untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat diperlukan kepastian hukum. Teori yang dikemukakan oleh Sidharta diperkuat oleh Nurhasan Ismail Nurhasanah Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan: Pendekatan Ekonomi Politik* (Universitak Gajah Mada, 2007). yang menyatakan mengenai kepastian hukum harus diciptakan dengan memerlukan ketentuan melalui struktur internal dari norma hukum itu sendiri.

Merujuk pada Pasal 145 UU Cipta Kerja mengatur bahwa rumah susun dibangun diatas alas hak HGB atau hak pakai diatas hak negara, HGB ataupun hak pakai diatas hak pengelolaan. Di sisi lain, dalam UUPA menegaskan bahwa hanya WNI yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB). Hal tersebut dapat menimbulkan pertentangan norma antara 2 (dua) peraturan perundang-undangan yang sama-sama mengatur kepemilikan rusun. Pertentangan 2 (dua) peraturan perundang-undangan yang akan dijadikan latar belakang penelitian oleh penulis. Beberapa rumusan masalah yang perlu dijawab dalam penelitian ini, dimana penelitian ini akan menganalisis Hak kepemilikan sarusun oleh WNA berdasarkan 3 (tiga) peraturan perundang-undangan yaitu UU Rumah Susun, UUPA, dan UU Cipta Kerja. Rumusan masalah yang akan di bahas dalam penelitian ini adalah (1) bagaimana bentuk kepemilikan sarusun oleh WNA, (2) bagaimana Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun Oleh WNA, serta (3) bagaimana Wujud Kepastian Hukum dalam UUPA dan UU Cipta Kerja Terkait Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun. Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini untuk menganalisis kritis pengaturan mengenai status kepemilikan sarusun dalam rangka mewujudkan kepastian hukum.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan yuridis normatif yang mempergunakan model studi pustaka. Metode penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder berupa landasan teori-teori, asas-asas, peraturan hukum terkait Penulis akan melakukan studi kepustakaan terhadap literatur terkait yang menunjukkan bahwa adanya ketidakpastian hukum terhadap pengaturan peralihan hak SHM WNI.⁷

Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) berupa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta

⁵ Sandy Mulia Ardhan, 'PENGATURAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING PASCA UNDANG-UNDANGNOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANGCIPTA KERJA', *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan*, 2.2 (2022).

⁶ Bernard Arief Sidharta, *Refleksi tentang struktur ilmu hukum: sebuah penelitian tentang fundasi kefilosafatan dan sifat keilmuan hukum sebagai landasan pengembangan ilmu hukum nasional Indonesia* (Bandung : Mandar Maju, 1999).

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3 (Universitas Indonesia, 2014).

Kerja. Kedua peraturan perundang-undangan diatas akan digunakan untuk mengkritisi dan membandingkan UU Rusun, UUPA dengan UU Cipta Kerja yang mengatur mengenai status kepemilikan sarusun. Ruang lingkup penelitian akan dilakukan dengan menggunakan pendekatan asas hukum untuk menafsirkan peraturan perundang-undangan terkait Uraian dalam penelitian dengan melakukan deskriptif analitis yaitu memberikan gambaran dari sebuah kasus kemudian dianalisis melalui teori-teori hukum dan pelaksanaannya dalam hukum positif terkait topik permasalahan.⁸

Jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder bersumber dari 3 (tiga) bahan hukum yang terdiri :

1. Bahan hukum primer, yakni Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja yang untuk selanjutnya disebut dengan PP tentang Cipta Kerja.
2. Bahan hukum sekunder, yakni peraturan dibawah undang-undang yang menjadi dasar tambahan dalam penelitian ini.
3. Bahan hukum tersier, yakni artikel dalam jurnal

Adapun bahan yang telah diperoleh dan berkaitan penelitian akan dianalisa dengan metode analisis kualitatif. Data yang diperoleh kemudian diolah, dipilih, dianalisis dari kasus hukum yang dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan dan hal lainnya, sehingga dapat menyajikan dan menjelaskan data secara rinci, baik, benar, dan jelas agar mudah dipahami oleh pembaca.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Konsep Kepemilikan atas Rumah Susun Oleh WNA

Sebelum membahas lebih dalam mengenai kepemilikan rumah susun terlebih dahulu mengetahui pengertian hak milik itu sendiri. Pada Pasal 20 ayat (1) UUPA menjelaskan mengenai pengertian hak milik “... adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah”. Dilanjutkan pada ayat (2) yang menyatakan bahwa “hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Artinya, hak milik merupakan hak yang dapat dimiliki oleh orang atas tanah tersebut dan merupakan hak yang paling tertinggi.

Hak atas penguasaan tanah dalam UUPA telah menyatakan bahwa Warga Negara Asing (WNA) hanya dapat menguasai, mempergunakan dan memanfaatkan hak atas tanah tersebut dimana WNA dibatasi hanya pada Hak Pakai dan Hak Sewa saja.⁹ Dilanjut Pasal 21 UUPA yang berbunyi “Hanya warga-negara Indonesia yang mendapat hak milik”. Dalam hal ini UUPA menegaskan kepemilikan hanya dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Pada UU Cipta Kerja yang mengatur mengenai kepemilikan rumah susun memiliki perbedaan pengaturan. Disebutkan bahwa kepemilikan rumah susun dapat diberikan kepada Warga Negara Asing yang memiliki izin tinggal sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 144 ayat (1) UU Cipta Kerja yang menyatakan mengenai hak milik dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia, warga negara asing yang memiliki izin tinggal sesuai peraturan perundang-undangan, badan hukum asing yang

⁸ Soerjono Soekanto.

⁹ Sofian, ‘Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Dengan Hak Guna Bangunan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja’.

perwakilannya berada di Indonesia, atau perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau memiliki perwakilan di Indonesia.¹⁰

Pembahasan mengenai konsep kepemilikan rumah susun yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA) adalah kepemilikan yang tidak dapat dimiliki berupa alas Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha. Seperti yang telah dijelaskan diatas bahwa UUPA mengatur hak milik atas tanah dan bangunan hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Namun, dalam UU Cipta Kerja menjelaskan bahwa hak milik yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing adalah batasan kepemilikan rumah susun jika WNA tersebut memiliki izin tinggal sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada Pasal 145 UU Cipta Kerja menyatakan bahwa kepemilikan rumah susun dapat dimiliki dengan Hak Pakai. Sementara, pengaturan dalam UUPA menganut asas pemisahan horizontal yaitu asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah bukan merupakan bagian atau yang melekat dari tanah tersebut dimana kepemilikan bangunan tidak otomatis memiliki tanah dimana bangunan tersebut berdiri. Demikian pula pada Pasal 17 dan 18 UU Rumah Susun yang menjelaskan rumah susun dapat dibangun diatas tanah orang lain artinya bahwa dalam UU Rusun menganut asas pemisahan horizontal. Hal tersebut memberi penegasan bahwa kepemilikan rumah susun bukan merupakan hak dari pemilik tanah dan sebaliknya. Sehingga tidak menutup kemungkinan rumah susun dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA) dan ini menimbulkan ketidakpastian hukum dalam memberikan status kepemilikan rumah susun. Bahwa UUPA dan UU Cipta Kerja merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai kepemilikan rumah susun dengan ketentuan berbeda. Sehingga kepemilikan rumah susun oleh WNA dapat memberikan dampak hukum yaitu adanya ketidakpastian hukum terhadap pengaturan status kepemilikan oleh WNA mengenai hak untuk memiliki rumah tinggal.

3.2 Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun Oleh WNA

Pengaturan mengenai kepemilikan rumah susun yang diatur dalam UUPA menganut prinsip nasionalitas. Penerapan prinsip nasionalitas terlihat pada Pasal 9 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa hanya WNI yang diijinkan memiliki Hak Milik atas tanah. WNA hanya dapat menguasai dan memanfaatkan atas hak tanah tersebut. Seperti yang telah dijelaskan oleh penulis mengenai kepemilikan rumah susun oleh WNA hanya diperbolehkan memiliki alas berupa Hak Pakai diatas tanah Negara dengan memanfaatkan tanah tersebut.

Pada UU Cipta Kerja yang mengatur mengenai pengadaan atas tanah tertuang dalam Pasal 143 sampai Pasal 145 Felix Sofian, 'Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Dengan Hak Guna Bangunan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja', *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, 3.4 (2022).. Diberlakukannya UU Cipta Kerja ditujukan secara khusus untuk mengatur mengenai kepemilikan WNA dalam rumah susun. Pasal 143 UU Cipta Kerja menyatakan Hak Milik merupakan hak atas kepemilikan rumah susun yang sifatnya perseroangan dengan hak bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dilanjut pada Pasal 144 ayat (1) seperti yang tercantum diatas yang kemudian dilanjutkan pada Pasal 144 ayat (2) yang menyampaikan bahwa Hak Milik dapat dialihkan atau dijaminakan dengan dibebani hak tanggungan sesuai peraturan perundang-undangan. Selanjutnya, Pasal 145 UU Cipta Kerja menyatakan bahwa WNA diperbolehkan memiliki rumah susun diatas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan aturan tertentu yang harus dipenuhi.

¹⁰ Wika Yudha Shanty, 'Analisis Terhadap Fungsi Bahasa Indonesia Hukum Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum', *Jurnal Cakrawala Hukum*, 7.2 (2016), pp. 268–80.

Merujuk Pasal 35 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun Betty Rubiati, 'KEPASTIAN HUKUM PEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING DI INDONESIA DIKAITKAN DENGAN PRINSIP NASIONALITAS', *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria*, 1.1 (2021).. Sementara itu dijelaskan dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA telah dijelaskan pula mengenai pengertian Hak Pakai adalah hak dalam menggunakan atau memungut dari yang dihasilkan tanah tersebut dan dikuasai oleh Negara atau orang lain, yang memiliki wewenang dan kewajiban dari pejabat atau pemberi keputusan dalam perjanjian dengan pemiliknya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini WNA dapat memiliki rumah susun yang dibangun diatas tanah dengan status Hak Pakai, namun dalam pengaturan UU Cipta Kerja memperbolehkan adanya kepemilikan rusun oleh WNA dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan (HGB). Sehingga bangunan yang didirikan diatas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) dapat dimiliki oleh WNA.

Diberlakukannya PP tentang Cipta Kerja ditujukan sebagai bentuk peraturan khusus yang mengatur mengenai kepemilikan rumah susun oleh WNA. Pada Pasal 71 ayat (1) PP tentang Cipta Kerja yang tertulis:

"Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing merupakan:

a. rumah tapak di atas Tanah:

1. hak pakai; atau

2. hak pakai di atas:

a) hak milik, yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas tanah hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau

b) Hak Pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan Tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan.

b. Rumah susun yang dibangun di atas bidang Tanah:

1. hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Negara;

2. hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan; atau

3. hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah hak milik."

Kepemilikan sarusun oleh WNA tidak dibatasi juga dengan minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit sarusun, dan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian sebagaimana tertuang dalam Pasal 72 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.¹¹

Sebagai bentuk upaya dalam menciptakan kemudahan dalam UMKM, investasi dan menjamin warga negaranya, UU Cipta Kerja mengatur mengenai pengadaan tanah yang menyatakan bahwa memperbolehkan WNI memiliki rumah susun diatas Hak Guna Bangunan (HGB) tanpa mengubah hak menjadi Hak Pakai. Tidak terbatas juga dalam UU Cipta Kerja yang membatasi kepemilikan rumah susun oleh WNA tanpa turut memiliki tanah bersama. Namun, terdapat persyaratan dalam melengkapi kriteria bentuk rumah yang telah diatur oleh pemerintah. Persyaratan lainnya yang harus dilengkapi oleh WNA adalah dokumen-dokumen yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan diantaranya dokumen izin tinggal WNA seperti paspor dan atau visa. Artinya dokumen yang terlampir dapat dijadikan sebagai pernyataan status kepemilikan rumah susun dengan dokumen keimigrasian oleh WNA. Disisi lain, jika WNA atau badan hukum asing memiliki Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB) maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun ketiga hak tersebut akan hapus karena hukum dan dikuasai oleh negara. Hal

¹¹ Ardhan.

ini menimbulkan pertanyaan bagi seseorang atas status kepemilikan rumah susun karena terdapat kemungkinan hak atas kepemilikan rumah susun oleh WNA dapat dikonversikan. Terlihat UUPA telah mengatur secara tegas dan adanya ketidakpastian hukum dalam pengaturan UU Cipta Kerja mengenai kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh WNA di wilayah tanah Indonesia.¹²

3.3 Wujud Kepastian Hukum dalam UUPA dan UU Cipta Kerja Terkait Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun

Dilihat dari fungsi tanah sebagai nilai ekonomis, budaya, sosial, hukum, dan politik, tanah merupakan bagian permukaan bumi yang sangat penting bagi kehidupan manusia (Chayadi, 2020). Pengaturan penggunaan hak atas tanah dalam UUPA menegaskan bahwa hanya WNI yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB). Sedangkan UU Cipta Kerja memperbolehkan WNA memiliki rumah susun yang dibangun diatas Hak Guna Bangunan (HGB) tanpa mengubah hak menjadi Hak Pakai. Hal tersebut menimbulkan ketimpangan 2 (dua) peraturan perundang-undangan yang sama-sama mengatur kepemilikan rumah susun. Pembahasan mengenai kepastian hukum,¹³ dalam hal ini merujuk pada teori kepastian hukum yang dikembangkan oleh Sidharta Arief yang menyatakan bahwa dengan adanya asas kebenaran akan mengarahkan masyarakat pada ketertiban. Hal ini berarti, untuk menciptakan ketertiban ditengah masyarakat diperlukan suatu kepastian hukum. Untuk memperkuat teori Sidharta Arief, dipergunakan teori yang disampaikan oleh Nurhasan Ismail Ismail. bahwa jika mencapai kepastian hukum diperlukan ketentuan melalui struktur internal dari norma hukum itu sendiri.

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menyatakan bahwa "*Bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*" mencerminkan Negara berkewajiban mengelola tanah dan kekayaan yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan rakyat Indonesia. Terlihat pada pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyatakan Hak Milik merupakan hak turun temurun dan merupakan hak yang terkuat dan terpenuh oleh seseorang atas tanah yang dimilikinya. Dilanjut ayat (2) yang menyatakan Hak Milik tersebut dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Selanjutnya, Hak Milik dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA kemudian ayat (2) berbunyi "*Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya*". Pada Pasal 21 ayat (3) menjelaskan orang asing memperoleh hak milik dengan ketentuan bahwa adanya pewarisan tanpa wasiat atau atau adanya percampuran harta karena perkawinan demikian pula jika WNI yang memiliki hak milik maka dapat melepaskan hak tersebut. dan ayat (4) berbunyi "*Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesiannya mempunyai kewarga-negaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini*". Hal tersebut menunjukkan bahwa pengaturan dalam UUPA secara tegas menyatakan WNA tidak boleh memiliki atas tanah di wilayah Indonesia bahkan juga bagi WNI yang telah kehilangan kewarganegaraan Indonesia.

Pengaturan dalam UUPA mengenai kepemilikan hak atas tanah telah memenuhi kepastian hukum didalamnya. Terlihat pada Pasal 20 dan Pasal 21 UUPA yang menegaskan bahwa WNA tidak boleh memiliki tanah di atas wilayah Indonesia. Namun, pengaturan dalam UU Cipta Kerja menyatakan WNA dapat memiliki satuan rumah susun dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) selain itu, WNA diperbolehkan menjadi subjek Hak Pakai. Hal tersebut

¹² Sofian, 'Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Dengan Hak Guna Bangunan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja'.

¹³ Sofian, 'Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Dengan Hak Guna Bangunan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja'.

dapat memberikan pandangan mengenai pengaturan dalam UU Cipta Kerja memberikan kesempatan bagi WNA untuk memiliki rumah susun diatas tanah dengan alas Hak Guna Bangunan (HGB). Jika merujuk kembali pada Pasal 36 ayat (1) UUPA yang berbunyi :

“Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah

a. warga-negara Indonesia;

b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”.

Pada dasarnya kepemilikan rumah susun diatas alas Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan hak yang dimiliki oleh WNI Sofian, ‘Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Dengan Hak Guna Bangunan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja’. Berdasarkan teori kepastian hukum, terdapat tumpang tindih aturan dalam UUPA dengan UU Cipta Kerja. Seharusnya kepastian hukum harus diwujudkan dengan peraturan perundang-undangan yang dapat menegaskan mengenai status kepemilikan rumah susun sehingga perwujudan dari adanya Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 terimplementasikan.

4. KESIMPULAN

Sebagai bentuk upaya Negara dalam mensejahterahkan rakyat pada tanah dan kekayaan yang terkandung didalamnya, pemerintah menerbitkan UUPA yang merupakan pengaturan mengenai pertanahan nasional Indonesia. Diberlakukannya peraturan perundang-undangan ini ditujukan sebagai bentuk perlindungan hak Warga Negara Indonesia (WNI) dalam kepemilikan tanah. Dalam UUPA yang mengatur mengenai kepemilikan sarusun secara tegas bahwa yang dapat memiliki hak atas rumah susun tersebut adalah WNI sedangkan bentuk kepemilikan rumah susun oleh WNA yang sifatnya hanya sebatas memanfaatkan sarusun yaitu diperbolehkan memiliki alas hak berupa Hak Pakai diatas Negara.

Konsepsi kepemilikan rumah susun memiliki perbedaan pengaturan. Dalam UUPA dengan tegas menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang hanya memiliki hak atas tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Hal tersebut menunjukan bahwa UUPA menerapkan prinsip nasionalitas untuk melindungi hak Warga Negara Indonesia (WNI) dalam kepemilikan rumah susun. Sedangkan dalam UU Cipta Kerja menyatakan WNA diperbolehkan untuk memiliki kepemilikan diatas Hak Guna Bangunan (HGB) tanpa mengubah hak menjadi Hak Pakai. Namun pada dasarnya Hak Guna Bangunan (HGB) hanya dapat dimiliki oleh WNI dan kepemilikan dapat diberikan kepada WNA yang memiliki izin tinggal dengan persyaratan-persyaratan dalam melengkapi kriteria bentuk rumah yang telah diatur oleh pemerintah sendiri. Perbedaan konsepsi kepemilikan rumah susun dalam UUPA dengan UU Cipta Kerja menunjukan adanya ketidakpastian hukum. Ketidakpastian hukum dalam 2 (dua) peraturan perundang-undangan diatas dapat menimbulkan konflik norma dengan peraturan yang sama-sama mengatur mengenai kepemilikan rumah susun.

Sebagai bentuk perwujudan kepastian hukum dapat menerapkan dalam melakukan perbandingan peraturan perundang-undangan dengan berpandangan terhadap tujuan diberlakukannya Undang-Undang tersebut. Dalam penulisan ini hasil analisis yang didapat adalah dengan melakukan evaluasi kembali atas pengaturan kepemilikan rumah susun dengan memperhatikan prinsip-prinsip yang terdapat dalam UUPA agar menghindari terjadinya konflik norma.

DAFTAR PUSTAKA

Ardhan, Sandy Mulia, ‘PENGATURAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING PASCA UNDANG-UNDANGNOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANGCIPTA KERJA’, *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan*, 2.2 (2022)

Azrianti, Seftia, 'Tinjauan Yuridis Kepemilikan SatuAn Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun)', *Jurnal Dimensi*, 4.1 (2015)

Chayadi, Lynda, 'Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah', *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 7.2 (2020)

Ismail, Nurhasanah, *Perkembangan Hukum Pertanahan: Pendekatan Ekonomi Politik* (Universitak Gajah Mada, 2007)

Maria S. W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing* (Kompas, 2007)

Rubiati, Betty, 'KEPASTIAN HUKUM PEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING DI INDONESIA DIKAITKAN DENGAN PRINSIP NASIONALITAS', *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria*, 1.1 (2021)

Shanty, Wika Yudha, 'Analisis Terhadap Fungsi Bahasa Indonesia Hukum Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum', *Jurnal Cakrawala Hukum*, 7.2 (2016), pp. 268-80

Sidharta, Bernard Arief, *Refleksi tentang struktur ilmu hukum : sebuah penelitian tentang fundasi kefilsafatan dan sifat keilmuan hukum sebagai landasan pengembangan ilmu hukum nasional Indonesia* (Bandung : Mandar Maju, 1999)

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3 (Universitas Indonesia, 2014)

Sofian, Felix, 'Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Dengan Hak Guna Bangunan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja', *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, 3.4 (2022), pp. 874-903, doi:10.30743/jhah.v3i4.6256

———, 'Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Dengan Hak Guna Bangunan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja', *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, 3.4 (2022)

Sumardjono, Maria S. W, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bangi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing* (Kompas, 2007)

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja.