

**KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK MILIK SATUAN RUMAH
SUSUN DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN OLEH WARGA
NEGARA ASING YANG BERKEDUDUKAN
DI INDONESIA**

(Skripsi)

Oleh

MUHAMMAD FERNANDO AGSAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2021**

ABSTRAK

KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

Oleh

MUHAMMAD FERNANDO AGSAN

Perlunya kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam pemberian pelayanan maupun izin memperoleh rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia. Kemudahan yang diberikan tersebut dilakukan dengan tetap memegang prinsip-prinsip hukum pertanahan di antaranya prinsip nasionalitas, bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki Hak Milik, sedangkan Orang Asing hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Sewa.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah: Pertama, apakah kepemilikan hak satuan rumah susun diatas hak guna bangunan oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia telah sesuai dengan sistem hukum tanah di Indonesia? Kedua, bagaimanakah status hukum kepemilikan hak milik satuan rumah susun diatas hak guna bangunan oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia? Metode penelitian ini dilakukan melalui pendekatan normatif dengan menggunakan data sekunder yang selanjutnya diolah secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan: Pertama, kepemilikan satuan rumah susun yang dibangun diatas hak guna bangunan bagi warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia telah sesuai dengan sistem hukum tanah di Indonesia dan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Cipta Kerja yang dijelaskan pada Pasal 145. Kedua, Status hukum kepemilikan hak milik satuan rumah susun diatas hak guna bangunan oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia adalah sah. Aturan mengenai kepemilikan hak milik satuan rumah susun diatas HGB yang diatur didalam UU Cipta Kerja yaitu dapat dibenarkan, dengan tanda bukti kepemilikan atas sarusun berupa sertifikat hak milik satuan rumah susun.

Kata kunci : Kepastian Hukum, Hak Millik Satuan Rumah Susun, Warga Negara Asing

ABSTRACT**LEGAL ASSURANCE OF OWNERSHIP OF FLAT UNIT PROPERTY RIGHTS ABOVE BUILDING USAGE RIGHTS BY FOREIGN CITIZENS ARE DOMINATED IN INDONESIA****By****MUHAMMAD FERNANDO AGSAN**

The need for policies that provide legal certainty as well as convenience in providing services and permits to obtain residential or residential houses for foreigners who work and run their businesses in Indonesia. The facilities provided are carried out while still holding the principles of land law, including the principle of nationality, that only Indonesian citizens can have property rights, while foreigners can only be granted land rights in the form of usufructuary rights and rental rights.

The problems in this study are: First, is the ownership of the right of the apartment unit over the right to use the building by a foreigner domiciled in Indonesia in accordance with the land law system in Indonesia? Second, what is the legal status of ownership of the right of ownership of the apartment unit over the right to use the building by a foreigner domiciled in Indonesia? This research method is carried out through a normative approach using secondary data which is then processed in a qualitative descriptive manner.

The results of this study indicate: First, the ownership of an apartment unit built on building rights for foreign nationals domiciled in Indonesia is in accordance with the land law system in Indonesia and in accordance with the applicable laws and regulations, namely the Job Creation Act which is explained in Article 145. Second, the legal status of ownership of the right of ownership of the apartment unit above the right to use the building by a foreign citizen domiciled in Indonesia is legal. The rules regarding ownership of flats over HGB as regulated in the Job Creation Law are justifiable, with proof of ownership of the condominium unit in the form of a certificate of ownership of the apartment unit.

Keywords: Legal Certainty, Property Rights of Flat Units, Foreign Citizens

**KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK MILIK SATUAN RUMAH
SUSUN DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN OLEH WARGA
NEGARA ASING YANG BERKEDUDUKAN
DI INDONESIA**

**Oleh
MUHAMMAD FERNANDO AGSAN**

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

**Pada
Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2021**

Judul Skripsi : **KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA**

Nama Mahasiswa : *Muhammad Fernando Agsan*

Nomor Pokok Mahasiswa : **1752011002**

Bagian : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum



1. **Komisi Pembimbing**


Dr. FX Sumarja, S.H., M.Hum.
NIP 19650622199003 1 001


Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP 19600606 198703 2 012

2. **Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara**


Eka Deviani, S.H., M.H.
NIP 19731020200501 2 002

MENGESAHKAN

1. **Tim Penguji**

Ketua Penguji

: Dr. FX Sumarja, S.H.,M.Hum.



Sekretaris Penguji

: Upik Hamidah, S.H.,M.H.



Penguji Utama

: Elman Eddy Patra, S.H.,M.H.



2. **Dekan Fakultas Hukum**



Dr. Muhammad Fakhri, S.H.,M.S.

NIP 19641218 198803 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 7 Oktober 2021

SURAT PERNYATAAN

Nama : Muhammad Fernando Agsan

Nomor Pokok Mahasiswa : 1752011002

Bagian : Hukum Administrasi Negara

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi dengan judul **“Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Milik Satuan Rumah Susun Di Atas Hak Guna Bangunan Oleh Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia”** adalah karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan tata etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut Plagiarism. Atas pernyataan ini, apabila di kemudian hari adanya ketidakbenaran, saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya sesuai dengan ketentuan akademik yang berlaku.

Bandar Lampung, 12 Oktober 2021



Muhammad Fernando Agsan
1752011002

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Muhammad Fernando Agsan lahir di Tanjung Karang pada tanggal 17 Februari tahun 1999. Putra Tunggal dari Bapak Buana Agdati dan Ibu Nurbaiti Santi. Menempuh pendidikan Sekolah Dasar Negeri 03 Kotagajah dan lulus pada tahun 2011, Sekolah Menengah Pertama Negeri 02 Kotagajah yang diselesaikan pada tahun 2014, Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Kotagajah yang diselesaikan pada tahun 2017.

Pada tahun 2017 penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur penerimaan SMMPTN-Barat, dan mengambil minat Bagian Hukum Administrasi Negara (HAN). Selain itu penulis juga mengikuti Kuliah Kerja Nyata selama 40 hari di Desa Sidomulyo Kecamatan Sumberejo Kabupaten Tanggamus Provinsi Lampung.

MOTTO

Jangan terlalu ambil hati dengan ucapan seseorang, kadang manusia punya mulut tapi belum tentu punya pikiran.

(Albert Einstein)

Sabar itu ilmu tingkat tinggi. Belajarnya tiap hari. Latihannya setiap saat. Ujiannya sering mendadak.

(Muhammad Fernando Agsan)

Pendidikan mempunyai akar yang pahit, tapi buahnya manis.

(Aristoteles)

PERSEMBAHAN

Dengan segala puji syukur kepada Allah SWT karena atas berkat, rahmat, hidayah dan anugerah-Nya dengan segala kerendahan hati, kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua Orangtuaku Tercinta Papah Buana Agdati dan Mamah Nurbaiti Santi

Sebagai tanda bakti, hormat dan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada kedua Orangtuaku yang selalu berada di sisi ku, yang memberi segala dukungan, serta doa yang tanpa henti mengiringi setiap langkahku dalam meraih cita-citaku. Terimakasih atas doa, semangat dan dukungan yang tak henti nya diberikan untukku.

Pamanku Tercinta yang ku kasihi Alm. Akwan Asry yang telah berpulang ke pangkuan ilahi. Terimakasih berkat jasa dan bantuanmu dari awal memasuki kampus tercinta ini hingga akhir hayatmu, terimakasih telah memberikan motivasi dan semangat menjalani lika-liku kehidupan.

Untuk Sidi & Nyaik, Yayik & Oma ku, Terimakasih atas bantuannya baik moril dan materil yang telah kalian berikan kepadaku hingga aku dapat menyelesaikan pendidikanku hingga akhir ini.

Serta

Almamater

Universitas Lampung

SANWACANA

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Milik Satuan Rumah Susun Di Atas Hak Guna Bangunan Oleh Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia”**. Pelaksanaan penelitian ini tentu tidak terlepas dari pihak-pihak yang telah memberi dukungan kepada penulis. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Dr. FX Sumarja, S.H.,M.Hum., selaku Pembimbing Utama yang telah memberikan ilmu pengetahuan, saran, kritik, semangat dan bimbingan dalam penelitian ini.
2. Ibu Upik Hamidah, S.H.,M.H., selaku Pembimbing Kedua yang telah memberikan ilmu pengetahuan, saran, kritik, semangat dan bimbingan dalam penelitian ini.
3. Bapak Elman Eddy Patra, S.H.,M.H., selaku Pembahas Utama atas waktu dan saran-saran yang bermanfaat dalam penulisan skripsi ini.
4. Ibu Ati Yuniati, S.H.,M.H., selaku Pembahas Kedua atas waktu dan saran-saran yang bermanfaat dalam penulisan skripsi ini.

5. Ibu Maya Shafira, S.H.,M.H., selaku Pembimbing Akademik yang senantiasa memberikan nasehat dan pengarahan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
6. Ibu Eka Deviani, S.H.,M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum, Universitas Lampung.
7. Marlia Eka Putri A.T, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Bagian Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum, Universitas Lampung.
8. Bapak Dr. M.Fakih., S.H.,M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Lampung.
9. Seluruh Dosen pengajar di Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah mendidik, dan memberikan ilmu-ilmu yang bermanfaat kepada penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
10. Sahabat sahabat terbaikku. Muhammad Rizkillah Al Buchori, Aris Iskandar, M alfarizi nur, Jaya Hasiholan Limbong, Ronald Tersiar Tarigan, M Iqbal. Terimakasih atas segala waktu yang telah diberikan, dan terimakasih Saran saran dan masukan yang telah diberikan selama ini.
11. Terima kasih kepada Dita Trijayanti,S.H., yang telah menjadi partner dalam segala hal dan selalu memberikan dukungan, motivasi, bantuan dan hal-hal lain yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
12. Teman-teman KKN Sidomulyo yaitu kadek, putri, welia, aulia, icha dan Fathur terima kasih untuk 40 hari penuh pengalaman dan pembelajaran dalam kehidupan bermasyarakat.

13. Terimakasih kepada rekan rekan Komunitas Bediler Lampung Shooting Club (KOMBED-L SC) yang telah memberikan motivasi, saran, dan masukan yang berarti dalam perjalanan menuju jenjang akhir perkuliahan ini.
14. Terimakasih Kepada Lufi Mike Risnandi selaku sahabat dari SMA, yang mana selalu memberi motivasi, semangat dan hiburan jikalau lelah, letih, lesu, lunglai.
15. Serta seluruh pihak yang telah memberikan bantuan dalam proses belajar dan pengembangan diri penulis sejak awal kuliah hingga selesainya penyusunan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas bantuan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk menambah wawasan keilmuan bagi pembaca pada umumnya dan penulis pada khususnya.

Bandar Lampung, Oktober 2021
Penulis,

Muhammad Fernando Agsan

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
HALAMAN JUDUL	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
LEMBAR PERNYATAAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup Penelitian	7
1.2.1 Rumusan Masalah.....	7
1.2.2 Ruang Lingkup Penelitian	7
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
1.3.1 Tujuan Penelitian	7
1.3.2 Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Hak atas Tanah	9
2.1.1 Objek Hak.....	22
2.1.2 Subjek Hak.....	24
2.2 Kepastian Hukum	27
2.3 Kewenangan Badan Pertanahan Nasional	30
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Pendekatan Masalah	32
3.2 Sumber Data	32
3.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	33
3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data.....	33
3.3.2 Prosedur Pengolahan Data	33
3.4 Analisis Data	34

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

- 4.1 Kepemilikan Satuan Rumah Susun diatas Hak Guna Bangunan bagi
Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia dalam Sistem
Hukum Tanah di Indonesia 35
- 4.2 Status Hukum Kepemilikan Hak Milik Satuan Rumah Susun diatas
Hak Guna Bangunan bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan
Di Indonesia..... 45

BAB V PENUTUP.

- 5.1 Kesimpulan..... 49
- 5.2 Saran..... 51

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi semakin mendorong upaya-upaya pembaharuan dalam pemanfaatan hasil-hasil teknologi. Teknologi mempunyai pengaruh yang besar terhadap globalisasi. Globalisasi adalah keterkaitan dan ketergantungan antar bangsa dan antar manusia di seluruh dunia melalui perdagangan, investasi, perjalanan, budaya populer, dan bentuk-bentuk interaksi yang lain sehingga batas-batas suatu negara menjadi semakin sempit. Globalisasi banyak membawa dampak positif maupun dampak negatif diberbagai sektor.

Beberapa dampak positif dari globalisasi adalah terjadinya perubahan tata nilai dan sikap, berkembangnya ilmu pengetahuan dan teknologi, tingkat kehidupan yang lebih baik. Selain mambawa dampak positif, globalisasi juga membawa dampak negatif yaitu, pola hidup konsumtif, sikap individualistik, gaya hidup kebarat-baratan serta kesenjangan sosial.¹ Globalisasi juga berdampak pada sistem agraria di Indonesia, Warga Negara Asing (WNA) pada hakekatnya tidak ada larangan dalam undang-undang untuk memiliki tanah berikut bangunan di Indonesia, tetapi diberikan pembatasan atas hak yang diberikan yaitu hak pakai.

¹ Nurhaidah, M. Insya Musa, *Dampak Pengaruh Globalisasi Bagi Kehidupan Bangsa Indonesia*, Jurnal Pesona Dasar Vol. 3 No. 3, April 2015, Pendidikan Guru Sekolah Dasar (PGSD) Universitas Syiah Kuala, h.1

Pembatasan yang diberlakukan oleh pemerintah terhadap WNA dengan tujuan untuk menjaga agar kesempatan kepemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya yaitu guna memberikan dukungan yang wajar bagi WNA tersebut selama tinggal di Indonesia. Globalisasi di satu sisi ditandai dengan terbukanya investasi asing masuk dalam sebuah negara, termasuk Indonesia. Pada sisi lain berdampak negatif terhadap kepemilikan dan penguasaan tanah Warga Negara Indonesia (WNI). Dampak negatif globalisasi terhadap kepemilikan tanah WNI perlu mendapat perhatian dari Pemerintah. Perhatian yang dapat dilakukan Pemerintah adalah memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah WNI dari penguasaan dan eksploitasi asing, sejalan dengan salah satu dari fungsi hukum.²

Kepemilikan tanah berikut bangunan bagi WNA diatur melalui mekanisme hukum dengan tujuan supaya tidak ada pihak yang dirugikan sebab hukum merupakan institusi yang berfungsi untuk menjadikan penduduk merasa sejahtera dan bahagia.³ WNA yang melakukan perbuatan hukum di Indonesia misalnya melakukan pekerjaan di Indonesia juga berhak untuk mendapatkan kepastian hukum dalam hal tempat tinggalnya di Indonesia karena hukum diciptakan sebagai suatu sarana atau instrumen untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban subjek hukum. Untuk tempat tinggal, orang asing dapat menyewa rumah milik orang Indonesia ataupun jika ingin membangun rumah sendiri,

² FX Sumarja, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia*, Yogyakarta : STPN Press, 2015, h.1

³ Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif*, Jakarta: Kompas, 2007, h.22

dimungkinkan menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan hak pakai atau hak sewa untuk bangunan.

Semakin meningkatnya jumlah orang asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia, mengakibatkan permintaan kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing semakin meningkat. Pada sisi lain perlu kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam pemberian pelayanan maupun izin memperoleh rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing. Kemudahan yang diberikan tersebut dilakukan dengan tetap memegang prinsip-prinsip hukum pertanahan di antaranya prinsip nasionalitas, bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki Hak Milik, sedangkan Orang Asing hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Sewa.

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia adalah:⁴

1. Rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah:
 - a. Hak Pakai atas tanah Negara;
 - b. Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang Hak atas tanah.
2. Satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak atas negara.

Dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan disebutkan bahwa pengertian tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah.⁵

⁴ Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

⁵ Boedi Djatmiko Hadiatmoclo. "Tanah Negara dan Wewenang Pemberian Haknya" *Jurnal Keadilan*, Vol 6 No. 1, Tahun 2012, h.40

Peraturan Pemerintah ini telah diganti dengan PP No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. Pasal 4 PP No. 103 Tahun 2015 mengatur bahwa⁶:

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

- a. Rumah Tunggal di atas tanah:
 1. Hak Pakai; atau
 2. Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.

Selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. PP tersebut mengatur bahwa hak atas tanah satuan rumah susun bagi orang asing yang sebelumnya harus hak pakai diubah sehingga dapat di atas hak guna bangunan. Hal tersebut dengan tegas diatur dalam Pasal 71 PP No. 18 Tahun 2021 bahwa⁷:

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 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.

⁶ Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

⁷ Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atau hak guna bangunan merupakan Satuan Rumah Susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya.

Sementara UUPA dan peraturan pelaksanaannya juga memberikan batasan kepemilikan hak atas tanah di satuan rumah susun yaitu hak pakai dan hak sewa atas bangunan. Memang dari sisi penamaan terkait kepemilikan hak satuan rumah susun seolah-olah tidak terkait dengan tanah yang menjadi tapak satuan rumah susun. Padahal pembangunan satuan rumah susun tidak bisa dipisahkan dengan tanahnya. Kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA harus dilihat juga status tanahnya.

Pandangan Undang-Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 terkait kepemilikan sarusun oleh WNA dipengaruhi ajaran/asas pemisahan horizontal. Kepemilikan tanah tidak otomatis meliputi kepemilikan benda-benda yang ada di atasnya. Dengan demikian ada pemisahan yang tegas antara status tanah dengan benda-benda, termasuk bangunan di atasnya. Oleh karena itu perlu diteliti terkait kepastian hukum kepemilikan hak milik satuan rumah susun di atas hak guna bangunan oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Hak milik bisa menjadi induk dari hak guna bangunan, hak sewa bangunan, dan juga hak pakai.⁸ Dimana hak milik tersebut hanya berlaku bagi Warga Negara Indonesia (WNI). Menurut Pasal 9 jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak Milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan Hak milik kepada orang asing dilarang sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 26 ayat (2), dimana apabila orang asing mendapat hak milik maka tanah tersebut dikuasai oleh Negara. Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik yang dijelaskan dalam Pasal 21 ayat 2.⁹

Selain menjaga agar tanah WNI tidak dikuasai oleh WNA juga membantu WNI agar dapat memanfaatkan tanah hak miliknya untuk menjangkau kehidupannya. Sekalipun UUPA melarang orang asing mempunyai hak milik atas tanah namun UUPA tidak menutup kesempatan warga Negara asing dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah dengan beberapa batasan dan pengecualian, sehingga semakin jelas kepentingan warga negara Indonesia di atas segalanya.

⁸ Kadek Rita, Ni Made, *Jurnal Kertha Negara* : “Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing di Indonesia Terkait dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”, h.2

⁹ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

1.2 Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup Penelitian

1.2.1 Rumusan Masalah

- a. Apakah kepemilikan satuan rumah susun diatas hak guna bangunan oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia telah sesuai dengan sistem hukum tanah di Indonesia ?
- b. Bagaimanakah status hukum kepemilikan hak milik satuan rumah susun diatas hak guna bangunan oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia?

1.2.2 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup bidang ilmu dalam penelitian ini adalah Hukum Administrasi Negara. Dalam penelitian skripsi ini, penulis akan membatasi permasalahan yang akan di bahas, agar lebih terfokus pada pokok permasalahan yang ada beserta dengan pembahasannya yaitu lebih terfokus pada kepastian hukum kepemilikan hak milik satuan rumah susun diatas hak guna bangunan oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, pasca Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

- a. Dapat menganalisis kedudukan hukum kepemilikan hak milik satuan rumah susun di atas hak guna bangunan oleh orang asing pasca Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

- b. Dapat menilai dapat tidaknya kepemilikan hak milik satuan rumah susun diatas hak guna bangunan oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

1.3.2 Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam menambah wawasan dan kajian Hukum Administrasi Negara, penelitian ini juga dapat menyumbangkan pemikiran-pemikiran dalam mengembangkan dan memperkaya keilmuan pada Ilmu Hukum secara umum dan khususnya Hukum Administrasi Negara. Serta diharapkan dapat menambah literatur dan bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat dijadikan acuan untuk penelitian-penelitian sejenis selanjutnya.

- b. Secara Praktis

Manfaat praktis dalam penelitian ini ialah untuk memberikan pemahaman mengenai kepastian hukum kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak atas Tanah

Menurut Urip Santoso hierarki hak-hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, antara lain adalah¹⁰ :

- a. Hak Bangsa Indonesia atas tanah
- b. Hak Menguasai dari Negara atas tanah
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat
- d. Hak perseorangan atas tanah, meliputi:
 - 1) Hak-hak atas tanah
 - 2) Wakaf tanah Hak Milik
 - 3) Hak Tanggungan
 - 4) Hak Milik atas satuan rumah susun

Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam hierarki tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah

Pasal 33 Ayat (3) UUD 45 menyatakan "Bumi dan Air dan kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak Bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan

¹⁰ Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, h.11

hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan lebih lanjut tentang hak penguasaan atas tanah ini dimuat dalam Pasal 1 ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUPA.

Hak Bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat *komunalistik*, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA. Selain itu juga mempunyai sifat *religius*, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat (2) UUPA). Hubungan antara Indonesia dengan tanah akan berlangsung tidak terputus-putus untuk selamanya. Sifat abadi artinya selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai Bangsa Indonesia dan selama tanah bersama tersebut masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut (Pasal 1 ayat (3) UUPA). Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan *induk* bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak-hak penguasaan apapun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi Hak Bangsa Indonesia atas tanah.

Berbicara mengenai hak bangsa Indonesia, maka arah dan tujuannya berhubungan erat dengan konsep bangsa dalam arti yang sangat luas. Dalam artian bahwa konsep bangsa merupakan artikulasi dari mengangkat kepentingan bangsa di atas kepentingan perorangan atau golongan. Hak bangsa Indonesia diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUPA sampai dengan angka 3 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia
- b. Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia tuhan yang maha esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- c. Hubungan hukum antara Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.¹¹

Ketentuan-ketentuan tentang hak bangsa¹²

- a) Sebutan dan isinya, hak bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh para ilmuan hukum tanah pada lembaga hukum dan hubungan konkret dengan bumi, air dan ruang angkasa di Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang dimasukkan dalam Pasal 1 angka 2 dan 3 UUPA. Hak bangsa mengandung dua unsur yaitu unsur kepunyaan dan

¹¹ FX. Sumarja, dkk. 2020, "Pengantar Hukum Agraria", Bandar Lampung: Pusaka Media, h. 61-62

¹² Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, h.57-58

untuk tugas kewenangan yang bertujuan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya.

- b) Pemegang haknya, subjek hak bangsa adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang dan generasi yang akan datang.
- c) Tanah yang dihakki, hak bangsa meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia.
- d) Terciptanya hak bangsa tanah bersama tersebut adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai bangsa Indonesia, hak bangsa sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan. Hak bangsa sebagai lembaga hukum tercipta pada saat diciptakannya hubungan hukum konkret dengan tanah sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia.
- e) Hubungan yang bersifat abadi, hak bangsa merupakan hubungan hukum yang bersifat abadi. Bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Maka juga tidak mungkin tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional tersebut dialihkan kepada pihak lain.

Hak negara atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam bidang Hukum Publik. Pelaksanaan kewenangan ini ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia (Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUPA).

b. Hak Menguasai dari Negara Atas Tanah.

Hak menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik. Penguasaan mengandung arti sebagai suatu proses, cara perbuatan menguasai atau kesanggupan menggunakan sesuatu. Oleh karena itu penguasaan atas tanah di dalamnya mengandung pengertian suatu cara atau perbuatan untuk menguasai sebidang tanah yang berisikan wewenang dan kesanggupan dalam menggunakan dan memanfaatkannya untuk kelangsungan hidup.¹³ Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, Bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dilaksanakan oleh Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) UUPA). Isi wewenang hak menguasai dari Negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, adalah :

¹³ Farida Patittinggi, 2012, *Dimensi Penguasaan Pulau-Pulau Kecil*, h. 76-100

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah. Termasuk dalam wewenang ini, adalah :
 - a) Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA jo. UU No.26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang).
 - b) Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA).
 - c) Mewajibkan kepada pemegang hak atas (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA).
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Termasuk wewenang ini, adalah :
 - a) Menentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara asing (Pasal 16 UUPA).
 - b) Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA).
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Termasuk wewenang ini, adalah :

- a) Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
- b) Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.
- c) Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.¹⁴

Ketentuan-ketentuan Pokoknya¹⁵

- a) Sebutan dan isinya. Hak Menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia, yang dirinci isi dan tujuannya dalam Pasal 2 ayat 2 dan 3 di atas. Kewenangan negara dalam bidang pertanahan tersebut merupakan pelimpahan tugas Bangsa. Kewenangan negara tersebut bersifat publik

¹⁴ *Ibid.* h.63

¹⁵ Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Trisakti, h. 267-268

semata-mata. Maka berbeda benar dengan hubungan hukum yang bersifat pemilikan antara negara dan tanah berdasarkan *domein-verklaring* dalam Hukum Tanah Administratif pada waktu sebelum berlakunya UUPA.

- b) Pemegang haknya. Subjek Hak Menguasai dari Negara adalah Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia.
- c) Tanah yang dihakki. Dalam perkembangan Hukum Tanah Nasional lingkup pengertian tanah-tanah yang di dalam UUPA disebut tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang semula disingkat dengan sebutan tanah-tanah Negara mengalami juga perkembangan. Semula pengeriannya mencakup semua tanah yang dikuasai oleh negara di luar apa yang disebut tanah-tanah hak. Sekarang ini ditinjau dari segi kewenangan penguasaannya ada kecenderungan untuk lebih memperinci status tanah-tanah yang semula tercakup dalam pengertian tanah-tanah Negara itu, menjadi:
 - d) Terciptanya hak menguasai dari Negara. Hak menguasai dari Negara merupakan pelimpahan tugas kewenangan Bangsa Indonesia, yang dilakukan oleh wakil-wakil Bangsa Indonesia pada waktu menyusun Undang-Undang Dasar 1945 dan membentuk Negara Republik Indonesia pada tanggal 18 Agustus 1945. Sebagaimana halnya dengan hak bangsa, hak menguasai dari negara yang berupa lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan.

- e) Pembebanan hak menguasai dari Negara. Hak menguasai dari negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain. Tetapi tanah negara dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain. Pemberian hak atas tanah negara kepada seseorang atau badan hukum, bukan berarti melepaskan hak menguasai tersebut dari tanah yang bersangkutan. Tanah tersebut tetap berada dalam penguasaan negara. Negara tidak melepaskan kewenangannya yang diatur dalam Pasal 2, terhadap tanah yang bersangkutan. Hanya saja seperti dijelaskan dalam Penjelasan Umum, kewenangan Negara terhadap tanah-tanah yang sudah diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, menjadi terbatas, sampai batas kewenangan yang merupakan isi hak yang diberikan. Batas itu wajib dihormati oleh Negara terhadap tanah-tanah yang sudah diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, menjadi terbatas, sampai batas kewenangan yang merupakan isi hak yang diberikan.
- f) Pelimpahan pelaksanaannya kepada pihak lain. Hak Menguasai Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, sebagai tugas pembantuan, bukan otonomi. Segala sesuatunya akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- g) Hak menguasai dari negara tidak akan hapus. Hak menguasai negara sebagai pelimpahan Hak Bangsa tidak akan dihapus selama Negara Republik Indonesia masih ada sebagai negara yang merdeka dan berdaulat.

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Kedudukan hak ulayat masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 3 UUPA, yaitu “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak-hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, menurut kenyataannya masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”. Hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.¹⁶

d. Hak Perseorangan Atas Tanah

Hak perseorangan atas tanah adalah hak atas tanah sebagai hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa (Pasal 16 dan 51 UUPA), hak atas tanah ditentukan berdasarkan :

a) Pasal 16 UUPA

- 1) Hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh perseorangan itu meliputi:
 - (a) Hak Milik
 - (b) Hak Guna Usaha
 - (c) Hak Guna Bangunan
 - (d) Hak Pakai

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*.... h.79

- (e) Hak Sewa
 - (f) Hak Membuka Tanah
 - (g) Hak memungut Hasil Hutan
 - (h) Hak-hak lain termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.
- 2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) adalah :
- (a) Hak Guna Air
 - (b) Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
 - (c) Hak guna ruang angkasa
- 3) Pasal 49, ayat (3) UUPA tentang Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan.
- 4) Hak Jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 UUPA.
- 5) Hak milik atas satuan rumah susun, yang diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, PP No. 41 Tahun 1996 jo. PP No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang didalamnya menjelaskan bahwa Obyek Pendaftaran tanah meliputi ¹⁷:

¹⁷ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.

PP No. 103 Tahun 2015 tentang tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang menjelaskan bahwa Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dipunyai atau dimiliki oleh Orang Asing.¹⁸

Selain hak-hak atas tanah yang telah dijelaskan diatas, juga diatur mengenai hak-hak atas tanah bagi warga negara asing yang tinggal di Indonesia. Kepemilikan Hak-hak Atas Tanah Bagi Asing menurut UUPA, hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tidak dapat diberikan kepada orang asing atau badan hukum asing. Bagi warga negara asing dan badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat diberikan hak pakai. Dalam hal yang sangat khusus orang-orang asing dapat memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau

¹⁸ Peraturan Menteri Negara Agraria No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.¹⁹

Untuk warga negara asing sama sekali tidak terbuka kemungkinan untuk mendapatkan hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan, kecuali hak pakai. Demikian pula halnya bagi badan hukum asing. Akan tetapi bagi orang asing dalam hal ini Investor Asing dapat memiliki tanah di Indonesia melalui perusahaan nasional dalam rangka penanaman modal asing (PMA) berdasarkan sistem hukum di Indonesia. Untuk tempat tinggal, orang asing dapat menyewa rumah milik orang Indonesia ataupun jika ingin membangun rumah sendiri, dimungkinkan menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan hak pakai atau hak sewa. Hak sewa untuk bangunan dan hak pakai menurut hukumnya dapat diberikan dengan jangka waktu sampai 25 (dua puluh lima) tahun.²⁰

Aspek keadilan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah bagi warga negara asing (WNA) dapat dilihat dari dua sisi. Pada satu pihak, warga negara asing dan badan hukum asing diberi kesempatan

¹⁹ Pasal 21 ayat (3) UUPA

²⁰ Michael Wisnoe, Tesis : *Kepemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing dan Kewarganegaraan Ganda*, Depok : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012, h. 46

untuk mempunyai hak atas tanah beserta bangunan, namun di pihak lain, agar tidak mengurangi perlindungan yang diberikan oleh pemerintah kepada warganya sendiri, terutama mereka yang secara ekonomis perlu dibantu, maka diberikan persyaratan bagi warga negara asing dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah beserta bangunan dengan beberapa pembatasan.

2.1.1 Objek Hak

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.²¹

²¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana, 2013), h. 10-11.

Dalam Pasal 16 UUPA menjelaskan beberapa objek hak atas tanah yaitu:

- a. hak milik
- b. hak guna-usaha
- c. hak guna-bangunan
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut hasil hutan

Dan hak-hak yang sifatnya sementara disebutkan dalam Pasal 53 UUPA:²²

- a. hak gadai
- b. hak usaha bagi hasil
- c. hak menumpang
- d. hak sewa tanah pertanian

Selain dijelaskan dalam UUPA, Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, mengenai objek hak tanggungan hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:²³

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

Mengenai objek hak yang dapat di bangun rumah susun di atasnya diatur dalam Pasal 17 Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:²⁴

- a. hak milik
- b. hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara
- c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

²² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

²³ Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

²⁴ Undang-Undang 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Menjelaskan mengenai objek Pendaftaran Tanah meliputi:²⁵

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
- b. Tanah hak pengelolaan
- c. Tanah Wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah Negara

2.1.2 Subjek Hak

Subyek hak atas tanah:

- a. Orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain (WNI maupun WNA)
- b. Tiap WNI baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan sama untuk memperoleh hak atas tanah serta mendapatkan manfaat dan hasilnya
- c. Badan-badan hukum (Indonesia maupun Asing)

Subjek dari hak atas tanah dapat ditentukan berdasarkan hak apa yang ada pada suatu bidang tanah, misalnya hak milik, hak pakai, hak sewa, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak-hak atas tanah lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 21 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”. Dapat diartikan bahwa subjek hak atas tanah hak milik adalah warga negara Indonesia maka selain dari warga negara Indonesia

²⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

tidak berhak memiliki hak milik atas tanah. Untuk subjek hak atas tanah hak pakai dan hak sewa dijelaskan dalam Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA bahwa :

Yang dapat mempunyai hak pakai ataupun hak sewa ialah :

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Untuk subjek dari hak guna usaha dan hak guna bangunan diatur dalam Pasal 30 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) yaitu :

- a. warganegara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pasal 1 angka 14 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menyebutkan bahwa :

Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.

Dalam hal ini berarti subjek dari hak milik atas satuan rumah susun menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun adalah Warga Negara Indonesia.

Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja juga menjelaskan mengenai subjek hak milik atas satuan rumah susun dalam Pasal 144.

Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada²⁶:

- a. warga negara Indonesia;
- b. badan hukum Indonesia;

²⁶ Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

- c. warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau
- e. perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam bagian penjelasan Pasal 144 Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Ayat (1) huruf c dan d adalah :

Huruf c

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.

Huruf d

Kepemilikan satuan rumah susun oleh badan hukum asing hanya diberikan di Kawasan Ekonomi Khusus, Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Kawasan Industri, dan kawasan ekonomi lainnya.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia jo. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia menjelaskan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu yaitu hak pakai yang berarti orang asing merupakan subjek dari hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Hak milik atas Satuan Rumah Susun diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum Indonesia;

- c. Orang Asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau
- e. Perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, menyebutkan bahwa Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai.

2.2 Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²⁷ Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan

²⁷ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, h.59

pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁸

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi. Jika dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan pelaksanaannya akan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain.

²⁸ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h.23

Adapun tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

1. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional.
2. Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia

Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.²⁹ Jadi, kepastian hukum menurut penulis adalah sesuatu yang harus dilakukan secara konsekuen berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

²⁹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, h.95

2.3 Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Pasal 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional menjelaskan bahwa, Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

BPN menyelenggarakan fungsi sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut:

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;

- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- i. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- j. pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- k. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- l. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Dari beberapa fungsi BPN yang telah disebutkan, fungsi BPN dalam perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah serta fungsi BPN dalam perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang berkaitan dengan pemberian hak milik atas satuan rumah susun.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu menggunakan pendekatan yuridis normatif atau dapat disebut juga sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Studi dokumen dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mengkaji Peraturan-peraturan tertulis dari buku-buku dan literatur-literatur yang memuat bahan-bahan serta dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pokok permasalahan yang dibahas.

3.2 Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini diperoleh dari bahan pustaka, literatur, penelitian terdahulu, buku, dan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan permasalahan yang akan dibahas, data sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan yang memiliki kekuatan hukum mengikat, seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku dan putusan-putusan hakim.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, dan jurnal-jurnal hukum.

3.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu dengan studi pustaka, studi pustaka dalam teknik pengumpulan data ini merupakan jenis data sekunder yang digunakan untuk membantu proses penelitian, yaitu dengan mengumpulkan informasi yang terdapat dalam jurnal, buku-buku, maupun karya ilmiah pada penelitian sebelumnya.

3.3.2 Prosedur Pengolahan Data

Dari hasil penelitian, maka data tersebut akan dikelola melalui tahapan:

- a. Identifikasi data, yaitu mencari data yang diperoleh untuk disesuaikan dengan pembahasan yang akan dilakukan dengan menelaah peraturan, buku, ataupun jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan judul dan permasalahan.

- b. Klasifikasi data, yaitu menghimpun data menurut kerangka bahasan, diklasifikasikan menurut data yang telah ditentukan.
- c. Penyusunan data, yaitu menempatkan data pada pokok bahasan masing-masing dengan sistematis.

3.4 Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yang berarti hasil dari penelitian ini dipaparkan dalam bentuk penjelasan dan uraian kalimat yang mudah dimengerti untuk diinterpretasikan dan dirangkum secara umum yang didasarkan fakta-fakta yang bersifat khusus terhadap pokok bahasan yang diteliti.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Adanya perbedaan mengenai kepemilikan hak satuan rumah susun diatas hak guna bangunan oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia yakni bidang tanah yang dapat dibangun sarusun diatasnya. Dalam UU Cipta Kerja dan aturan pelaksanaannya sarusun dapat dibangun diatas bidang tanah hak pakai atau hak guna bangunan walaupun sarusun tersebut hanya dapat dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya. Sedangkan dalam aturan sebelumnya sarusun bagi warga negara asing hanya dapat dibangun diatas bidang tanah hak pakai atau hak sewa untuk bangunan, karena hal ini mengacu pada UUPA. Ini dikarenakan pada UU Cipta Kerja disebutkan bahwa satuan rumah susun bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Atau dapat dikatakan bahwa UU Cipta Kerja menganut asas pemisahan horizontal. Sedangkan pada aturan sebelumnya, satuan rumah susun tidak terlepas dari bidang tanah yang merupakan alas dari satuan rumah susun

tersebut. Dapat disimpulkan bahwa, kepemilikan satuan rumah susun yang dibangun diatas hak guna bangunan bagi warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia telah sesuai dengan sistem hukum tanah di Indonesia dan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Cipta Kerja pada Pasal 145 yang didalamnya menyebutkan bahwa : “Rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, atau hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan“

2. Status hukum kepemilikan hak milik satuan rumah susun diatas hak guna bangunan oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia pasca UU Cipta Kerja adalah sah. Aturan mengenai kepemilikan hak milik satuan rumah susun diatas HGB yang diatur didalam UU Cipta Kerja yaitu dapat dibenarkan, dengan tanda bukti kepemilikan atas sarusun berupa sertifikat hak milik satuan rumah susun. Walaupun sarusun dapat dibangun diatas hak guna bangunan namun telah dijelaskan bahwa sarusun merupakan milik perseorangan terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

5.2 Saran

Pemerintah dan DPR dalam membuat suatu peraturan perundang-undangan baiknya memperhatikan dan mengacu pada peraturan perundang-undangan sebelumnya dan memikirkan matang-matang dampak yang akan ditimbulkan apabila membuat suatu Undang-undang, jangan sampai aturan yang seharusnya membuat tertib dan aman bagi masyarakat malah membuat masyarakat merasa dirugikan dan menyebabkan rasa kepercayaan masyarakat kepada DPR selaku wakil rakyat menjadi hilang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Ali, Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung
- Harsono, Boedi, 2013, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Universitas Trisakti
- Rahardjo, Satjipto, 2007, *Membedah Hukum Progresif*, Jakarta: Kompas
- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo
- Patittinggi, Farida, 2012, *Dimensi Penguasaan Pulau-Pulau Kecil*
- Santoso, Urip, 2005, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana
- _____, 2013, *Hukum Agraria* Jakarta: Kencana
- Sumarja, FX, 2015, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia*, Yogyakarta : STPN Press
- _____, dkk. 2020, *Pengantar Hukum Agraria*, Bandar Lampung: Pusaka Media
- Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika
- Sutadi, Adrian, 2009, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Jakarta: Pradnya Paramita
- Syahrani, Riduan, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti

B. Perundang-undangan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

C. Lain-lain

Boedi Djatmiko Hadiatmoclo, *Tanah Negara dan Wewenang Pemberian Haknya*, Jurnal Keadilan, Vol 6 No. 1, Tahun 2012

Dyah Devina Maya Ganindra dan Faizal Kurniawan, *Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan*, Yuridika: Vol. 32 No. 2, Mei 2017

Kadek Rita, Ni Made, Jurnal Kertha Negara : *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing di Indonesia Terkait dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*

Michael Wisnoe, 2012, Tesis : *Kepemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing dan Kewargangaraan Ganda*, Depok : Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Maria S.W. Sumardjono, Presentasi disampaikan pada Zoominar *Membang Hukum Tanah Nasional*, diselenggarakan oleh Bagian Hukum Administrasi Negara dan Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisakti, tanggal 23 Juni 2021.

Nurhaidah, M. Insya Musa, 2015, *Dampak Pengaruh Globalisasi Bagi Kehidupan Bangsa Indonesia*, Jurnal Pesona Dasar Vol. 3 No. 3, Pendidikan Guru Sekolah Dasar (PGSD) Universitas Syiah Kuala

Agung Hermansyah, Associate Lawyer di NA Lawyer, *UU Cipta Kerja dan Hunian untuk WNA*, diakses dari (analisis.kontan.co.id), pada tanggal (6 Juni 2021), pukul (21.00 WIB)