

**KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING
DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM**

***Bernadeth Gisela Lema Udjan¹, Retno Dewi Pulung Sari²**

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Katolik Darma Cendika, Jl. Dr. Ir. H. Soekarno No.201,
Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

*bernadeth.udjan@student.ukdc.ac.id

ABSTRACT

This research aimed to critically analyze regulations regarding the ownership status of flats in realizing legal certainty. The research method used is normative juridical research using a library study model. This research uses a legislative regulation strategy. The research results show that the concept of apartment ownership, which has been regulated in statutory regulations, has different rules. The UUPA firmly states that only Indonesian citizens (WNI) have rights to land with the status of Ownership Rights, Business Use Rights, and Building Use Rights. In contrast, the Job Creation Law states that foreigners are allowed to have ownership of Building Use Rights (HGB) without changing the right becomes the Right to Use. However, Building Use Rights (HGB) can only be owned by Indonesian citizens, and ownership can be given to foreigners who have a residence permit with the requirement of completing the house shape criteria that the government itself has regulated.

Dilakukannya penelitian ini ditujukan untuk menganalisis secara kritis terhadap peraturan mengenai status kepemilikan sarusun dalam mewujudkan kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan model studi kepustakaan. Penelitian ini menggunakan strategi regulasi legislatif. Hasil penelitian menunjukkan konsep kepemilikan rumah susun yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan memiliki perbedaan pengaturan. 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 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.

Kata Kunci: *Rumah Susun, Warga Negara Asing, Kepastian Hukum.*

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan komponen permukaan bumi yang sangat penting dan mempunyai peranan penting dalam menunjang kehidupan manusia. Kehadiran tanah sangat penting bagi keberadaan manusia, karena tanah mempunyai berbagai peran

penting seperti sebagai aset ekonomi, budaya, sosial, hukum, dan politik. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang disebut juga UUPA menetapkan bahwa seluruh wilayah di Indonesia dianggap sebagai satu kesatuan, dan Bangsa Indonesia bersatu membentuk bangsa Indonesia (UU No.5, 1960). Oleh karena itu, dalam konteks UUPA, pengaturan pertanahan menjadi hal yang sangat penting di permukaan bumi (Chayadi, 2020; Sukarman & Prasetya, 2021). Tanggung jawab negara untuk mengawasi tanah dan sumber dayanya secara tegas tertuang dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang menguraikan batas-batas kewenangan negara untuk mengatur. Menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, negara mempunyai kedaulatan atas bumi, air, dan segala sumber daya yang terkandung di dalamnya, dan sumber daya tersebut dipergunakan semata-mata untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat Indonesia (UUD, 1945). Pernyataan ini jelas menunjukkan tanggung jawab Negara untuk mengawasi administrasi tanah dan sumber daya yang dimilikinya untuk kepentingan masyarakat Indonesia (Febriansyah et al., 2021).

UUPA menguraikan tentang hak warga negara Indonesia (WNI) dan warga negara asing (WNA). UUPA secara tegas mengatur bahwa pemegang kewarganegaraan Indonesia (WNI) berhak secara eksklusif atas tanah dengan status hukum Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Warga negara asing (WNA) secara eksklusif diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Menyewa (Azizah & Priandhini, 2023; Sumardjono, 2007). Seiring berjalannya waktu, tanah di Indonesia mengalami kemajuan, termasuk akuisisi apartemen. Rumah Susun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun), adalah suatu kesatuan hunian yang bertingkat-tingkat vertikal pada bidang tanah yang mendatar (UU No.20, 2011). Setiap unit dapat dimiliki dan digunakan secara individual oleh pemiliknya. Apalagi Pasal 1 angka 3 UU Rumah Susun memberikan definisi yang jelas tentang Satuan Rumah Susun. Dinyatakan bahwa rumah susun adalah satuan tempat tinggal mandiri yang dirancang untuk digunakan perorangan, berfungsi baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sarana akses ke jalan umum. Kepemilikan satuan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 yang merupakan penetapan peraturan pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 atau dikenal dengan UU Cipta Kerja.

Sesuai aturan yang tertuang dalam UU Cipta Kerja, orang perseorangan dari negara lain yang mempunyai izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 berhak atas kepemilikan barang atas rumah susun. Menurut Pasal 144, kepemilikan rumah susun dibatasi hanya bagi orang Indonesia, badan hukum Indonesia, warga negara asing yang mempunyai izin yang ditentukan undang-undang, dan badan hukum. Tidak termasuk mereka yang bukan merupakan warga negara dari negara yang diwakili oleh delegasi Indonesia, serta delegasi dari negara lain atau organisasi internasional yang memiliki perwakilan di Indonesia. Non-warga negara diberikan kepemilikan tunggal atas apartemen di Kawasan Ekonomi Khusus (“KEK”), seperti Kawasan Perdagangan Bebas, Pelabuhan Bebas, Kawasan Industri, dan kawasan ekonomi tertentu lainnya

(Sofian, 2022). Pada saat yang sama, peraturan UUPA menerapkan pembatasan yang ketat terhadap hak milik orang yang bukan warga negara, membatasi mereka hanya pada Hak Pakai dan Hak Menyewa. UUPA merupakan undang-undang yang menjunjung tinggi pengertian kewarganegaraan, yang mengatur bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) hanya dapat dimiliki oleh perseorangan yang merupakan warga negara Indonesia. Status hukum kepemilikan rumah susun baik bagi warga negara Indonesia maupun orang asing kini belum jelas karena adanya persyaratan Undang-Undang Cipta Kerja yang memperbolehkan orang asing memperoleh tanah melalui Hak Guna Bangunan (HGB).

Penelitian terdahulu tentang kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing menganalisis pengaturan kepemilikan rumah susun oleh orang asing ditinjau pada prinsip nasionalitas yang terdapat dalam UUPA dan UU Cipta Kerja dalam mewujudkan kepastian hukum (Rubiati, 2021). Berdasarkan pendapat (Ardhan, 2022) meneliti bahwa kepemilikan atas rumah susun dapat diberikan kepada WNA pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Terlihat bahwa peraturan atas status kepemilikan sarusun memberikan peluang terhadap WNA yang menetap di wilayah Indonesia. Kedua pendapat diatas belum menunjukkan adanya 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 dalam penelitian ini 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 ketertiban (Arief, 2007). Hal ini berarti bahwa untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat diperlukan kepastian hukum. Teori yang dikemukakan oleh Sidharta diperkuat oleh Nurhasan Ismail dan Gustav Radbruch yang menyatakan mengenai kepastian hukum harus diciptakan dengan memerlukan ketentuan melalui struktur internal dari norma hukum itu sendiri dan kepastian hukum dapat dikatakan dengan produk hukum atau produk peraturan perundang-undangan yang mampu mengatur masyarakat (Ismail, 2007; Rahardjo, 2012). Dapat dikatakan bahwa bentuk kepastian hukum diciptakan untuk mengatur dan menertibkan masyarakat melalui suatu produk hukum atau produk peraturan perundang-undangan.

Menurut Pasal 145 UU Cipta Kerja, diamanatkan bahwa bangunan tempat tinggal dibangun berdasarkan hak HGB atau hak pakai yang lebih tinggi dari hak negara, hak HGB, atau hak pakai yang lebih tinggi dari hak pengelolaan. Sebaliknya, UUPA menegaskan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) hanya terbatas pada warga negara

Indonesia saja. Hal ini dapat menimbulkan kontradiksi norma antara dua peraturan perundang-undangan yang sama-sama mengatur kepemilikan rumah susun. Penelitian penulis akan didasarkan pada pertentangan antara dua peraturan perundang-undangan. 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.

B. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dan menggunakan paradigma studi kepustakaan. Penelitian yuridis normatif meliputi pelaksanaan kajian hukum dalam lingkungan kepustakaan, yaitu dengan menganalisis bahan pustaka atau data sekunder untuk menggali landasan teori-teori hukum, asas-asas, dan hukum-hukum hukum yang bersangkutan. Kajian yuridis normatif meliputi analisis metodologis dan identifikasi landasan hukum suatu sistem hukum (Sunggono, 2016). Penulis akan melakukan kajian komprehensif terhadap materi relevan yang menunjukkan adanya ambiguitas hukum seputar pengaturan pengalihan hak SHM Warga Negara Indonesia (Suratman & Dillah, 2014). Penelitian ini mengumpulkan bahan hukum primer antara lain Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pokok-pokok Agraria, UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (disebut juga PP Cipta Kerja) (UU No.6, 2023). Selain itu, bahan hukum sekunder seperti peraturan terkait undang-undang juga dipertimbangkan. Bahan hukum tersier, khususnya artikel di jurnal, juga diperiksa. Bahan penelitian yang diperoleh akan dikenakan metodologi analisis kualitatif. Data yang diperoleh selanjutnya diolah, dikurasi, dan dicermati dari kasus-kasus hukum yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan dan hal-hal lain yang relevan, guna menyajikan dan menjelaskan materi secara komprehensif, akurat, dan gamblang demi kenyamanan pembaca.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Konsep Kepemilikan atas Rumah Susun Oleh WNA

Sebelum mempelajari analisis yang lebih komprehensif mengenai kepemilikan rumah susun, penting untuk memahami konsep dasar hak milik. Menurut Pasal 20

ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak waris yang paling kuat dan menyeluruh, serta hanya dapat dimiliki oleh seseorang yang memiliki tanah tersebut. Ayat (2) mengatur bahwa hak milik dapat dialihkan dan dapat dialihkan kepada orang lain. Hak milik mengacu pada hak hukum yang dimiliki individu atas tanah, yang merupakan hak paling luas yang dapat dimiliki seseorang.

Dalam UUPA, warga negara asing (WNA) dibatasi untuk melakukan penguasaan atas hak atas tanah hanya untuk keperluan pakai dan sewa (Sofian, 2022). Sesuai Pasal 21 UUPA, hak milik hanya dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI). Dalam hal ini, UUPA menegaskan bahwa kepemilikan hanya dibatasi pada warga negara Indonesia. UU Cipta Kerja yang mengatur kepemilikan rumah susun memang memberikan batasan tertentu. Sesuai aturan yang tertuang dalam (Ardhan, 2022), mereka yang bukan masyarakat adat dan mempunyai izin tinggal yang sah berhak memiliki harta benda, khususnya rumah susun. Hal ini sesuai dengan aturan yang tertuang dalam Pasal 144 ayat (1) UU Cipta Kerja. Undang-undang ini mengatur bahwa hak milik dapat diberikan kepada orang perseorangan yang merupakan penduduk Indonesia, badan hukum yang berkedudukan di Indonesia, warga negara asing yang mempunyai izin tinggal yang sah, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, serta perwakilan negara asing dan negara lain dan institusi internasional.

Kontroversi pengertian kepemilikan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) berkaitan dengan kepemilikan yang dilarang berupa hak milik, hak guna bangunan (HGB), atau hak guna usaha. Seperti telah disebutkan sebelumnya, UUPA mengatur bahwa harta benda dan bangunan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI). Meski demikian, UU Cipta Kerja mengatur bahwa orang asing hanya dapat memiliki apartemen dengan syarat memiliki izin tinggal yang sah dan mematuhi peraturan perundang-undangan terkait.

Menurut Pasal 145 UU Cipta Kerja, rumah susun dapat dimiliki berdasarkan Hak Pakai. Sedangkan aturan UUPA sangat mengikuti konsep pemisahan horizontal. Prinsip pemisahan horizontal menegaskan bahwa bangunan dan bangunan di atas sebidang tanah merupakan kesatuan yang berbeda dan tidak secara inheren berhubungan dengan tanah itu sendiri. Artinya, kepemilikan suatu bangunan tidak serta merta berarti kepemilikan atas tanah di mana bangunan itu berada. Begitu pula dengan UU Rumah Susun, termasuk Pasal 17 dan 18, yang mengatur bolehnya mendirikan satuan rumah tinggal di atas tanah milik orang lain, sehingga menunjukkan ketaatan UU Rumah Susun terhadap gagasan pemisahan horizontal (Clarisha & Wisnaeni, 2023; Rubiati, 2021).

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.

2. Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun Oleh WNA

Peraturan perundang-undangan yang mengatur kepemilikan rumah susun dalam UUPA sangat menganut paham kewarganegaraan. Pengertian kewarganegaraan tampak jelas dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA yang secara tegas menyatakan bahwa hanya orang perseorangan yang berkewarganegaraan Indonesia yang berhak mempunyai hak milik atas suatu barang. Orang yang bukan warga negara dibatasi dalam menjalankan kewenangan dan memanfaatkan hak atas tanah. Menurut penjelasan penulis, orang asing hanya diperbolehkan membeli rumah susun jika mempunyai hak sah atas tanah yang disediakan pemerintah.

Aturan terkait pertanahan tertuang dalam Pasal 143 hingga 145 UU Cipta Kerja. Tujuan utama UU Cipta Kerja adalah menetapkan peraturan mengenai kepemilikan asing atas apartemen tempat tinggal. Menurut Pasal 143 UU Cipta Kerja, Hak Milik adalah hak untuk mempunyai rumah susun milik perseorangan beserta hak bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pasal 144 ayat (1) disusul dengan Pasal 144 ayat (2) yang mengatur bahwa hak milik dapat dialihkan atau dijamin dengan menempatkannya di bawah hak tanggungan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain itu, menurut Pasal 145 UU Cipta Kerja, orang asing diperbolehkan memiliki properti tempat tinggal dengan sebidang tanah, dengan syarat dan persyaratan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Sesuai dengan Pasal 35 ayat (1) UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan melaksanakan kuasa atas bangunan di atas tanah milik orang lain, untuk jangka waktu paling lama 30 tahun (Rubiati, 2021). Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk memanfaatkan atau memperoleh manfaat atas tanah milik negara atau orang lain. Hak ini diberikan oleh orang yang berwenang atau pengambil keputusan melalui perjanjian dengan pemilik. Hak ini tidak boleh dianggap setara dengan perjanjian sewa atau pengelolaan lahan yang bertentangan dengan undang-undang. Bukan warga negara diperbolehkan memiliki rumah susun yang dibangun di atas tanah yang telah mempunyai peruntukan Hak Pakai. Berdasarkan ketentuan UU Cipta Kerja, orang asing kini diperbolehkan memiliki rumah susun melalui perolehan Hak Guna Bangunan (HGB). Untuk memungkinkan non-warga negara memiliki bangunan yang dibangun di atas tanah yang diatur dengan Hak Guna Bangunan (HGB).

PP Cipta Kerja merupakan aturan khusus yang mengatur kepemilikan rumah susun oleh mereka yang bukan warga negara. Sesuai Pasal 71 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Cipta Kerja, yang dimaksud dengan “tempat tinggal milik orang

asing” adalah rumah tapak yang dikuasai orang asing tersebut melalui hak pakai atau hak pakai atas hak milik. . Penguasaan ini diwujudkan melalui suatu perjanjian kontraktual yang memberikan hak pakai atas hak milik, yang dituangkan dalam suatu Akta yang dibuat di hadapan Notaris. Alternatifnya dapat dilakukan dengan pemberian hak pengelolaan melalui perjanjian penggunaan lahan dengan pemegang Hak Pengelolaan (Lesmana & Anindita, 2021). Bukan warga negara diperbolehkan mempunyai rumah tinggal yang dibangun di atas tanah dengan Hak Pakai atau HGB (Hak Guna Bangunan) atas tanah Negara, Hak Pakai atau HGB atas tanah berupa Hak Pengelolaan, atau Hak Pakai atau HGB atas tanah berupa Hak Pengelolaan. hak kepemilikan. Benar. Bagi non-warga negara dikecualikan dari pembatasan harga minimum, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah, dan tujuan dari kepemilikan rumah susun, sebagaimana tercantum dalam Pasal 72 Peraturan Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Rumah Susun Tahun 2021. Satuan, dan Pendaftaran Tanah (Ardhan, 2022; Devita, 2021).

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 alas tanah 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 ini menimbulkan pertanyaan bagi seseorang atas status kepemilikan rumah susun karena terdapat kemungkinan hak atas kepemilikan rumah susun oleh WNA dapat transfigurasi hak tersebut. 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.

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

Tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia karena signifikansinya secara ekonomi, budaya, sosial, hukum, dan politik sehingga merupakan komponen penting dari permukaan bumi (Chayadi, 2020). Aturan yang mengatur hak atas tanah dalam UUPA menegaskan bahwa hanya perseorangan yang berkewarganegaraan Indonesia yang berhak menerima Hak Guna Bangunan (HGB).

Bersamaan dengan itu, UU Cipta Kerja memperbolehkan orang asing memiliki unit hunian yang dibangun di atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB) tanpa perlu adanya konversi hak milik menjadi Hak Pakai. Hal ini mengakibatkan adanya asimetri antara kedua undang-undang dan aturan yang mengatur kepemilikan rumah susun. Pembahasan kepastian hukum dalam hal ini berkaitan dengan konsep kepastian hukum yang dikemukakan oleh Sidharta Arief yang berpendapat bahwa dengan adanya asas kebenaran maka akan tercipta ketertiban masyarakat. Untuk mewujudkan ketertiban masyarakat, diperlukan kejelasan hukum. Untuk memperkuat teori Sidharta Arief, dipergunakan teori yang disampaikan oleh Nurhasan Ismail bahwa jika mencapai kepastian hukum diperlukan ketentuan melalui struktur internal dari norma hukum itu sendiri. Teori Radbruch mengemukakan bahwa kepastian merupakan produk hukum tersebut (Rahardjo, 2012). Sehingga diterbitkannya suatu produk peraturan perundang-undangan merupakan gambaran adanya kepastian hukum didalamnya (Arief, 2007; Ismail, 2007).

Sesuai Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, negara mempunyai kewenangan atas tanah, air, dan sumber daya yang terkandung di dalamnya, dan hendaknya dipergunakan semata-mata untuk kemakmuran rakyat. Deklarasi ini menyoroti tanggung jawab Negara untuk mengawasi administrasi tanah dan sumber daya yang dimilikinya, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia (UUD, 1945). Pasal 20 ayat (1) UUPA secara tegas menyatakan bahwa hak milik merupakan hak yang diwariskan dan merupakan hak yang paling kuat dan menyeluruh yang dapat dimiliki seseorang atas tanahnya. Ayat (2) lebih lanjut menjelaskan bahwa hak milik dapat dialihkan kepada pihak ketiga. Apalagi penduduk Indonesia berhak memiliki hak milik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA. Selain itu, ayat (2) menetapkan bahwa pemerintah mempunyai kewenangan untuk menunjuk badan hukum yang dapat memiliki hak milik dalam keadaan tertentu. Sesuai Pasal 21 ayat (3), orang asing diberikan hak milik dalam keadaan tidak ada wasiat atau dalam penggabungan harta akibat perkawinan. Demikian pula, jika seseorang dari Indonesia mempunyai hak milik, ia juga mempunyai kemampuan untuk menyerahkan hak tersebut secara sukarela. Ayat (4) menyatakan bahwa apabila seseorang dari Indonesia mempunyai kewarganegaraan negara lain juga, maka ia tidak berhak atas hak milik atas tanah berdasarkan hak milik. Sebaliknya, peraturan yang ditentukan pada ayat (3) pasal ini berlaku (Saraswati et al., 2023). Hal ini menunjukkan bahwa peraturan yang dituangkan dalam UUPA memberikan larangan yang tegas terhadap orang asing untuk memperoleh tanah yang berada di wilayah hukum Indonesia, bahkan bagi warga negara Indonesia yang telah mengalami perubahan 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 sehingga menutup peluang bagi WNA untuk memiliki rumah susun di wilayah Indonesia (Putra et al., 2023). Hal tersebut dapat memberikan pandangan berbeda mengenai pengaturan dalam UU Cipta Kerja yang memberikan kesempatan bagi WNA untuk memiliki rumah susun diatas tanah dengan alas Hak Guna Bangunan (HGB) (Aprilia et al., 2018).

Berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UUPA, hanya warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia, dan berkedudukan di Indonesia yang berhak memiliki HGB. Kepemilikan rumah susun di atas tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) khusus diperuntukkan bagi penduduk Indonesia (Sofian, 2022). 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.

D. SIMPULAN

Konsep kepemilikan rumah susun, sebagaimana diatur dalam batasan peraturan perundang-undangan, mempunyai beberapa ketentuan dan aturan. Menurut UUPA, hanya warga negara Indonesia (WNI) yang berhak atas hak milik atas tanah, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Namun UU Cipta Kerja memperbolehkan orang asing memiliki hak milik khusus Hak Guna Bangunan (HGB), tanpa mengubah hak pakainya. Hak Guna Bangunan (HGB) hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Namun, orang asing dengan visa tinggal dapat diberikan kepemilikan jika mereka memenuhi standar yang ditetapkan pemerintah untuk pembangunan properti tersebut. Pengaturan dalam UUPA dengan UU Cipta Kerja menunjukkan 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. Sehingga pemerintah perlu mengevaluasi kembali atas pengaturan kepemilikan rumah susun dengan memperhatikan prinsip-prinsip yang terdapat dala UUPA agar menghindari konflik norma.

E. DAFTAR RUJUKAN

- Aprilia, A. P., Permadi, I., & Effendi, L. (2018). Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Warga Negaraasing Dengan Meminjam Nama Warga Negara Indonesia. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 3(1), 15–21. <http://dx.doi.org/10.17977/um019v3i12018p015>
- Ardhan, S. M. (2022). Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Pasca Undang-Undangnomor 11 Tahun 2020 Tentangcipt Kerja. *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan*, 2(2), 120–133.

<https://doi.org/10.30649/jhek.v2i2.55>

- Arief, S. (2007). *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*. PT Refika Aditama.
- Azizah, A. N., & Priandhini, L. (2023). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pihak Yang Memberikan Keterangan Palsu. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Standing*, 7(1), 32–46. <https://doi.org/10.24269/ls.v7i1.6044>
- Chayadi, L. (2020). Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 7(2), 159–168. <https://doi.org/10.31289/jiph.v7i2.3977>
- Clarisha, V. S., & Wisnaeni, F. (2023). Analisa Hukum Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah. *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum*, 7(2), 309–318. <https://doi.org/10.24269/ls.v7i2.7094>
- Devita, S. M. (2021). Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*, 2(9). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v2i9.130>
- Febriansyah, F. I., Saidah, S. E., & Anwar, S. (2021). Program Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kenongomulyo. *YUSTITIABELEN*, 7(2), 213–229. <https://doi.org/10.36563/yustitiabelen.v7i2.361>
- Ismail, N. (2007). *Perkembangan Hukum Pertanahan: Pendekatan Ekonomi Politik*. Universitak Gajah Mada.
- Lesmana, M., & Anindita, S. L. (2021). Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen Terkait Transparansi Informasi Status Hak Atas Tanah Bersama Apartemen. *Jurnal Reformasi Hukum*, 25(2), 202–221. <https://doi.org/10.46257/jrh.v25i2.286>
- Putra, I. G. Y. S., Suandika, I. N., Suryana, I. K. D., & Saputra, K. E. D. (2023). Kepemilikan Rumah Tunggal Orang Asing Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Pertanahan. *Jurnal Ilmiah Raad Kertha*, 6(2), 54–65. <https://doi.org/10.47532/jirk.v6i2.929>
- Rahardjo, S. (2012). *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Rubiati, B. (2021). Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dikaitkan Dengan Prinsip Nasionalitas. *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria*, 1(1), 76–90. <https://doi.org/10.23920/litra.v1i1.642>
- Saraswati, A. N., Suroyya, F., Anugrah, I. T., & Wulandari, M. A. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Warga Negara Indonesia Terhadap Perolehan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing. *Jurnal Education And Development*, 11(2), 384–390. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i2.4905>
- Sofian, F. (2022). 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), 874–903. <https://doi.org/10.30743/jhah.v3i4.6256>

- Sukarman, H., & Prasetya, W. S. (2021). Degradasi Keadilan Agraria Dalam Omnibus-Law. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 9(1), 17–37.
<https://doi.org/10.25157/justisi.v9i1.4806>
- Sumardjono, M. S. W. (2007). *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Kompas.
- Sunggono, B. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada.
- Suratman, & Dillah, P. (2014). *Metode Penelitian Hukum*. Alfabeta.
- UU No.20. (2011). *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*.
- UU No.5. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.
- UU No.6. (2023). *UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja*.
- UUD. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.