

PENERAPAN ASAS KEBANGSAAN DALAM KEPEMILIKAN SARUSUN PASCA PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 91/PUU-XVII/2020

APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF NATIONALITY IN THE OWNERSHIP OF FLATS UNITS POST CONSTITUTIONAL COURT DECISION NUMBER 91/PUU-XVII/2020

Johan's Kadir Putra¹, Nuriyah Hidayanti², Intan Novitasari³

Fakultas Hukum, Universitas Balikpapan

Jalan Pupuk Raya, Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan,

Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114

Email: johans.kadir@uniba-bpn.ac.id, nuriyahdudun@gmail.com,

inovitasari402@gmail.com,

ABSTRAK

Indonesia dikenal sebagai negara berkembang yang memiliki potensi sumber daya baik manusia maupun alam yang cukup besar sehingga menarik minat warga negara asing maupun lokal untuk berinvestasi. Banyak perusahaan asing yang mendirikan cabangnya di kota-kota besar yang ada di Indonesia. Perusahaan asing yang mendirikan cabang di Indonesia ini tentunya juga akan mengirim perwakilan dari kantor pusat mereka yang merupakan warga negara asing. Mengenai pengaturan kepemilikan hunian atas satuan rumah susun, WNA ataupun dikenal melalui "Warga Negara Asing" sekedar dapat mempunyai Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan bangunannya dibangun pada atas tanah yang memiliki hak pakai tanah Negara. Hal tersebut bisa kita tinjau melalui Peraturan Pemerintah dengan No. 103 pada saat Tahun 2015 yang mengenai "Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia". Kepemilikan hak milik WNA dari Sarusun ataupun dikenal melalui "Satuan Rumah Susun", ditemukan sebagian ketentuan yang memberikan aturan perihal hak atas tanah dimana diperbolehkan mempunyai berbagai hak hunian yang terdapat pada tanah air dan berbagai tipe hunian rumah susun apa saja yang di perbolehkan dan tidak diizinkan untuk warga negara asing.

Kata Kunci: Asas Kebangsaan, Hak Milik, Satuan Rumah Susun.

ABSTRACT

Indonesia is known as a developing country that has a large potential for both human and natural resources so that it attracts foreign and local citizens to invest. Many foreign companies have established their branches in major cities in Indonesia. Foreign companies that establish branches in Indonesia will of course also send representatives from their headquarters who are foreign nationals. Regarding the regulation of residential ownership of units of flats, Foreign Citizens (WNA) can only have the Property Rights of Unit of Apartments whose buildings are built on land that has the right to use State land. This can be seen in Government Regulation No. 103 of 2015 on Housing Ownership by Foreigners Based in Indonesia. Ownership of foreign residents' property in units of flats, there are several provisions governing the rights to land that may have rights to live in Indonesia and what types of dwellings are permitted and not allowed for foreign residents.

¹ Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

² Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

³ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Artikel

Keywords: *Principal of nationality, Property Rights, Unit Flats.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara dengan jumlah penduduk terbesar di dunia, dan perkiraan menunjukkan bahwa jumlah penduduk akan terus bertambah di masa mendatang. Kenaikan jumlah penduduk ini tidak hanya terjadi di kota-kota besar, tetapi juga di daerah pinggiran kota. Seiring dengan pertumbuhan terus-menerus jumlah penduduk, kebutuhan akan tempat tinggal juga meningkat. Salah satu cara yang efektif untuk mengatasi masalah ini adalah melalui pembangunan rumah susun, terutama di daerah perkotaan yang penduduknya terus bertambah sementara lahan semakin terbatas.

Dengan bentuk bangunan yang vertikal, rumah susun dapat dibangun di atas lahan yang terbatas, menghemat penggunaan lahan, dan berperan dalam pengaturan tata ruang. Harga rumah susun yang terjangkau dibandingkan dengan perumahan menjadi pilihan alternatif bagi mereka dengan anggaran terbatas yang ingin tinggal dekat dengan berbagai fasilitas perkotaan. Selain itu, rumah susun juga dapat disewakan, membuatnya menjadi investasi yang potensial. Secara umum, segala jenis hunian bertingkat seperti apartemen, kondominium, flat, dan lainnya masuk dalam kategori rumah susun.

Istilah rumah susun umumnya merujuk pada jenis hunian berlantai beberapa tingkat yang biasanya disediakan untuk masyarakat dengan ekonomi rendah. Saat ini, Indonesia dikenal sebagai negara berkembang yang mempunyai sebuah potensi SDM beserta alam yang besar, menjadikannya menarik bagi warga negara asing dan lokal untuk melakukan investasi. Banyak perusahaan asing telah membuka cabangnya di berbagai kota besar di Indonesia. Para investor asing ini cenderung fokus pada sektor-sektor seperti manufaktur, elektronik, dan properti.

Perusahaan asing yang membuka cabang di Indonesia biasanya akan mengirim perwakilan dari kantor pusatnya yang merupakan warga negara asing. Hal ini membuka peluang untuk mempekerjakan warga negara asing sebagai karyawan di Indonesia. Sebagai hasilnya, para WNA ini akan tinggal dan bekerja di Indonesia, sehingga mereka memerlukan tempat tinggal yang sesuai. Sarusun sering menjadi pilihan tempat tinggal bagi mereka selama mereka menetap di Indonesia.

Dasar hukum penyelenggaraan hunian atas satuan rumah susun di atur dalam Peraturan Pemerintah dengan No. 13 pada saat Tahun 2021 yang mengenai “Penyelenggaraan Rumah Susun”. Peraturan tersebut yaitu hasil mandat atas adanya Pasal 51 serta pada Pasal 185 dengan huruf b UU dengan Nomor 11 pada saat Tahun 2020 yang mengenai Cipta Kerja. Penyelenggaraan Rumah Susun, berlandaskan pada ketentuan PP No. 13 pada saat Tahun 2021, yang melibatkan “kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Pelaksanaannya dilakukan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab”.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun mengatur tentang “jenis dan pemanfaatan Rumah Susun; penyediaan Rumah Susun Umum; izin rencana fungsi dan pemanfaatan Rumah Susun serta pengubahannya; standar pembangunan Rumah Susun; pendayagunaan tanah wakaf untuk Rumah Susun Umum; pemisahan Rumah

Artikel

Susun; standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum; penguasaan Sarusun pada Rumah Susun Khusus; bentuk dan tata cara penerbitan SHM Sarusun; bentuk dan tata cara penerbitan SKBG Sarusun; penyewaan Sarusun pada Rumah Susun Negara; pengalihan, kriteria, dan tata cara pemberian kemudahan kepemilikan Sarusun umum; pengelolaan Rumah Susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali; Perizinan Berusaha Badan Hukum pengelolaan Rumah Susun; PPPSRS; peningkatan kualitas Rumah Susun; pengendalian Penyelenggaraan Rumah Susun; bentuk dan tata cara pemberian insentif kepada Pelaku Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus serta bantuan dan kemudahan kepada MBR; dan sanksi administratif, tata cara, dan besaran denda administratif”.⁴

Rumah susun memiliki hak milik perorangan serta hak milik bersama. Seperti yang telah tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang kita biasa sebut dengan UUPA. Menurut Pasal 20 UUPA hak milik adalah *“Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi social, yang dapat beralih dan diaihkan kepada pihak lain.”*⁵

Menurut Praktisi Rusun Maharani, ada dua jenis kepemilikan sarusun di Indonesia. Pertama, kepemilikan perorangan terhadap unit satuan rusun yang dihuni sehari-hari. Kedua, kepemilikan bersama atas tanah, benda, dan bagian bersama dalam satu kompleks rusun. Meskipun terfokus pada kepemilikan unit satuan, tetapi partisipasi kita melibatkan kepemilikan bersama terhadap tanah, benda, dan bagian bersama yang nilainya tercantum dalam kolom Nilai Perbandingan Proposional (NPP) pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Satuan Rusun (Sarusun).

Mengenai pengaturan kepemilikan hunian atas satuan rumah susun, Warga Negara Asing (WNA) hanya diperbolehkan memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun jika bangunan tersebut didirikan di atas tanah yang memiliki hak pakai tanah Negara. Ketentuan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. Dalam hal kepemilikan Hak Milik Warga Negara Asing terhadap satuan rumah susun, terdapat beberapa aturan yang mengatur hak atas tanah yang dapat dimiliki, termasuk hak-hak atas hunian yang ada di Indonesia dan jenis-jenis hunian rumah susun yang dapat dan tidak dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing.

Setelah putusan Mahkamah Kontitusi Nomor 91/PUU-XVII/2020 Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat diberikan kepada WNA yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Putusan tersebut berdampak pada perubahan pengaturan hak pakai yang pada awalnya WNA bisa diberikan hak pakai dalam periode 30 tahun serta dilakukan perpanjangan yaitu selama 20 tahun. Apabila perpanjangannya berakhir, dengan itu hak pakainya bisa dilakukan pembaharuan dalam periode 30 tahun. Dijabarkan mengenai hak pakai itu pada peraturan pemerintah dengan No. 103 pada saat Tahun 2015 yaitu mengenai kepemilikan hunian atas WNA.

Tanpa ditemui kembali suatu batasan waktu dari sebuah hak milik dimana sekarang pemberiannya berlandaskan pada UU Cipta Kerja. Berlandaskan pada Putusan MK yaitu dengan No. 91/PUU-XVIII/2020, “Undang-Undang Cipta Kerja dinilai inkonstitusional bersyarat untuk jangka waktu dua tahun”. Disebabkan hal tersebut, UU itu bisa dilakukan

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

⁵ Undang-Undang Pokok Agraria

Artikel

perbaikan ataupun dilakukan perubahan dalam bab pertanahan perihal sebuah kepemilikan Sarusun atas WNA, melalui memberikan perhatian tertentu dalam Pasal 143 serta pada 134 agar sejalan melalui UUPA. Permasalahan tersebut nantinya mencegah dialami sebuah duplikasi peraturan, dapat memberi suatu kepastian hukum, serta mengendepankan asas kebangsaan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah kami uraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan mengenai bagaimana pengaturan kepemilikan Hak Milik Warga Negara Asing atas satuan rumah susun pasca putusan mahkamah kontitusi nomor 91/PUU-XVII/2020 ?

C. METODE PENELITIAN

Digunakan oleh kami sebuah metode penelitian yang berupa Hukum Normatif. Penelitian Hukum Normatif menggunakan data-data sekunder yang terdiri dari bahan hukum berupa perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana serta buku-buku literatur, jurnal dan bahan hukum lainnya.

D. TINJAUAN PUSTAKA**1. Pengertian Asas Kebangsaan**

Asas kebangsaan sesuai dengan Pasal 6 huruf c dalam Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-Undangan wajib menggambarkan karakteristik bangsa Indonesia yang kaya dalam keberagaman (pluralistik), dengan tetap memegang teguh prinsip persatuan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Asas kebangsaan atau asas nasionalitas dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan “Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia tuhan yang maha esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional”.

Kemudian terdapat pula dalam Pasal 9 Ayat (1) yang menjelaskan bahwa “Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2”. Selanjutnya pada Ayat (2) disebutkan juga bahwa “Tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Selanjutnya pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”. Bisa diketahui bahwasanya fungsi dari prinsip kebangsaan yaitu menjadi media perlindungan untuk sekelompok penduduk yang lemah kepada sesama penduduk dengan keadaan ekonomi kuat (pemaparan umum pada UU Pokok Agraria).

Tujuan utama dari prinsip nasionalitas adalah untuk menetapkan batasan dalam penggunaan lahan, sehingga menghasilkan perlakuan yang berbeda terhadap properti tanah dan non-tanah. Prinsip nasionalitas ini juga dapat diartikan sebagai mencakup

Artikel

dimensi spiritual, di mana tanah dianggap sebagai aset yang sangat berharga dan hanya dimaksudkan untuk digunakan oleh bangsa Indonesia. Oleh karena itu, tanah tidak dapat secara bebas diperlakukan sebagai objek dalam arena bisnis global, seperti yang berlaku untuk properti non-tanah.⁶

2. Pengertian Hak Milik

Hak milik berdasarkan pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak yang berlangsung secara turun-temurun, memiliki kekuatan tertinggi, dan memberikan pemegangnya hak penuh atas tanah, dengan mempertimbangkan bahwa semua hak atas tanah memiliki aspek sosial. Turun-temurun berarti bahwa hak milik tidak hanya berlaku selama hidup pemilik hak, tetapi dapat diwariskan kepada ahli warisnya dalam peristiwa hukum seperti kematian pemilik hak.

Kata terkuat berarti bahwa hak milik dapat dikenai beban hak atas tanah lain, seperti Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak-hak lainnya. Hak milik atas tanah ini harus dicatatkan. Sementara itu, istilah "terpenuh" mengindikasikan bahwa hak milik atas tanah memberikan wewenang yang luas kepada pemegang hak untuk menggunakannya.

Dalam Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik dapat terbentuk melalui tiga cara, yaitu berdasarkan hukum adat yang diatur oleh Peraturan Pemerintah, penetapan pemerintah sesuai dengan syarat dan cara yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah, dan ketentuan Undang-Undang. Hak milik dapat dialihkan karena dua alasan utama, yakni berpindah akibat peristiwa hukum seperti kematian pemilik tanah, di mana hak milik atas tanah beralih kepada ahli waris yang memenuhi syarat sebagai subjek tanah, dan dialihkan melalui perbuatan hukum seperti jual beli. Hak milik memiliki sifat khas, termasuk hak induk terhadap hak-hak kebendaan lainnya, kelengkapan hak yang diperoleh dari jumlahnya, ketahanan hak yang tidak dapat dicabut oleh hak-hak lain, serta menjadi inti dari semua hak lainnya.

Jangka waktu hak milik tidak dibatasi atau selamanya, sepanjang tidak terjadi pencabutan dalam pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria. Hapusnya hak milik dapat terjadi melalui pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, penyerahan sukarela oleh pemilik, kelalaian sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, atau kerusakan total tanah.

3. Pengertian Satuan Rumah Susun

Definisi atas Rumah Susun yang tercantum pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 "Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing bisa dijadikan kepemilikan serta dipakai

⁶ Ir Anita Dewi Anggraeni Kolopaking and MH SH, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia* (Penerbit Alumni, 2021), 129,...

Artikel

secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan teman bersama”.⁷

SHM Sarusun ataupun dikenal dengan “Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun” yakni suatu bukti yang menandai dimilikinya Sarusun dengan didirikannya pada tanah yang menjadi hak miliknya, lalu HGN ataupun pada hak pakai yang berada di atas wilayah tanah bangsa, juga pada hal guna bangunan ataupun hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Harus terus diingat, bahwasannya pada SHM Sarusun hanyalah bisa dilakukan penerbitan untuk seluruh orang dengan kualifikasi menjadi pemilik hak atas tanahnya telah terpenuhi. SHM Sarusun tersusun oleh:

- a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
- c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan

Sementara itu, SKBG Sarusun ataupun kepanjangannya yaitu “Sertifikasi Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun” yaitu suatu tanda atas pemilikan Sarusun yang dibangun pada barang milik bangsa ataupun daerah dengan wujud tanah wakaf melalui langkah menyewa. SKBG Sarusun tersusun dari:

- a. salinan buku bangunan gedung;
- b. salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
- c. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
- d. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

Tidak ada unsur tanah bersama dalam Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG), yang berbeda dengan SHM Sarusun. Tujuan dikeluarkannya SKBG Sarusun yaitu dalam rumah susun dengan sifat ataupun yang khusus, dengan pembangunan pada tanah negara, lalu pada tanah daerah, ataupun pada tanah wakaf. Lain halnya pada SHM Sarusun, tidaklah bisa diberlakukan hak tanggungan yaitu kepada SKBG Sarusun, namun sekedar bisa diberlakukan jaminan fidusia.

Tidak hanya SHM Sarusun lalu juga SKBG Sarusun, ditemukan sebuah sertifikat lainnya yaitu berupa SHP Sarusun dengan kepanjangannya “Sertifikat Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun”. Penjabaran mengenai SHP Sarusun yaitu suatu bukti dalam memiliki Sarusun khusus bagi WNA dengan mempunyai sebuah Sarusun yang asalnya atas status dalam SHM Sarusun yang berubah (Sarusun dengan penciptaan atas HGB) Regulasi yang berkaitan dengan SHP Sarusun diterangkan pada Peraturan Menteri Agraria beserta pada Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan No. 29 pada saat Tahun 2016, dengan mencakup “tata

⁷Eman Ramelan, Andy Hartanto, and Agus Sekarmadji, “Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Pembebanan Dan Peralihan Hak Atas Tanah,” *Cetakan Kedua, Yogyakarta: Aswaja Pressindo*, 2015..

Artikel

cara dalam suatu pemberian, pelepasan, ataupun pengalihan hak atas kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia”.⁸

II. PEMBAHASAN**A. Dasar Penyelenggaraan Satuan Rumah Susun**

Penyelenggaraan Rumah Susun di atur dalam Peraturan Pemerintah dengan No. 13 tahun 2021 yang mengenai Penyelenggaraan Rumah Susun dengan wujud mandat atas ketetapan Pasal 51 serta dari Pasal 185 huruf b UU dengan No. 11 pada saat Tahun 2020 yang mengenai Cipta Kerja. Diterangkan mengenai “Rumah Susun” pada Peraturan Pemerintah dengan No. 13 pada saat tahun 2021 “Penyelenggaraan Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing bisa dijadikan kepemilikan serta dipakai secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah Bersama”.

Penyelenggaraan Rumah Susun sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun mencakup rangkaian kegiatan seperti “perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat”. Seluruh proses ini dilaksanakan dengan sistematis, terpadu, berkesinambungan, serta dengan tanggung jawab yang ketat.

Landasan hukum dari Peraturan Pemerintah dengan No. 13 Tahun 2021 yang mengenai Penyelenggaraan Rumah Susun, adalah:

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573).

B. Pengaturan Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Kepemilikan Hak Atas Tanah

HMRS ataupun dikenal juga dengan “Hak Milik atas Satuan Rumah Susun” adalah bentuk kepemilikan baru yang menjadi dengan kebendaan yang melibatkan hak individu dari semua rumah susun beserta pada hak bersama atas tanah, benda, dan bagian bersama. Semua ini membentuk satu kesatuan tak terpisahkan dengan unit rumah susun yang bersangkutan. Dasar kepemilikan rumah susun merujuk pada teori-teori tentang kepemilikan benda, di mana hukum memperbolehkan kepemilikan bersama oleh satu orang, dua orang, atau lebih terhadap suatu benda atau bangunan.

⁸ “Penguasaan, Pemilikan Dan Pemanfaatan Satuan Rumah Susun | Hukum Properti By Leks&Co,” accessed March 20, 2024, <https://hukumproperti.com/penguasaan-pemilikan-dan-pemanfaatan-satuan-rumah-susun/>.

Artikel

Seluruh individu yang menempati, menjadi penghuni, ataupun mempunyai sarusun harus memanfaatkannya berdasar pada fungsinya.

Sarusun dalam sebuah rumah susun yang sifatnya umum, sekedar bisa dimiliki ataupun disewakan atas warga yang memiliki penghasilan rendah, serta bisa dilakukan peralihan terhadap pihak lainnya yang memuat mengenai:

- a. pewarisan;
- b. perikatan pemilikan rumah susun selepas periode 20 tahun; serta
- c. pindah hunian dengan dibuktikan melalui adanya “surat keterangan pindah” yang didapatkan atas yang berwenang. Terjadinya suatu pengalihan tersebut bisa dijalankan terhadap lembaga pelaksananya.

Berlandaskan atas Pasal 46 Ayat (1) serta (2) UU dengan No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 memaparkan bahwasanya:

1. Hak Milik atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan Hak Bersama, atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
2. Hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

NPP merupakan Nilai perbandingan proporsional atau *share value* yaitu angka dengan menampilkan perbandingan yang ada diantara sarusun kepada suatu berbagai hak dari wujud bagian bersama, lalu ada juga benda bersama, beserta mengenai tanah bersama, penghitungannya dijalankan berlandaskan luas ataupun pada nilai Sarusunnya kepada total luas bangunan ataupun pada nilai rumahnya.

Nilai Perbandingan Proporsional mengatur hal-hal sebagai berikut:

1. Hak, yaitu hak pemilik HMSRS terhadap hak atas tanah, benda dan bagian bersama.
2. Kewajiban, yaitu beban biaya pemeliharaan dan perbaikan kepemilikan bersama (tanah, benda, dan bagian).
3. Nilai, yaitu dasar penentuan nilai/besarnya pinjaman terhadap HMSRS.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 21 ayat (1) dan (2) yang menjadi subjek hak milik atau yang dapat mempunyai hak milik adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan-Badan Hukum yang Ditunjuk Oleh Pemerintah Melalui Peraturan Pemerintah.

Peraturan pemerintah tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang terdiri dari:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958

Artikel

3. Badan-badan Keagamaan yang Ditunjuk Oleh Menteri Pertanian/Agrarian Setelah Mendengar Menteri Agama
4. Badan Hukum Sosial

Dengan demikian yang memiliki hak atas tanah yang memiliki Hak Milik adalah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang telah ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah. Hal ini sesuai dengan asas kebangsaan yang terkandung dalam Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria maka menurut pasal 9 jo Pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria hanyalah WNI yang bisa memiliki sebuah hak milik dari adanya tanah.

“Hak Milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan Hak milik kepada orang asing dilarang” (Pasal 26 ayat 2). “Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik” (Pasal 21 ayat 2).

Terdapat juga pertimbangan yang landasannya sebenarnya melarang suatu lembaga hukum dalam memiliki hak milih dari suatu tanah sebab lembaga hukum memiliki hak milik atas tanah adalah karena badan hukum sebenarnya tidak memerlukan kepemilikan tanah, asalkan memegang hak-hak lain yang memadai, seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 28, 35, dan 41. Jaminan-jaminan yang memadai perlu disediakan untuk memenuhi kebutuhan khusus badan hukum tersebut.

Walaupun pada dasarnya badan hukum tidak dapat memiliki hak milik atas tanah, namun disadari bahwa ada kebutuhan masyarakat yang erat kaitannya dengan aspek keagamaan, sosial, dan ekonomi. Oleh karena itu, diperkenalkan suatu klausul pengecualian yang memungkinkan beberapa badan hukum tertentu untuk memiliki hak milik. Dengan adanya klausul pengecualian ini, apabila ada kebutuhan akan hak milik oleh suatu badan hukum, dispensasi dapat diberikan oleh Pemerintah.

Dengan menetapkan badan hukum tersebut sebagai entitas yang berhak memiliki kepemilikan atas tanah (sesuai Pasal 21 ayat 2), badan-badan hukum yang beroperasi di sektor sosial dan keagamaan diidentifikasi sebagai pihak yang dapat memiliki hak milik atas tanah, asalkan tanah tersebut diperlukan untuk kegiatan mereka di bidang sosial dan keagamaan. Meskipun demikian, dalam hal-hal yang tidak secara langsung terkait dengan fokus mereka di bidang tersebut, badan-badan tersebut dianggap sebagai badan hukum biasa, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 49.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memaparkan bahwasannya “rumah susun” yaitu suatu atas berbagai kata condominium, flat, ataupun kata apartemen. Berlandaskan pada sistem hukum yang ada di Inggris definisi atas “pemilikan bersama” dikenal dengan joint property, sementara pada Amerika sebutannya yaitu strata title dimana jauh lebih memiliki kemungkinan ditemuinya kepemilikan bersama dengan horizontal selain dari kepemilikan vertikalnya. Hukum yang diberlakukan pada hukum kondominium, mencakup di dalamnya rumah susun lalu juga *strata title*, yaitu berupa:

- asas pemisahan yang horizontal pada melakukan pemisahan masing-masing dari satuan rumah susun lainnya dengan posisi bersebelahan (di lantai/tingkat yang sama); serta

Artikel

- asas pemisahan yang wujudnya vertikal pada melakukan pemisahan masing-masing satuan rumah susun melalui berbagai rumah susun yang lain yang berada pada atas maupun pada bawahnya (dengan perbedaan lantai/tingkat).

Strata title bisa ikut didefinisikan menjadi hak dari lapisan, yakni suatu hak dari seseorang maupun pihak agar bisa mempunyai sebuah ruangan bangunan dimana terletak pada atas tanah ataupun pada bangunan orang. Adanya HM Sarusun termasuk dalam badan hukum baru pada tanah air ini. Eksistensinya memberikan konsekuensi kepada berbagai peraturan yang berhubungan melalui pemilikan bersama dari sebuah bangunan gedung yang memiliki tingkat.⁹

Sebagai bukti kepemilikan atas suatu Rumah Susun, Badan Pertanahan Nasional menerbitkan suatu sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didalamnya menerangkan tiga hal.

1. Yang pertama adalah keterangan mengenai letak, luas dan jenis hak tanah-bersama. Keterangan ini dapat dilihat pada salinan buku tanah dan surat ukur (lebih dikenal dengan nama sertifikat tanah) atas hak tanah bersama dimana suatu apartemen berdiri.
2. Keterangan kedua dari sebuah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah “Gambar Denah”. Gambar Denah merupakan gambar yang menunjukkan terletak di lantai berapa unit (satuan) Rumah Susun yang bersangkutan. Selanjutnya di dalam gambar denah lantai tersebut ditunjukkan pula letak atau posisi unit tersebut.
3. Keterangan ketiga yang menjadi bagian dari kepemilikan atas Satuan Rumah Susun adalah “Pertelaan”. Pertelaan yakni rincian batas yang tegas dan jelas masing-masing satuan rusun, bagian, benda, dan tanah bersama yang diwujudkan dalam uraian tertulis dan gambar. Pertelaan merupakan penjelasan mengenai besarnya proporsi atau bagian hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama.

Aturan mengenai berbagai hak tanah termuat pada UU Pokok yakni berbagai hak tanah dengan sifat primer beserta yang sekundernya. Berbagai hak atas tanah dengan sifat berupa primer yaitu berbagai hak tanah di mana bisa diciptakan kepemilikan maupun dikuasai dengan langsung atas individu ataupun lembaga hukum yang mempunyai periode panjang serta bisa diserahkan pada orang lain ataupun pada ahli waris yang dimiliki. Pada UU Pokok Agraria ada beberapa hak atas tanah yang bersifat primer yakni berupa:

- Hak Milik atas tanah (HM)
- Hak Guna Usaha (HGU)
- Hak Guna Bangunan (HGB)
- Hak Pakai (HP)

C. Ketentuan Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Oleh WNA

Kedatangan WNA yang bermaksud menjalankan bisnis pada tanah air memerlukan perhatian khusus terkait kepemilikan rumah tempat tinggal. Tempat tinggal tersebut dapat berupa rumah tunggal atau rumah susun. Hak kepemilikan atas rumah tempat tinggal, terutama rumah susun, harus tunduk pada pembatasan tertentu.

⁹ I. Wayan Kartika Jaya Utama, “Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa,” *Kertha Wicaksana* 12, no. 2 (2018): 112–13, <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/kertawicaksana/article/view/720..>

Artikel

Penting untuk dicatat bahwa kepemilikan hunian atas WNA, terutama dalam bentuk rumah susun, harus tunduk pada batasan hak kepemilikan unit rumah susun. Hal ini disebabkan oleh kedatangan Warga Negara Asing yang bersifat sementara dan harus memberikan kontribusi positif terhadap pembangunan nasional. Dalam rangka memberikan hak kepada Warga Negara Asing yang berada di Indonesia dan untuk menjamin kepastian hukum terkait kepemilikan rumah tempat tinggal bagi mereka, aturan dan regulasi yang jelas perlu diimplementasikan.

Terdapat sebuah peraturan pemerintah, lalu ada peraturan yang dikeluarkan menteri agraria. Bagi para warga asing yang bertempat pada Indonesia, bisa mempunyai hunian maupun tempat tinggal melalui sebuah Hak Pakai dari adanya Tanah Negara. Sesuai dengan peraturan yang diberlakukan yaitu berupa:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, tanggal 17 Juni 1996, tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
2. Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996, tanggal 7 Oktober 1996, Tentang persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.
3. Surat Edaran Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 110-2871 Tahun 1996, tanggal 8 Oktober tahun 1996, tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, tanggal 17 Juni 1996, tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.
4. Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996, tanggal 15 oktober 1996, tentang perubahan Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 Tentang persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.
5. Surat Edaran Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 130-105/sesmen/96 tahun 1996, tanggal 16 Oktober 1996 tentang penyampaian Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996, tentang Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 Tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.
6. Surat Edaran Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 124/UM 0101/M/12/97 tanggal 11 Desember 1997, tentang Kelengkapan Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.¹⁰

Hak Milik Warga Negara Asing terhadap Unit Rumah Susun merujuk pada berbagai peraturan yang mengatur hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki untuk tempat tinggal di Indonesia. Hal ini juga mencakup jenis-jenis Rumah Susun yang diizinkan dan yang tidak diizinkan untuk WNA.¹¹

Hak kepemilikan dari Sarusun atas WNA pada tanah air dapat diberikan melalui status Hak Pakai Atas Tanah Negara. Status ini dicatat dalam Sertifikat Satuan Rumah Susun sebagai bukti kepemilikan, dengan syarat bahwa Warga Negara Asing yang berdomisili di

¹⁰ Gatot Supramono, *Hukum Orang Asing Di Indonesia* (Sinar Grafika, 2019), 32, <https://repo.iainbatuankar.ac.id/xmlui/handle/123456789/11259>.

¹¹ Siti Nur Janah, "Status Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia," *Jurnal Selat* 3, no. 2 (2016): 492, <http://ojs.umrah.ac.id/index.php/selat/article/view/131..>

Artikel

Indonesia memberikan kontribusi positif terhadap pembangunan nasional, memiliki dan menjaga kepentingan ekonomi di Indonesia melalui investasi untuk memiliki tempat tinggal atau hunian di negara ini.

Berdasarkan Pasal 41 Undang-undang Pokok Agraria, “hak pakai adalah hak menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain Hak pakai diberikan berdasarkan keputusan pejabat berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanahnya”.

Ditemukan beberapa subjek pada sebuah hak pakai, dengan tersusun atas:

1. WNI
2. Orang asing dengan keadaan tinggal pada Indonesia
3. Suatu lembaga hukum yang dibangunnya berdasarkan hukum tanah air serta kedudukannya pada Indonesia
4. Suatu lembaga hukum asing dengan mempunyai perwakilan pada Indonesia
5. Departemen, badan pemerintahan, badan non pemerintahan, lalu Pemda
6. Lembaga keagamaan beserta sosial
7. Perwakilan dari bangsa asing serta perwakilan dari lembaga internasional.

Bisa dilakukan pengalihan hak pakai terhadap berbagai pihak lainnya sesuai dengan perjanjian yang berlaku. Seseorang yang memiliki sertifikat dengan wujud hak pakai berwenang dalam melakukan pengembangan tanah yang dimilikinya, termasuk dalam hal pembangunan atau pengelolaan tanah agar dapat mencapai hasil produksi. Dalam pemberian sertifikat yang berupa hak pakai yaitu bisa bagi tanah negara, lalu bagi tanah hak pengolahan, serta tanah yang menjadi hak milik. Dengan adanya properti yang memiliki sertifikat dengan wujud hak pakai bisa untuk dimanfaatkan atas penduduk atau badan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kepemilikan Sarusun atas WNA hanyalah dapat dilakukan pada wilayah ekonomi khusus, lalu wilayah perdagangan bebas serta pada pelabuhan bebas, D industri, serta kawasan ekonomi lainnya. Berdasarkan Pasal 69 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu mengenai “Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Warga Negara Asing yang berhak memiliki rumah tempat tinggal atau hunian adalah mereka yang memiliki dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Terdapat juga sarusun yang WNA bisa memilikinya tetapi dibatasi dalam Sarusun yang dibentuk pada bidang tanahnya, yakni berupa:

1. hak pakai ataupun HGN yang berada pada tanah negara;
2. hak pakai ataupun HGN yang berada pada tanah hak pengolahan; ataupun
3. hak pakai ataupun HGN yang berada pada tanah hak milik.

Artikel

WNA diizinkan mempunyai properti seperti rumah yang letaknya atas tanah melalui hak pakai, dimana bisa diberikan lewat sebuah perjanjian yang diberikannya hak pakai dari sebuah hak milik, yang disahkan melalui akta tanah oleh PPAT ataupun dikenal dengan “pejabat pembuat akta tanah”. Selain itu, hak pakai juga bisa yang asalnya atas hak milik yang berubah ataupun HGB. Selain hak pakai atas tanah, WNA juga diizinkan mempunyai Sarusun dengan pembangunan pada tanah yang melalui hak pakai ataupun lewat perubahan yang terjadi pada hak milik dari sarusunnya.¹²

Setelah diberlakukannya UU Cipta Kerja, terjadi sejumlah perubahan dalam peraturan mengenai kepemilikan atas satuan rumah susun atas WNA. Perubahan tersebut terutama terjadi pada Pasal 144 dan Pasal 145, yang mengembangkan ketentuan bahwa Warga Negara Asing diperbolehkan memiliki satuan rumah susun di atas Hak Guna Bangunan. Hal ini lebih terperinci dalam Pasal 71 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Dalam Undang-Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengenai perluasan kepemilikan atas satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing tidak hanya terbatas pada tanah hak pakai, melainkan juga memungkinkan pembangunan di atas tanah Hak Guna Bangunan.¹³

Pasal 70

- (1) “Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki Hak Atas Tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya.”
- (2) “Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri yang dibuat dengan akta notaris.”

Pasal 71

- (1) “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;

¹² Siti Nurmawan Damanik and Gusti Ayu Kade Komalasari, “Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 29 Tahun 2016,” *Jurnal Ilmiah Raad Kertha* 3, no. 1 (2020): 95, <http://ejournal.universitasmahendradatta.ac.id/index.php/raadkertha/article/download/170/183..>

¹³ Yusuf Saepul Zamil, “Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen Atau Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Pengelolaan,” *Arena Hukum* 10, no. 3 (2017): 441, <https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/629900..>

Artikel

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.”

(2) “Rumah susun yang dibangun di atas Tanah hak pakai atau hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Satuan Rumah Susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya.”

Pasal 72

“Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 diberikan dengan batasan:

a. minimal harga;

b. luas bidang Tanah;

c. jumlah bidang Tanah atau unit Satuan Rumah Susun; dan

d. peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.”

WNA maupun lembaga hukum asing dimana ada pada tanah air, selain mendapatkan hak pakai, juga bisa mendapatkan hak akan tanah melalui sebuah status yang berupa hak sewa. Hal ini terjadi ketika mereka mempunyai hak dalam memakai tanah yang dipunyai atas pihak lainnya bagi keperluan pembangunan, dengan kewajiban membayar sejumlah uang sewa kepada pemilik tanah tersebut.¹⁴ Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 45 Undang-undang Pokok Agraria yang memaparkan bahwasanya:

“Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

1. warga negara Indonesia;

2. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

3. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

4. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.”

Seseorang yang memiliki tanah dari sebuah tanah hak sewa ataupun yang menerima hak sewa tanpa diizinkan memberikan berbagai macam syarat yang di dalamnya terkandung unsur pemerasan pada suatu perjanjian yang berupa sewa tanah dimana sudah disetujui atas para pihak, permasalahan tersebut memiliki aturan yang dijabarkan pada Pasal 44 yaitu dengan ayat (3) dalam UU Pokok Agraria dengan memaparkan bahwasanya “Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.”

¹⁴ Erizka Permatasari S.H and Hukumonline, “Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Orang Asing di Indonesia,” July 7, 2018, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-atas-tanah-dan-bangunan-bagi-orang-asing-di-indonesia-cl395/>.

Artikel

Dengan adanya prinsip nasionalitas pada UU Pokok Agraria, memberikan batas pada para WNA agar sekedar bisa mempunyai hak dari suatu tanah khusus, yang pada persoalan ini, yaitu berupa Hak Pakai serta dengan Hak Sewa. Diberlakukannya Undang-Undang Cipta Kerja dengan mengizinkan WNA dalam mempunyai rumah susun dimana pembangunannya terletak pada atas tanah HGB sudah menjadi pelanggaran dari prinsip nasional terhadap Undang-Undang Pokok Agraria, seperti yang diizinkan hanyalah Hak Pakai serta berupa Hak Sewa, mengingat jika HGB yaitu termasuk hak dari adanya tanah yang tanpa adanya aturan bagi WNA dalam menjadi subyeknya.

III. PENUTUP**A. Kesimpulan**

1. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mengartikan rumah susun sebagai sebuah struktur bangunan bertingkat yang terletak dalam suatu lingkungan yang fungsionalnya terbagi secara horizontal dan vertikal, membentuk satu kesatuan. Setiap bagian dari rumah susun tersebut bisa dijadikan kepemilikan serta dipakai secara individu, khususnya bagi hunian yang melibatkan penggunaan bersama dalam hal ruangan, fasilitas, serta interaksi sosial antarpenghuni.
2. Pengertian Penyelenggaraan Rusun berdasarkan Peraturan Pemerintah dengan No. 13 pada Tahun 2021 yaitu mengenai “Penyelenggaraan Rumah Susun adalah serangkaian aktivitas yang mencakup perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan, serta sistem pembiayaan”. Selain itu, juga mencakup peranan penduduk yang dijalankan dengan terencana, terpadu, berkesinambungan, serta dengan tanggung jawab secara jelas.
3. Definisi atas Hak Milik berlandaskan pada Pasal 20 Ayat 1 UU Pokok Agraria yaitu hak yang dapat diwariskan, memiliki kekuatan tertinggi, dan sepenuhnya dimiliki oleh seseorang terhadap tanah, dengan mempertimbangkan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial.
4. Hak kepemilikan atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang telah ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah. Adanya suatu Hak Milik tidaklah bisa dijadikan milik WNA, beserta pemindahan kepemilikan pada WNA dilarang sesuai dengan penjabaran Pasal 26 dalam ayat 2 UU Pokok Agraria. WNA bisa mempunyai tanah melalui batasan hak pakai yang ditetapkan.
5. Pasal 71 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dianggap tidak sesuai dengan prinsip nasionalitas yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Warga negara asing berhak memiliki kepemilikan atas unit rumah susun yang dibangun di atas tanah dengan hak guna bangunan atau hak milik.
6. Kepemilikan tanah dan bangunan bagi WNA maupun lembaga hukum asing pada tanah air terbatas pada hak pakai, lalu pada hak sewa, juga pada hak milik dari Rusun serta rumah yang menjadi tempat tinggal maupun huniannya. Pengendalian tanah melalui suatu hak milik, lalu atas HGU, beserta HGB tidak diperbolehkan bagi WNA maupun lembaga hukum asing. Jika mereka mendapatkan ketiga hak itu, wajib melepaskannya paling lambat pada kurun waktu setahun, maupun berbagai hak itu nantinya secara otomatis hilang serta menjadi milik negara. Bukan hanya itu, dalam pemilikan rusun atas seorang WNA maupun lembaga hukum asing juga terdapat batasan-batasan yang

Artikel

dijabarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan No. 18 pada saat Tahun 2021.

B. Saran

Ketetapan yang terdapat pada UU Ciptaker beserta Peraturan Pemerintah Nomor 18 pada saat Tahun 2021 diperluas, memungkinkan warga negara asing untuk memiliki kepemilikan bukan hanya dari Sarusun yang hak pakainya melebihi ketentuan yang dijabarkan pada UU Pokok Pertanahan. Namun, juga memperbolehkan kepemilikan dari Sarusun dengan HGN, yang sejauh ini bertentangan atau tidak sejalan dengan asas kebangsaan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Pertanahan. Undang-Undang Pokok Pertanahan merupakan landasan hukum pertanahan Indonesia dan didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menegaskan bahwa hubungan warga negara asing dengan tanah Indonesia melalui HGN bisa membuka peluang untuk dilakukan peralihan terhadap pihak lainnya tanpa izin yang berwenang, menciptakan potensi konflik dengan prinsip-prinsip hukum pertanahan nasional.

Tidak seperti Hak Pakai, yang berlandaskan UU Pokok Agraria, peralihan hak terkait harus mendapatkan persetujuan dari pejabat yang berwenang. Untuk menciptakan kepastian hukum dalam regulasi kepemilikan unit rumah susun oleh WNA pada tanah air, pendekatan yang digunakan adalah berdasarkan prinsip hukum *Lex specialis derogat legi generalis*. Prinsip ini menyatakan bahwa aturan hukum khusus memiliki prioritas lebih tinggi daripada aturan hukum umum. Dengan demikian, Undang-undang Pokok Agraria, yang mengatur pertanahan secara khusus, diutamakan dibandingkan dengan Undang-Undang Cipta Kerja, yang bersifat umum.

DAFTAR PUSTAKA

- Damanik, Siti Nurmawan, and Gusti Ayu Kade Komalasari. "Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 29 Tahun 2016." *Jurnal Ilmiah Raad Kertha* 3, no. 1 (2020): 88–104.
<http://ejournal.universitasmahendradatta.ac.id/index.php/raadkertha/article/download/170/183>.
- Janah, Siti Nur. "Status Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia." *Jurnal Selat* 3, no. 2 (2016): 489–97.
<http://ojs.umrah.ac.id/index.php/selat/article/view/131>.
- Kolopaking, Ir Anita Dewi Anggraeni, and MH SH. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*. Penerbit Alumni, 2021.
https://books.google.com/books?hl=id&lr=&id=qB4pEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=Anita+D.A.+Kolopaking,+Penyelundupan+Hukum+Kepemilikan+Hak+Atas+Tanah+di+Indonesia,+Cetakan+Pertama,+Bandung,+Alumni,+2013,+hlm.+129&ots=BEl2ghUHSE&sig=cuFj-EUHDPr57yl_63q2oo6DAtE.
- "Penguasaan, Pemilikan Dan Pemanfaatan Satuan Rumah Susun | Hukum Properti By Leks&Co." Accessed March 20, 2024. <https://hukumproperti.com/penguasaan-pemilikan-dan-pemanfaatan-satuan-rumah-susun/>.

Artikel

- Ramelan, Eman, Andy Hartanto, and Agus Sekarmadji. "Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Pembebanan Dan Peralihan Hak Atas Tanah." *Cetakan Kedua, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015.*
- S.H, Erizka Permatasari, and Hukumonline. "Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Orang Asing di Indonesia," July 7, 2018. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-atas-tanah-dan-bangunan-bagi-orang-asing-di-indonesia-cl395/>.
- Supramono, Gatot. *Hukum Orang Asing Di Indonesia*. Sinar Grafika, 2019. <https://repo.iainbatusangkar.ac.id/xmlui/handle/123456789/11259>.
- Utama, I. Wayan Kartika Jaya. "Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa." *Kertha Wicaksana* 12, no. 2 (2018): 112–23. <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/kertawicaksana/article/view/720>.
- Zamil, Yusuf Saepul. "Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen Atau Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Pengelolaan." *Arena Hukum* 10, no. 3 (2017): 441–61. <https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/629900>.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.
- Putusan Mahkamah Kontitusi Nomor 91/PUU-XVII/2020.