

**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**

**Felix Sofian**

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

[felix.sofian@gmail.com](mailto:felix.sofian@gmail.com)

**Abstrak**

Penelitian ini berjudul Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Dengan Hak Guna Bangunan Pasca Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, dengan bertujuan untuk menganalisis konsep baru di dalam Undang-Undang Cipta Kerja yang memberikan kepemilikan satuan rumah susun kepada warga negara asing di atas bidang tanah hak guna bangunan. Berdasarkan latar belakang yang ada, adapun beberapa rumusan masalah yang akan dibahas yaitu: 1. Bagaimana perkembangan atas pengaturan kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing pasca diberlakukannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja? 2. Bagaimana penerapan prinsip nasionalitas di dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengenai kepemilikan satuan rumah susun dengan Hak Guna Bangunan oleh warga negara asing? 3. Bagaimana akibat hukum kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing dengan Hak Guna Bangunan dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja?. Untuk menjawab rumusan masalah tersebut maka metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang bersumber dari data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dengan teknik pengumpulan dengan penelitian kepustakaan. Penelitian dilakukan dengan menganalisis melalui pendekatan kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian terkait bahwa adanya konflik norma yang timbul dikarenakan pemberian kepemilikan satuan rumah susun dengan hak guna bangunan kepada warga negara asing sebagaimana di Undang-Undang Cipta Kerja bertentangan dengan UUPA yang membatasi Hak Guna Bangunan kepada warga negara Indonesia. Dalam hal ini, untuk menjaga penerapan prinsip nasionalitas di dalam UUPA digunakan asas pemisahan horizontal yang mencabut kepemilikan hak guna bangunan atas tanah bersama kepada warga negara asing, yang pada dasarnya merupakan satu kesatuan dalam pemilikan satuan rumah susun. Dengan demikian, pertentangan tersebut menimbulkan permasalahan dalam menciptakan kepastian hukum dalam rangka pemberian kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing.

**Kata Kunci: Undang-Undang Cipta Kerja, Satuan Rumah Susun, Hak Guna Bangunan, Warga Negara Asing**

**Abstract**

*This research is entitled Legal Aspects of Ownership of Flats Units by Foreign Citizens with Building Use Rights after the Enforcement of Law Number 11 of 2020 Concerning Job Creation, with the aim of analyzing a new concept in the Job Creation Law which gives ownership of flats units to foreign nationals on land parcels with building use rights. Based on the existing background, several formulations of the problem that will be discussed are: 1. What are the developments in the arrangement of apartment unit ownership by foreign nationals after the enactment of Law no. 11 of 2020 concerning Job Creation? 2. How is the application of the principle of nationality in Law no. 11 of 2020 concerning Job Creation regarding the ownership of flats with Building Use Rights by foreign nationals? 3. What are the legal consequences of ownership of flats by foreign nationals with Building Use Rights in Law no. 11 of 2020 concerning Job Creation?. To answer the formulation of the problem, the research method used is normative juridical originating from secondary data in the form of primary, secondary and tertiary legal materials with collection techniques using library research. The research was conducted by analyzing through a qualitative approach. Based on the results of related research that there is a conflict of norms that arises*

*because the granting of ownership of flat units with building use rights to foreign citizens as stated in the Job Creation Law is contrary to the UUPA which limits Building Use Rights to Indonesian citizens. In this case, to maintain the application of the principle of nationality in the UUPA, the principle of horizontal separation is used which revokes the ownership of building use rights over common land to foreign nationals, who are basically one unit in the ownership of apartment units. Thus, this conflict raises problems in creating legal certainty in the framework of granting ownership of flats for foreign citizens.*

**Keywords: Job Creation Law, Flat Units, Building Use Rights, Foreign Citizens**

## I. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

Konsep pengaturan pertanahan di Indonesia didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang merupakan pencerminan dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. UUPA sebagai suatu mahakarya peraturan pertanahan yang berfalsafah pada Pasal 33 ayat (3) bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." yang kemudian ditegaskan lagi di dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA bahwa "Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat." Dengan falsafah inilah merupakan konsepsi Hak Menguasai Negara dan juga tujuan dari Hak Menguasai Negara untuk kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Pasca tersebarnya Rancangan Undang-Undang (RUU) mengenai Cipta Kerja di kalangan masyarakat, tidak sedikit masyarakat yang menyerukan pertentangan dan penolakan atas pengesahannya menjadi Undang-Undang. Hal tersebut dapat terlihat dari munculnya pergerakan demonstrasi secara luas di berbagai daerah di Indonesia pada pertengahan tahun 2020. Disahkannya RUU Cipta Kerja tersebut menjadi Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja pada tanggal 2 November 2020 ini disebutkan oleh Pemerintah dalam hal ini Presiden Joko Widodo memiliki berbagai keuntungan terutama di bidang perekonomian, seperti membuka lapangan kerja baru, kemudahan membuka usaha, pemberantasan pungutan liar, dll<sup>2</sup>

Terlepas dari perdebatan mengenai aspek-aspek lain yang diatur di dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, terdapat ketentuan yang tidak lepas dari perhatian masyarakat. Pada Bab VIII mengenai Pengadaan Tanah, Bagian Keempat mengenai Pertanahan, Paragraf 3 mengenai Satuan Rumah Susun untuk Orang Asing disebutkan Pasal 144 mengatur mengenai kepemilikan satuan rumah susun

<sup>1</sup>Dikutip dari transkrip Staf Ahli Menteri ATR/KaBPN Bidang Landreform dan Hak Masyarakat atas Tanah dalam publikasi Youtube Channel Kanal Pengetahuan FH UGM dengan Judul "Pengaturan Pertanahan dalam RUU Cipta Kerja: Penyerderhanaan Regulasi atau Perubahan Konsepsi?" pada tanggal 20 Juni 2020

<sup>2</sup><https://money.kompas.com/read/2020/10/11/090645726/3-manfaat-uu-cipta-kerja-untuk-rakyat-seperti-yang-diklaim-jokowi?page=all> diakses pada tanggal 24 Febuari 2021.

(disebut juga sarusun) dapat diberikan dengan hak milik kepada Warga Negara Asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>3</sup> Adapun Pasal 144 ayat (1) berbunyi:

“Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Badan hukum Indonesia;
- 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.”

Sedangkan ketentuan mengenai kepemilikan satuan rumah susun oleh asing sebagaimana yang disebutkan dalam UU 11/2020 diperkuat dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Hak milik atas satuan rumah susun tersebut disebutkan di dalam bagian Penjelasan Pasal 144 ayat (1) bahwa kepemilikan tersebut hanya diberikan di kawasan perekonomian tertentu saja.<sup>4</sup> Ketentuan mengenai Satuan Rumah Susun untuk Orang Asing terdiri dari 3 pasal yaitu Pasal 143, 144 dan 145.

Dalam UUPA, terdapat perbedaan atas hak dalam penguasaan tanah bagi warga negara asing dengan warga negara Indonesia sebagaimana yang tegas disebutkan di dalam Pasal 9 UUPA. Warga negara asing hanya dapat menguasai dan menggunakan serta memanfaatkan dari hak atas tanah dengan terbatas pada Hak Pakai dan Hak Sewa saja sebagai bentuk prinsip nasionalis yang terkandung di dalam UUPA.<sup>5</sup> Secara terminologi, hak milik atas satuan rumah susun oleh orang asing menimbulkan pemahaman sejenak bahwa dengan diberlakukannya UU Cipta Kerja menyebabkan warga negara asing secara sepenuhnya dan utuh dalam memiliki satuan rumah susun di Indonesia.<sup>6</sup> Menurut Direktur Riset & Konsultan Savills Indonesia, Anton Sitorus, dengan berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja memberikan kelonggaran kepada Warga Negara Asing dalam kepemilikan rumah susun dibandingkan aturan sebelumnya sehingga menciptakan suatu pangsa baru.

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA secara spesifik telah dibatasi untuk hanya diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dengan demikian Hak Guna Bangunan bukanlah hak atas tanah yang diperbolehkan untuk diberikan kepada Warga Negara Asing. Dalam hal Undang-Undang Cipta Kerja, Bab

---

<sup>3</sup> Terdapat dalam halaman 708 dari Salingan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020

<sup>4</sup> Pasal 71 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan Penjelasan

<sup>5</sup> Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pusaka Bangsa Press, Medan: 2003, halaman 22

<sup>6</sup><https://ekonomi.bisnis.com/read/20201011/47/1303550/uu-cipta-kerja-status-hak-milik-wna-di-apartemen-tidak-jelas diakses pada tanggal 22 April 2021>

VIII mengenai Pengadaan Tanah, Bagian Keempat mengenai Pertanahan, Paragraf 3 mengenai Satuan Rumah Susun untuk Orang Asing, Pasal 145 berbunyi bahwa Rumah Susun dapat dibangun di atas Tanah: (a) hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah Negara; atau (b) hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Hal tersebutlah yang menimbulkan adanya kebingungan dikarenakan kepada Warga Negara Asing disebutkan dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan yang mana sejatinya hanya diperoleh Warga Negara Indonesia. Dengan itulah dapat dikatakan adanya tumpang tindih pengaturan sehingga dilakukan penelitian lebih lanjut atas hal tersebut.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan atas pengaturan kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing pasca diberlakukannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja?
2. Bagaimana penerapan prinsip nasionalitas di dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengenai kepemilikan satuan rumah susun dengan Hak Guna Bangunan oleh warga negara asing?
3. Bagaimana akibat hukum kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing dengan Hak Guna Bangunan

dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja?

## C. Metode Penelitian

### 1. Jenis dan Sifat penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan dengan bahan hukum kepustakaan dengan cara mengkaji dokumen, asas hukum dan peraturan perundang-undangan atau bisa dikenal dengan penelitian hukum doktrinal (doctrinal research), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun tujuannya adalah untuk mendapatkan hubungan antara peraturan dengan implementasinya di dalam masyarakat. Selain mengacu pada norma hukum dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta yang hidup di masyarakat, juga melihat sinkronisasi antar peraturan secara hierarki.<sup>7</sup> Menurut Peter Mahmud Marzuki, segala penelitian yang berkaitan dengan hukum (*legal research*) adalah normatif.

Sifat Penelitian adalah deskriptif analitis, dengan maksud untuk menjelaskan dan menguraikan bagaimana kepemilikan satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing pasca Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja berlaku dengan berusaha menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum tentangnya yang selanjutnya

<sup>7</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta: 2009, halaman 105

dilakukan analisa dengan berpedoman dan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut masalah dalam penelitian ini.

## 2. Sumber Bahan Hukum

Dalam rangka menyelesaikan isu hukum serta melakukan analisis, peneliti menggunakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari masyarakat, tetapi melalui perantara ataupun kepustakaan seperti buku, jurnal, dan sejenisnya. Adapun dalam penelitian hukum dibutuhkan bahan hukum yang mana merupakan bagian dari data sekunder, terdiri dari:

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, meliputi peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>8</sup> Dalam penelitian ini bahan hukum primernya yakni peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta Peraturan Pelaksananya yang terkait, dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang

mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga Negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>9</sup>

### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah merupakan bahan-bahan yang berhubungan erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer.<sup>10</sup> Penggunaan bahan hukum sekunder memberikan penjelasan atas bahan hukum primer, seperti misalnya undang-undang, karya hukum, hasil penelitian, dan lainnya.<sup>11</sup> Adapun beberapa bentuk bahan hukum sekunder, yaitu:

- 1) Buku-buku ilmiah,
- 2) Makalah-makalah,
- 3) Pendapat para ahli,
- 4) Kasus-kasus hukum, dan
- 5) Jurnal-jurnal.

### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan yang sifatnya sebagai petunjuk atau penjelasan bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang telah dikumpulkan untuk penelitian, seperti kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.<sup>12</sup> Penggunaan bahan hukum tersier digunakan untuk memperkuat argumentasi peneliti terhadap penelitiannya. Penggunaan bahan hukum tersier hanya meliputi bahan yang relevan dengan topik penelitian.<sup>13</sup>

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *op.cit.*, halaman 181.

<sup>9</sup> Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, *op.cit.*, halaman 54

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, *op.cit.*, halaman 52

<sup>12</sup> Zainuddin Ali, *op.cit.*, halaman 107

<sup>13</sup> Dyah Octorina S dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Surabaya: 2013, halaman 109

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan sumber-sumber penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan sekunder. Adapun bahan sekunder yang digunakan dalam penelitian tesis ini berasal dari buku-buku dan jurnal-jurnal hukum.<sup>14</sup>

Dalam pengumpulan sumber-sumber penelitian ini diperlukan berbagai tahap-tahap pengumpulan studi pustaka untuk mendapatkan argumentasi hukum yang relevan dengan topik pembahasan, melakukan penelusuran kepustakaan melalui media cetak atau elektronik, mengelompokkan sumber-sumber penelitian yang relevan dengan perumusan masalah dan menganalisis sumber-sumber penelitian untuk mencari penyelesaian masalah yang menjadi objek pembahasan.

### 4. Analisis Data

Penelitian ini dilakukan dengan analisis data dengan pendekatan kualitatif yang menggunakan pola pikir deduktif. Analisis data dengan pendekatan kualitatif merupakan pendekatan yang penjelasannya menggunakan kata-kata. Analisis dilakukan dengan memperhatikan gambaran serta fakta yang dapat diperoleh sehingga dapat dilakukan penarikan dan penyusunan kesimpulan sehingga dapat dimengerti dengan mudah oleh pembaca. Penarikan dan penyusunan kesimpulan pada penelitian ini dilakukan secara deduktif, dimana proses penarikan kesimpulan berawal dari proposisi-proposisi atau pengetahuan umum yang kebenarannya diketahui merupakan

kebenaran ideal tidak perlu diragukan dan kemudian menuju ke hal yang bersifat lebih khusus dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil, atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi untuk menarik kesimpulan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>15</sup>

## II. Hasil Penelitian

### A. Perkembangan Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Pasca Diberlakukannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Dengan berlakunya UU Cipta Kerja yang diharapkan mampu mengakomodasi persaingan yang semakin kompetitif seiring globalisasi ekonomi mengharuskan adanya penyesuaian berbagai aspek pengaturan. Adapun tujuannya untuk menciptakan kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah, peningkatan sistem ekosistem investasi, dan percepatan proyek strategis nasional serta peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja.

Penyesuaian tersebut dilakukan melalui perubahan undang-undang sektor yang belum mendukung terwujudnya sinkronisasi dalam menjamin percepatan cipta kerja, sehingga diperlukan terobosan hukum yang dapat menyelesaikan berbagai permasalahan dalam beberapa Undang-Undang ke dalam satu Undang-Undang secara komprehensif.<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Zainuddin Ali, *op.cit.*, halaman 107

<sup>15</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 109.

<sup>16</sup> Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, bagian Pertimbangan hukum

Salah satu Undang-Undang yang mengalami penyesuaian adalah UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Namun dalam kaitannya dengan kepemilikan orang asing atas satuan rumah susun, diatur secara khusus di dalam UU Cipta Kerja dari Pasal 143 sampai Pasal 145 di bagian keempat dengan judul Pertanahan.

Pasal 143 :

“Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Pasal 144 :

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada:
  - a. Warga negara Indonesia;
  - b. Badan hukum Indonesia;
  - 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.
- (2) Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih atau dialihkan dan dijamin. Hak milik atas satuan rumah susun dapat dijamin dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 145 :

- (1) Rumah susun dapat dibangun di atas Tanah:

- a. Hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; atau
- b. Hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

- (2) Pemberian hak guna bangunan bagi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat diberikan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah mendapat sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemberian hak guna bangunan bagi rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah mendapat sertifikat laik fungsi.

Dengan berlakunya UU Cipta Kerja telah memberikan sebuah dasar hukum yang memperbolehkan orang asing untuk memiliki rumah susun dengan alas hak sebagaimana yang diuraikan dalam Pasal 145 mengingat sebelumnya hanya diperbolehkan dengan Hak Pakai. Adapun aturan tersebut didasarkan pada pemikiran dimana pada dasarnya Hak Guna Bangunan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b hadir dalam rangka untuk memenuhi keperluan masyarakat sebagaimana yang diuraikan oleh Staf Ahli Menteri ATR/BPN Andi Tenrisau.<sup>17</sup> Sebelumnya, jika merujuk pada Permen 29/2016, sebagaimana HMSRS akan diubah menjadi HPSRS jika sarusun dimiliki oleh WNA dikarenakan sarusun untuk WNA hanya yang dibangun di atas Hak Pakai sesuai dengan UUPA bahwa hanya Hak Pakai dan Hak Sewa yang diperbolehkan untuk WNA. Namun dengan berlakunya UU Cipta Kerja, kepemilikan HMSRS oleh WNA

<sup>17</sup> Dikutip dari transkrip Staf Ahli Menteri ATR/BPN, Andi Tenrisau dalam publikasi Youtube Channel Kanal Pengetahuan FH UGM dengan Judul “Pengaturan

Pertanahan dalam RUU Cipta Kerja: Penyerderhanaan Regulasi atau Perubahan Konsepsi?” pada tanggal 20 Juni 2020

diatas tanah Hak Guna Bangunan telah diperbolehkan, tanpa perlu mengubah hak menjadi HPSRS.

Berkaitan dengan hak atas tanah dan satuan rumah susun yang dimaksud tersebut, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang mencabut PP Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, dan PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah. Peraturan Pemerintah ini menyatukan, mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja antara lain PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dan PP Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, serta peraturan-peraturan lainnya dengan tujuan untuk mengatasi berbagai hambatan dan tantangan birokrasi dan regulasi yang menghambat pertumbuhan ekonomi dan bisnis di Indonesia.<sup>18</sup>

Pasal 34 PP 18/2021 menyebutkan bahwa subjek Hak Guna Bangunan diberikan kepada:

(a) Warga Negara Indonesia; dan

(b) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Adapun disebutkan dalam Pasal 36, tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan meliputi:

- (a) Tanah Negara,
- (b) Tanah Hak Pengelolaan, dan
- (c) Tanah Hak Milik.

Terhadap jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana Pasal 37 disebutkan:

- (1) Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun;
- (2) Hak Guna Bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik.

Menurut Pasal 49 PP 18/2021, Hak Pakai terdiri atas:

- (a) hak pakai dengan jangka waktu; dan
- (b) hak pakai selama dipergunakan.

Hak Pakai dengan jangka waktu diberikan kepada:

- (a) Warga Negara Indonesia;
- (b) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- (c) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;

---

<sup>18</sup> Penjelasan atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

- (d) badan keagamaan dan sosial; dan
- (e) Orang Asing; dan yang selama pakai diberikan kepada instansi pemerintah pusat, pemerintah daerah, pemerintah desa, dan perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Pasal 51 menyebutkan bahwa tanah yang diberikan dengan hak pakai jangka waktu meliputi tanah negara, tanah hak milik dan tanah hak pengelolaan, sedangkan tanah yang diberikan hak pakai selama dipergunakan hanya tanah negara, dan tanah hak pengelolaan. Terhadap jangka waktu Hak Pakai sebagaimana Pasal 52 disebutkan:

- (1) Hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan dengan jangka waktu waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun;
- (2) Hak Pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan;
- (3) Hak pakai dengan jangka waktu di atas Tanah hak milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai di atas Tanah hak milik.<sup>19</sup>

Menurut Pasal 67 PP 18/2021, 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.

Disebutkan pula dalam Pasal 69 bahwa Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang mana dapat diwariskan ketika meninggal dunia. Yang dimaksud dokumen keimigrasian adalah visa, paspor, atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>20</sup>

Pasal 71 ayat (1) huruf b menyebutkan bahwa rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing dapat berupa rumah susun yang dibangun di atas bidang Tanah hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Negara; tanah hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan; atau tanah hak pakai atas hak guna bangunan di atas Tanah hak milik. Adapun rumah susun tersebut merupakan Satuan Rumah Susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya. Yang dimaksud kawasan ekonomi lainnya merupakan kawasan perkotaan

<sup>19</sup> Pasal 49 – 52 mengenai Hak Pakai pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

<sup>20</sup> Penjelasan Pasal 69 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

dan/atau kawasan pendukung perkotaan, kawasan pariwisata, atau kawasan yang mendukung pembangunan hunian vertikal dan memberikan dampak ekonomi kepada masyarakat.<sup>21</sup> Adapun ketentuan tersebut kemudian dipertegas kembali di dalam PP Nomor 40 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus. Disebutkan dalam Pasal 144 PP 40/2021 bahwa:

- (1) Pada KEK Pariwisata, Orang Asing/Badan Usaha asing dapat memiliki hunian/properti yang berdiri sendiri dan dibangun atas bidang tanah yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah;
- (2) Orang Asing/Badan Usaha asing pemilik hunian/properti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan:
  - a. Hak pakai selama 30 (tiga puluh) tahun dan diperbarui atas dasar kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian; atau
  - b. Hak milik Satuan Rumah Susun di atas Hak Pakai.

Selain itu, kepemilikan hunian Orang Asing sebagaimana dalam Pasal 71 PP 18/2021 diberikan dengan batasan minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit Satuan Rumah Susun; dan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian. Terhadap tata cara pemberian dan batasan atas kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh Orang Asing yang dimaksud diatas diatur menggunakan Peraturan Menteri, sehingga diundangkannya Permen ATR/KaBPN No 18/2021 Tentang Tata Cara

Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah, sehingga mencabut Permen ATR/KaBPN 29/2016.

Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan batasan atas kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing terdapat dalam Bab VIII Permen ATR/KaBPN No 18 Tahun 2021. Disebutkan dalam Pasal 185 huruf b bahwa orang asing yang mempunyai dokumen keimigrasian yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang dapat memiliki rumah tinggal atau hunian berupa 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 hak pengelolaan; atau
- (3) hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik, dengan batasan berupa rumah susun dengan kategori rumah susun komersial.

Disebutkan pula dalam Pasal 188 bahwa:

- (1) Satuan Rumah Susun yang dimiliki oleh Orang Asing yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan diberikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- (2) Dalam hal Satuan Rumah Susun yang dimiliki oleh Orang Asing dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan maka hak bersama atas kepemilikan Satuan Rumah Susun dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional yang terdiri atas bagian bersama, benda bersama, dan tidak termasuk tanah bersama.

---

<sup>21</sup> Penjelasan Pasal 71 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

(3) Kewajiban atas tanah bersama kepemilikan Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tetap melekat pada Orang Asing selaku pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Sekjen Kementerian ATR/BPN, Himawan Arief Sugoto, kehadiran UU Cipta Kerja tetap menjaga apa yang telah diatur di dalam UUPA, dan diberikan penyesuaian yang sudah tidak relevan berlaku. Salah satunya mengenai kepemilikan sarusun dimana pada saat kepemilikan sarusun diberikan kepada WNA, NPP akan dihitung 0 (nol) dengan penerapan asas pemisahan horizontal. Dengan kata lain, WNA dapat membeli satuan rumah susun hanya saja tidak memiliki hak memberikan suara selayaknya dalam PPPRS (Pembentukan Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun) dan tanah bersamanya sesuai dengan UUPA yang hanya memberikan Hak Pakai kepada WNA. Namun dikarenakan pembangunan rusun banyak dilakukan diatas tanah HGB sehingga diambil langkah demikian sebab sangat sulit untuk menggabungkan kedua hak tersebut secara *hybrid*. Meskipun demikian, dengan dijualnya kembali sarusun tersebut kepada WNI, NPP akan dihitung kembali tanah bersamanya.<sup>22</sup>

## **B. Penerapan prinsip nasionalitas dalam Undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang cipta kerja mengenai kepemilikan satuan rumah susun Dengan hak guna bangunan oleh warga negara asing**

Merujuk pada Penjelasan Umum UUPA Angka III Nomor 3 disebutkan bahwa dengan dihapuskan perbedaan antara hukum adat dan hukum barat dalam bidang agraria maka maksud untuk mencapai kesederhanaan hukum pada hakekatnya akan terselenggarakan pula. Sebagaimana diterangkan sebagaimana sebelumnya, selain hak milik sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hukum agraria baru pada pokoknya mengenal hak-hak atas tanah menurut hukum adat sebagaimana yang disebut dalam Pasal 16 ayat 1 huruf d sampai dengan g (Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut hasil hutan). Atas dari itu, catatan dari Penjelasan Umum tersebut dengan menghadirkan jenis-jenis hak atas tanah sebagaimana Pasal 16 ayat (1) UUPA bertujuan untuk mencapai kesederhanaan hukum dalam rangka mengakhiri dualisme pemberlakuan hukum adat dan hukum barat dalam hukum agraria.

Dapat dikatakan Hak Milik yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a berkaitan dengan asas yang terdapat di dalamnya yakni asas kebangsaan yang apapun itu tidak dapat diganggu gugat. Terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf b dan c yakni Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dilahirkan untuk memenuhi keperluan yang telah ada dalam masyarakat saat itu yakni hak barat

<sup>22</sup> Dikutip dari publikasi Youtube Channel Kementerian ATR BPN dengan Judul "Webinar Dalam

Rangka Hari Pers Nasional Arah Kebijakan Pertanahan Pasca UU Cipta Kerja" pada tanggal 4 Februari 2021.

yang perlu untuk dikonversikan, dan Pasal 16 ayat (1) huruf d sampai g berupa hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan yang lahir untuk hak adat yang perlu dikonversikan. Ketentuan tersebut didasari dari Pasal II, Pasal VI, Pasal VII dan Pasal IX ketentuan Konversi, telah mendeklarasikan bahwa dengan berlakunya UUPA, hak-hak atas tanah adat dengan nama apapun demi hukum, menjadi Hak Milik atau Hak Pakai sesuai ketentuan UUPA, yang intinya diakui oleh UUPA atas hak tanah adat yang dipunyai oleh orang perseorangan itu sudah ada sebelum terbitnya UUPA dan terbitnya UUPA, hak-hak sedemikian itu dikonversi atau dirubah menjadi Hak Milik atau Hak Pakai sesuai UUPA.<sup>23</sup> Adapun hak yang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan misalnya *hak postal*, dan *hak erfpacht* untuk perumahan sedangkan hak yang dikonversi menjadi Hak Pakai yakni *Vruchtgebruik*, *gebruk*, *grant controleuir*, *bruikleen*, *ganggam bauntuik*, *anggaduh*, *bengkok*, *lungguh*, *pituwat*, *gogolan yang bersifat tidak tetap*, dan hak Eigendom kepunyaan negara-negara asing, jika tanahnya dipergunakan untuk gedung kedutaan atau rumah kepala perwakilannya.<sup>24</sup>

Merujuk pada Penjelasan Pasal 41 dan 42 UUPA tentang Hak Pakai menyebutkan bahwa orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak-pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas. Dalam hal perbandingan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dikaitkan dengan

pembatasan wewenang berdasarkan definisi, bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu, dan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya. Dengan demikian, dengan adanya jangka waktu tersebut, antara Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai memiliki prinsip yang sama, sebagai hak atas tanah yang sifatnya terbatas. Begitupula atas sifat dan ciri Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang relatif sama, yakni dapat dialihkan, diwariskan dan dijamin dengan Hak Tanggungan.

Menurut Direktur Jenderal Penataan Agraria, Andi Tenrisau, atas dasar penafsiran autentik dari UUPA, pengaturan WNA atas kepemilikan satuan rumah susun di atas Hak Guna Bangunan tidak melanggar prinsip-prinsip di dalam UUPA, dimana sesuai dengan Penjelasan Umum Angka II Nomor 5 bahwa sesuai dengan asas kebangsaan maka menurut Pasal 9 jo. Pasal 21 ayat (1) UUPA yaitu hanya WNI saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Maka dari itu, atas hak milik satuan rumah susun yang tanah bersamanya di atas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai memiliki konsepsi yang berbeda dengan hak atas tanah.<sup>25</sup> Hak milik satuan rumah susun berbeda dengan hak milik, hak milik atas satuan rumah susun

<sup>23</sup> Maria S.W Sumardjono, *Agenda Yang Belum Selesai: Refleksi Atas Berbagai Kebijakan Pertanahan*, Penerbit FH UGM, Yogyakarta: 2020, halaman 5

<sup>24</sup> Muwahid, *op.cit.*, halaman 100

<sup>25</sup> Dikutip dari transkrip Direktur Jenderal Penataan Agraria, Andi Tenrisau dalam publikasi Youtube Channel SIP Lawyer dengan Judul "Diskusi Panel Kupas Tuntas Aspek Hukum Kepemilikan Property Bagi WNA di Indonesia" pada tanggal 9 Mei 2022.

bukan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah yang di dalamnya terhadap hak pemilikan bersama atas apa yang disebut bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama.<sup>26</sup> Dengan demikian, disimpulkan bahwa dengan dimungkinkannya WNA untuk diberikan kepemilikan satuan rumah susun di atas tanah bersama Hak Guna Bangunan tidak bertentangan dengan prinsip kebangsaan. Hal tersebut kemudian dipertegas oleh Menteri ATR/KaBPN, Sofyan Djalil, sebelum UU Cipta Kerja diberlakukan, WNA akan mendapatkan bagian dari tanah bersama atas satuan rumah susun yang dimilikinya berdasarkan NPP. Dengan adanya UU Cipta Kerja, seorang WNA dalam kepemilikan satuan rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan tidak meliputi hak atas tanah bersamanya tersebut, sehingga secara konseptualnya, tanah tersebut tidak menjadi bagian kepemilikan dari WNA sebagai wujud dari asas pemisahan horizontal.<sup>27</sup>

Adanya kebijakan yang memberikan kepemilikan satuan rumah susun kepada orang asing akan memberikan keuntungan sebagai jawaban atas tantangan persaingan global, peningkatan ekonomi akibat ada pasar yang baru, dampak pada penyediaan lapangan kerja dan serapan produk bangunan dalam negeri, pemasukan pajak, kontribusi penyelamatan ekonomi akibat pandemi, dan menghapus keberadaan nominee yang terkontrol. Selain itu, turut

menciptakan kepastian syarat untuk transaksi adalah Dokumen keimigrasian yang dimiliki WNA, sehingga tidak ada keraguan lagi bagi Notaris/PPAT untuk menandatangani PPJB maupun AJB dengan WNA sesuai dengan syarat sesuai dengan PP 18/2021.<sup>28</sup> Di samping itu pula, sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya bahwa kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA itu berlaku di kawasan-kawasan tertentu sebagaimana Pasal 71 ayat (2) PP 18/2021, yakni kawasan ekonomi khusus (terdiri dari 18 kawasan yang dapat dicek melalui [kek.go.id](http://kek.go.id)), kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas (PP 41/2021: Batam, Bintan, Karimun), kawasan industri (terdiri dari 126 kawasan yang dapat dicek melalui [kemenperin.go.id](http://kemenperin.go.id)), dan kawasan ekonomi lainnya.

Menurut Staf Ahli Menteri ATR/BPN, Andi Tenrisau, konsep mengenai dimungkinkannya WNA untuk dapat memiliki satuan rumah susun dengan tanah bersama Hak Guna Bangunan tidak melanggar prinsip kebangsaan. Berdasarkan konsep UUPA, WNA tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, sedangkan hak milik satuan rumah susun dalam UU Cipta Kerja, tanah bersamanya berada di atas tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang secara perbandingan memiliki sifat yang sama. Terhadap kepemilikan satuan rumah susun berdasarkan UU Cipta Kerja, seorang WNA hanya dibatasi untuk memiliki unit bangunan

---

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia dan Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta: 1994, halaman 135

<sup>27</sup> Dikutip dari transkrip Menteri ATR/BPN, Sofyan Djalil dalam publikasi Youtube Channel Metrotvnews dengan Judul "WNA Boleh Miliki Apartemen di Indonesia" pada tanggal 12 Oktober 2021.

<sup>28</sup> Dikutip dari transkrip Dewan Pimpinan Pusat RealEstate Indonesia (REI), Ignez Kemalawarta dalam publikasi Youtube Channel SIP Lawyer dengan Judul "Diskusi Panel Kupas Tuntas Aspek Hukum Kepemilikan Property Bagi WNA di Indonesia" pada tanggal 9 Mei 2022.

satuan rumah susun tanpa turut memiliki tanah bersama, sebagai wujud dari asas pemisahan horizontal.<sup>29</sup>

Selain itu, dengan dipisahkan antara kepemilikan tanah bersama atas unit bangunan satuan rumah susun, diberlakukan juga mengenai pembatasan-pembatasan yang telah diuraikan dalam pembahasan sebelumnya, dimana satuan rumah susun yang diperbolehkan hanya berbentuk rumah susun komersial, dengan kawasan dan harga yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Orang asing yang juga diperbolehkan juga ditentukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi terpenuhinya kriteria yang diatur oleh pemerintah guna mencapai tujuan yang diinginkan. Atas dasar itu, dapat dikatakan bahwa pemerintah telah melakukan pembatasan-pembatasan yang tujuannya untuk melindungi kepentingan warga negara Indonesia dengan memberikan syarat-syarat yang terlebih dahulu harus dipenuhi, dengan turut memperhatikan kemudahan dan tujuan dari keberlangsungan investasi.

Dengan UU Cipta Kerja, kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA dapat dimungkinkan dengan alas hak berupa Hak Guna Bangunan yang pada dasarnya merupakan hak yang hanya dapat diberikan kepada WNI. Sebelum UU Cipta Kerja berlaku, dikenal adanya konversi hak atas tanah kaitannya dengan kepemilikan oleh WNA. Jika HMSRS yang semula dimiliki oleh WNI, dengan peralihannya menjadi milik

WNA akan terkonversi menjadi Hak Pakai atas Satuan Rumah Susun (HPSRS).<sup>30</sup> Ketentuan tersebut tidak berlaku lagi seiring dengan telah diperbolehkannya HMSRS kepada WNA dengan Hak Guna Bangunan dengan alasan bahwa WNA tidak dapat memiliki tanah bersama karena tidak dimasukkan ke dalam perhitungan NPP sebagaimana yang biasanya dalam konsepsi satuan rumah susun.

Berdasarkan pencermatan Pasal 71 ayat (2) PP 18/2021 jika dikaitkan dengan Penjelasan Pasal 67 ayat (1) justru mementahkan perumusan bahwa “pelanggaran” yang dilegalkan untuk Orang Asing itu hanya untuk sarusun yang dibangun di kawasan tertentu.<sup>31</sup> Disebutkan dalam penjelasan Pasal 67 ayat (1) dimana konsep pendaftaran atas pemilikan sarusun menganut asas pemisahan horizontal yakni hak kepemilikan sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Terhadap hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dihitung berdasarkan NPP. Namun untuk kepemilikan sarusun oleh WNA, hak atas tanah bersamanya tidak dihitung. Dalam kaitannya kepemilikan WNA, tanah bersama tidak dihitung, namun jika kepemilikan beralih menjadi WNI, tanah tersebut kembali dihitung. Atas dasar “diskon” tanah bersama sertifikat HMSRS jika Orang Asing membeli

<sup>29</sup> Dikutip dari transkrip Staf Ahli Menteri ATR/BPN, Andi Tenrisau dalam publikasi Youtube Channel Kanal Pengetahuan FH UGM dengan Judul “Pengaturan Pertanahan dalam RUU Cipta Kerja: Penyerderhanaan Regulasi atau Perubahan Konsepsi?” pada tanggal 20 Juni 2020

<sup>30</sup> Peraturan Menteri Agraria/Tata Ruang Nomor 29 Tahun 2016

<sup>31</sup> Maria SW Sumardjono, *Pengaturan Pertanahan Pasca Putusan MK Nomor 91/PUU-XVIII/2020 Antara Dua Pilihan*, Penerbit FH UGM, Depok: 2021, halaman 65

sarusun diatas tanah Hak Guna Bangunan menunjukkan kejanggalan.<sup>32</sup> Namun yang turut menjadi permasalahan dalam konsepsi tersebut justru akan mempersulit konstruksi hukum tersebut mengingat dalam penerbitan SHMSRS harus terdiri atas salinan buku tanah dan surat atas hak tanah bersama menurut ketentuan, gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki, serta pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.<sup>33</sup>

Pemberian kepemilikan hunian bagi Orang Asing atas rumah tapak telah sesuai dengan UUPA dengan diberikan Hak Pakai sebagaimana Pasal 71 ayat (1) huruf a PP 18/2021. Namun terhadap kepemilikan sarusun bagi Orang Asing diperbolehkan sarusun yang dibangun diatas tanah Hak Guna Bangunan. Tanpa pertimbangan hukum yang jelas, lebih terlihat adanya alasan praktis yang mengemuka, dimana perusahaan pembangun perumahan lebih memilih Hak Guna Bangunan dibandingkan dengan Hak Pakai. Meskipun begitu, diaturnya pembatasan pembangunan yang diperbolehkan dalam kawasan tertentu tidak disertai dengan jaminan bahwa hal tersebut tidak diikuti oleh luar wilayah yang dibatasi tersebut, dikarenakan tidak adanya sanksi terhadap pelanggaran hukum dan berpotensi membuka ruang “negosiasi”.<sup>34</sup>

Jika merujuk kembali pada PP Nomor 103 Tahun 2015 yang berlaku sebelumnya terhadap kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA, pengedepanan prinsip nasionalitas dapat ditemukan pada bagian penjelasan umum, dimana diberikannya kemudahan dan pemberian pelayanan atau izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau huniam bagi Orang Asing dilakukan dengan tetap memegang prinsip-prinsip pertanahan di antaranya Prinsip Nasionalitas dengan hanya WNI yang dapat memiliki Hak Milik, sedangkan Orang Asing hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Sewa.

UU Cipta Kerja dihadirkan untuk mengharmonisasikan berbagai UU sektoral dengan harapan inkonsistensi UU sektoral dapat diakhiri sehingga akan menjamin kepastian hukum dan keadilan. Faktanya justru menjadi alat untuk mengingkari UU asalnya dengan mengakomodir kepentingan kelompok tertentu yang dilarang dalam UU asalnya.<sup>35</sup> Pemberlakuan UUPA masih secara utuh tanpa adanya perubahan dengan berlakunya UU Cipta Kerja. Tidak ada pasal-pasal UUPA yang secara eksplisit diganti. Perubahan yang dilakukan dalam UU Cipta Kerja ditempuh secara diam-diam tanpa menyebutkan pasal mana dalam UUPA yang diubah. Konflik norma yang ditimbulkan dari hal ini terhadap Pasal 36 UUPA serta Pasal 47 dari UU Rusun semakin menciptakan pertentangan dalam pemberlakuan UU Cipta Kerja. Di samping

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> Nanda Soraya Putri, dkk. “Kepemilikan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Orang Asing”, Jurnal Acta Djurnal Universitas Padjadjaran Vol. 5 No. 1.

<sup>34</sup> *Ibid.*, halaman 97-98

<sup>35</sup> Dikutip dari transkrip Guru Besar FH UGM, Nurhasan Ismail dalam publikasi Youtube Channel Kanal Pengetahuan FH UGM dengan Judul “Pengaturan Pertanahan dalam RUU Cipta Kerja: Penyerderhanaan Regulasi atau Perubahan Konsepsi?” pada tanggal 20 Juni 2020

itu, terdapat cacat logika hukum ketika pengaturan pertanahan dalam UU Cipta Kerja dilakukan dengan cara mengubah konsepsi dan prinsip yang berlaku di dalam UUPA, mengingat bahwa UU Cipta Kerja ditujukan untuk menciptakan lapangan kerja (*lex generalis*) sehingga pengaturan pertanahan di dalamnya wajib untuk mematuhi UUPA yang *lex specialis*.<sup>36</sup>

Pemberlakuan aturan yang khusus lebih relevan dan kompatibel secara logika berpikir akan lebih mudah disesuaikan dengan kebutuhan hukum dan subjek yang lebih spesifik dijangkau oleh aturan hukum yang bersifat umum. Dalam hal ini UUPA merupakan dasar atau pedoman dari setiap peraturan mengenai pertanahan nasional begitupula UU Rumah Susun yang bersumber dari Pasal 4 UUPA, sehingga dengan demikian, UU Cipta Kerja merupakan undang-undang yang bersifat lebih umum bukan hanya mengatur pertanahan tetapi juga beberapa peraturan lainnya.

### C. Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Dengan Hak Guna Bangunan Oleh Warga Negara Asing Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Pada dasarnya, konsepsi Hak Menguasai Negara adalah untuk menempatkan negara sebagai institusi yang berada di atas semua kelompok, sehingga negara dapat menjadi suatu organisasi bagi semua kelompok yang ada di Indonesia. Dalam konteks ini, keberhasilan suatu

negara dapat diukur dari kemampuannya untuk mewujudkan kemakmuran warga negara, baik melalui jaminan kepemilikan tanah untuk usaha ataupun itu. Sehingga dinilai kurang bijak, apabila negara menyibukkan diri untuk berfokus pada kepentingan kelompok tertentu meskipun itu dijadikan jembatan untuk terpenuhinya kepentingan kelompok lain, dalam hal ini menciptakan lapangan kerja yang kemudian diberikan kepada pemilik modal besar. Di dalam UUPA terdapat perpaduan antara prinsip persamaan dengan prinsip perlakuan khusus, dimana setiap orang diberikan kesempatan yang sama untuk mempunyai hak atas tanah, baik itu WNI maupun WNA. Hanya saja, bagi WNI terdapat perlakuan khusus untuk dapat memiliki semua jenis hak atas tanah, karena Negara merupakan organisasi kekuasaan dari rakyat itu sendiri.<sup>37</sup>

Terhadap ketentuan dalam Pasal 21 UUPA, bahwasannya secara garis besar hanyalah WNI yang memiliki hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi, dan hubungan yang dimaksud adalah Hak Milik yang dapat dipunyai oleh WNI tanpa diskriminasi antara sesama WNA ataupun perbedaan jenis kelamin, sedangkan WNI yang memperoleh kewarganegaraan asing melalui perkawinan tidak diperbolehkan lagi memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Selain itu ditegaskan pula larangan dalam Pasal 26 UUPA bahwa tanah yang berstatus hak milik tidak boleh

<sup>36</sup> Dikutip dari transkrip Guru Besar FH UGM, Maria SW Sumardjono dalam publikasi Youtube Channel UGM Faculty of Law dengan Judul "Seminar Implikasi Putusan MK terhadap Substansi Undang-Undang Cipta Kerja?" pada tanggal 16 Desember 2021

<sup>37</sup> Dikutip dari transkrip Guru Besar FH UGM, Nurhasan Ismail dalam publikasi Youtube Channel Kanal Pengetahuan FH UGM dengan Judul "Pengaturan Pertanahan dalam RUU Cipta Kerja: Penyerderhanaan Regulasi atau Perubahan Konsepsi?" pada tanggal 20 Juni 2020.

dialihkan kepada orang asing baik secara langsung maupun tidak langsung, Apabila ketentuan ini dilanggar maka dianggap batal demi hukum dan tanahnya menjadi milik negara. Namun berdasarkan Pasal 41 UUPA ditegaskan bahwa UUPA tidak menutup kemungkinan bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia untuk memiliki tempat tinggal di Indonesia. Kepemilikan yang diberikan oleh orang asing sebatas hak sewa dan hak pakai.<sup>38</sup>

Berdasarkan Pasal 145 UU Cipta Kerja telah menyebutkan bahwa WNA diperbolehkan untuk memiliki satuan rumah susun dengan Hak Guna Bangunan. Ketentuan tersebut secara redaksional bisa menjadi masalah karena tumpang tindihnya dengan UUPA. UUPA telah membatasi kepemilikan WNA atas hak atas tanah hanya mencakup pada Hak Pakai dan Hak Sewa, dengan WNA yang memang memberikan keuntungan, berbisnis, bekerja atau berinvestasi di Indonesia. Ketentuan dari Pasal 36 ayat (1) UUPA yang hanya menentukan subjek dari Hak Guna Bangunan berupa WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, sudah cukup jelas telah menutup kemungkinannya WNA untuk mempunyai HBG untuk semua penggunaannya.

Disebutkan di dalam Pasal 34 PP 18/2021 jo. Pasal 85 Permen ATR/KaBPN disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia; dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan

berkedudukan di Indonesia. Pasal 35 PP 18/2021 menyebutkan:

- (1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud diatas, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) , haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.

Asas nasionalitas menegaskan bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai Hak Milik sedangkan bagi WNA dipersilahkan menjadi subjek Hak Pakai. Di sisi lain, UU Cipta Kerja justru memberikan kesempatan kepada WNA untuk mempunyai hak atas tanah yang sama dengan WNI, dalam hal ini Hak Guna Bangunan melalui pengaturan pemilikan satuan rumah susun bagi orang asing. Dengan pemberian Hak Guna Bangunan kepada WNA dalam kaitannya kepemilikan satuan rumah susun, tentu menunjukkan ketidakwajaran dan melanggar ketentuan serta asas yang terkandung di dalam UUPA. Dimungkinkannya WNA mempunyai HMSRS yang tanah bersamanya berstatus Hak Guna Bangunan itu merupakan pemelintiran konsepsi tentang rusun yang berdiri di atas tanah hak, yang mengenal kepemilikan individual atas unit, sekaligus kepemilikan bersama atas tanah, bangunan dan bagian. Beda halnya jika rusun berdiri di atas tanah sewa, kepemilikan bangunan tidak ada

---

<sup>38</sup> Dhona Anggun Sutrisna dan Gunarto, "Tinjauan Yuridis Tentang Pemilikan Rumah Orang Asing Yang

Berkedudukan Di Indonesia", *Jurnal Akta Vol. 4 No. 2* Juni 2017 FH UNISSULA, halaman 241

sangkut pautnya dengan kepemilikan tanahnya.<sup>39</sup>

Berdasarkan maksud dan tujuan diterbitkannya UU Cipta Kerja yang bertujuan untuk menarik investor dan memudahkan perizinan di Indonesia, dengan cara melonggarkan aturan kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA akan menimbulkan polemik karena menciptakan ketidakpastian hukum serta ketidakharmonisan hukum antara UUPA dengan peraturan-peraturan terbaru dan dibawahnya. Dalam hal seperti ini, dapat dikatakan pula bahwa adanya pembaruan terhadap aturan induk (UUPA), dimana aturan baru yang lahir, mengambil suatu jalan pintas tanpa mengubah konsepsi dasar yang ada di dalam UUPA.<sup>40</sup> Di satu sisi, adanya bentrokan asas dengan yang sudah berlaku menurut UUPA. Stigma bahwa kepemilikan satuan rumah susun dengan Hak Pakai yang pada awalnya dinilai kurang menarik, telah mengalami “penguatan” dimana jangka waktu Hak Pakai telah disamakan dengan Hak Guna Bangunan (30+20+30 tahun) dan dapat dijamin dengan Hak Tanggungan<sup>41</sup>. Dengan demikian, seharusnya tidak perlu adanya perubahan dari pemberian Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan dalam kaitannya dengan kepemilikan WNA.<sup>42</sup>

### **Pertentangan atas *Strata Title* Secara Universal.**

Dalam hukum Indonesia dimungkinkan pemilikan secara pribadi bagian-bagian bangunan, karena hukum Indonesia menggunakan asas pemisahan

horizontal, yaitu asas hukum adat yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional. Berdasarkan asas pemisahan horizontal pemilikan atas tanah dan benda-benda yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Pemilikan atas tanah terlepas dari benda-benda yang ada di atas tanah, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda. Asas pemisahan horizontal hak-hak atas tanah yang merupakan sifat asli hak-hak dalam hukum adat, tetap dipertahankan tetapi disesuaikan dengan kenyataan kebutuhan masyarakat masa kini. Hak atas tanah tidak meliputi pemilikan atas bangunan yang ada di atasnya. Bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atas suatu bidang tanah adalah milik pihak yang membangun atau yang menanam, baik pihak itu pemegang hak atas tanahnya sendiri atau bukan, kecuali kalau ada perjanjian sebaliknya.

Maka perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang ada di atasnya, kalau hal itu tidak secara tegas dinyatakan.

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Selanjutnya dapat dilihat penerapan asas pemisahan horizontal dalam ketentuan UUPA yang terlihat dengan jelas pada

<sup>39</sup> Maria SW Sumardjono, *op.cit.*, 2021, halaman 49

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 59 huruf c PP 18/2021

<sup>42</sup> Dikutip dari transkrip Guru Besar FH UGM, Maria SW Sumardjono, dalam publikasi Youtube Channel

Kanal Pengetahuan FH UGM dengan Judul “Quo Vadis Pengelolaan Pertanahan Pasca UU No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja?” pada tanggal 20 September 2021

ketentuan dalam Pasal 35 tentang HGB, HGU Pasal 28 Pasal 41 tentang hak pakai dan Pasal 44 tentang hak sewa untuk bangunan. Di dalam ketentuan itu seseorang dapat mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain, jadi pemilikan atas bangunan berbeda dengan pemilikan atas tanahnya. Untuk itu Hak Guna Bangunan diartikan sebagai hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah orang lain, di atas tanah hak milik atau di atas tanah Negara.<sup>43</sup>

Konsep hak milik atas satuan rumah susun dalam hukum agraria, dikenal 2 asas pemisahan dalam pemilikan tanah, yakni asas pemisahan vertikal dan asas pemisahan horizontal.<sup>44</sup>

#### 1. Asas pemisahan vertikal.

Yang dimaksud dengan asas pemisahan vertikal ialah suatu asas yang persilnya secara vertikal, sehingga hal ini mengandung arti:

- a. Pemilik bidang tanah adalah juga pemilik segala sesuatu baik yang terkandung di dalam tanah itu sendiri ataupun yang ada berdiri di atas tanah tersebut, misalnya bangunan-bangunan ataupun tumbuhan-tumbuhan yang ada di atas tanah itu.
- b. Karena itu, dalam asas pemisahan ini tidak dimungkinkan seseorang atau pihak melakukan penumpangan di atas tanah orang lain, apakah penumpang tersebut berupa penumpang pembuat/ pendirian bangunan ataupun penanam tumbuhan-tumbuhan/pepohonan.

- c. Jadi dengan perkataan lain, pemilik dari sebidang tanah atau sepersil tanah tertentu sudahlah jelas status diri dan haknya, yakni sebagai pemilik penuh yang berhak atas segala sesuatu yang berkenaan dengan bidang atau persil tanah miliknya tersebut serta segala sesua yang ada pada tanah tersebut.

#### 2. Asas pemisahan horizontal

Yang dimaksud dengan pemisahan horizontal ialah suatu asas yang membagi, membatasi dan memisahkan pemilik atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berkenaan tanah tersebut secara horizontal, sehingga hal ini membawa akibat hukum:

- a. Belum tentu pemilik sebidang tanah itu adalah juga pemilik dari segala sebaliknya, belum tentu juga pemilik segala tanaman atau bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah adalah juga pemilik dari tanah yang bersangkutan serta segala isinya yang terkandung didalamnya.
- b. Karena itu, dalam asas pemisahan ini sangat dimungkinkan seseorang atau suatu pihak melakukan penumpangan di atas tanah orang lain, baik penumpangan itu berupa penumpangan pendirian rumah/bangunan ataupun berupa penumpangan tanaman atau tumbuhan tertentu.
- c. Jadi dengan perkataan lain, pemilik dari sebidang tanah atau persil tanah tertentu belum tentu adalah juga pemilik dari

<sup>43</sup> Betty Rubiati, Yani Pujiwati, Mulyani Djakaria, "Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MB)", *Sosiohumaniora* Volume 17 No 2 Juli 2015 FH UNPAD,halaman 97-98

<sup>44</sup> Mimi Rosmidi akis dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*, Setara Press, Malang: 2010, halaman 79

segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut.

Menurut Imam Koeswahyono, berkaitan dengan asas kepemilikan yang dianut dalam rumah susun disebutkan bahwa asas hukum tanah (hukum agraria sempit) adalah asas pemisahan horizontal yakni pemilikan atas benda diatas tanah tidak berarti atau dapat terpisah dengan pemilikan atas tanah tempat terletakanya benda-benda. Sebagai kebalikannya adalah asas perlekatan *accessie* yang berlaku pada kurun waktu sebelum diundangkannya UUPA. Adanya konsep rumah susun *condominium* sebagai fenomena baru yang dibutuhkan masyarakat modern, justru sudah sesuai dengan asas hukum tanah yang ditetapkan oleh UUPA. Akan tetapi dengan tetap mempertahankan asas yang lama maka akan menimbulkan kesulitan dalam aplikasinya. Dengan demikian dapat dikatakan dalam penerapan asas pemisahan terhadap rumah susun, asas pemisahan horizontal dikenal yang membagi, memisahkan dan membedakan antara status satuan-satuan rumah susun yang merupakan hak milik pribadi masing-masing dengan tanah dimana gedung rumah susun mereka itu berdiri yang merupakan hak milik bersama dari para pemilik tersebut. Sedangkan asas pemisahan vertikal dikenal yang membagi-bagi secara terpisah-pisah suatu bangunan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang saling terpisah, dengan tujuan agar tiap-tiap rumah susun dapat dimiliki ataupun dihuni secara

tersendiri, terpisah dari satuan-satuan rumah susun lainnya.<sup>45</sup>

*Strata Title* merupakan konsep hak kepemilikan “ruangan kubus” terpisah dalam satuan gedung bertingkat, disertai bagian-bagian yang menjadi milik bersama. Di Australia disebut dengan istilah *strata title*, di Amerika Serikat disebut *condominium* dan diadopsi Indonesia dengan nama “satuan rumah susun” dengan bentuk kepemilikannya disebut Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).<sup>46</sup> Di seluruh dunia, kepemilikan HMSRS secara individual merupakan kesatuan yang tak terpisahkan dengan kepemilikan atas tanah bersama, benda bersama, dan bagian bersama tempat rumah susun berdiri. Sistem *strata title* sebagai lembaga hukum untuk kepemilikan atas satuan rumah susun dalam bangunan gedung bertingkat hanya dimungkinkan pada negara yang menganut asas perlekatan (*accessie/natrekking*). Penganut asas ini mengenal tanah adalah permukaan bumi dan apa yang ada di atas serta dibawahnya merupakan satu kesatuan, jadi menurut konsepnya pemilik tanah adalah pemilik ruang di atas dan tumbuh di bawahnya. Pemilik tanah dapat memberi izin kepada orang lain untuk membangun, dan hak tersebut disebut *title*.<sup>47</sup>

Menurut Pasal 17 dan 18 UU Rumah Susun, Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara;

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, Dan Agraria*, STN Press, Yogyakarta: 2012, halaman 254

<sup>47</sup> Oloan Sitorus dan Normadadyawaty, *Hak Atas Rumah Susun dan Condominium, Suatu Tinjauan Hukum*, Dasamedia Utama, Yogyakarta: 1994, halaman 36

- c. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan;
- d. Barang milik Negara/daerah berupa tanah;
- e. Tanah Wakaf.

Dari ketentuan Pasal 17 dan 18 UU Rumah Susun tersebut terlihat bahwa Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah milik orang lain, hal ini menunjukkan bahwa UU Rumah Susun menerapkan asas pemisahan horizontal. Akan tetapi apabila dilihat dari pengertian Rumah Susun menurut Penjelasan Pasal 22 ayat (2) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman jo Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menyebutkan: "Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama." Selanjutnya, pemisahan rumah susun wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian. Gambar dan uraian ini yang menjadi dasar untuk menetapkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dalam tanda bukti kepemilikan sarusun, yaitu SHMSRS untuk sarusun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Negara, serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan Sedangkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun

(SKBG Sarusun) untuk sarusun yang dibangun di atas barang milik Negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf melalui sewa.<sup>48</sup>

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ini yang menunjukkan adanya pengaruh dari asas perlekatan, karena kepemilikan satuan rumah susun termasuk didalamnya kepemilikan tanah bersama. SHMSRS dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana letak tanah yang dibangun Rumah Susun. Berdasarkan uraian di atas, maka SKBG Sarusun merupakan perwujudan dari asas pemisahan horizontal yang dianut dalam hukum adat dan hukum adat menjadi dasar dari hukum pertanahan Indonesia. Kedudukan tanah wakaf yang disewa untuk dipergunakan pembangunan rumah susun menganut asas pemisahan horizontal, sehingga tanah wakaf tidak berubah fungsinya, masih sebagai tanah wakaf. Demikian pula halnya dengan barang milik negara/daerah berupa tanah yang disewakan untuk dibangun rumah susun menggunakan asas pemisahan horizontal, sehingga negara/daerah tidak perlu melepaskan aset miliknya berupa tanah tersebut. Kepemilikan sarusun saat ini sudah menerapkan asas pemisahan horizontal, namun SHMSRS yang menyatukan kepemilikan sarusun dengan tanah bersama menunjukkan masih dipengaruhi asas perlekatan. Dalam kepemilikan rumah susun melalui pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf dengan cara sewa dengan bukti kepemilikan berupa

---

<sup>48</sup> Mimi Rosmidi akis dan Imam Koeswahyono, *op.cit.*

SKBG Sarusun menunjukkan penerapan asas pemisahan horizontal secara konsisten.<sup>49</sup>

Undang-Undang Rumah Susun mengatakan dapat dibangun diatas tanah milik orang lain (asas pemisahan horizontal), namun sertifikat hak milik atas sarusun dengan tanah bersama menunjukkan adanya asas perlekatan di samping asas pemisahan horizontal. Dalam kepemilikan rumah susun melalui pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf dengan cara sewa dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun menunjukkan penerapan asas pemisahan horizontal secara konsisten.<sup>50</sup> Penerapan asas pemisahan horizontal dalam rumah susun tidak secara konsisten diterapkan karena di dalam peraturan mengenai Rumah Susun menganut asas perlekatan vertikal yang ternyata dalam sertifikat sarusun tersebut dicantumkan juga hak atas tanahnya.<sup>51</sup> Dengan kata lain, terdapat pemberlakuan 2 konsepsi pemisahan dalam satuan rumah susun yakni asas pemisahan horizontal dan asas perlekatan vertikal, dimana secara definisi rumah susun dapat didirikan di atas tanah milik orang lain dengan jenis hak atas tanah tersebut menunjukkan asas pemisahan horizontal, dan pemilikan bersama atas

benda dan tanah bersama yang tercantum dalam sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang mengartikan adanya penyatuan kepemilikan bangunan sarusun dengan tanah yang dimiliki bersama.<sup>52</sup>

Dengan diberlakukannya UU Cipta Kerja justru menghapuskan kepemilikan tanah bersama kepada WNA dalam kepemilikan sarusun dalam sistem pendaftaran tanahnya, atau dengan kata lain bahwa Hak Guna Bangunan tidak dimasukkan dalam perhitungan proporsionalnya (NPP).<sup>53</sup> Konsepsi pemisahan tanah bersama dalam kepemilikan HMSRS oleh WNA dapat dikatakan kurang tepat, sehingga lebih tepat diberikan Hak Kepemilikan Bangunan Gedung (HKBG) dengan pemberian SKBG seperti halnya kepemilikan satuan rumah susun diatas tanah sewa.<sup>54</sup>

Akan tetapi, konsepsi HMSRS akan kembali sebagaimana mestinya apabila sarusun tersebut dimiliki oleh WNI sehingga tanah bersama yang telah dikeluarkan dalam kepemilikan justru kembali ke dalam perhitungan. Dengan konstruksi hukum di dalam PP 18/2021 yang mengatur bahwa kepemilikan tersebut berada diatas suatu hak, maka termasuk di dalamnya tanah bersama dari hak yang dimaksud tersebut. Di sisi lain, dengan konstruksi hukum

<sup>49</sup> *Ibid.*

<sup>50</sup> Sri Harini Dwiyatmi, *op.cit.*, halaman 138

<sup>51</sup> Dikutip dari transkrip CEO & Managing Partner Leks&Co Lawyers, Eddy Marek Leks dalam publikasi Youtube Channel Leks&Co Lawyers dengan Judul "Indonesia Law Firm – Webinar Hukum Pertanahan Pasca UU Cipta Kerja | PP No 18/2021" pada tanggal 15 Juli 2021

<sup>52</sup> Sri Harini Dwiyatmi, *op.cit.*

<sup>53</sup> Dikutip dari transkrip Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, Suyus Windayana, dalam publikasi Youtube Channel Kanal Pengetahuan FH UGM

dengan Judul "Quo Vadis Pengelolaan Pertanahan Pasca UU No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja?" pada tanggal 20 September 2021

<sup>54</sup> Dikutip dari transkrip Guru Besar FH UGM, Nurhasan Ismail dalam publikasi Youtube Channel Kanal Pengetahuan FH UGM dengan Judul "Quo Vadis Pengelolaan Pertanahan Pasca UU No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja?" pada tanggal 20 September 2021

kepemilikan sarusun oleh WNA yang tidak meliputi tanah bersama mengakibatkan tidak dapatnya sarusun tersebut sebagai objek jaminan utang yang dibebankan dengan Hak Tanggunan.

Kemudahan yang diberikan kepada Orang Asing dalam konteks dapat dikatakan sebagai suatu penyimpangan yang dikonstruksikan dengan memutar-balikkan konsepsi melalui pemelintiran asas pemisahan horizontal, semata-mata untuk memberikan jalan keluar bagi pengusaha properti untuk memasarkan rumah susun. Dalam hal ini menciptakan adanya perbedaan pengaturan tentang pemilikan sarusun antara WNA dan WNI. Terhadap WNI konsep rumah susun meliputi pemilikan individual, sekaligus pemilikan bersama atas tanah, benda, dan bagian diikuti secara penuh dalam wujud nilai perbandingan proporsional (NPP) dalam Sertifikat HMSRS. Untuk WNA, berdasarkan Penjelasan Pasal 67 PP 18/2021 menyatakan untuk WNA, tanah bersama sarusun tidak diperhitungkan dalam NPP. Atas dasar ini, suatu konsep yang sama dapat dibuat aturan yang berbeda dalam konsep kepemilikan sarusun, dimana terdapat pemutarbalikkan asas pemisahan horizontal, yang tidak dapat diterapkan dalam konsep tentang pemilikan sarusun karena pemilikan tanah, benda, dan bagian secara bersama-sama itu merupakan satu pemilikan dengan pemilikan sarusun. Dalam PP 18/2021, sarusun dilandasi oleh pemutarbalikkan asas pemisahan horizontal, khusus untuk WNA, sedangkan untuk WNI

logika hukumnya sudah tepat, yakni bahwa asas pemisahan horizontal tidak tepat untuk diterapkan dalam konsepsi tentang pemilikan sarusun<sup>55</sup> Dengan penerapan asas pemisahan horizontal dalam konsepsi rumah susun pada hakikatnya tidaklah benar, mengingat sarusun menganut asas perlekatan yang mana dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proposional (NPP) sebagaimana Pasal 46 UU 20/2011. Kepemilikan sarusun secara hukum akan otomatis memiliki tanah bersama sebagaimana hukum rumah susun yang berlaku, dimana adanya perlekatan antara tanah dengan sarusun. Meskipun tujuannya adalah untuk menarik minat asing untuk berinvestasi dengan cara membeli sarusun di Indonesia, akan tetapi konsepsi yang dibangun justru menunjukkan adanya ketidaktertiban hukum dan asas yang berlaku.<sup>56</sup>

Jika mengacu pada konsep *strata title*, konsep ini merupakan suatu konsep yang berlaku secara universal di hampir seluruh dunia. Orang Asing sebagai pembeli sarusun yang kritis akan hal ini tentunya akan mempertanyakan perbedaannya dengan kepemilikan sarusun diatas tanah sewa yang dimiliki hanya bagian bersama dan benda bersama. Selain itu, alat bukti hak untuk sarusun yang berdiri di atas tanah hak adalah sertifikat HMSRS yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN yang meliputi pemilikan unit, sekaligus tanah bersama, benda bersama, dan bagian bersama, sedangkan bukti kepemilikan sarusun diatas

<sup>55</sup> Maria SW Sumardjono, *op.cit.*, 2021, halaman 135

<sup>56</sup> Dikutip dari transkrip CEO & Managing Partner Leks&Co Lawyers, Eddy Marek Leks dalam publikasi

Youtube Channel Leks&Co Lawyers dengan Judul "Indonesia Law Firm – Webinar Hukum Pertanahan Pasca UU Cipta Kerja | PP No 18/2021" pada tanggal 15 Juli 2021

tanah sewa adalah Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) yang diterbitkan oleh instansi terkait yang menangani urusan bangunan gedung (dalam hal ini menurut Pasal 48 ayat (3) UU Sarusun diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung, yang saat ini Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu).<sup>57</sup>

Adanya asas pemisahan horizontal yang memisahkan bangunan dan tanaman dari tanahnya adalah tentang bukti kepemilikan benda. Selama ini bukti kepemilikan benda melekat pada tanah menjadi satu kesatuan dengan sertifikat tanah, maka seharusnya bangunan dan rumah harus mempunyai identitas tersendiri yang lepas dari bukti kepemilikan tanahnya. Dengan demikian, untuk tidak melanggar prinsip nasionalitas, Orang Asing sebaiknya diberikan SKGB sehingga jelas bahwa yang dimilikinya hanya unit dan tidak termasuk hak atas tanah bersamanya.<sup>58</sup> Sebagai konsekuensi dari asas pemisahan horizontal, maka WNA dapat diberikan Hak Pakai. Demikian pula kemungkinan bagi WNA untuk memiliki satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Pakai, tidak boleh yang didirikan di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Milik karena HMSRS yang bersifat pribadi meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan satuan rumah susun yang bersangkutan.<sup>59</sup> Demikian

pula ditegaskan, bahwa pemilik atas satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah bersama itu. Apabila tetap memberikan HMSRS diatas HGB kepada WNA seperti UU Cipta Kerja dikhawatirkan akan mengakibatkan WNA memiliki hubungan yang erat dengan tanah di Indonesia mengingat konsep satuan rumah susun tidak seutuhnya menganut asas pemisahan horizontal karena adanya kepemilikan bersama.

### III. Kesimpulan

#### A. Kesimpulan

1. Diundangkannya UU Cipta Kerja dianggap sebagai jawaban yang dibutuhkan Pemerintah dalam rangka penyederhanaan regulasi dengan tujuan untuk mempermudah keberlangsungan investasi. UU Cipta Kerja mengatur konsep baru mengenai kepemilikan sarusun dapat diberikan dengan hak milik kepada WNA yang dipertegas dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Selain itu terdapat pula ketentuan baru mengenai perhitungan Nilai Perbandingan Proporsional yang tidak turut dihitung dalam Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, atau dengan kata

<sup>57</sup> Maria SW Sumardjono, 2021, *op.cit.*

<sup>58</sup> Nanda Soraya Putri, *op.cit.*

<sup>59</sup> Betty Rubiati, 2021, "Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dikaitkan

Dengan Prinsip Nasionalitas", Jurnal Litra Universitas Padjadjaran Vol. 1 No. 1

- lain dihitung 0 (nol) dalam halnya sarusun dimiliki oleh WNA.
- Prinsip nasionalitas pada dasarnya telah ada dan dikenali sebelum UUPA diundangkan pada tahun 1960 dengan nama Hak Ulayat yang dipertahankan dan dilaksanakan oleh Penguasa adat masyarakat hukum adat yang kemudian turut dituangkan ke dalam UUPA. Dengan adanya prinsip nasionalitas di dalam UUPA, membatasi WNA untuk hanya dapat memiliki hak atas tanah tertentu, dalam hal ini, Hak Pakai dan Hak Sewa. Pemberlakuan UU Cipta Kerja yang memperbolehkan WNA untuk memiliki rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak guna bangunan telah melanggar prinsip nasionalitas dalam UUPA, sebagaimana yang diperbolehkan hanya Hak Pakai dan Hak Sewa, mengingat Hak Guna Bangunan merupakan hak atas tanah yang tidak diatur untuk WNA sebagai subjeknya.
  - Konflik norma yang ditimbulkan dari pemberlakuan kepemilikan satuan rumah susun dengan Hak Guna Bangunan dalam UU Cipta Kerja dan aturan turunannya akan berdampak pada tidak terwujudnya asas kepastian hukum yang menjadi tujuan hadirnya hukum dalam masyarakat, baik bagi warga negaranya sendiri maupun warga negara asing. Padahal kehadiran UU Cipta Kerja ditujukan untuk menarik minat WNA untuk berinvestasi atau dalam hal ini memiliki satuan rumah susun di Indonesia sehingga meningkatkan perekonomian Indonesia. Pertentangan antara UU Cipta Kerja dengan UUPA yang merupakan sumber hukum konsep pertanahan

nasional dan konsep pemilikan satuan rumah susun tentunya menimbulkan permasalahan dalam pemberian kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA.

## **B. Saran**

- Ketentuan kepemilikan sarusun di atas tanah hak guna bangunan oleh Warga Negara Asing di dalam UU Cipta Kerja perlu dievaluasi kembali dengan tujuan untuk menciptakan ketertiban hukum. Hal tersebut dikarenakan UUPA membatasi seorang WNA untuk memiliki Hak Guna Bangunan sebagai hak atas tanah. Dengan diperbolehkannya kepemilikan sarusun di atas tanah hak guna bangunan oleh WNA, sejatinya terdapat perhitungan tanah bersama di dalam NPP sebagaimana di dalam HMSRS.
- Pengecualian perhitungan tanah bersama di dalam NPP sarusun kepada WNA dengan alasan menjaga prinsip nasionalitas dapat dikatakan kurang bijak dan terkesan terlalu dipaksakan. Dalam hal ini, disarankan untuk pemerintah mengeluarkan peraturan dalam konteks mekanisme pembatasan-pembatasan lainnya seperti halnya Lampiran Permen ATR/KaBPN Nomor 29 Tahun 2016 yang telah dicabut dengan Permen ATR/KaBPN Nomor 18 Tahun 2021 yang didalamnya belum diatur secara spesifik mengenai pembatasan atas harga dan luas minimum sarusun.
- Untuk mengakomodir kepentingan WNA yang pada dasarnya hanya diperbolehkan untuk diberikan Hak Pakai dan Hak Sewa, dibandingkan pemberian Hak Guna Bangunan dapat dilakukan dengan pemberian Hak Pakai saja sebagaimana

UUPA. Pemberian Hak Pakai dalam konteks kepemilikan satuan rumah susun sebagaimana aturan sebelumnya tentu lebih menciptakan keselerasan dengan UUPA dibandingkan pemberian hak milik atas satuan rumah susun kepada WNA diatas tanah Hak Guna Bangunan tanpa adanya konversi HMSRS, sehingga seyogyanya pembangunan rusun di atas Hak Pakai sehingga terbuka kemungkinannya untuk dimiliki oleh berbagai subjek hak.

### DAFTAR PUSTAKA

#### A. Buku

- Ali, Zainuddin. 2009. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba, M. 2017. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.
- Riyant, Sigit. dkk . 2020. Kertas Kebijakan Catatan Kritis Terhadap UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Depok: FH Universitas Gajah Mada.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2015. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Kencana.
- \_\_\_\_\_. 2005. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana.
- Sitorus, Oloan dan Normadadyawaty. 1994. Hak Atas Rumah Susun dan Kondominium, Suatu Tinjauan Hukum. Yogyakarta: Dasamedia Utama.
- Ochtorina S, Dyah dan A'an Efendi. 2013. Penelitian Hukum (Legal Research). Surabaya: Sinar Grafika.
- Otto. Jan Michiel. 2006. Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir, Bandung: PT. Revika Aditama.
- Redi, Ahmad dan Ibnu Sina Chandranegara. Omnibus Law Diskursus Pengadopsiannya Ke Dalam Sistem Perundang-Undangan Nasional. 2020. Depok: Rajawali Press.
- Roestami, Martin. 2013. Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan). Bandung: Penerbit Alumni.
- Rosmidi, Mimi dan Imam Kuswahyono, Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria. 2010. Malang : Setara Press.
- Sumardjono, Maria. S.W. 2020. Agenda Yang Belum Selesai: Refleksi Atas Berbagai Kebijakan Pertanahan. Yogyakarta: FH Universitas Gajah Mada.
- \_\_\_\_\_. 2022. Pengaturan Pertanahan Pasca Putusan MK Nomor 91/PUU-XVIII/2020 Antara Dua Pilihan. Depok: Penerbit FH UGM.
- \_\_\_\_\_. 2020. Penyempurnaan Undang-Undang Pokok Agraria Dari Masa Ke Masa. Jakarta: Penerbit Kompas.
- \_\_\_\_\_. 2001. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi. Jakarta: Penerbit Kompas.
- Santoso, Urip. 2016. Hukum Perumahan. Jakarta: Kencana.
- \_\_\_\_\_. 2017. Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Depok: Kencana.
- \_\_\_\_\_. 2019. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah. Depok: Kencana.
- Soekanto, Soerjono. 2008. Pengantar Penelitian Hukum. UI Press.
- Soesanggobeng, Herman. 2012. Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria. Yogyakarta: STPN Press.
- Sri Hajati, dkk. 2018. Politik Hukum Pertanahan Indonesia. Surabaya: Airlangga University Press.
- Sutedi, Adrian. 2010. Hukum Rumah Susun & Apartemen. Jakarta: Sinar Grafika.

- Suteki, dan Galang Taufani. 2020. Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik). Depok: Rajawali Press.
- Waterfield, David. 2012. The Real Estate Law Review. London: Law Business Research Ltd.
- Yamin, Muhammad. 2003. Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria. Medan: Pusaka Bangsa Press.
- Yamin, Muhammad dan Abdul Rahim Lubis. 2013. Kepemilikan Properti di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing. Medan: CV. Mandar Maju
- Zaidar. 2014. Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- B. Jurnal**
- Amad Sudiro. 2018. Measuring the Openness of Land Investment Policy Related to Housing or Residential Ownership by Foreigners in Indonesia, European Research Studies Journal, Volume XXI, Issue 2.
- Arif Rachman Nur. 2018. Penguasaan Tanah Oleh Orang Asing Dalam Perspektif Hak Bangsa. Jurnal Mulawarman Law Review Vol. 3 Issue .
- Autlia Rahmawati. 2018. Hukum Apartemen Dalam Prakteknya Di Indonesia. Jurnal Hukum Justitia Et Pax Vol. 34 Nomor 1 Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Betty Rubiati, dkk. 2015. Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)", Sosiohumaniora Volume 17 No 2 FH Universitas Padjajaran.
- Betty Rubiati. 2021. Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dikaitkan Dengan Prinsip Nasionalitas. Jurnal Hukum Litra Vol. 1 No. 1 Universitas Padjajaran
- Dhona Anggun Sutrisna dan Gunarto. 2017. Tinjauan Yuridis Tentang Pemilikan Rumah Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017 FH UNISSULA.
- Dwi Kusumo Wardhani. 2020. Disharmoni Antara RUU Cipta Kerja Bab Pertanahan Dengan Prinsip-Prinsip UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha.
- Galang F. Prawinda dan Arjie S. A. Putra. 2021. Flats for Foreigner After the issuance of the Omnibus Law in Indonesia. Journal Volume 18, No. 1 Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
- Galih S. Hardyan dan Cokorda D. Dahana, Legalitas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing dalam UU Cipta Kerja, Jurnal Kertha Negara Vol.10 No.2 Tahun 2022 Universitas Udayana.
- Gunardi. 2005. Kerangka Konsep dan Kerangka Teori Dalam Penelitian Ilmu Hukum. Jurnal Era Hukum Universitas Tarumanegara.
- I Made Herman Susanto dan Ibrahim R. 2020. Legal Status Of Flat Unit Ownership Certificate (Strata Title) In Indonesia. Prizren Sosial Science Journal. Vol. 4 Issue: 2.
- J. Andy Hartanto. 2018. The Legal Protection For Foreigners To Own Apartments In Indonesia. International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET).
- Jason Octavio Tigris dan Suparjo Sujadi. 2019. Perbandingan Peraturan Rumah Susun Atas Orang Asing Di Indonesia Dan Singapura Serta Dampaknya Terhadap Investasi Asing. Jurnal Indonesia Notary Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Lalu Husni, Idrud Abdullah, R.R Cahyowati dan Any Suryani. 2019. Residential Ownership For Foreign Employees

- Domiciled In Indonesia. Jurnal Notariil Vol. 4 No. 1. Universitas Warmadewa.
- Lucy Karenina dan Yoni Agus Setyono. 2021. Pemberian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia. Jurnal Ilmu Hukum "The Juris" Vol. 5 No. 2 Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Awang Long Samarinda.
- M. Ilham Hermawan dan Febri Meutia. 2020. Dampak Ketentuan Omnibus Law (Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja) Terhadap Ketentuan Rumah Susun (The Impact Of The Omnibus Law On The Flats). Jurnal Legal Reasoning Fakultas Hukum Universitas Pancasila.
- M. Fathony dan Lego Karjoko. 2019. Implikasi Hukum Pembuatan Akta Peminjaman Hak Atas Hak Milik Atau Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing. Jurnal Repertorium Vol. 6 No. 1 Universitas Sebelas Maret.
- Martin Roestamy. 2016. The Legal Paradigm Of Properties On The Strata Title Ownership Built Above The Land With The Rights To Cultivate Ownership. Jurnal Hukum De'rechtsstaat.
- Martin Roestamy. 2016. Konsep Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing Dalam Rangka Percepatan Peningkatan Investasi di Indonesia. Jurnal Hukum De'rechtsstaat Vol. 2 No.2
- Mentari Putri Liyana, dkk. 2021. Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Rechtsregel Jurnal Ilmu Hukum Vol. 4 No. 1 Universitas Pamulang.
- Mira Novana Ardani. 2017. Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia. Jurnal Law Reform Universitas Diponegoro.
- Mudjia Rahardjo. 2018. Antara Konsep, Proporsi, Teori, Variabel, dan Hipotesis dalam Penelitian. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Nanda Soraya Putri. 2021. Kepemilikan Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Orang Asing. Acta Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Vol. 5 Nomor2
- Noviana Eka Maharani, dkk. 2022. Disharmoni Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia Dikaitkan Dengan Asas Nasionalitas. Jurnal Universitas Sebelah Maret.
- Sandy Mulia Arhdan, Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan Vol.2 Nomor 2.
- Sarwohandi, Rekonstruksi Pemikiran Hukum di Era Demokrasi. Pengadilan Tinggi Agama Bengkulu.
- Seftia Azrianti. 2016. Tinjauan Yuridis Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011) Tentang Rumah Susun. Jurnal Dimensi Universitas Riau Kepulauan Batam.
- Selamat Lumban Gaol. 2018. Pemilihan Tinjauan Hukum Apartemen (Satuan Rumah Susun) Oleh Orang Asing/Warga Negara Asing Di Indonesia, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma.
- Sri Endang Rayung Wulan dan Rumingtyas. 2018. Analisis Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Jurnal de Jure. Vol 10 No. II. Universitas Balikpapan.
- Sri Harini Dwiyatmi. 2020. Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional. Jurnal Refleksi Hukum Universitas Kristen Satya Wacana.

R. Suharto, Siti Malikhatus Badriyah, dan Kashadi. 2019. Kepemilikan Rumah Susun Di Indonesia. *Jurnal Law, Development & Justice Review* Vol 2, No 1.

Vina Jayanti dan I Nyoman Wita. 2016. Hak Warga Negara Asing Atas Penguasaan Tanah di Indonesia. *Jurnal Kertha Semaya Universitas Udayana*.

### C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara, Pembelian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

### C. Internet

Bisnis.com—"Karpas Merah WNA atas Kepemilikan Apartemen, Bisa Tarik Investasi?" ditulis oleh Yanita Petriella pada tanggal 06 November 2020. Website:

(URL:  
<https://ekonomi.bisnis.com/read/20201106/47/1314460/karpas-merah-wna-atas-kepemilikan-apartemen-bisa-tarik-investasi> diakses pada tanggal 9 April 2021.)

Bisnis.com—"UU Cipta Kerja : Status Hak Milik WNA di Apartemen Tidak Jelas" ditulis oleh M. Syahrhan W. Lubis pada tanggal 11 Oktober 2020. Website:

(URL:<https://ekonomi.bisnis.com/read/202011/47/1303550/uu-cipta-kerja-status-hak-milik-wna-di-apartemen-tidak-jelas> diakses pada tanggal 22 April 2021.)

Katadata.com – "Pemerintah Janji Akan Revisi UU Cipta Kerja Sesuai Putusan MK" ditulis oleh Agustiyanti pada tanggal 25 November 2021. Website:

(URL:  
<https://katadata.co.id/agustiyanti/berita/619f5f0865b50/pemerintah-janji-akan-revisi-uu-cipta-kerja-sesuai-putusan-mk> diakses pada tanggal 4 Juli 2022.)

Kompas.com – "3 Manfaat UU Cipta Kerja untuk Rakyat Seperti yang Diklaim Jokowi" ditulis oleh Muhammad Idris pada tanggal 11 Oktober 2020. Website:

(URL:  
<https://money.kompas.com/read/2020/10/11/090645726/3-manfaat-uu-cipta-kerja-untuk-rakyat-seperti-yang-diklaim-jokowi?page=all> diakses pada tanggal 24 Februari 2021.)

Kontan.co.id – "UU Cipta Kerja dan Hunian Untuk WNA" editor Ignatia Maria Sri Sayekti pada tanggal 18 November 2020. Website:

(URL: <https://analisis.kontan.co.id/news/uu-cipta-kerja-dan-hunian-untuk-wna> diakses pada tanggal 11 Agustus 2022.)

Bisnis.com – "Orang Asing Beli Apartemen Di Singapura Terendah Dalam 17 Tahun" ditulis oleh M. Syahrhan W. Lubis pada tanggal 30 Januari 2021. Website:

(URL:  
<https://ekonomi.bisnis.com/read/20210130/47/1349924/orang-asing-beli-apartemen-di-singapura-terendah-dalam-17-tahun> diakses pada tanggal 26 Mei 2021.)

Bisnis.com – “UU Cipta Kerja Dorong Bisnis Properti” ditulis oleh M. Syahrhan W. Lubis pada tanggal 30 Januari 2021.

(URL:<https://ekonomi.bisnis.com/read/2021025/47/1309540/uu-cipta-kerja-dorong-bisnis-properti> diakses pada tanggal 26 Mei 2021.)

Merdeka.com – “Pemerintah Diminta Contoh Singapura Soal Kepemilikan Properti Asing” ditulis oleh Dwi Aditya Putra pada tanggal 24 Januari 2019.

(URL:<https://www.merdeka.com/uang/pemerintah-diminta-contoh-singapura-soal-kepemilikan-properti-asing.html> diakses 26 Mei 2021.)

Publikasi Youtube Channel Kanal Pengetahuan FH UGM dengan Judul “Pengaturan Pertanahan dalam RUU Cipta Kerja: Penyerderhanaan Regulasi atau Perubahan Konsepsi?” pada tanggal 20 Juni 2020.

(URL:<https://www.youtube.com/watch?v=hDE4VOnptSg>)

Publikasi Youtube Channel Kementerian ATR BPN dengan Judul “Webinar Dalam Rangka Hari Pers Nasional Arah Kebijakan Pertanahan Pasca UU Cipta Kerja” pada tanggal 4 Februari 2021.

(URL:<https://www.youtube.com/watch?v=21TEzrqaj74>)

Publikasi Youtube Channel Kanal Pengetahuan FH UGM dengan Judul “Webinar 61 Tahun UUPA “Quo Vadis Pengelolaan Pertanahan Pasca UU No. 11 Tahun 2020?” pada tanggal 20 September 2021.

(URL:<https://www.youtube.com/watch?v=RiJEUKfLMYk>)

Publikasi Youtube Channel UGM Faculty Of Law dengan Judul “Seminar Implikasi Putusan MK terhadap Substansi Undang-Undang Cipta Kerja” pada tanggal 16 Desember 2021.

(URL:[https://www.youtube.com/watch?v=x1\\_7Lve3zk4](https://www.youtube.com/watch?v=x1_7Lve3zk4))

Publikasi Youtube Channel CNBC Indonesia dengan Judul “UU Ciptaker Disahkan, WNA Bisa Punya Apartemen” pada tanggal 8 Oktober 2020.

(URL:[https://www.youtube.com/watch?v=2ER\\_RbpP47w](https://www.youtube.com/watch?v=2ER_RbpP47w))

Publikasi Youtube Channel SIP Law Firm dengan Judul “Aspek Hukum Kepemilikan Properti untuk WNA di Indonesia” pada tanggal 9 May 2022.

(URL:<https://www.youtube.com/watch?v=s6PZbqAjUvQ>)

Publikasi Youtube Channel Leks&Co Lawyers dengan Judul “Indonesia Law Firm – Webinar Hukum Pertanahan Pasca UU Cipta Kerja | PP No 18/2021” pada tanggal 15 June 2021.

(URL:<https://www.youtube.com/watch?v=hq5WWK9WHcU>)

Publikasi Youtube Channel Metrotvnews dengan Judul “Indonesia Boleh Miliki Apartemen di Indonesia” pada tanggal 21 Oktober 2021.

Publikasi website Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional yang berjudul “PP Nomor 18 Tahun 2021 Akan Mengatur Beberapa Hal Ini” diakses pada tanggal 22 Maret 2021 pukul 15.30 WIB