



JH Ius Quia Iustum is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License. Which Permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited

Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Warga Asing dalam Undang-Undang Cipta Kerja

Sapto Hermawan dan Dimas P. Setyo Wibowo

Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta Jawa Tengah Indonesia

Jln. Ir. Sutami 36A Surakarta Jawa Tengah Indonesia

saptohermawan_fh@staff.uns.ac.id; dimaspsw@student.uns.ac.id

Received: 13 Januari 2022; *Accepted:* 19 Juli 2022; *Published:* 29 November 2022

DOI: 10.20885/iustum.vol30.iss1.art9

Abstract

This study aims to analyze the characteristics of certificates of ownership of flats owned by foreign citizens and its implementation as regulated under the Job Creation Law from a social justice perspective. This article uses normative legal research methods. The sources of data used are secondary sources of data which include primary and secondary legal materials. The method of collecting legal materials is carried out by means of a literature study. The analysis of legal materials used is carried out prescriptively through a statutory and conceptual approach. The results of the study concluded that the characteristics of flat ownership certificates by foreign nationals are regulated in the Basic Agrarian Law whose regulation cannot be separated from the principle of land attachment, besides that it is also regulated in the Law on Flat Units. The implementation of certificates of ownership rights to apartment units built on state land for foreign nationals as regulated by the Job Creation Law is not in accordance with the principle of fair distribution of land.

Key Words: Right of ownership for flats; foreign citizens; land policy

Abstrak

Penelitian ini bertujuan menganalisis karakteristik sertifikat hak milik satuan rumah susun oleh warga negara asing dan implementasi sertifikat hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing sebagaimana diatur dengan Undang-Undang Cipta Kerja dalam perspektif keadilan sosial. Artikel ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Sumber data yang digunakan sumber data sekunder yang meliputi bahan hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan bahan hukum dilaksanakan dengan studi kepustakaan. Analisis bahan hukum menggunakan dilakukan secara preskriptif melalui melalui pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa karakteristik sertifikat hak milik satuan rumah susun oleh warga negara asing diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang pengaturannya tidak dapat dilepaskan dari asas perlekatan tanah, selain itu juga diatur dalam Undang-Undang tentang Satuan Rumah Susun. Implementasi sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah negara bagi warga negara asing sebagaimana diatur dengan Undang-Undang Cipta Kerja tidak sesuai dengan prinsip pendistribusian tanah yang berkeadilan.

Kata-kata Kunci: Hak milik satuan rumah susun; warga negara asing; kebijakan pertanahan

Pendahuluan

Negara Indonesia adalah negara yang sangat kaya sumber daya alam yang salah satunya adalah luas daratan yang terbentang sangat luas. Dari sumber Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan luas daratan Indonesia sebesar 1.919.440 km.¹ Kekayaan alam tersebut diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) berbunyi, *“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyatnya.”* Dengan demikian kekayaan alam yang melimpah ini oleh UUD NRI 1945 diatur untuk kemakmuran seluruh rakyat Indonesia dan pengelolaannya diatur oleh negara. Tahun 2045 diprediksikan akan jadi tahun emas untuk Indonesia dengan kemajuan pembangunan yang ada di beberapa sektor yaitu teknologi, perekonomian dan juga infrastruktur. Proyek demografi Indonesia diprediksi akan mengalami kelonjakan dengan jumlah penduduk sebesar 318,9 juta jiwa dan laju pertumbuhan penduduk sebesar 0,42-0,54%. Pertumbuhan penduduk tersebut akan memberikan dampak adanya peningkatan kebutuhan hunian bagi rakyat Indonesia sedangkan tanah tidak bertambah luas akan tetapi penduduk semakin banyak.²

Pada hakikatnya, Indonesia menggunakan asas larangan melakukan pengasingan tanah. Asas tersebut menjelaskan apabila tanah yang ada di Indonesia hanya bisa dimiliki oleh badan hukum Indonesia dan orang-perorangan Indonesia. Dengan demikian, orang asing tidak diperkenankan mempunyai tanah yang ada di negara Indonesia.³ Pengertian dari hak milik merupakan hak yang bersifat dapat diwariskan atau turun temurun dan terpenuh, selain itu juga terkuat yang bisa dimiliki oleh orang perorangan terhadap tanah dan memberikan wewenang guna memakainya untuk bermacam-

¹ Detik.com, “Luas Wilayah Indonesia Lengkap Daratan Dan Lautan”, <https://travel.detik.com/travel-news/d-5262317/luas-wilayah-indonesia-lengkap-daratan-dan-lautan>, diakses pada 5 Desember 2021, pukul 10.15.

²Perkim.id, “Efektif Menghitung Kebutuhan Rumah: Demografi Atau Backlog?”, <https://perkim.id/perumahan/efektif-menghitung-kebutuhan-rumah-demografi-atau-backlog>, diakses pada 15 November 2021, pukul 09.00.

³ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas Mudah Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Mizan Pustaka, Bandung, 2010, hlm. 41.

macam kebutuhan saat waktu yang tidak memiliki batasan, sepanjang tidak terdapat larangan khusus tersebut.⁴

Kepemilikan mengenai satuan rumah susun, dikenal dengan sertifikat hak milik terhadap rumah susun, biasanya disingkat dengan SHMSRS. SHMSRS merupakan jenis kepemilikan yang diberikan pemilik hak terhadap satuan rumah susun, bentuk-bentuk hak milik terhadap satuan rumah susun itu mesti dilakukan pembedaan dibandingkan dengan jenis hak milik terhadap rumah perumahan dan juga tanah pada umumnya. SHMSRS memiliki kaitan yang erat terhadap hak bersama atas tanah, benda, bagian bersama. Oleh karena itu, hak milik perorangan adalah hak kepemilikan seseorang yang sudah melakukan pembelian rumah susun. Rumah susun ini pada dasarnya adalah ruangan dalam macam geometrik tiga dimensi yang dibatasi dengan sekat atau dinding dan dipergunakan dengan secara pisah dan juga tidak secara bersama-sama. Hak perorangan ini memiliki gambar di pertelaan rumah susun.⁵

Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di negara Indonesia memberikan hak pakai terhadap satuan rumah susun. Ketentuannya mengatur jika orang asing bisa memiliki rumah guna hunian atau tempat tinggal dengan hak pakai, maka orang asing tersebut mempunyai izin tinggal di Indonesia yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut Undang-Undang Cipta Kerja) diundangkan, beberapa ketentuan mengenai status hak milik terhadap satuan rumah susun oleh orang luar negeri mengalami perubahan. Pasal 144 UU Cipta Kerja yang mengatur syarat hak milik terhadap satuan rumah susun diberikan kepada lima kelompok yaitu warga negara Indonesia, warga negara asing yang memiliki izin yang bersesuaian dengan peraturan perundang-undangan, badan hukum yang berada di Indonesia, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia dan lembaga internasional dan perwakilan negara asing yang ada atau memiliki perwakilan yang ada di Negara Indonesia.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djembatan, Jakarta, 1997, hlm. 321.

⁵ Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik Atau Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, Dan Rusunami)*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hlm. 59.

Pasal 144 ayat (2) menjelaskan jika hak milik terhadap satuan rumah susun bisa dialihkan atau beralih dan juga bisa dijaminan.

Warga negara asing berkesempatan mempunyai hak milik terhadap satuan rumah susun. Kebijakan ini menimbulkan pro dan kontra. Pihak yang pro memiliki pendapat jika bisnis properti di Indonesia akan berkembang pesat dengan adanya ketentuan ini, sementara itu golongan yang tidak setuju mengkhawatirkan banyak warga menengah ke bawah yang semakin kesulitan untuk memiliki rumah tinggal yang layak. Dengan diperbolehkannya warga negara asing ini memiliki hak milik atas Satuan Rumah susun akan memberikan dampak yang negatif bagi masyarakat Indonesia, karena pengaturan ini belum disertai dengan pengaturan tentang mekanisme kepemilikan yang jelas.

Masyarakat Indonesia yang berada di kelas menengah ke bawah akan dirugikan dan hal ini akan melanggar Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 jika tidak diatur secara rinci berkaitan nilai, bentuk atau lokasinya. Prinsip pendistribusian tanah yang berkeadilan tidak berjalan dengan baik. Menurut data Persentase Rumah Tangga Menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri 2018, 2019, 2020 yang diperoleh penulis dari Badan Pusat Statistik yaitu sebagai berikut:⁶

Provinsi	Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri (Persen)		
	2018	2019	2020
ACEH	81,21	80,32	80,96
SUMATERA UTARA	68,32	68,35	69,16
SUMATERA BARAT	71,21	70,75	71,24
RIAU	69,90	70,55	69,78
JAMBI	83,64	82,26	84,32
SUMATERA SELATAN	80,65	81,52	81,76
BENGKULU	83,39	82,72	83,56
LAMPUNG	87,89	88,60	88,39
KEP. BANGKA BELITUNG	85,91	85,51	85,33
KEP. RIAU	69,44	66,62	66,37
DKI JAKARTA	47,85	47,12	45,04
JAWA BARAT	77,71	77,89	77,60
JAWA TENGAH	88,17	89,04	89,20
DI YOGYAKARTA	76,54	73,29	74,55
JAWA TIMUR	87,46	87,58	87,12
BANTEN	81,33	80,36	82,26

Provinsi	Persentase Rumah Tangga menurut Provinsi dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri (Persen)		
	2018	2019	2020
SUMATERA UTARA	68,32	68,35	69,16
SUMATERA SELATAN	80,65	81,52	81,76
SUMATERA BARAT	71,21	70,75	71,24
SULAWESI UTARA	77,65	77,27	78,67
SULAWESI TENGGARA	84,43	85,28	86,14
SULAWESI TENGAH	84,32	84,31	84,32
SULAWESI SELATAN	83,61	83,69	83,40
SULAWESI BARAT	86,85	86,80	87,56
RIAU	69,90	70,55	69,78
PAPUA BARAT	69,19	71,27	72,09
PAPUA	81,36	82,12	83,05
NUSA TENGGARA TIMUR	85,91	86,88	87,39
NUSA TENGGARA BARAT	85,48	87,15	87,43
MALUKU UTARA	83,87	82,73	83,65
MALUKU	80,09	79,48	79,00
LAMPUNG	87,89	88,60	88,39

⁶ BPS, "Persentase Rumah Tangga Menurut Provinsi Dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri Tahun 2018-2020", <https://www.bps.go.id/indicator/29/849/1/persentase-rumah-tangga-menurut-provinsi-dan-status-kepemilikan-rumah-milik-sendiri.html>, diakses pada 20 Desember 2021, pukul 08.45.

Berdasarkan data di atas maka dapat diketahui jika masyarakat Indonesia masih banyak yang belum memiliki hunian rumah tempat tinggal, terlebih di Kota Jakarta persentasenya hanya 45,04 persen, hal ini sangat rendah sekali. Sementara itu tanah di Jakarta juga terbatas, dan dengan kebijakan warga asing dapat memiliki rumah susun maka solusi untuk memberikan satuan rumah susun bagi warga Indonesia akan berkurang dengan demikian solusi hunian vertikal dengan kebijakan warga asing dapat memiliki rumah susun tidak akan berjalan dengan sebagaimana mestinya.⁷ Sementara itu pada September 2019 dari data yang ada keluarga miskin yang ada di Indonesia memiliki 4,58 orang anggota keluarga, selanjutnya *Center of Reforms on Economics Indonesia* memberikan perkiraan jika jumlah penduduk di bawah garis kemiskinan memiliki potensi tumbuh 5,1 Juta hingga 12,3 Juta orang saat kuartal kedua 2020.⁸

Penelitian ini memberikan jaminan keaslian dari penyusunan penelitian yang dilaksanakan apabila dibandingkan dari perspektif hasil penelitian yang dahulu. Adapun hasil penelitian terdahulu yaitu:

1. Penelitian dari Mira Novana Ardani⁹ dengan judul: “Kepemilikan Hak atas Tanah Bagi Orang Asing di Indonesia” merupakan penelitian yang sudah diterbitkan di *Jurnal Law Reform*, Vol. 13 No. 2, Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Dalam penelitian yang dilakukan penulis ini membahas mengenai pengaturan kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan jika hal tersebut diatur di dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

⁷ M. Shendy Adam Firdaus, “Program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Dalam Penyediaan Hunian DKI Jakarta (Provincial Government Program In Provision of Occipancy)”, *Jurnal Analisis Kebijakan* Vol. 2, 2018, hlm. 78.

⁸ Anisa Ismi, “Implementasi Kebijakan Program Bantuan Rumah Layak Huni Untuk Masyarakat Miskin Di Kecamatan Long Kali”, *Ejournal Ilmu Pemerintahan* Vol. 9, 2021, hlm. 104.

⁹ Mira Novana Ardani, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia”, *Jurnal Law Reform* Vol. 13 No. 2, 2017, hlm. 204-216.

Penelitian terdahulu jika dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis maka hal ini berbeda dalam hal fokus pembahasan yang akan dilakukan, apabila di dalam penelitian terdahulu membahas sebatas pengaturan mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing. Di dalam penelitian yang dilakukan penulis berfokus kepada kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing di dalam Undang-undang Cipta Kerja. Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian lanjutan dari penelitian sebelumnya, yang membahas permasalahan yang sama dengan bentuk pembahasan yang berbeda.

2. Iwan Permadi¹⁰, dengan tesis yang berjudul “Kedudukan Badan Hukum Asing Dalam Pemilikan Tanah Di Indonesia”, yang merupakan penelitian yang sudah diterbitkan di dalam *Jurnal Wacana* Vol. 15 No. 4. Dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti ini membahas mengenai kedudukan badan hukum asing dalam pemilikan tanah di Indonesia. Hasil penelitian ini menunjukkan jika badan hukum asing merupakan salah satu subyek hukum yang sah di Indonesia dengan demikian badan hukum asing diperbolehkan guna mendirikan perseroan di Indonesia. Kedudukan badan hukum di dalam sistem perundang-undangan Indonesia termasuk di dalam pembagian badan hukum publik dan privat atau perdata, kedudukannya menjadi pemegang hak pakai dan hak sewa.

Penelitian terdahulu jika dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis maka hal ini berbeda dalam hal subyek pembahasan yang akan dilakukan, apabila di dalam penelitian terdahulu subyek hukum adalah badan hukum asing, sementara di dalam penelitian yang dilakukan penulis subyek hukum yaitu warga negara asing. Jadi penelitian yang dilakukan saat ini berbeda dengan penelitian sebelumnya. Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian lanjutan dari penelitian sebelumnya, yang lebih fokus dalam melakukan pembahasan ke satu topik permasalahan yaitu terhadap satuan rumah susun.

¹⁰ Iwan Permadi, “Kedudukan Badan Hukum Asing Dalam Pemilikan Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Wacana* Vol. 15 No. 4, 2012, hlm. 40–48.

3. Nanda Soraya Putri¹¹, Penelitian dengan Judul “Kepemilikan Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Orang Asing” Penelitian ini sudah diterbitkan di dalam *Jurnal Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran*, Vol. 5 No. 1 Desember 2021. Dalam penelitian ini membahas mengenai kepastian hukum kepemilikan Hak milik atas Satuan Rumah Susun di atas tanah hak guna bangunan oleh orang asing berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan bagaimanakah kepemilikan satuan rumah susun diatas tanah Hak guna Bangunan oleh Orang Asing Menurut Undang-undang Cipta kerja berkaitan dengan asas nasionalitas. Hasil penelitian ini menunjukkan jika kepastian hukum mengenai disahkannya Undang-undang Cipta kerja dan turunannya yaitu PP No. 18 Tahun 2021 belum terjamin, hal ini dikarenakan masih berlakunya beberapa peraturan yang tidak dirubah terkait dengan kepemilikan hak atas tanah berupa hak guna bangunan, yaitu pasal 47 ayat (2) UURS, Pasal 36 ayat (2) UUPA dan penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang masih mengarah kepada ketentuan UUPA. Selain itu memberikan HMSRS kepada orang asing merupakan ketentuan yang melanggar asas nasionalitas.

Penelitian terdahulu jika dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis maka dalam penelitian ini sama-sama membahas mengenai kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing, akan tetapi yang membedakan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian terdahulu sebatas hanya kepada tanah hak guna bangunan sementara penulis lebih kepada kepemilikan hak milik, dan di dalam penelitian ini penulis menekankan kepada teori pemisahan horisontal dan juga pendistribusian tanah yang berkeadilan, dengan demikian penelitian yang dilakukan oleh penulis berbeda dengan penelitian terdahulu.

Penelitian yang dilakukan oleh penulis diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum berupa manfaat teoritis dapat memberikan sumbangan dan masukan pemikiran di bidang ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum perdata dan hukum kenotariatan. Selain itu juga sebagai

¹¹ Nanda Soraya Putri, “Kepemilikan Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Orang Asing”, *Jurnal Acta Diurnal Jurnal Hukum Universitas Padjajaran* Vol. 5 No. 1, 2021, hlm. 20.

bahan masukan dan referensi bagi penelitian selanjutnya terhadap permasalahan yang serupa. Manfaat praktisnya untuk memberikan gambaran tentang pengaturan kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing di dalam Undang-Undang Cipta Kerja kepada Notaris, masukan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia untuk terciptanya kepastian hukum terhadap peraturan-peraturan tentang kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing, memberikan referensi bagi Pemerintah Indonesia mengenai pengaturan kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing di dalam Undang-Undang Cipta Kerja.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini akan melakukan pengkajian berkaitan dengan, *pertama*, bagaimanakah karakteristik sertifikat hak milik satuan rumah susun oleh warga negara asing. *Kedua*, bagaimanakah implementasi sertifikat hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing sebagaimana diatur dengan Undang-Undang Cipta Kerja dalam perspektif keadilan sosial?

Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: *pertama*, karakteristik sertifikat hak milik satuan rumah susun oleh warga negara asing. *Kedua*, implementasi sertifikat hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing sebagaimana diatur dengan Undang-Undang Cipta Kerja dalam perspektif keadilan sosial.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian doktrinal atau normatif, yaitu penelitian hukum yang dilaksanakan dengan langkah meneliti bahan pustaka dengan mendasarkan hukum sebagai suatu norma.¹² Penelitian ini memakai data sekunder yang berupa bahan hukum sekunder dan juga bahan hukum primer. Dalam penelitian ini metode pengumpulan data dilaksanakan oleh penulis menggunakan studi kepustakaan. Analisis data dilaksanakan dengan

¹² J N Bahder, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 67.

data kualitatif dengan pendekatan masalah peraturan perundang-undangan (*statue approach*) dan konsep (*conceptual approach*).¹³

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Karakteristik Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing

Karakteristik sertifikat hak milik satuan rumah susun oleh warga Negara asing diatur di dalam beberapa peraturan perundang-undang yaitu Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di dalam peraturan tersebut kepemilikan satuan rumah susun erat kaitannya dengan asas pemisahan horizontal. Asas ini menyebutkan bahwa badan hukum atau seseorang memiliki hak sewa terhadap tanah. Seseorang berhak memakai tanah yang dimiliki orang lain guna kebutuhan bangunan, dengan melakukan pembayaran kepada pemilik dengan senilai uang untuk uang sewa. Dengan demikian di dalam undang-undang dasar pokok-pokok agrarian menganut asas pemisahan asas horizontal.

Asas pemisahan horizontal merupakan asas yang memisahkan tanaman dan bangunan yang ada di atas tanah, dengan demikian kepemilikan tanaman dan bangunan di atas sebidang tanah tidak secara cuma-cuma jatuh kepada orang yang memiliki tanah. Tindakan hukum terhadap tanah tidak otomatis terdiri dari tanaman dan bangunan milik pemiliknya terhadap tanahnya. Jika tindakan hukum terhadap tanah juga terdiri dari tanaman dan bangunan, dengan demikian mesti nyata disampaikan di dalam akta yang memberikan bukti dilaksanakannya tindakan hukum yang berkaitan.¹⁴

Hukum tanah juga mengenal asas perlekatan vertikal, yang merupakan kebalikan dari asas pemisahan horizontal.¹⁵ Asas perlekatan vertikal adalah asas yang didasarkan kepada kepemilikan tanah dan juga seluruh benda yang melekat kepadanya menjadi satu kesatuan yang dihitung menjadi satu. Di dalam hukum tanah negara memakai asas perlekatan atau *accessie*, tanaman dan juga bangunan

¹³ S. Hermawan dan Amirullah, *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D)*, Media Nusa Creative, Malang, 2010, hlm. 20.

¹⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 12.

¹⁵ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Obyek Jaminan Berupa Bangunan Tanpa Tanah Dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal", *Jurnal Selat* Vol. 7, 2019, hlm. 50–51.

yang berada di atasnya pada dasarnya adalah satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang berkaitan. Hak atas tanah otomatis terdiri dari kepemilikan tanaman dan bangunan yang berada di atas tanah yang menjadi miliknya. Dikecualikan dalam hal ini terdapat perjanjian yang lain dengan pihak yang menanam atau membangunnya.¹⁶ Tidak digunakannya asas ini oleh hukum nasional dipahami sebagai suatu interpretasi, dikarenakan dijelaskan oleh banyak sumber sebaiknya menggunakan asas pemisahan horizontal.¹⁷

Sertifikat hak atas tanah menjadi bukti hak milik atas tanah dan juga menjadi bukti terhadap segala yang berada di atas tanah itu. Ini adalah perwujudan dari asas vertikal, sebagai sertifikat hak atas tanah adalah pelaksanaan dari asas perlekatan vertikal dan sebagian sertifikat menjadi pembentukan dari asas pemisahan horizontal, yang berakibat terhadap proses pembuktian hukum terhadap bukti kepemilikan atas tanah jadi bermacam-macam, orang yang mempunyai sertifikat hak atas tanah dengan langsung mengklaim dirinya sendiri merupakan yang memiliki terhadap seluruh benda tidak bergerak yang ada di atasnya.¹⁸

Selain itu juga asas pemisahan horizontal diatur atau dijumpai di dalam putusan Nomor 38/Pdt.G/2013/PN.Kdr, di dalam putusan itu hakim menyampaikan jika asas pemisahan horizontal digunakan di dalam hukum Indonesia menyebutkan jika tanaman dan bangunan tidak satu bagian dari tanah yang menyebabkan hak atas tanah tidak otomatis terdiri dari kepemilikan tanaman dan bangunan yang berada di atasnya. Di dalam putusan tersebut hakim memberikan pertimbangan jika didasarkan asas itu, memungkinkan satu tanah yang sama ada bermacam-macam hak milik terhadap tanah dengan bebarengan.

Berkaitan dengan sertifikat satuan rumah susun diatur di dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi jika sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna

¹⁶ Cicilia Putri Andari dan Djumadi Purwoatmodjo, "Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Notarius* Vol. 12 No. 2, 2019, hlm. 707.

¹⁷ Sri Harini Dwiyatmi, "Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional", *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 5 No. 1, 2020, hlm. 125-144.

¹⁸ Pia Sutiana, "Analisa Hukum Tentang Asas Pendekatan Vertikal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria", *Diploma Thesis Universitas Komputer Indonesia, Bandung*, 2014, hlm. 120.

bangunan atau hak pakai di atas tanah Negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Kebijakan satuan rumah susun untuk warga negara asing diatur di dalam paragraf 3 dalam Undang-Undang Cipta Kerja. Pasal 143 Undang-Undang Cipta Kerja menyebutkan jika hak milik terhadap satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang memiliki sifat individual yang memisahkan dengan hak bersama atas benda, bagian dan juga tanah bersama. Oleh karena itu di dalam undang-undang ini menganut penggunaan asas pemisahan horizontal.

Kaitan asas pemisahan horizontal dengan kebijakan kepemilikan terhadap satuan rumah susun bagi warga negara asing, Pasal 143 Undang-Undang Cipta Kerja menentukan ada beberapa pengertian yang bisa dipisahkan. *Pertama*, terkait dengan tanah bersama, berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut Undang-Undang Rumah Susun), Tanah Bersama adalah bidang tanah hak atau tanah sewa guna keperluan bangunan yang dipergunakan berdasarkan hak bersama yang tidak dipisahkan dengan di atasnya, ada rumah susun, dan yang ditentukan batasnya di dalam syarat izin untuk mendirikan bangunan.

Kedua, bagian bersama, berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Rumah Susun, Bagian Bersama merupakan bagian rumah susun yang dipunyai secara tidak terpisah guna untuk dipakai bersama dengan satu kesatuan tugas dengan satuan rumah susun. Arti dari bagian bersama disini menurut penjelasan dari Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun yaitu adalah dinding, fondasi, balok, talang air, lantai, atap, lift, tangga, selasar, jaringan listrik, saluran pipa gas, dan yang terakhir adalah telekomunikasi.

Ketiga, yaitu Benda Bersama, berdasarkan Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Rumah Susun yang dimaksud dengan benda bersama adalah barang yang pada dasarnya tidak merupakan bagian dari rumah susun akan tetapi merupakan bagian yang dipunyai bersama secara tak terpisah guna pemakaian secara bersama, sementara itu berdasarkan penjelasan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, pengertian dari benda bersama antara lain yaitu bangunan, ruang

pertemuan, saran sosial, tempat bermain, tempat ibadah, dan parkir yang terpisah atau yang bersatu dengan struktur bangunan dari rumah susun.¹⁹

Di dalam Undang-Undang Cipta Kerja tersebut yang menjadi pertimbangan diperbolehkannya WNA memiliki satuan rumah susun yaitu karena yang diperbolehkan dimiliki yaitu terhadap ruang, ketika orang asing beli dengan demikian tanah tersebut tidak ikut. Akan tetapi jika satuan rumah susun tersebut dijual kepada orang Indonesia dengan demikian tanah bersama kembali menjadi milik orang Indonesia. Selain itu juga dengan diperbolehkannya WNA memiliki satuan rumah susun maka akan mendorong perkembangan industri properti.

Hal ini sebenarnya melanggar Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan hubungan bangsa Indonesia dengan air bumi, termasuk ruang angkasa adalah hubungan yang memiliki sifat abadi. Sementara itu Paal 144 ayat (1) huruf C Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyatakan jika Hak milik satuan rumah susun yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Di dalam penjelasan pasal itu menyatakan jika kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA hanya diberikan di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas, pelabuhan bebas, kawasan industri dan kawasan ekonomi yang lainnya.

Berkaitan dengan izin yang dimaksud di atas, Pasal 69 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran tanah, menyatakan jika WNA yang bisa mempunyai rumah tempat tinggal atau hunian adalah WNA yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berjalan. Kepemilikan sarusun oleh WNA berdasarkan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah diberikan dengan batasan yaitu minimal harga, luas bidang tanah. Jumlah bidang tanah atau unit sarusun dan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.

¹⁹ Ulfia Hasanah, "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 21. Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 3, 2021, hlm. 21.

Mengenai hak bersama atas benda, tanah dan bagian bersama mempunyai ikatan yang kuat dengan hak milik terhadap satuan rumah susun ini. Menurut Erwin Kallo hak milik perseorangan merupakan hak milik orang yang sudah membeli satuan rumah susun. Unit di sini merupakan ruangan di dalam bentuk geometrik tiga dimensi dibatasi dinding yang dipergunakan dengan tidak dengan bersama-sama atau terpisah. Hak perseorangan ini pada dasarnya digambarkan di pertelaan rumah susun yaitu menunjukkan secara lebih rinci terhadap batas satuan rumah susun, bagian, benda, dan juga tanah bersama, dan nilai perbandingan uraiannya dan proporsionalnya.²⁰

Kesesuaian kebijakan hak milik satuan rumah susun oleh orang Asing dengan asas pemisahan horizontal secara teori sudah sesuai dikarenakan asas pemisahan horizontal merupakan teori yang memberikan pemisahan antara hak milik tanah dengan bangunan yang ada di atasnya atau sesuatu yang melekat di atasnya. Kebijakan ini sudah tepat jika dibandingkan penggunaan asas pemisahan vertikal, yang tanah bersama benda di atasnya menjadi satu kesatuan yang tidak dipisahkan. Jika dianut asas ini maka terhadap kepemilikan oleh warga Negara asing akan bertentangan dengan Undang-Undang Dasar.

Penggunaan asas horizontal ini juga harus diperhatikan lebih lanjut dengan melihat dan membandingkan dengan pelaksanaan yang ada di negara lain. Hal ini dipertegas di dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebutkan jika suatu badan hukum atau seseorang memiliki hak sewa terhadap tanah, maka ia memiliki hak memakai tanah punya orang lain guna kebutuhan bangunan. Pada dasarnya asas pemisahan horizontal secara filosofis berfungsi untuk memaksimalkan fungsi tanah dan untuk mewujudkan keadilan sosial bagi warga negara Indonesia. Dengan demikian pelaksanaan asas pemisahan horizontal harus didukung dengan pranata hukum yang lain agar pelaksanaannya sesuai untuk keadilan warga negara Indonesia.²¹ Indonesia bisa belajar dan meniru dari

²⁰ Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik Atau Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, Dan Rusunami)...*, *Loc. Cit.*

²¹ Adwin Tista, "Penjaminan Ganda Dalam Hukum Tanah Nasional Sebagai Implikasi Asas Pemisahan Horizontal", *Lambung Mangkurat Law Journal* Vol. 3 No. 2, 2018, hlm. 183–193.

Negara Singapura tidak hanya dari teknis hukumnya saja tetapi dari sisi non teknis baik secara hukum maupun kehidupan masyarakat.²²

Implementasi Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing Sebagaimana Diatur dengan Undang-Undang Cipta Kerja dalam Perspektif Keadilan Sosial

Pasal 144 Undang-Undang Cipta Kerja mengatur subyek hukum yang bisa memiliki hak milik terhadap satuan rumah susun, diantaranya adalah warga negara dan badan hukum Indonesia, warga negara asing yang memiliki izin yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, atau perwakilan negara asing dan juga lembaga internasional yang ada atau memiliki perwakilan di Negara Indonesia. Mendasarkan ketentuan pasal tersebut, maka orang asing memiliki izin bersesuaian dengan ketentuan peraturan undang-undangan berhak memiliki hak milik terhadap satuan rumah susun. Dengan demikian perlu ditinjau mengenai kepemilikan rumah susun bagi Warga Negara Asing yang diatur dengan Undang-Undang Cipta Kerja dengan prinsip pendistribusian tanah yang berkeadilan.

Skala keadilan tersebut memiliki variasi dari tempat satu ke tempat yang lainnya, setiap masing-masing skala diberikan pengertian dan seluruhnya ditentukan oleh masyarakat yang bersesuaian terhadap ketertiban umum dari masyarakat itu.²³ Di Indonesia keadilan tertuang di dalam Pancasila sila ke lima, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, yang berisi nilai tujuan di dalam kehidupan bersama. Keadilan itu berdasarkan dan juga dijiwai oleh arti dari keadilan kemanusiaan yang berarti di dalam hubungan manusia dengan manusia yang lain, manusia dengan bangsa Negara dan masyarakat dan hubungan manusia dengan Tuhannya, serta manusia dengan dirinya sendiri.²⁴

Menurut Aristoteles, keadilan merupakan keutamaan yang memiliki sifat umum. Aristoteles memberikan penambahan bahwa keadilan di dalam pengertian kesamaan. Kesamaan numerik contohnya seluruh orang sama

²² Jason Octavio Tigris dan Suparjo Sujadi, "Perbandingan Peraturan Rumah Susun Atas Orang Asing Di Indonesia Dan Singapura Serta Dampaknya Terhadap Investasi Asing", *Jurnal Notary* Vol. 1 No. 1, 2019, hlm. 23.

²³ M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm. 213.

²⁴ *Ibid.*

dihadapan hukum, kesamaan proporsional memberi kepada orang terhadap apa yang sudah jadi haknya, yang bersesuaian dengan prestasinya dan kemampuannya.²⁵ Aristoteles membedakan keadilan menjadi dua yaitu keadilan distributif yang berarti keadilan yang berlaku dalam hukum publik dan juga keadilan korektif, yakni suatu keadilan yang berkaitan dengan pembenaran kepada sesuatu hal tertentu yang tidak benar, memberi kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang sangat pantas untuk pelaku tindak pidana, sehingga ganti kerugian dan juga hukuman merupakan keadilan.²⁶

Berkaitan dengan keadilan di dalam kepemilikan rumah susun bagi orang asing memberi dampak bagi warga Negara Indonesia. Ketentuan mengenai hak milik rumah susun kepada orang asing ini tumpang tindih dengan Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 21 Undang-Undang Rumah Susun, yang pada intinya menyebutkan jika memanfaatkan tanah punya negara guna membangun rumah susun dilaksanakan dengan cara kerja sama pemanfaatan, atau dengan cara sewa. Ada konflik antara Undang-Undang Rumah Susun dan Undang-Undang Cipta Kerja sehingga hal ini memberikan dampak yang tidak menguntungkan bagi warga negara Indonesia karena apabila rumah susun dibangun di atas tanah negara, maka tanah negara tersebut tidak dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran masyarakat Indonesia. Ketentuan tersebut tidak sesuai dengan asas kenasionalitasan, asas sosialisme Indonesia dan juga asas larangan pemindahan hak milik kepada warga negara asing sebagai asas hukum agraria dan juga asas hukum pemukiman dan juga perumahan.

Kebutuhan dan kepentingan warga negara Indonesia dalam hal kepemilikan tanah harus diutamakan dan juga yang diistimewakan. Hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh Chesterman dan Brian Galligan yang menyatakan jika warga negara secara tradisional adalah kategori eksklusif dikarenakan warga negara mempunyai hak dasar dan juga hak yang istimewa yang tidak dipunyai oleh non warga Negara.²⁷ Dikarenakan dalam hal ini kepentingan investasi bernuansa asing dan hanya digunakan untuk kaum menengah ke atas. Padahal pada

²⁵ Hyronimus Rheti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik Ke Postmodernisme)*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta Press, Yogyakarta, 2015, hlm. 45.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ John Cheterman and Brian Galligan, *Citizens Without Rights: Aborigines and Australian Citizenship*, *Australian Journal of Human Rights*, Vol. 5 No. 1. 1999, hlm. 254.

dasarnya satuan rumah susun diharapkan bisa menjadi solusi minimnya atau terbatasnya hunian perkotaan yang dimiliki oleh warga negaranya.²⁸ Selanjutnya terkait dengan keadilan yang ada jika pembangunan satuan rumah susun dilaksanakan di atas tanah yang dimiliki oleh negara maka hal tersebut mendegradasi fungsi sosial atas adanya tanah negara, karena tanah yang dikuasai oleh negara pada dasarnya digunakan untuk kebutuhan warga negaranya.

Berdasarkan teori pendistribusian tanah yang berkeadilan maka terhadap pengaturan hak milik satuan rumah susun di Undang-Undang Cipta Kerja tidak sesuai, dikarenakan pembangunan satuan rumah susun yang ada di tanah negara dan warga negara asing yang memiliki hak milik terhadap satuan rumah susun tersebut sama saja warga negara asing tersebut memiliki *land right*, sebagaimana alas tanah tersebut sama dengan alas satuan rumah susun. Hal ini tidak adil dikarenakan banyak masyarakat miskin yang tidak memiliki hunian atau rumah sementara itu ketika pemerintah atau negara memiliki tanah yang dibangun untuk satuan rumah susun dimanfaatkan oleh orang asing untuk dimiliki, atas dasar tersebut maka kebijakan yang diatur di dalam Undang-Undang Cipta Kerja tidak adil dan tidak sesuai dengan prinsip pendistribusian tanah.

Salah satu upaya terobosan guna mengatasi masalah kompleks adanya pemenuhan kebutuhan tanah untuk kepentingan hunian atau kepentingan yang lain yaitu menggunakan penerapan bank tanah yang memiliki fungsi untuk menghimpun tanah, pengaman tanah untuk mengamankan penyediaan dan peruntukan dan pemanfaatan tanah yang sesuai dengan tata ruang yang telah disahkan.²⁹ Kompleksitas masalah di dalam pengadaan tanah adalah tanda untuk pemerintah supaya melakukan revisi kebijakan di bidang agraria. Revisi kebijakan itu perlu dilaksanakan dengan mengarah kepada mekanisme penyediaan tanah untuk pembangunan fasilitas kepentingan umum yang bisa memfasilitasi kepentingan dari pemerintah dan juga masyarakat pemilik tanah dengan bersamaan, dengan demikian bisa memberikan jaminan dipenuhinya

²⁸ Nizam Z. A dan Siti Wulandari, "Kajian Kritis Terhadap Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Critical Assessment Of The Existence Of Land Banks In Law Number 11 Of 2020 Concerning Job Creation)", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang* Vol. 18 No. 2, 2020, hlm. 99-110.

²⁹ Hairani Mochtar, "Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan", *Jurnal Cakrawala Hukum* Vol. 18, 2013, hlm. 134.

nilai keadilan untuk semua rakyat yang ada di Indonesia. Konsep pelaksanaan bank tanah dapat dijadikan alternatif penyediaan tanah nirkonflik yang bisa melengkapi tuntutan nilai keadilan untuk seluruh rakyat Indonesia.³⁰ Hal ini merupakan tindakan antisipasi ledakan penduduk untuk mengelola tanah.³¹

Bank tanah sendiri berasal dari dua istilah yaitu *land banking* yang berarti perbankan tanah yang digunakan untuk menjelaskan tindakan yang memiliki hubungan dengan bank tanah dan juga *land banks* yang dipakai guna memberikan gambaran adanya lembaga atau kerja sama dengan antar lembaga yang mempunyai kegiatan di bidang pengadaan tanah. Istilah bank tanah menurut Schwarz adalah "*Land banks are governmental or nonprofit entities that assemble, temporarily manage, and dispose of vacant land*".³² Bank tanah adalah kebijakan pertanahan negara yang melewati lembaga independen atau lembaga pemerintah yang dipilih oleh pemerintah dengan memiliki wewenang yaitu untuk melaksanakan peralihan terhadap tanah yang terlantar atau tanah yang memiliki masalah, tanah yang tidak dikembangkan dan juga tanah yang mempunyai potensi guna melakukan pengembangan, mengatur dan juga mengelola tanah sementara waktu dan juga mendistribusikan kembali guna kepentingan umum yang bersesuaian dengan program pemerintah baik merupakan program jangka panjang atau program jangka pendek.³³

Penerapan program bank tanah ini sangat penting karena dengan adanya bank tanah bisa dijadikan media atau instrumen guna mendukung kebijakan-kebijakan pertanahan dan juga memberikan dukungan terhadap upaya mengembangkan wilayah secara efektif dan juga efisien dan melakukan pengendalian, penguasaan, dan memanfaatkan tanah dengan wajar dan juga adil, dengan adanya bank tanah juga akan mendukung pelaksanaan program satuan rumah susun.³⁴ Pelaksanaannya memperhatikan asas prioritas dan kemanfaatan.

³⁰ Nizam Zakka Arrizal, "La Validité De La Procuration De Vendre Basé Sur La Décision De Justice", *Jurnal Legal Standing* Vol. 4, 2020, hlm. 79.

³¹ Arnowo, "Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan", *Jurnal Pertanahan* Vol. 11, 2021, hlm. 89–102.

³² Laura Schwarz, "The Neighborhood Stabilization Program: Land Banking and Rental Housing as Opportunities For Innovation", *Journal of Affordable Housing & Community Development Law (Economic Crisis)* Vol. 19, 2019, hlm. 51–70.

³³ Fatimah Al Zahra, "Gagasan Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Yang Berkeadilan", *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik (JIAP)* Vol. 3, 2017, hlm. 93–94.

³⁴ Bernhard Limbong, *Bank Tanah*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2003, hlm. 200.

Jika dibandingkan dengan negara Belanda, bank tanah mempunyai fungsi untuk melakukan pengembangan kebijakan pertanahan pemerintah, mengelola tanah yang dipunyai pemerintah dan juga pelaksanaan penjualan tanah pemerintah.³⁵ Sementara itu Indonesia telah melaksanakan praktik bank tanah di Kecamatan Mariso dengan memakai tanah seluas 1,2 hektar yang merupakan aset pemerintah Kota Makassar.³⁶

Secara mendasar pemanfaatan tanah yang mempunyai tujuan untuk memperoleh laba akan mempunyai perbedaan dengan yang dilaksanakan oleh BUMN atau swasta. Bank tanah akan mempunyai keuntungan yang digabung dengan modal selanjutnya akan jadi dana kebutuhan untuk pengelolaan tanah atau pembangunan fasilitas publik.³⁷ Bank tanah mempunyai kelebihan yaitu bisa menjamin pelaksanaan pembaharuan dan memperpanjang tentang hak atas tanah yang bersesuaian dengan peraturan yang sudah ditetapkan bersama.³⁸

Pada tahap pendistribusian aset bank tanah terdiri dari dua tahap yaitu penyediaan dan juga pembagian tanah. Penyediaan tanah adalah pembagian untuk kepentingan publik, sosial dan kegiatan pemerataan guna ekonomi yang sejahtera, infrastruktur, kebutuhan konsolidasi tanah dan juga reforma agraria. Dalam mendistribusikan tanah untuk publik harus didasarkan kepada peraturan yang berlaku agar tidak disalahgunakan untuk pihak yang memiliki tujuan kebutuhan komersial yaitu dalam penelitian ini adalah satuan rumah susun untuk warga negara asing.³⁹

Diperbolehkannya WNA untuk mendapatkan hak milik atas satuan rumah susun harus diperhatikan berkaitan dengan pengaturannya. Karena pada dasarnya tindakan ini tidak sesuai dengan asas keadilan sosial untuk seluruh warga Indonesia. Karena kebijakan ini mempersempit kesempatan masyarakat

³⁵ Dragana Milicevic, "Review of Existing Land Funds in European Countries", *Journal of Geonauka* Vol. 2, 2014, hlm. 31–42.

³⁶ Herni Amir, "Kegiatan Bank Tanah Sebagai Bentuk Penyediaan Tanah Untuk Permukiman Rakyat", *Jurnal Hukum Universitas Hasanuddin* Vol. 3, 2014, hlm. 35.

³⁷ Fatimah Al Zahra, "Gagasan Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Yang Berkeadilan", *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik* Vol. 3, 2017, hlm. 92-101.

³⁸ S. Nurul, "Key Criteria for Land Bank Investment", *International Journal of Real Estate Studies* Vol. 13, 2019, hlm. 1–18.

³⁹ Fidri Fadillah Puspita, "Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* Vol. 7 No. 3, 2021, hlm. 1761–1773.

miskin untuk mendapatkan rumah. Hal ini merupakan hak yang kontraproduktif terhadap upaya melawan ketimpangan struktur penguasaan tanah.

Penutup

Berdasarkan pembahasan di atas maka penulis menarik kesimpulan yaitu: *pertama*, karakteristik sertifikat hak milik satuan rumah susun oleh warga negara asing diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang pengaturannya tidak dapat dilepaskan dari asas perlekatan tanah, selain itu juga diatur di dalam Undang-Undang tentang Satuan Rumah Susun. Kemudian warga negara asing dapat memiliki satuan rumah susun diatur di dalam Undang-Undang Cipta Kerja dengan dasar pertimbangan diperbolehkannya karena untuk meningkatkan dunia properti di Indonesia selain itu juga kepemilikannya tidak disertai dengan kepemilikan tanah. Akan tetapi pada perkembangannya pengaturan di dalam Undang-Undang Cipta Kerja ini belum memperhatikan prinsip-prinsip hukum pertanahan sehingga dikhawatirkan akan menyebabkan warga negara Indonesia yang dirugikan.

Kedua, implementasi sertifikat hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing sebagaimana diatur dengan Undang-Undang Cipta Kerja dalam perspektif keadilan sosial di dalam Undang-Undang Cipta Kerja mengatur jika warga negara asing dapat mempunyai hak milik atas satuan rumah susun, sementara itu satuan rumah susun dapat dibangun di atas tanah negara, padahal seharusnya tanah negara dimanfaatkan dan diistimewakan dengan sebaik-baiknya untuk kepentingan warga Negara Indonesia khususnya terhadap warga negara tidak mampu dan terhadap warga yang tidak mempunyai hunian tempat tinggal. Oleh karena itu, dengan adanya kesempatan warga negara asing untuk memiliki satuan rumah susun maka tidak sesuai dengan prinsip pendistribusian tanah yang berkeadilan seharusnya warga negara asing hanya diberikan hak pakai atau hak sewa saja seperti pengaturan yang adil negara-negara lain. Sehingga kesejahteraan sosial untuk seluruh warga Indonesia dapat tercapai.

Berdasarkan pembahasan di atas maka penulis mengajukan saran, utamanya untuk Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia agar mengkaji ulang terhadap kebijakan kepemilikan rumah susun oleh warga negara asing, apakah kebijakan tersebut sudah sejalan dengan prinsip pendistribusian tanah yang

berkeadilan atau tidak, dan pengaturan terhadap kepemilikan rumah susun oleh warga negara asing harus diatur dengan ketentuan dan mekanisme yang rigid dan jelas agar tidak merugikan kepentingan warga negara Indonesia. Apabila pengkajian sudah dilaksanakan sebaiknya peraturan tersebut diubah dan disesuaikan dengan prinsip keadilan sosial untuk seluruh warga negara Indonesia.

Daftar Pustaka

Buku

- Bahder, J N, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Hadisusilo, Agus Setyadi, *Perbandingan Hukum Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Orang Asing Di Indonesia Khususnya Di Pulau Batam Dengan Orang Asing Di Negara Malaysia*, Universitas Diponegoro Semarang Press, Semarang, 2009.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djembatan, Jakarta, 1997.
- _____, *Undang-Undang Pokok Agraria: Sejarah Penyusunan, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djembatan, Jakarta, 2003.
- Hermawan, S., dan Amirullah. *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D)*, Media Nusa Creative, Malang, 2010.
- Kallo, Erwin, *Panduan Hukum Untuk Pemilik Atau Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, Dan Rusunami)*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009.
- Limbong, Bernhard, *Bank Tanah*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2003.
- Purnamasari, Irma Devita, *Kiat-Kiat Cerdas Mudah Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Mizan Pustaka, Bandung, 2010.
- Rhiti, Hyronimus, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik Ke Postmodernisme)*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta Press, Yogyakarta, 2015.
- Santoso, M. Agus, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
- Yee, Tan Sook, Tang Hang Wu, And Kelvin F. K. Low, *Principle Of Singapore Land Law*, 3rd Ed., Lexis Nexis, Singapore, 2009.

Hasil Penelitian/Tugas Akhir

- Sutiana, Pia, *Analisa Hukum Tentang Asas Pendekatan Vertikal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria*, Thesis, Program Pascasarjana Universitas Komputer Indonesia, Bandung, 2014.

Jurnal

- Amir, Herni, "Kegiatan Bank Tanah Sebagai Bentuk Penyediaan Tanah Untuk Permukiman Rakyat", *Jurnal Hukum Universitas Hasanuddin* Vol. 3, 2014.
- Andari, Cicilia Putri, dan Djumadi Purwoatmodjo, "Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Notarius* Vol. 12 No. 2, 2019.
- Ardani, Mira Novana, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia", *Jurnal Law Reform* Vol. 13 No. 2, 2017.
- Arnowo, "Pengelolaan Aset Bank Tanah Untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan", *Jurnal Pertanahan* Vol. 11, 2021.
- Arrizal, Nizam Zakka., dan Siti Wulandari, "Kajian Kritis Terhadap Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang* Vol. 18 No. 2, 2020.
- Arrizal, Nizam Zakka, "La Validité De Laprocuration De Vendre Basé Sur La Décisionde Justice", *Jurnal Legal Standing* Vol. 4, 2020.
- Dwiyatmi, Sri Harini, "Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 5 No. 1, 2020.
- Firdaus, M. Shendy Adam, "Program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Dalam Penyediaan Hunian", *Jurnal Analisis Kebijakan* Vol. 2, 2018.
- Halsbury, "Halsbury's Law If Singapore", *Journals Singapore : Butterworths Asia* Vol. 14, 2005.
- Hasanah, Ulfia, "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 21 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 3, 2021.
- Hutagalung, Arie S, "Membangun Condominium (Rumah Susun): Masalah-Masalah Yuridis Praktis Dalam Penjualan, Pemilikan, Pembebanan, Serta Pengelolaannya", *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* Vol. 1, 2004.
- Ismi, Anisa, "Implementasi Kebijakan Program Bantuan Rumah Layak Huni Untuk Masyarakat Miskin Di Kecamatan Long Kali", *Ejournal Ilmu Pemerintahan* Vol. 9, 2021.
- John Cheterman and Brian Galligan, "Citizens Withaout Rights: Aborigines and Australian Citizenship", *Australian Journal of Human Rights*, Vol. 5 No. 1. 1999.
- Milicevic, Dragana, "Review Of Existing Landfunds In European Countries", *Journal Of Geonauka* Vol. 2, 2014.
- Mochtar, Hairani, "Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan", *Jurnal Cakrawala Hukum* Vol. 18, 2013.

- Nurul, S, "Key Criteria For Land Bank Investment", *International Journal Of Real Estate Studies* Vol. 13, 2019.
- Permadi, Iwan, "Kedudukan Badan Hukum Asing Dalam Pemilikan Tanah Di Indonesia", *Jurnal Wacana* Vol. 15 No. 4, 2012.
- Puspita, Fidri Fadillah, "Urgensi Kehadiran Bank Tanah Sebagai Alternatif Memulihkan Perekonomian Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* Vol. 7 No. 3, 2021.
- Putri, Nanda Soraya, "Kepemilikan Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Orang Asing", *Jurnal Acta Diurnal Jurnal Hukum Universitas Padjajaran* Vol. 5 No. 1, 2021.
- Schwarz, Laura, "The Neighborhood Stabilization Program: Land Banking And Rental Housing As Opportunities For Innovation", *Journal Of Affordable Housing & Community Development Law (Economiccrisis)* Vol. 19, 2019.
- Tigris, Jason Octavio, dan Suparjo Sujadi, "Perbandingan Peraturan Rumah Susun Atas Orang Asing Di Indonesia Dan Singapura Serta Dampaknya Terhadap Investasi Asing", *Jurnal Notary* Vol. 1 No. 1, 2019.
- Tista, Adwin, "Penjaminan Ganda Dalam Hukum Tanah Nasional Sebagai Implikasi Asas Pemisahan Horisontal", *Lambung Mangkurat Law Journal* Vol. 3 No. 2, 2018.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Obyek Jaminan Berupa Bangunan Tanpa Tanah Dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal", *Jurnal Selat* Vol. 7, 2019.
- Zahra, Fatimah Al, "Gagasan Pengaturan Bank Tanah Untuk Mewujudkan Pengelolaan Aset Tanah Negara Yang Berkeadilan", *Jurnal Ilmiah Adminsitrasi Publik* Vol. 3, 2017.

Internet

- "Efektif Menghitung Kebutuhan Rumah: Demografi Atau Backlog?", <https://perkim.id/perumahan/efektif-menghitung-kebutuhan-rumah-demografi-atau-backlog>, diakses pada tanggal 15 November 2021.
- "Luas Wilayah Indonesia Lengkap Daratan Dan Lautan", <https://travel.detik.com/travel-news/d-5262317/luas-wilayah-indonesia-lengkap-daratan-dan-lautan>, diakses pada tanggal 5 Desember 2021.
- "Persentase Rumah Tangga Menurut Provinsi Dan Status Kepemilikan Rumah Milik Sendiri Tahun 2018-2020", <https://www.bps.go.id/indicator/29/849/1/persentase-rumah-tangga-menurut-provinsi-dan-status-kepemilikan-rumah-milik-sendiri.html>, diakses pada tanggal 20 Desember 2021.