

Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Dalam Undang-Undang Cipta Kerja

J. Andy Hartanto, Hana Djaja Waluja, Herlin Djaja Waluja
Fakultas Hukum Universitas Narotama
hana.djaja@gmail.com

Submit: 13-09-2021; Review: 23-11-2021; Terbit: 28-12-2021

Abstract

The enactment of Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation (UU CipKer) in Paragraph 3 concerning Flat Units for Foreigners Article 143-145 brings an expansion of meaning for the ownership of Property Rights on Flat Units (HMSRS), the transfer of rights and the guarantee are very broad its meaning so that legal uncertainty arises, especially for Indonesian citizens. For this reason, it is necessary to discuss the expansion of meaning in granting ownership of HMSRS, transfer of rights and guarantees given to foreigners. This study has a legal issue, namely the legal consequences of being granted ownership rights and the transfer of HMSRS to foreigners. The research method used is normative legal research with a legal and conceptual approach. The results of this study, namely that by giving HMSRS to foreigners, can reduce people's welfare in getting a place to live. Second, the transfer of land rights and guarantees, especially HMSRS that are given to and between foreigners, can bring legal uncertainty, especially when there are no regulations regarding the clarity of transfers and guarantees that can be carried out.

Keywords : HMSRS, Foreigners, UU CipKer.

Abstrak

Perkembangan Zaman tidak hanya membawa perubahan dalam berbagai aspek kehidupan, melainkan juga perubahan pada aturan-aturan perundang-undangan. Perubahan aturan perundang-undangan yang ada saat ini diharapkan dapat meningkatkan perekonomian melalui investasi dari dalam ataupun luar negeri disamping kondisi pandemi Covid-19. Lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU CipKer) pada Paragraf 3 tentang Satuan Rumah Susun untuk Orang Asing Pasal 143-145 membawa perluasan makna bagi kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), Peralihan hak serta penjaminannya sangat luas pemaknaannya hingga timbul ketidakpastian hukum khususnya bagi WNI. Untuk itu perlu dibahas untuk diketahui perluasan makna dalam pemberian kepemilikan HMSRS, peralihan hak serta penjaminan yang diberikan kepada orang asing. Isu penelitian adalah akibat hukum diberikan hak milik dan peralihan atas HMSRS kepada orang asing. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang dan konseptual Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan diberikannya HMSRS kepada Orang Asing, dapat mengurangi kesejahteraan rakyat dalam

mendapatkan tempat tinggal. Peralihan Hak atas Tanah dan penjaminan khususnya HMSRS yang diberikan untuk dan antar Orang Asing dapat membawa ketidakpastian hukum, terlebih tidak diaturnya aturan mengenai jelasnya peralihan dan penjaminan yang dapat dilakukan.

Kata Kunci : HMSRS, Orang Asing, UU CipKer

Pendahuluan

Negara Indonesia adalah negara yang maju dan berkembang. Hukum di Indonesia berkembang mengikuti perkembangan zaman. Semakin maju perkembangan, teknologi juga maju di era sekarang, dan tingginya kebutuhan hidup masyarakat. Selain kemajuan perkembangan di berbagai bidang yang saat ini sedang terjadi begitu cepat, perkembangan penduduk di Indonesia juga mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, dinyatakan oleh Kementerian Dalam Negeri (Kemendagri) jumlah penduduk Indonesia sampai Desember 2020 sebesar 271.349.889 jiwa (Kompas, 2021). Hal ini membuat angka kelahiran meningkat tajam. Namun, tidak dapat dipungkiri dengan angka pertumbuhan penduduk tinggi, setiap penduduk harus memenuhi kebutuhan dasarnya. Kebutuhan dasar adalah sandang, papan, dan pangan. Salah satu kebutuhan dasar yang harus dimiliki

berupa rumah, rumah adalah tempat tinggal atau sarana tempat hidup seseorang bersama dengan keluarganya. Kebutuhan akan rumah sudah menjadi kebutuhan, bahkan keadaan dari lahan rumah tinggal atau tanah sebagai tempat tinggal sudah mulai berkurang. Dalam hal ini pembangunan secara horisontal terhadap lahan rumah sudah mulai sempit akibat bertambahnya penduduk. Perumahan dan pemukiman di Indonesia pada dasarnya sudah diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan : Setiap orang memiliki hak hidup berkecukupan bahkan makmur secara jasmani maupun rohani, memiliki tempat tinggal, serta memiliki lingkungan hidup yang layak dan sehat. Dijaminnya hal tersebut oleh Negara membuat rasa aman masyarakat, akan tetapi sekarang harga rumah baik di jalan raya, gang, kampung, desa,

dusun, bahkan di perumahan naik sesuai nilai tanah dan bangunan serta berubah-ubah tiap tahunnya. Akibatnya, pembangunan untuk rumah tinggal mulai berbentuk pembangunan ke arah vertikal (ke atas), dapat berbentuk Rumah Susun, *Appartement*, ataupun *condominium*. Untuk kalangan menengah hingga menengah ke bawah bisa memiliki tempat tinggal berupa Rumah Susun dengan harga yang lebih terjangkau, sedangkan menengah ke atas dapat memiliki *Appartement/condominium*. Oleh karena itu, masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal memilih untuk tinggal di Rumah Susun. Keberadaan Rumah Susun dapat memberikan solusi akan sulitnya mendapatkan hunian, karena Rumah Susun adalah hunian yang efisien bagi beberapa kalangan (J Andy Hartanto, 2013 ; 2).

Alternatif penyediaan hunian yang baik bagi masyarakat yang harus disediakan pemerintah untuk mengatasi kepadatan penduduk di sisi lain sempitnya lahan adalah dengan melakukan pengadaan rumah susun (Subekti, 2015 : 4).

Disisi lain, akibat dari semakin tingginya keinginan masyarakat mendapatkan pekerjaan yang lebih baik di kota-kota besar menyebabkan tingginya kebutuhan rumah tinggal. Ketersediaan perumahan dengan harga yang terjangkau menjadi salah satu alternatifnya.

Menyiasati permasalahan tersebut, beberapa kota besar di Indonesia menyediakan rumah dengan harga terjangkau, yaitu dengan model rumah bertingkat/vertikal. Bangunan rumah bertingkat/vertikal belakangan ini marak dilakukan di Indonesia yaitu dalam bentuk rumah susun (rusun). Masyarakat Indonesia juga sering menyebut rusun dengan istilah kondominium, apartemen, dan flat (Ayu Fitria Febriani, 2019).

Pengaturan hukum pemilikan apartemen oleh orang asing / WNA di Indonesia telah cukup memadai, karena telah diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011, PP No. 103 Tahun 2015 maupun Permen ATR/Ka.BPN No. 29 Tahun 2016, dan Orang Asing/WNA dapat memiliki satuan rumah susun yang dibangun dan berdiri hanya di atas bidang tanah hak

pakai atas tanah negara (Selamat Lumban Gaol, 2018). Hal ini jelas menyatakan tidak dapat dimilikinya hak secara penuh atau dapat disebut juga hak tertinggi atau hak milik yang diberikan kepada orang asing.

Adapun, pembelian terhadap rumah susun seringkali tidak terkontrol siapa yang membeli dan menggunakannya. Di Indonesia ketentuan mengenai perlindungan hukum bagi para pembeli dimana pembeli dapat mengajukan upaya hukum melalui sarana peradilan hukum yang ada di Indonesia. Regulasi ini menjadi titik bantu untuk memberikan perlindungan bagi seluruh pembeli rumah susun, diantaranya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Athalia Saputra, 2020).

Pemanfaatan rumah susun tidak terbatas hanya sebagai tempat tinggal saja, namun juga sebagai tempat usaha dan berbagai tujuan investasi. Investasi atau yang biasa disebut juga dengan penanaman modal adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh

subjek hukum dengan cara menanam sejumlah uang atau membeli suatu aset dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan di masa yang akan datang. *Condotel* berasal dari Condominium Hotel yaitu condominium atau bangunan tinggi alias apartemen yang dioperasikan sebagai hotel dan memiliki fasilitas hotel. *Condotel* dirancang untuk kepemilikan hak milik atau strata tittle (Elsi Kartika Sari, 2018).

Dengan dibentuknya P3SRS (Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun), namun perlindungan bagi pemilik dan penghuni satuan rumah susun masih belum maksimal, hal ini disebabkan oleh adanya pihak developer yang tidak ingin melepaskan pengelolaan rumah susun. Untuk itu, pemilik dan penghuni perlu melakukan perjuangan lebih untuk melindungi hak mereka atas kepemilikan satuan rumah susun. Pelaku Pembangunan Rusun seharusnya sudah memfasilitasi P3SRS dengan itikad baik, dengan mensosialisasikan kepada Pemilik dan Penghuni Rusun, sehingga tidak ada Pemilik dan

Penghuni yang merasa dirugikan (Sudirman Sihotang, *et.al.*, 2021).

Saat ini rumah susun mengalami banyak perubahan, khususnya dalam peraturan perundang-undangan. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat ke atas yang dibangun dalam suatu lahan yang telah diperoleh izin secara fungsi peruntukannya, dengan bagian ruang yang dipecah-pecah menjadi beberapa bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UU Rusun). Rusun biasanya berada dilokasi pinggiran perkotaan. Rusun dikelola oleh Pemerintah Indonesia yang bekerja sama dengan pihak swasta, serta pihak pembangunan, dan pihak terkait.

Kepemilikan akan tanah dan bangunan selama ini diperbolehkan hanya bagi Warga Negara Indonesia. dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria (UU PA), namun dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU CipKer) BAB VIII tentang Pengadaan Tanah Bagian Keempat Pertanahan Paragraf 3 tentang Satuan Rumah Susun untuk Orang Asing, Pasal 143 : dinyatakan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah bukti kepemilikan atas bagian ruangan dalam kesatuan Rumah Susun yang dikeluarkan dengan nama perorangan, dengan tidak termasuk hak bersama atas bagian yang digunakan bersama-sama (benda dan tanah bersama).

Adapun status hak kepemilikan rumah susun untuk orang asing diberikan status tanah hak pakai, sedangkan pembelian rumah susun untuk orang asing menggunakan cara membuat permohonan (Cholid Ibrahim, 2015 : 1). Kepemilikan rumah susun oleh orang asing harus memenuhi syarat subjektif kepemilikan dari suatu unit rumah susun dengan objek berupa rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara (Selamat Lumban G, 2018).

Pasal 144 UU CipKer, mengatur : HMSRS dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA), Badan Hukum Asing (BHA), maupun Perwakilan Negara Asing (PNA) dan Lembaga Internasional (LI) dengan ketentuan sesuai peraturan perundang-undangan maupun dimiliki perwakilan di Indonesia. HMSRS dapat dipindahtangankan dan dijamin. Pasal 145 UU CipKer, mengatur mengenai perubahan aturan mengenai rumah susun.

Rumah susun sendiri di Indonesia semakin bertambah, bahkan Pemerintah menargetkan akan membangun Rumah Susun sebanyak 9.799 unit di tahun 2021. Hal itu merupakan komitmen pemerintah dalam meningkatkan pemenuhan rumah layak huni untuk kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pembangunan rusun diperbanyak, sebab dinilai sangat efektif mendorong masyarakat untuk tinggal di hunian vertikal serta memanfaatkan lahan perumahan secara maksimal (Soraya Novika, 2021). Disamping maraknya pembangunan Rumah Susun untuk MBR, dibuka juga peluang bagi

WNA, BHA, dan PNA juga dapat memiliki HMSRS. Hal ini dapat menimbulkan persaingan dalam mendapatkan hunian Rumah Susun.

Berdasarkan latar belakang tersebut, dirumuskan 2 (dua) permasalahan yaitu apa akibat hukum diberikannya Hak Milik atas Satuan Rumah Susun kepada Orang Asing dalam UU Cipta Kerja; dan apakah Peralihan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat dipindahtangankan antar Orang Asing ?

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Pada penelitian hukum normatif, serta bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder, yang dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap bahan-bahan pustaka. Penelitian ini memperoleh sumber data meliputi: bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka dengan melakukan penelusuran literatur baik berupa buku-buku, literatur dari situs

internet, perundang-undangan dan peraturan lainnya.

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conseptual approach*) (Peter Mahmud Marzuki, 2016 : 119).

Hasil Penelitian dan Pembahasan Akibat Hukum Diberikannya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Kepada Orang Asing dalam UU Cipta Kerja

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU CipKer) adalah Undang-Undang baru yang disahkan di Jakarta, pada tanggal 2 November 2020 oleh Presiden Joko Widodo, serta diundangkan pada waktu dan tempat yang sama oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM) Yasonna H. Laoly. Dalam Paragraf 3 tentang Satuan Rumah Susun untuk Orang Asing Pasal 144 Ayat (1) UU CipKer dinyatakan :

Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) diberikan kepada

- a) warga negara Indonesia (WNI);
- b) badan hukum Indonesia (BHI);

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

Dengan diberikannya HMSRS kepada orang asing, maka membuka peluang persaingan untuk mendapatkan tempat tinggal (Rumah Susun) antara WNI khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan Orang Asing.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA), dalam Pasal 13 Ayat (1) menyatakan bahwasannya pertanahan diatur oleh Pemerintah agar dapat meningkatkan produksi dan kemakmuran rakyat dan memberikan jaminan bagi setiap WNI memiliki derajat hidup yang sesuai martabat manusia (diri sendiri dan keluarga).

Pertanahan diatur dengan Hak atas Tanah, dan macam bentuk Hak atas Tanah terdiri dari:

- 1) Hak Milik (Pasal 20 UU PA), hanya dapat dimiliki oleh WNI.

- 2) Hak Guna Usaha (Pasal 28 UU PA), hanya dapat dimiliki oleh WNI dan badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan juga di Indonesia.
- 3) Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UU PA), kepemilikannya hanya boleh dimiliki oleh WNI dan badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan juga di Indonesia.
- 4) Hak Pakai (Pasal 41 UU PA), kepemilikannya dapat dimiliki oleh WNI, Orang Asing yang tinggal di Indonesia, badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan juga di Indonesia, dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.
- 5) Hak Sewa untuk Bangunan (Pasal 44 UU PA), kepemilikannya dapat dimiliki oleh WNI, Orang Asing yang tinggal di Indonesia, badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan juga di Indonesia, dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.
- 6) Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan (Pasal 46 UU PA), dimiliki hanya oleh WNI dengan diatur oleh Peraturan Pemerintah yang tidak diartikan memiliki hak milik atas tanah yang dipungut hasilnya.
- 7) Hak Guna Air, Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan (Pasal 47 UU PA), yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.
- 8) Hak Guna Ruang Angkasa (Pasal 48), yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.
- 9) Hak-hak Tanah untuk Keperluan Suci dan Sosial (Pasal 49), dapat diberikan tanah yang dikuasai Negara dengan hak pakai, dapat diwakafkan, diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pembatasan terhadap Hak atas Tanah merupakan perwujudan dari perlindungan dari pemanfaatan tanah yang sewenang-wenang atau monopoli tanah. Dalam UU PA diatur, yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan adalah WNI dan badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan juga di Indonesia, sedangkan yang dapat memiliki Hak Pakai adalah WNI, Orang Asing yang tinggal di Indonesia, badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan juga di Indonesia, dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Hal ini berbeda dengan yang diatur dalam Pasal 144 UU CipKer, HMSRS dapat dimiliki oleh Orang Asing. Padahal, Rumah susun dalam Pasal 145 UU CipKer dapat dibangun diatas tanah dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas

Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan.

Dalam pengertian UU CipKer atas kepemilikan HMSRS untuk Orang Asing : Hak Pengelolaan dan Tanah Negara sebagai dasar awal Hak atas Tanah tersebut diartikan telah mendapat perizinan dari Pemerintah Daerah untuk membangun Rumah Susun, namun dengan diberikan Peningkatan Hak atas Tanah tersebut untuk Orang Asing dengan diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai maka akan mengurangi esensi norma hukum dari UU PA itu sendiri, tidak ada pihak lain selain WNI yang dapat memegang Hak Guna Bangunan.

Diatur kembali dalam Pasal 71 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP Pengganti PP 24/1997 selanjutnya dituliskan PP 18/2021): terdapat penambahan rumah tempat tinggal yang bisa dimiliki oleh Orang Asing selain dari dasar bangunan adalah Hak Pengelolaan/Tanah Negara, yaitu Tanah di atas Hak Milik. Hal ini tidak memiliki

kejelasan pengaturan lebih lanjut, dapat dimilikinya Rumah Susun di atas dasar Hak Milik yang harus diturunkan haknya menjadi Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan, memberikan kekosongan hukum akan kekuatan dari Hak atas Tanah yang dapat dimiliki oleh Orang Asing. Perlunya telaah kembali dalam pembuatan UU CipKer dan PP 18/2021 bahwasannya tidak selaras dengan aturan dasar dari hukum pertanahan itu sendiri.

Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Antar Orang Asing

Menurut Soedikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang empunya hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya (Soedikno Mertokusumo, 1988). Kata “menggunakan” dalam hak atas tanah mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan pembangunan (non-pertanian), sedangkan kata “mengambil manfaat” dalam hak atas tanah mengandung

pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, perternakan, dan perkebunan.

Atas dasar ketentuan Pasal 4 Ayat (2) UUPA kepada pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang

Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rusun).

Dari pengertian rumah susun ini menunjukkan bahwa rumah susun dari segi fisiknya merupakan bangunan yang berlantai lebih dari satu. Dari segi fungsinya dapat digunakan secara horizontal maupun vertikal. Pada rumah susun ada bagian yang dapat dimiliki secara terpisah oleh pemiliknya yang disebut satuan rumah susun. Pada rumah susun juga terdapat hak bersama dari seluruh pemilik satuan rumah susun yang terdiri atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Maksud pembagunan rumah susun adalah diutamakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.

Dalam Peraturan Perundang-undangan pertanahan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat beralih dan diahlikan dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain. Namun demikian, dalam peraturan perundang-undangan : UUPA, PP No. 40 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997, UU No. 16 Tahun 1985, PP No. 4 Tahun 1988, Permen Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tidak

memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan beralih dan diahlikan.

Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat dijelaskan sebagai berikut (Urip Santoso, 2019) :

- a) Beralih
Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut. Dalam beralih, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b) Diahlikan / Pemindahan Hak
Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.

Perbuatan-perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan

wasiat, lelang. Dalam dialihkan /pemindahan hak di sini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak, terus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Demikian bentuk peralihan, namun peralihan yang dalam hal ini telah diberikan hak oleh Undang-Undang dalam Pasal 144 Ayat (2) UU Cip Ker dinyatakan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) dapat dialihkan dan dijaminan. Dialihkan dapat diartikan luas maknanya karena tidak diberikan penjelasan lebih lanjut dalam ayat tersebut, khususnya dengan diberikannya HMSRS kepada Orang Asing. Dengan demikian, dalam hal ini ayat tersebut dapat dimaknai: dapat dilakukannya peralihan atas hak yang diberikan kepada orang asing berupa HMSRS kepada orang asing lainnya (melalui peristiwa hukum, jual beli, waris, hibah, dll) yang ada di Indonesia maupun di luar negeri. Begitu juga terhadap penjaminan yang dapat dilakukan atas diberikannya HMSRS.

Tanpa adanya pembatasan yang jelas terkait peralihan hak dalam aturan tersebut, maka dapat membahayakan negara kita sendiri, di samping upaya mensejahterahkan rakyat.

Pasal 69 Ayat (2) PP 18/2021 menyatakan Orang Asing yang mempunyai HMSRS dapat diwariskan kepada ahli waris. Ahli waris yang dimaksud adalah WNI/Orang Asing yang memiliki dokumen keimigrasian. Dokumen keimigrasian adalah visa, paspor, atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Didapati kembali dalam pasal tersebut kemungkinan akan perluasan makna, yang akan menguntungkan orang asing terhadap kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Bagaimana kemudian dapat dilihat masih sulitnya WNI mendapatkan hak atas tanah karena masih banyak membutuhkan dana dalam membeli hak atas tanah, di samping diberikannya HMSRS terhadap Orang Asing yang belum jelas pengaturannya.

Kemudian Pasal 70 Ayat (1) dan Ayat (2) PP 18/2021 menyatakan WNI yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki

Hak atas Tanah yang setara dengan WNI (adanya perjanjian pemisahan harta suami dan istri dibuat dengan akta Notaris). Hal ini juga memperluas makna, sebelumnya dalam Pasal 21 Ayat (3) UUPA dinyatakan bahwa WNI yang memiliki dua kewarganegaraan karena perkawinannya dengan Orang Asing akan dibedakan dalam kepemilikan tanah (dengan diberikan waktu 1 (satu) tahun untuk melepaskan/mengalihkan kepada WNI lainnya, jika tidak, maka hak atas tanah tersebut akan jatuh kepada Negara).

Kemudian muncul Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 91/PUU-XVIII/2020 yang amar putusannya menyatakan dalam pokok permohonan pada angka 3 – angka 7 :

- a) Pembentukan UU CipKer bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai “tidak dilakukan perbaikan dalam waktu 2 (dua) tahun sejak putusan ini diucapkan”;
- b) UU CipKer masih tetap berlaku sampai dengan dilakukan perbaikan pembentukan sesuai dengan tenggang waktu

- sebagaimana yang telah ditentukan dalam putusan ini;
- c) Memerintahkan kepada pembentuk undang-undang untuk melakukan perbaikan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun sejak putusan ini diucapkan dan apabila dalam tenggang waktu tersebut tidak dilakukan perbaikan maka UU CipKer menjadi inkonstitusional secara permanen;
 - d) Menyatakan apabila dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun pembentuk undang-undang tidak dapat menyelesaikan perbaikan UU CipKer maka undang-undang atau pasal-pasal atau materi muatan undang-undang yang telah dicabut atau diubah oleh UU CipKer dinyatakan berlaku kembali;
 - e) Menyatakan untuk menengguhkan segala tindakan / kebijakan yang bersifat strategis dan berdampak luas, serta tidak dibenarkan pula menerbitkan peraturan pelaksana baru yang berkaitan dengan UU CipKer.

Dengan dikeluarkannya putusan ini, secara tidak langsung diwajibkan adanya perbaikan dalam UU CipKer yang perlu dilakukan oleh lembaga legislatif dalam waktu cukup singkat (dua tahun), jika tidak dilakukan, maka UU CipKer hanya akan menjadi suatu aturan yang menggantung tapi tidak dapat dilaksanakan. Menggantung disini adalah jika lembaga legislatif melebihi waktu

yang diberikan yaitu dua tahun maka UU CipKer dianggap bertentangan dengan konstitusi sehingga apa yang telah diubah di dalam UU CipKer tidak akan berlaku kembali, justru aturan yang lama dapat kembali berlaku, serta tidak diperbolehkan adanya peraturan pelaksana terhadap UU CipKer. Hal ini menambah semangat perubahan, namun juga memberikan ketidakpastian hukum yang akan terjadi di masyarakat maupun penerapannya dalam organisasi pemerintah sebagai pelaksana dari aturan.

Adanya pertentangan antar aturan tersebut maka dapat menimbulkan ketidakpastian hukum nantinya jika tidak diperbaiki sejak awal. Khususnya dalam membuat aturan hukum mengenai pertanahan seharusnya memperhatikan aturan hukum yang lama dengan mengundang masyarakat dan praktisi di bidang pertanahan dan Notaris maupun PPAT agar bersinergi membuat kepastian hukum dalam mengatur pertanahan di Indonesia.

Simpulan

Dengan diberikannya Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) kepada Orang Asing, dapat mengurangi kesejahteraan rakyat dalam mendapatkan tempat tinggal. Pemberian peningkatan hak atas tanah juga dapat berakibat bertentangnya aturan hukum mengenai pertanahan yang ada di Indonesia hingga kehilangan kepastian hukum. Perlunya perbaikan pengaturan ataupun perubahan terhadap UU CipKer terkhusus pemberian HMSRS perlu ditinjau kembali untuk kesejahteraan rakyat Indonesia.

Peralihan Hak atas Tanah dan penjaminan khususnya HMSRS yang diberikan untuk dan antar Orang Asing dapat membawa ketidakpastian hukum, terlebih tidak diaturnya aturan mengenai jelasnya peralihan dan penjaminan yang dapat dilakukan. Perlunya Perbaikan aturan khususnya dalam pemberian HMSRS atas peralihan dan penjaminan agar tidak menimbulkan bertabraknya aturan maupun kekosongan yang dapat dimanfaatkan oleh Orang Asing.

Daftar Pustaka

Buku

Marzuki, Peter Mahmud. 2016, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

Soedikno Mertokusumo. 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Karunika-Universitas Terbuka.

Urip Santoso. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana.

Jurnal

Fitria Febriani, Ayu. 2019, *Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia*, Lentera Hukum, Vol. 6, Issue 1.

Gaol, Selamat Lumban. 2018, *Tinjauan Hukum Pemilikan Apartemen (Satuan Rumah Susun) Oleh Orang Asing/ Warga Negara Asing di Indonesia*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara Vol 9 No.1.

Hartanto, J Andy. 2013, *Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Jurnal Rechtsens, 2.

Ibrahim, Cholid. 2016, *Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia*, Jurnal Universitas Narotama.

Katika Sari, Elsi. 2018, *Pemilikan Kondominium*

- Hotel/Kondotel Di Bandung, Jawa Barat*, Jurnal Hukum Prioris, VOL. 6, No. 3.
- Saputra, Athalia. 2020, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan*, Arena Hukum, Vol 13.
- Subekti. 2015, *Konsep Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Konsumen*, Jurnal Ilmiah Magister Ilmu Hukum, Vol 1, 39.
- Sudirman Sihotang, *et.al.*, *Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Dan Pemilik Satuan Rumah Susun Dalam Pengelolaan Rumah Susun*
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran tanah.
- Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 91/PUU-XVIII/2020

Media Elektronik

- Kompas. 2021. Muhammad Idris. Retrieved June 3, 2021, from <https://money.kompas.com/read/2021/01/24/090600726/7-provinsi-dengan-jumlah-penduduk-terbanyak-di-indonesia?page=all>.
- Soraya Novika. 2021, from https://finance.detik.com/infrastruktur/d-5357228/kejar-target-pupr-mau-bangun-hampir-10-ribu-rusun?_ga=2.28766783.2098630524.1622537841-663182485.1622537841.

Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945