

Analisis Yuridis Pengaturan Pemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Setelah Berlakunya UU Nomor 6 Tahun 2023

Endang Lestari¹, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani², Rachma Indriyani³

^{1,2,3}Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta,

e-mail: endangglest11@gmail.com

Abstrak

Terjadi perubahan pada aturan mengenai kepemilikan Rusun oleh warga negara asing. Pasal 9 UUPA menyebutkan pengertian kewarganegaraan atas tanah. Apakah konsep kewarganegaraan UUPA menginformasikan peraturan perundang-undangan yang telah direvisi yang menata tentang kemampuan WNA untuk memiliki Rusun, dan apakah pembatasan ini memberikan kejelasan hukum yang cukup? Riset ini bertujuan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan mengenai kepemilikan Rusun oleh WNA pasca disahkannya UU 6 Th. 2023. Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah peraturan perundang-undangan tersebut memberikan kejelasan hukum atau bertentangan dengan konsep kewarganegaraan UUPA. Pendekatan penelitian yang dipakai adalah yuridis normatif. Data sekunder dipakai. Jenis riset ini didasarkan pada studi hukum deskriptif. Analisis ini menemukan bahwa, pertama, WNA dapat memiliki Rusun sesuai dengan Pasal 144 dan 145 UU No. 6 Th. 2023. WNA kini secara sah dapat memiliki Rusun baik dalam Hak Pakai maupun Hak Guna Bangunan, menurut aturan baru ini. Kedua, belum ada kejelasan hukum norma hukum yang menata kepemilikan Rusun oleh WNA. Hal ini dikarenakan ketentuan tersebut bertentangan dengan Pasal 9 UUPA yang menyebutkan yang bisa mempunyai hubungan langsung dengan tanah secara utuh di Indonesia hanya WNI.

Kata kunci: *Asas Nasionalitas, Pemilikan, Pengaturan, Satuan Rumah Susun, Warga Negara Asing.*

PENDAHULUAN

Pesatnya perkembangan teknologi dan pertambahan jumlah penduduk menyebabkan kebutuhan manusia semakin meningkat, terutama kebutuhan dasar hidup seperti sandang, pangan, dan tempat tinggal yang aman. Kebutuhan akan tempat tinggal menjadi pendorong utama pembangunan rumah baru. Selain sebagai tempat tinggal yang aman, rumah merupakan komponen penting bagi pertumbuhan setiap keluarga. Pesatnya pertambahan jumlah penduduk dan terbatasnya lahan menyebabkan permintaan Rusun meningkat, sehingga pemerintah harus mengeluarkan kebijakan yang mengutamakan pemanfaatan lahan yang efektif melalui pembangunan Rusun. Undang-Undang Rumah Susun yang secara resmi dikenal dengan UU No. 20 Th. 2011 menata segala hal yang berkaitan dengan Rusun, kemudian direvisi dengan disahkannya UU No. 6 Th. 2023 yang menetapkan Perpu No. 2 Th. 2022.

Salah satu pilihan untuk memanfaatkan lahan yang luas adalah membangun Rusun di sana. Rumah susun dapat menampung banyak orang. Rusun merupakan cara yang lebih ekonomis untuk menyediakan perumahan sekaligus memanfaatkan lahan yang tersedia secara efisien, terutama di kota-kota besar yang ketersediaan lahannya tidak sebanding dengan kepadatan penduduk (Santoso, 2017, p. 214). Permintaan akan permukiman dan perumahan berskala besar dirasakan baik oleh WNI maupun WNA yang ada di Indonesia. Orang asing terpaksa berada di

Indonesia untuk jangka waktu lama karena koneksi komersial dan politik mereka, sehingga mereka membutuhkan tempat tinggal. Terkait HPL, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 18 Tahun 2021), Pasal 1 angka 14 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan “orang asing” yaitu orang asing yang mempunyai kepentingan di Indonesia, seperti yang mengelola usaha atau melakukan penanaman modal yang dapat menguntungkan Indonesia.

Berlandaskan Pasal 17 UU Rumah Susun, terdapat tiga jenis tanah yang bisa dipakai untuk pembangunan Rusun, yaitu: HGB atau Hak Pakai Atas Tanah Negara, HGB atau Hak Pakai di Atas HPL, dan Hak Milik. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA) merupakan kodifikasi UUD Tahun 1945. Pada hakikatnya menjadi dasar pengaturan pertanahan Indonesia. Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945, “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan secara maksimal untuk memakmurkan rakyat”. Sikap ini merupakan landasan UUPA, sebuah mahakarya pengaturan pertanahan. Ideologi ini mencakup gagasan tentang Hak Menguasai Negara yang bertujuan untuk menjamin kesejahteraan rakyat.

Undang-undang pertanahan tambahan yang berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 sebagian besar ditata dalam UUPA (Wardhani, 2020, hlm. 441). UUPA memberikan hak tunggal kepada WNI untuk memiliki hak milik atas tanah dengan status hukum HGU dan HGB, sebagaimana termaktub melalui Pasal 21, Pasal 30, dan Pasal 36. Sebagaimana termaktub melalui Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA, WNA hanya diberikan hak pakai dan hak sewa atas tanah, namun WNA dibatasi kepemilikannya atas rumah tinggal dengan Hak Pakai sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 PP No. 103 Th. 2015. Pencabutan PP No. 103 Th. 2015 dilakukan melalui PP No. 18 Th. 2021.

WNA diperbolehkan mempunyai hunian atau bangunan tempat tinggal di Indonesia melalui PP Nomor 18 Th. 2021: “rumah tapak di atas tanah hak pakai; rumah tapak di atas tanah hak pakai di atas tanah hak milik; atau rumah tapak di atas tanah hak pakai di atas tanah HPL. Selanjutnya, rusun yang dibangun di atas tanah HGB atau Hak Pakai di atas tanah negara atau tanah HPL, maupun tanah dengan hak milik dapat dimiliki oleh WNA.

HSMRS juga bisa diberikan kepada WNA dengan syarat memenuhi izin yang ditentukan oleh perundang-undangan, sebagaimana termaktub dalam UU No. 6 Th. 2023 ditata pada bagian keempat Pertanahan Pasal 144 huruf c. Selain itu, Pasal 145 menyebutkan bahwa “Rumah susun bisa dibangun di atas tanah: a. HGB atau Hak Pakai di atas Tanah Negara; atau b. HGB atau Hak Pakai di atas tanah HPL”. Dengan demikian, berlandaskan UU No. 6 Th. 2023 dan PP Nomor 18 Th. 2021, berkaitan dengan rumah susun bisa disimpulkan bahwa WNA bisa mempunyai rumah susun yang dibangun di atas HGB bukan hanya di atas Hak Pakai.

Uraian di atas menunjukkan bahwa UUPA sebagai hukum agraria nasional melarang WNA untuk dapat mempunyai tanah dengan status "Hak Milik, HGB, dan HGU", dan larangan tersebut selanjutnya ditegakkan melalui UU No. 6 Th. 2023. Satu-satunya hak atas tanah yang sah dipunyai oleh WNA adalah hak pakai dan hak sewa. Namun, menurut UU No. 6 Th. 2023, WNA juga dapat memiliki rumah susun di atas HGB di atas Tanah Negara atau HGB di atas Tanah HPL. Alternatifnya, HGB hanya boleh dipunyai oleh WNI atau perusahaan yang berbadan hukum sesuai UUPA.

Penelitian lebih lanjut diperlukan karena, seperti yang penulis kemukakan, mungkin ada inkonsistensi antara peraturan dan perundang-undangan sebagai akibat dari pengetatan pembatasan jumlah tanah yang dipunyai warga negara asing, termasuk HGB, diperbolehkan

untuk dikembangkan menjadi apartemen. Selain itu, mengingat kondisi ekonomi Indonesia saat ini dan fakta bahwa penduduk setempat masih memiliki lebih sedikit pendapatan yang bisa dipakai untuk membeli rumah susun, penulis bertanya-tanya apakah adil untuk memperluas ketentuan tentang hak atas tanah yang bisa dipunyai oleh WNA, sedangkan WNI sendiri rata-rata penghasilannya masih rendah dan sejumlah besar penduduk Indonesia sekarang tidak memiliki tempat tinggal tetap. Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Analisis hukum terhadap peraturan tentang kepemilikan rumah susun bagi WNA setelah berlakunya UU No. 6 Th. 2023" untuk alasan tersebut. Riset ini bertujuan untuk mengkaji undang-undang tentang kepemilikan rumah susun oleh WNA setelah berlakunya UU No. 6 Th. 2023, dan untuk mengetahui apakah peraturan tersebut telah menetapkan persyaratan hukum yang jelas dan apakah bertentangan dengan konsep kewarganegaraan dalam UUPA.

Penelitian terkait dari tahun 2023 oleh Baron Fernanda Simarmata meneliti proses penerbitan SHMRS bagi WNA yang berkaitan dengan kepemilikan unit rumah susun di Indonesia, dengan penekanan pada pemberian kepastian hukum dan perlindungan kepada individu tersebut. Ketika 2018, I Wayan Kartika Jaya Utama melakukan penelitian yang berpusat pada fitur hak kepemilikan unit rumah susun di atas properti HGB yang berdiri di atas tanah Hak Milik, sebagaimana dituangkan dalam perjanjian sewa. Penelitian yang dilakukan ketika 2023 oleh Sapto Hermawan dan Dimas P. Setyo Wibowo meneliti ketentuan Undang-Undang Cipta Kerja yang berkaitan dengan kepemilikan unit rumah susun oleh WNA, dengan penekanan khusus pada unit-unit yang terletak di atas tanah milik Negara. Tidak seperti penelitian sebelumnya, yang mengandalkan undang-undang Cipta Kerja yang sudah ketinggalan zaman, penelitian saat ini terutama meneliti bagaimana Undang-Undang 6 Th. 2023 menata kepemilikan unit rusun bagi WNA. Undang-undang ini mencabut Undang-Undang 11 Th. 2020, yang berkaitan dengan Cipta Kerja. Lebih lanjut, riset ini mengkaji lebih jauh perubahan yang dilakukan terhadap peraturan pertanahan dalam UU No. 6 Th. 2023, khususnya bagian yang menyatakan WNA saat ini bisa mempunyai rumah susun dengan status tanah HGB, bukan hanya yang memiliki Hak Pakai. Tidak diragukan lagi bahwa ini berbeda dari persyaratan UUPA yang menyebutkan bahwa satu-satunya subjek hukum yang diperbolehkan memiliki HGB adalah WNI atau badan hukum Indonesia.

METODE PENELITIAN

Riset ini menggunakan penelitian hukum normatif sebagai pendekatan penelitiannya. Penelitian hukum normatif diartikan sebagai penelitian yang mengacu pada standar atau aturan yang berlaku dan bisa ditegakkan secara hukum yang berkaitan dengan topik yang sedang diteliti (Marzuki, 2011, hlm. 103). Data sekunder merupakan data yang dipakai, yaitu data yang berasal dari sumber pustaka melalui identifikasi publikasi yang relevan. Data penelitian sekunder diperoleh dari literatur hukum primer dan sekunder. Metodologi riset ini adalah penelitian hukum deskriptif, yang terkadang disebut penelitian hukum deskriptif. Gaya riset ini mempunyai tujuan guna memberikan pemahaman menyeluruh tentang keadaan hukum yang relevan dengan topik kepemilikan rumah susun bagi WNA di Indonesia melalui penekanan penjelasan (Muhammad, 2004, hlm. 49).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Mengenai Pemilikan Satuan Rumah Susun Bagi WNA Setelah Berlakunya UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

Pada UU No. 6 Th. 2023 bagian keempat Pertanahan Pasal 143 menjelaskan bahwa “HSMRS merupakan hak kepemilikan bersama atas area, barang, dan tanah umum, dipadukan dengan hak kepemilikan individu atas unit hunian terpisah”. HSMRS bisa diberikan kepada salah satunya adalah WNA (Pasal 144 UU No. 6 Th. 2023)

Berkaitan dengan pembangunan rumah susun, Pasal 17 Undang-Undang Rumah Susun menata bahwa “Rumah susun bisa dibangun di atas tanah: a) Hak Milik; b) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Negara; dan c) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan”(Santoso, 2017, p. 230). Terkait hak kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA, disebutkan dan dipatuhi berbagai ketentuan yang menata hak atas tanah yang bisa dipunyai oleh WNA di Indonesia. Disebutkan juga dan dipatuhi pembatasan jenis rumah susun yang dapat dan tidak bisa dipunyai oleh warga negara asing, serta pembatasan kepemilikan tanah atau rumah tinggal bagi WNA (Janah, 2020, p. 490). Pada UUPA dijelaskan bahwa “Hak Milik hanya bisa dipunyai oleh WNI (Pasal 21 UUPA)”; “Hak Guna Bangunan hanya bisa dipunyai oleh WNI atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia yang berdomisili di Indonesia (Pasal 36 UUPA)”; “Hanya badan-badan berikut ini yang memenuhi syarat untuk memiliki Hak Pakai: a) penduduk Indonesia; b) WNA yang berdomisili di Indonesia; c) badan hukum asing yang terdaftar berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. (Pasal 42 UUPA)”; dan “Hanya pihak-pihak berikut ini yang memenuhi syarat untuk memperoleh hak sewa: a) warga negara Indonesia; b) WNA yang berdomisili di Indonesia; c) badan hukum asing yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berdomisili di Indonesia; dan d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Jadi berlandaskan UUPA yang merupakan hukum agraria nasional, Warga Negara Asing hanya dapat memiliki Hak Pakai dan Hak Sewa.

Peraturan pada UUPA tersebut sejalan dengan UU No. 1 Th. 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU Nomor 1 Th. 2011) Pasal 52 ayat (1) yang menyebutkan bahwa hanya rumah dengan status hak sewa dan/atau hak pakai saja yang dapat ditempati oleh orang asing, serta PP Nomor 18 Th. 2021 Pasal 49 yang mengatur bahwa orang asing dapat diberikan Hak pakai dengan jangka waktu.

Berkaitan dengan pengaturan pada UUPA, UU No. 1 Th. 2011, dan PP Nomor 18 Th. 2021 yang menata bahwa WNA hanya dapat memiliki Hak Pakai dan Hak Sewa, pada UU No. 6 Th. 2023 bagian keempat Pertanahan Pasal 145 menata bahwa “Rumah susun untuk orang asing bisa dibangun di atas tanah”:

a) “HGB atau Hak Pakai di Atas Tanah Negara”; Atau

b) “HGB atau Hak Pakai di Atas Tanah HPL”.

Berlandaskan peraturan pada UU No. 6 Th. 2023 tersebut, maka berarti WNA diperkenankan mempunyai rusun baik di atas tanah HGB maupun Hak Pakai tanpa mengubah alas tanah menjadi Hak Pakai. Pada UU No. 6 Th. 2023 tersebut juga tidak memberikan pengaturan pembatasan kepemilikan rumah susun oleh WNA, jadi tidak ada batasan tanpa turut memiliki tanah bersama seperti yang ditata dalam penjelasan Pasal 67 ayat (1) PP No. 18 Th. 2021 yang menyebutkan bahwa “Berdasarkan nilai perbandingan proporsional, hak bersama ditentukan sehubungan dengan obyek bersama, komponen bersama, dan tanah bersama. Tanah bersama di mana unit rusun dibangun tidak secara otomatis menjadi milik orang asing yang diberikan HSMRS. Sebab, dalam hal orang asing memiliki satuan rumah susun, hak atas tanah bersama tersebut tidak diperhitungkan”.

Satu-satunya batasan yang dikenakan oleh UU No. 6 Th. 2023 adalah pada kemampuan

WNA untuk memperoleh rusun, dan ini terbatas pada kawasan industri, kawasan perdagangan bebas, pelabuhan bebas, dan kawasan ekonomi khusus; sebaliknya, PP No. 18 Th. 2021 menata bahwa WNA tidak serta merta bisa mempunyai hak atas tanah bersama dalam memiliki satuan rumah susun. Jadi pengaturan pada UU No. 6 Th. 2023, hak atas tanah bersama tetap dihitung berlandaskan nilai perbandingan proporsional meskipun satuan rumah susun dibangun di HGB. Artinya, WNA dapat memiliki rumah susun berlandaskan UU No. 6 Th. 2023, terlepas apakah tanah tersebut merupakan Hak Pakai atau HGB, sehingga tidak ada pembatasan bagi WNA untuk memiliki Satuan Rumah Susun. Berlandaskan UUPA, UU No. 1 Th. 2011, dan PP Nomor 18 Th. 2021, sebagaimana disebutkan sebelumnya, oleh karena yang berhak atas tanah hanya penduduk Indonesia atau badan hukum yang berkedudukan di Indonesia, maka WNA hanya diperbolehkan memiliki Hak Pakai dan tidak diperbolehkan memiliki HGB. Peraturan UU No. 6 Th. 2023 bertentangan dengan ketentuan tersebut.

Pengaturan Mengenai Pemilikan Satuan Rumah Susun Bagi WNA dalam UU No. 6 Th. 2023 tentang Penetapan Perpu Nomor 2 Th. 2022 tentang Cipta Kerja ditinjau dari Kepastian Hukum dan Asas Nasionalitas UUPA

Pentingnya tanah sebagai komponen permukaan bumi dan implikasinya secara ekonomi, budaya, sosial, hukum, dan politik, maka tanah merupakan bagian penting dari kehidupan manusia. Setiap orang yang memenuhi kriteria sebagai subjek hukum dapat memiliki satuan rumah susun (sarusun) secara di bawah tangan. Pada dasarnya, begitulah aturannya. Peristiwa hukum, hibah, jual beli, dan bentuk pengalihan perdata (levering) lainnya menyediakan dasar bagi pengalihan atau pemindahan hak dari satu subjek hukum ke subjek hukum lainnya. Pengalihan inilah yang pada akhirnya mengarah pada kepemilikan ini. Istilah "sarusun" yang mengacu pada kepemilikan individu bisa dipahami sebagai bagian dari rumah susun yang fungsi utamanya adalah untuk dipakai secara terpisah (individual) sebagai tempat tinggal dengan jalan umum yang menghubungkannya, sehingga pemiliknya dapat menggunakannya kapan saja mereka mau tanpa melanggar hak orang lain (Hartanto, 2013, p. 11).

Berbagai jenis penguasaan tanah yang bisa dipakai untuk membangun rumah susun telah dibahas: Hak Milik, HGB atau Hak Pakai atas tanah Negara, HGB atau Hak Pakai atas HPL. Secara teori, kepemilikan rumah susun tunduk pada aturan yang berbeda dari bentuk properti hunian lainnya. Hak kepemilikan seseorang atas rumah susun dibatasi pada area spesifiknya. Asas horizontal tidak sepenuhnya terpenuhi oleh pemilikan hak atas tanah atas sarusun karena tidak seperti kepemilikan individu dalam UUPA, semua pemilik satuan bangunan rumah susun memiliki tanah secara kolektif.

UUPA menata melalui Pasal 9 bahwa "Hanya WNI yang diperbolehkan terdapat hubungan yang utuh dengan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia". Akibatnya, dalam hal kepemilikan rumah susun, orang asing yang berdomisili di Indonesia benar-benar ditata oleh hukum pertanahan nasional Indonesia. Hanya warga negara asing dan badan hukum asing yang bertempat tinggal tetap di Indonesia yang diizinkan memperoleh dan memiliki satuan rumah susun berstatus Hak Pakai, sesuai dengan Pasal 9 UUPA (Pasal 42 UUPA) (Saraswati & et. al, 2023, p. 387).

Dalam hukum pertanahan, asas Nasionalitas menata siapa yang berhak mempunyai dan menguasai tanah dan sumber daya alam dalam suatu yurisdiksi menurut standar kewarganegaraan. Dengan kata lain, asas ini menunjukkan bahwa sumber daya alam dan wilayah suatu negara dipunyai, dikelola, dan dimanfaatkan oleh orang-orang berlandaskan kewarganegaraan mereka. Asas ini membatasi kepemilikan asing atas aset agrarian dan

memberikan warga negara keutamaan atas kepemilikan hak atas tanah. Melindungi kedaulatan dan kepentingan nasional suatu negara ketika mengelola sumber daya alam yang signifikan adalah tujuan utama dari asas Nasionalitas. Seperangkat undang-undang tersebut membatasi tanah yang bisa dipunyai oleh orang asing, memberikan WNI prioritas atas warga negara lain dalam hal kepemilikan tanah.

Penguasaan hak milik oleh WNI didahulukan oleh Asas Kebangsaan, yang juga membatasi kemampuan WNA untuk memiliki hak milik dan menjamin pemanfaatan sumber daya alam bagi kepentingan negara. Asas ini juga melindungi hak masyarakat setempat atas tanah dan sumber daya alam. Dengan demikian, untuk menegakkan Asas Kebangsaan dalam hukum agraria Indonesia, orang asing dibatasi kemampuannya untuk menjalankan hak atas tanah dan tidak boleh memiliki hak utama untuk memiliki hak milik, yaitu hak milik. Dalam hal aturan dan asas yang berkaitan dengan penguasaan dan penggunaan tanah oleh warga negara Indonesia, Asas Kebangsaan lebih diutamakan. Pengaturan umum Asas Nasionalitas yaitu Pasal 9 ayat (1) UUPA dan pasal-pasal lainnya yang menata mengenai kepemilikan hak atas tanah seperti Hak Milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA), HGU (Pasal 30 ayat (1) UUPA), serta HGB (Pasal 36 ayat (1) UUPA). Berlandaskan hal tersebut maka orang asing diberikan batasan kepemilikan yaitu hanya berupa hak sementara yang memiliki jangka waktu, seperti hak sewa, hak pakai, serta HSMRS (HMSRS) dengan ketentuan-ketentuan tertentu (Prithresia, 2020, p. 7309).

UUPA menata bahwa “HGB hanya tersedia bagi mereka yang merupakan WNI. Hal ini dikarenakan HGB merupakan hak atas tanah yang bersifat kebendaan, seperti halnya hak milik, dan dapat diberikan kepada pihak lain melalui hibah, penjualan, tukar-menukar, penyertaan modal, dan pewarisan (Pasal 34 UUPA)”. Selain itu, WNA kini dapat mempunyai sarusun yang dibangun di atas tanah dengan status Hak Pakai dan HGB berlandaskan UU No. 6 Th. 2023, sehingga tidak perlu lagi mengubah status HGB menjadi Hak Pakai. Artinya, WNA yang memiliki sarusun juga memiliki hak atas hak pakai atas bangunan dan hak atas tanah bersama lainnya. Padahal, tujuan UUPA adalah untuk memastikan bahwa hanya WNA yang diberikan Hak Pakai; lagi pula, pengalihan hak tersebut hanya bisa dilakukan sesuai dengan ketentuan perjanjian yang berlaku, yang dalam hal ini memerlukan persetujuan pemilik tanah (Pasal 43 ayat (2) UUPA).

Hal tersebut mengakibatkan adanya asimetri antara kedua undang-undang dan aturan yang menata kepemilikan rumah susun yaitu antara UUPA dengan UU No. 6 Th. 2023. Gagasan kepastian hukum yang dikemukakan oleh Sidharta Arief, yang berpendapat bahwa ketertiban sosial bisa dibangun melalui asas kebenaran, relevan dengan persoalan kepastian hukum dalam kasus ini, kejelasan hukum diperlukan untuk mewujudkan ketertiban sosial (Shidarta, 2020, p. 461). Untuk memperkuat argumen Sidharta Arief, dipakai teori Nurhasan Ismail yang menyebutkan bahwa ketentuan harus dibuat dalam struktur internal norma hukum itu sendiri untuk mencapai kepastian hukum. Menurut teori Radbruch, kepastian hukum merupakan produk hukum itu sendiri, dan terbitnya suatu produk perundang-undangan menunjukkan adanya kepastian hukum di dalamnya (Astuti & Daud, 2023, p. 219).

Pada hakikatnya, pemenuhan keadilan oleh suatu peraturan saja tidak cukup karena kejelasan hukum tetap diperlukan. Suatu peraturan hanya bisa dianggap pasti secara hukum apabila dibuat sedemikian rupa sehingga tidak mengakibatkan munculnya makna ganda atau ambiguitas dan tidak memunculkan penafsiran yang berbeda-beda serta dengan peraturan lain pun juga tidak tumpang tindih, baik secara horizontal maupun vertikal. Subekti menegaskan bahwa hukum memenuhi tujuan dasar negara untuk menjamin kesejahteraan dan kebahagiaan

warga negara (Lijaya, 2019, p. 49). Akan tetapi, terdapat kontradiksi norma antara UUPA dengan UU No. 6 Th. 2023, sebagaimana telah diuraikan di atas, Pasal 42 UUPA menyebutkan WNA hanya dapat memiliki Hak Pakai, sedangkan UU No. 6 Th. 2023 menyebutkan bahwa WNA juga dapat mempunyai rusun dengan status HGB atau Hak Pakai. Hal ini membuka peluang baru bagi WNA dalam kepemilikan rumah di Indonesia, seperti kemungkinan membangun di atas tanah Hak Pakai maupun bukan Hak Pakai. Padahal, UUPA menata bahwa “HGB hanya bisa dipunyai oleh WNI atau badan hukum yang berdomisili dan berasal dari Indonesia sebagaimana didefinisikan oleh hukum Indonesia (Pasal 36 UUPA)”.

Karena adanya tumpang tindih antara UUPA dan UU No. 6 Th. 2023, terlihat bahwa belum diperolehnya kejelasan hukum terkait pengaturan kepemilikan Rusun oleh WNA. Karena status UUPA sebagai payung hukum, norma hukum yang terkandung di dalamnya dianggap lebih tinggi derajatnya dibandingkan dengan norma hukum yang ada dalam undang-undang lainnya, bahkan yang menata tentang pertanian. Menurut Muskur dan Susilo (2023, hlm. 53), kasus ini merupakan contoh asas *lex superior derogate legi inferior* yang menyebutkan bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi lebih diutamakan daripada peraturan perundang-undangan yang lebih rendah. Meskipun WNA dapat memiliki Rusun yang dibangun di atas Hak Guna Bangunan menurut UU No. 6 Th. 2023, penulis berpendapat bahwa undang-undang juga harus menata pembatasan agar kepemilikan orang asing atas satuan Rusun tidak serta merta diperhitungkan dengan hak atas tanah bersama, sebagaimana termaktub melalui Pasal 67 PP Nomor 18 Th. 2021, dengan mempertimbangkan asas kebangsaan yang terkandung dalam UUPA. Pembatasan ini dimaksudkan untuk melindungi hak atas tanah masyarakat Indonesia dengan memberikan kejelasan hukum, keadilan, dan keuntungan bagi mereka.

Menurut Karanina dan Setyono (2021, hlm. 221), WNA secara hukum tidak memiliki tanah bersama yang di atasnya Rusun tersebut dibangun. Sebab, secara teori, seseorang hanya dapat memiliki atau menguasai HSMRS Tanah Bersama yang dimanfaatkan untuk bangunan Rusun itu sendiri apabila memenuhi syarat sebagai subjek yang dapat memiliki Hak Milik, HGB, atau Hak Pakai atas Tanah menurut hukum UUPA. Peraturan tersebut bertujuan untuk membentuk norma hukum yang sejalan dengan asas UUPA, yang menyebutkan bahwa WNA tidak terdapat hak apa pun atas tanah bersama ketika memiliki satuan Rusun di atas tanah Hak Guna Bangunan. Pemisahan kepemilikan ini didasarkan pada konsep pemisahan horizontal. Hak-hak WNI harus dilindungi, dan pembatasan ini harus diberlakukan agar WNA dapat memperoleh satuan Rusun dengan kepastian hukum.

KESIMPULAN

Pasal 144 dan 145 UU No. 6 Th. 2023 menata tentang aturan kepemilikan satuan Rusun oleh WNA. Undang-Undang ini memperluas kewenangan WNA, yaitu bisa mempunyai satuan Rusun baik di atas Hak Pakai maupun Hak Guna Bangunan, dan tidak ada pembatasan kepemilikan satuan Rusun oleh WNA terkait dengan hak atas tanah secara kolektif, artinya hak atas tanah secara kolektif tetap ditentukan oleh nilai perbandingan proporsional meskipun WNA memiliki satuan Rusun yang dibangun di atas HGB. Berbeda dengan UUPA yang mengatur bahwa hanya WNI yang bisa mempunyai HGB, dan WNA hanya bisa memiliki Hak Pakai.

Karena UUPA dan UU No. 6 Th. 2023 saling tumpang tindih, maka pengaturan mengenai kepemilikan satuan Rusun bagi WNA belum memberikan kejelasan hukum. Pasal 9 UUPA menyebutkan bahwa yang boleh memiliki keterkaitan secara utuh dengan tanah hanya WNI, sedangkan Rumah susun yang dibangun di atas HGB bisa dipunyai oleh WNA menurut UU No.

6 Th. 2023. Dengan memperhatikan asas kebangsaan dalam UUPA, seharusnya dalam undang-undang tersebut juga ditata bahwa orang asing tidak dapat serta merta memiliki tanah bersama apabila memiliki satuan Rusun dengan hak atas tanah bersama.

UCAPAN TERIMA KASIH

Pembimbing membantu penulis dalam penulisan artikel ini, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih..

REFERENSI

- Astuti, B., & Daud, M. (2023). Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online. *Al-Qisth Law Review Volume 6 Nomor 2*.
- Hartanto, J. A. (2013). Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. *Jurnal Rechts Volume 2 Nomor 1*.
- Janah, S. N. (2020). Status Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia. *Jurnal Selat Volume 3 Nomor 2*.
- Karenina, L., & Setyono, Y. (2021). Pemberian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum "The Juris" Volume 5 Nomor 2*.
- Lijaya, M. P. (2019). Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia. *Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Volume 1 Nomor 1*.
- Marzuki, P. M. (2011). Penelitian Hukum. *Yuridika Volume 16 Nomor 2*.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muskur, L. O., & Susilo, L. (2023). Tinjauan Hukum Terhadap Prinsip Nasionalitas dalam Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio Volume 4 Nomor 1*.
- Prithresia, B. (2020). Kajian Perbandingan Asas Nasionalitas Hukum Agraria dalam Konteks Internasional. *UNES Law Review Volume 6 Nomor 2*.
- Santoso, U. (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Saraswati, A. N., & et. al. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Warga Negara Indonesia Terhadap Peroleh Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing. *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan Volume 11 Nomor 2*.
- Shidarta. (2020). Ulasan Tokoh dan Pemikiran Hukum Bernard Arief Sidharta: Dari Pengembangan Hukum Teoretis ke Pembentukan Ilmu Hukum Nasional Indonesia. *Undang: Jurnal Hukum Volume 3 Nomor 2*.
- Wardhani, D. K. (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 Universitas Pendidikan Ganesha Volume 6 Nomor 2*, 441.