

**KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
TERHADAP WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11
TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA**

Diajukan dalam rangka Penulisan Skripsi Di Fakultas Hukum
Universitas Lancang Kuning



OLEH :

NAMA : ADAM MEIRISKA

NIM : 1774201330

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANCANG KUNING
PEKANBARU
TAHUN 2024**

PANTUN ATAU SYAIR MELAYU

Ilmu,
Bukan seberapa banyak ilmu itu dipelajari,
Tapi seberapa banyak ilmu diterapkan.

Bukan seberapa tinggi tingkat pendidikan yang dicapai,
Tapi seberapa besar manfaat ilmu itu dirasakan olehnya dan lingkungannya.

Bukan seberapa jauh jarak yang ditempuh untuk mencapainya,
Tapi seberapa jauh ilmu itu dapat diajarkan ke generasi selanjutnya,

Ilmu semoga bermanfaat...

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANCANG KUNING

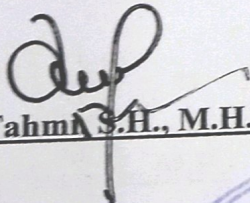


TANDA PERSETUJUAN

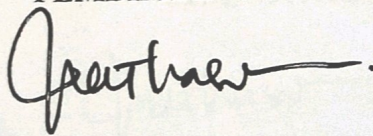
NAMA : ADAM MEIRISKA
NIM : 1774201330
JUDUL SKRIPSI : KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH TERHADAP WARGA NEGARA ASING DI
INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA
KERJA

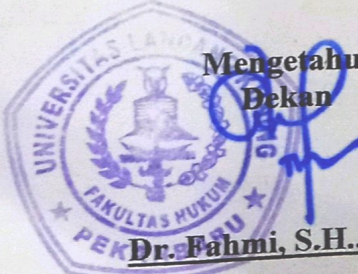
DITERIMA DAN DISETUJUI UNTUK
DIPERTAHANKAN DALAM UJIAN SKRIPSI

PEMBIMBING I


Dr. Fahma S.H., M.H.

PEMBIMBING II


Dr. Yelia Nathassa Winstar, S.H., M.Kn.


Mengetahui
Bekan
Dr. Fahmi, S.H., M.H.



UNIVERSITAS LANCANG KUNING
FAKULTAS HUKUM

Status Terakreditasi A : BAN-PT No. 920/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/S/III/2023
Jl. Yos Sudarso KM. 8 Rumbai Telp. 0812 8390 3955
Website: <https://fh.unilak.ac.id>, email: hukum@fhunilak.ac.id
PEKANBARU

DITERIMA OLEH TIM UJIAN SKRIPSI
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LANCANG KUNING UNTUK
DIUJI DAN DIPERTAHANKAN SEBAGAI SALAH SATU SYARAT
GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM

NAMA : ADAM MEIRISKA
NPM : 1774201330
FAKULTAS/PROG. STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM
JUDUL SKRIPSI : KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH TERHADAP WARGA NEGARA ASING DI
INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA.
TANGGAL LULUS : 06 JULI 2024

PANITIA

KETUA


Dr. FAHMI, S.H., M.H.

SEKRETARIS


Dr. YELIA NATHASSA WINSTAR, S.H., M.Kn.

ANGGOTA

OLIVIA ANGGIE JOHAR, S.H., M.H.



UNIVERSITAS LANCANG KUNING
FAKULTAS HUKUM

Status Terakreditasi A : BAN-PT No. 920/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/S/III/2023
Jl. Yos Sudarso KM. 8 Rumbai Telp. 0812 8390 3955
Website: <https://fh.unilak.ac.id>, email: hukum@fhunilak.ac.id
PEKANBARU

Perihal : Cara Penilaian

N A M A : **ADAM MEIRISKA**
N P M : **1774201330**
FAK/PROG.STUDI : **HUKUM / ILMU HUKUM**

NO	ANGKA PRESTASI KOMPONEN 10 S/D 100	BOBOT
1		5
2		5
3		5
4		4
5		3
Jumlah		22

■ Nilai Prestasi Kumulatif Akhir Sbb :

$$\frac{(N1 \times 5) + (N2 \times 5) + (N4 \times 4) + (N5 \times 3)}{22}$$

Nilai Prestasi Akhir Adalah Sbb :

1. 80 – 100 : **A 84 74**
2. 70 – 79,99 : B
3. 60 – 69,99 : C
4. 50 – 59,99 : D

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ADAM MEIRISKA
NPM : 1774201330
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi yang saya tulis ini dengan judul, **"KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TERHADAP WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA"**. Adalah benar karya asli saya sendiri dan bukan merupakan jiplakan, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Adapun pemikiran-pemikiran dan pandangan-pandangan akademis yang bersamaan dengan tulisan ini, sepanjang sumber dan atau penyebutannya jelas, lebih merupakan data dan atau fakta pendukung atau Skripsi ini.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan Skripsi saya adalah hasil plagiat atau karya orang lain maka saya bersedia menerima sanksi akademis atas perbuatan tersebut sesuai ketentuan yang berlaku.

Pekanbaru, 24 Juli 2024



ADAM MEIRISKA
1774201330

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur yang tidak terhingga penulis ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan hidayah serta petunjukNya jualah, maka pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TERHADAP WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA”**, Begitu banyak dan sangat kompleksnya tantangan yang penulis hadapi dalam penelitian ini, namun hal tersebut penulis jadikan suatu motivasi diri untuk dapat berbuat lebih baik lagi. Dalam penelitian ini penulis banyak menerima bantuan, bimbingan, saran-saran, serta dorongan dari berbagai pihak.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini, telah mendapat bantuan dari berbagai pihak oleh karena itu penulis ingin menyampaikan dan mengucapkan terima kasih yang tiada terhingga kepada :

1. Bapak Dr. Junaidi, S.S., M.Hum selaku Rektor Universitas Lancang Kuning Pekanbaru yang telah menyediakan sarana sehingga penulis dapat mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning dengan baik serta yang telah memberikan pengajaran dan membantu mengarahkan untuk menyelesaikan studi meraih Gelar Sarjana Hukum di Universitas Lancang Kuning.
2. Bapak Dr. Fahmi, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum dan selaku Pembimbing I yang telah memberikan pengajaran dan membantu

mengarahkan untuk menyelesaikan studi meraih Gelar Sarjana Hukum di Universitas Lancang Kuning.

3. Bapak Muhammad Azani S.Th.I., M.Si selaku Wakil Dekan I, yang telah memberikan pengajaran dan membantu mengarahkan untuk menyelesaikan studi meraih Gelar Sarjana Hukum di Universitas Lancang Kuning.
4. Ibu Yetti S.H., M.Hum., Ph.D selaku Wakil Dekan II, serta dosen yang telah memberikan pengajaran dan pengarahan dalam proses pembelajaran di Fakultas Hukum di Universitas Lancang Kuning.
5. Bapak Irfansyah S.Pi., S.H., M.H selaku Wakil Dekan III, yang telah memberikan pengajaran dan membantu mengarahkan untuk menyelesaikan studi meraih Gelar Sarjana Hukum di Universitas Lancang Kuning.
6. Ibu Dr. Yelia Nathassa Winstar S.H.,M.Kn selaku Pembimbing II yang telah memberikan pengajaran dan membantu mengarahkan untuk menyelesaikan studi meraih Gelar Sarjana Hukum di Universitas Lancang Kuning.
7. Ibu dan Bapak Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning Pekanbaru yang tidak dapat Penulis menyebutkan satu persatu.
8. Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning, yang telah membantu saya dalam hal administrasi perkuliahan saya ucapkan terima kasih banyak.
9. Teman-teman yang tidak bisa saya ucapkan satu persatu telah menemani

saya selama masa perkuliahan serta memberikan semangat dalam menjalankan perkuliahan ini.

Teristimewa :

Untuk keluarga tercinta penulis, Ibu dan Bapak serta adik-adik penulis serta Gevi Adinda Putri yang telah memberikan dorongan dan semangat dalam menjalankan perkuliahan hingga selesai meraih Gelar Sarjana Hukum di Universitas Lancang Kuning.

Mudah-mudahan atas bantuan dan dorongan yang telah diberikan pada Penulis selama ini semuanya dapat dibalas oleh Allah SWT dengan pahala yang berlipat ganda. Amin.

Sepenuhnya Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari apa yang disebut kesempurnaan dikarenakan keterbatasan kemampuan pada diri penulis.

Untuk itu dengan segala kerendahan hati, Penulis menerima kritik dan sarannya yang bersifat membangun dari semua pihak guna penyempurnaan dalam skripsi ini, yang nantinya dapat bermanfaat bagi pihak akademis, ataupun instansi yang terkait didalamnya.

Akhirnya semoga karya ilmiah yang berbentuk skripsi ini dapat dimanfaatkan semua pihak termasuk bagi penulis.

Pekanbaru, 2024
Penulis

ADAM MEIRISKA
NIM. 1774201330

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
PANTUN ATAU SYAIR MELAYU	ii
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	viii
ABSTRAK	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	16
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	17
D. Kerangka Teori	18
E. Metode Penelitian	21
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEPEMILIKAN RASUSUN	
BAGI WARGA NEGARA ASING (WNA)	
A. Asas Pemisahan Horizontal Atas Satuan Rumah Susun.....	23
B. Jenis Hak atas Tanah yang Dapat Diberikan Kepada Warga Negara Asing (WNA) atas Kepemilikan Satuan Rumah Susun di Indonesia	26
C. Kepemilikan Satuan Rumah Susun diatas Tanah Hak Guna Bagunan oleh Orang Asing Menurut Undang-Undang Tentang Cipta Kerja dikaitkan dengan Asas Nasionalitas.....	35
D. Jenis-jenis Rumah Susun yang Satuan Rumah Susun Diperbolehkan Bagi Warga Negara Asing	45
BAB III KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH	
TERHADAP WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA	
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN	
2020 TENTANG CIPTA KERJA	
A. Perkembangan Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Pasca Diberlakukannya Undang-Undang	

Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja	49
B. Penerapan Prinsip Nasionalitas Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Mengenai Kepemilikan Satuan Rumah Susun Dengan Hak Guna Bangunan Oleh Warga Negara Asing..	55
C. Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Dengan Hak Guna Bangunan Oleh Warga Negara Asing Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.....	65
D. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Warga Negara Asing di Kantor Pertanahan Kota Batam	69
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	178
B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	
PANTUN ATAU SYAIR MELAYU	

ABSTRAK

Mengenai kepemilikan satuan rumah susun oleh asing sebagaimana yang di sebutkan dalam Undang – Undang tentang Cipta kerja diperkuat dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Sesuai dengan judul penulis dan permasalahan yang ada didalamnya, maka jenis penelitian adalah penelitian hukum normatif. Hasil pembahasan mengatakan bahwa Diundangkannya UU Cipta Kerja dianggap sebagai jawaban yang dibutuhkan Pemerintah dalam rangka penyederhanaan regulasi dengan tujuan untuk mempermudah keberlangsungan investasi. UU Cipta Kerja mengatur konsep baru mengenai kepemilikan sarusun dapat diberikan dengan hak milik kepada WNA yang dipertegas dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Orang Asing dapat memiliki rumah tinggal atau hunian berupa rumah tapak dan rumah susun dengan diberikan Batasan Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1241/SK-HK.02/IX/2022 Tentang Perolehan Dan Harga Rumah Tempat Tinggal/ Hunian Untuk Orang Asing Kepemilikan rumah tempat tinggal/hunian untuk orang asing dapat berasal dari rumah/unit baru atau rumah/unit lama. Saran yang dapat disampaikan guna melengkapi hasil penelitian ini adalah: Masih diperlukan keterlibatan semua instansi terkait yang berwenang atas kepemilikan tanah rumah tempat tinggal/hunian untuk Orang Asing menerapkan kemudahan syarat identitas Orang Asing sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci: Undang-Undang Cipta Kerja, Rumah Susun, Warga Negara Asing

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Globalisasi¹ telah mengubah berbagai aspek kehidupan (politik, ekonomi, sosial, budaya termasuk hukum) masyarakat dunia. Globalisasi di satu sisi ditandai dengan terbukanya investasi asing masuk dalam sebuah negara, termasuk Indonesia. Pada sisi lain berdampak negatif terhadap kepemilikan dan penguasaan tanah Warga Negara Indonesia (WNI).

Dampak negatif globalisasi terhadap kepemilikan tanah WNI perlu mendapat perhatian dari Pemerintah. Perhatian yang dapat dilakukan Pemerintah adalah memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah WNI dari penguasaan dan eksploitasi asing, sejalan dengan salah satu dari fungsi hukum. Mengingat fungsi hukum diantaranya adalah menetapkan batas kewenangan, menetapkan batasan prosedur yang harus dilalui, menetapkan hak dan kewajiban setiap subjek hukum, menjaga agar sistem sosial berjalan sesuai yang direncanakan, dan memberikan jaminan dan perlindungan kepada subjek hukum.²

¹ Globalisasi yang didefinisikan sebagai proses pembentukan sistem kapitalis dunia atau dapat dikatakan bahwa globalisasi itu pada hakikatnya adalah gerakan kapitalisme internasional. Pertanyaan yang mendasar berkaitan dengan proses ini adalah: apakah globalisasi itu menguntungkan dan apakah globalisasi menjamin bahwa suatu kelompok negara diuntungkan dan yang lainnya tidak merugi?, lihat Muchsin, Imam Koeswahyono & Soimin, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Bandung: Refika Aditama, 2010, hlm. 86.

² Yos Johan Utama, "Dalam Hukum Tidak Memperdulikan Siapa Tetapi Bagaimana", Makalah disampaikan pada seminar capacity building di hadapan para pegawai di lingkungan Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, diselenggarakan oleh Pusdiklat Pengembangan SDM pada tanggal 4 November 2013 di Aula PHRD Kampus STAN, Jalan Bintaro Utama Raya Sektor V, Tangerang Selatan, diakses dari <http://www.>

Era globalisasi membutuhkan hukum yang dapat menjadi landasan bagi seluruh aktivitasnya. Mendesain hukum yang dapat melaksanakan fungsinya tersebut di atas, khususnya dalam pembangunan hukum tanah dan lebih khusus lagi mengenai pengaturan hak atas tanah bagi orang asing harus sesuai dengan nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD RI 1945).

Mendesain hukum yang dapat memberikan perlindungan terhadap hak-hak atas tanah WNI, sekaligus memberikan kesempatan kepada orang asing untuk mendapat manfaat atas tanah di wilayah Indonesia, diperlukan sikap kritis serta kesediaan berpikir terbuka. Hal ini, menuntut pemikiran kritis dengan pertimbangan bahwa hukum tidak dapat dilepaskan dengan ekonomi, politik, sosial dan budaya, sehingga langkah-langkah yang kreatif dan positif perlu dilakukan.³

Tanah Air Indonesia merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa bagi segenap bangsa Indonesia. Tanah merupakan modal dalam pembangunan suatu bangsa dan dapat dimanfaatkan untuk kesejahteraan dan kemakmuran bagi Warga Negara Indonesia. Tanah sebagai sumber daya alam yang dapat diusahakan, dimanfaatkan dan digunakan untuk sebaik-baiknya guna kesejahteraan bangsa Indonesia. Di dalam konstitusi Indonesia sebagaimana Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dinyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang

bppk.depkeu.go.id/webpegawai/index.php?option=com_content&view=article&id=750:capacity-building&catid=34:umum, diakses tanggal 10/9/2023 pukul 12.00 wib.

³ Yusriyadi, *Tebaran Pemikiran Kritis Hukum & Masyarakat*, Malang: Surya Pena Gemilang, 2010, hlm. 54.

terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Makna bumi menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan permukaan bumi. Pengertian tanah disini bukan berarti mengatur tanah di dalam seluruh aspeknya, melainkan dari sisi yuridis yang disebut juga dengan Hak. Tanah sebagai bagian dari bumi sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu berdasar atas hak menguasai dari Negara ditentukan dengan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah; yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Masyarakat yang tinggal di wilayah negara Indonesia tidak hanya Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut WNI) saja, akan tetapi banyak juga Warga Negara Asing (selanjutnya disebut WNA). Dalam kondisi terkini atau akhir-akhir ini, WNA yang ada di Indonesia semakin lama tidak semakin sedikit, tetapi malah semakin banyak jumlahnya. Ada beberapa penyebab mengapa begitu banyak WNA di Indonesia, salah satunya adalah faktor atau dampak dari adanya arus global dan modernisasi, dan alasan lainnya yaitu untuk meningkatkan hubungan kerjasama multilateral dengan negara lain, sehingga dirasakan perlu untuk memberikan akses kemudahan bagi WNA untuk berkunjung ataupun tinggal di Indonesia.

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik WNI maupun WNA. Pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk

menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki. Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang menyatakan bahwa:“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Mengenai macam-macam hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

1. hak milik,
2. hak guna-usaha,
3. hak guna-bangunan,
4. hak pakai,
5. hak sewa,
6. hak membuka tanah,
7. hak memungut hasil hutan,
8. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

WNA yang berkunjung dan ingin menetap di Indonesia dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu WNA yang tinggal dalam jangka waktu tertentu dan WNA yang ingin menetap di Indonesia. Secara hukum, status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diperoleh oleh WNA atau badan hukum asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai atas tanah dengan jangka waktu tertentu, hak sewa untuk bangunan, hak milik atas satuan rumah susun (selanjutnya disebut sarusun) dan rumah tempat tinggal atau hunian. Oleh sebab itu, selain hak-hak tersebut, hak atas tanah yang diperoleh oleh WNI harus dilepas apabila ia memutuskan untuk menjadi WNA, hal tersebut diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Berdasarkan ketentuan di atas, WNA tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, dimana apabila WNA mendapat hak milik maka tanah tersebut dikuasai oleh negara, hal tersebut seperti yang diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Hal ini sebagai upaya untuk mengurangi adanya kepemilikan atas tanah oleh WNA yang ingin bertempat tinggal atau membuka usaha di Indonesia, yaitu dengan menjaga agar tanah hak milik WNI tidak menjadi tanah milik WNA. Selain itu, kepemilikan atas hak milik juga membantu WNI agar dapat memanfaatkan tanah hak miliknya untuk menunjang kehidupannya.

Berdasarkan paparan di atas, dapat disimpulkan bahwa status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diperoleh oleh WNA atau badan hukum asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai atas tanah dengan jangka waktu tertentu, hak sewa untuk bangunan, hak milik atas satuan rumah susun dan rumah tempat tinggal atau hunian. WNA atau badan hukum asing tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, HGU dan HGB. Apabila WNA atau badan hukum asing memperoleh ketiga hak tersebut, maka diwajibkan untuk melepaskannya selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun atau hak-hak tersebut akan hapus karena hukum dan kembali dikuasai oleh negara. Selain itu,

terdapat batasan-batasan terhadap kepemilikan sarusun oleh WNA atau badan hukum asing yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah Bab VIII tentang tata cara pemberian dan batasan atas kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing ditambah dengan Kepmen ATR/KBPN No. 1241/SK/HK.02/IX/2022 tentang perolehan dan harga rumah tempat tinggal/hunian untuk orang asing.

Pada tahun 2020 Indonesia melahirkan suatu peraturan baru yang dimuat dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja yang pada saat ini telah diganti dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Didalamnya memuat pemberian hak milik atas satuan rumah susun kepada Warga Negara Asing yang mana dianggap bertentangan dengan pemberian hak atas tanah untuk Warga Negara Asing dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang hanya memperbolehkan warga negara asing memperoleh hak pakai atas tanah. Setelah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja diberlakukan, maka dari itu dikeluarkan pula Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah, dan Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang

Berkedudukan di Indonesia dicabut.

Dalam Paragraf 3 tentang Satuan Rumah Susun untuk Warga negara Asing
Pasal 144 Ayat 1 Undang-undang cipta kerja menyatakan :

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 E) Perwakilan Negara Asing (PNA) Dan Lembaga
Internasional (LI) Yang

Berada Atau Mempunyai Perwakilan Di Indonesia.

Mengenai kepemilikan satuan rumah susun oleh asing sebagaimana yang
di sebutkan dalam Undang – Undang tentang Cipta kerja diperkuat dengan
diundangkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021
Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan
Pendaftaran Tanah. Pengaturan tentang pemilik satuan rumah susun oleh Warga
Negara Asing mengalami beberapa perubahan, yaitu pada Pasal 144 dan Pasal
145 yang memperluas ketentuan bahwa Warga Negara Asing dapat memiliki
rumah susun di atas Hak Guna Bangunan, yang diperjelas dalam Pasal 71
Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas
Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 144 dan 145
menyebutkan bahwa orang asing bisa mendapatkan status Hak Milik atas Satuan

Rumah Susun (sarusun) diatas tanah Hak Guna Bangunan. Dengan adanya peraturan ini diharapkan dapat turut mendorong perkembangan industri properti dan akan berdampak ganda pada pertumbuhan berbagai industri lainnya. Perluasan pemberian Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) diatas tanah Hak Guna Bangunan yang diberikan kepada Orang Asing termasuk juga badan hukum asing.

Pada Pasal 144 ayat 2 menerangkan, hak milik atas satuan rumahsusun diatas tanah hak guna bangunan dapat beralih atau dialihkan dan dijaminan oleh orang asing. Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun tersebut dapat dijaminan dengan di bebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 144 ayat 3. Pada Pasal 145 Undang – Undang Cipta Kerja menjelaskan bahwa hak milik Rumah susun yang dapat diberikan kepada WNA merupakan rumah susun yang berada di tanah Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diatas tanah negara atau Hak Pengelolaan (HPL). Pasal tersebut diatur lebih lanjut dalam PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang telah diundangkan pada tanggal 2 Februari 2021. Berdasarkan Pasal 71 menjelaskan bahwa Rumah Susun yang dapat dimiliki oleh orang asing merupakan rumahsusun yang didirikan diatas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai diatas tanah negara, tanah Hak Milik, dan tanah HPL. Berdasarkan hal tersebut jelas bahwa pasal-pasal dalam Undang – Undang Cipta Kerja dan PP Nomor 18 Tahun 2021 yang memperluas kepemilikan satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing tidak sebatas di atas tanah Hak Pakai saja, namun juga dapat

dibangun di atas tanah Hak Milik. Meskipun Warga Negara Asing diizinkan memiliki hak milik atas satuan rumah susun akan tetapi tetap ada pembatasan-pembatasannya, PP Nomor.18 tahun 2021 pasal 69 yang berbunyi :

1. Orang asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan orang asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Dalam hal orang asing yang meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud ayat 1 dapat diwariskan kepada ahli waris.
3. Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud ayat 2 merupakan orang asing ahli waris harus mempunyai dokumen ke imigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

Sementara itu rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki

Warga Negara Asing merupakan :

- a. Rumah tapak di atas tanah :
 - 1) Hak pakai;
 - 2) Hak pakai di atas
 - a) Hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas tanah hak milik dengan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
 - b) Hak pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemegang hak pengelolaan.
- b. Rumah susun yang dibangun diatas bidang tanah :
 - 1) Hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah negara.

- 2) Hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan.
- 3) Hak pakai atau hak guna bangunan diatas hak milik.

Mengenai kepemilikan Sarusun, menurut Pasal 1 angka 11 UU Rusun bahwa “Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.” Berdasarkan ketentuan tersebut, setiap orang yang memiliki unit Sarusun wajib memiliki SHM Sarusun sebagai bukti otentik kepemilikan Sarusun yang diterbitkan bagi setiap orang yang berhak. Menurut Pasal 47 ayat (2) UU Rusun menyatakan bahwa “SHM Sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.” Dapat dimaknai bahwa setiap orang yang berhak atas SHM Sarusun persyaratannya merujuk pada syarat pemegang hak atas tanah dalam hal ini hak milik yang diatur dalam UUPA. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA tegas berbunyi “Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.” Artinya, yang berhak memilik HM atas tanah hanya WNI berdasarkan atas asas nasionalitas yang terkandung di dalam rezim hukum tanah Indonesia di dalam UUPA. Untuk itu, WNA tidak diperbolehkan memiliki HM atas tanah dan hanya dapat menjadi pemegang hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA. Merujuk pada penjelasan tersebut dan Pasal 47 ayat (2) UU Rusun maknanya, SHM Sarusun juga hanya dapat dimiliki oleh WNI dan tidak untuk WNA. Akan tetapi, ketentuan tersebut berubah pasca diundangkannya UU Cipta Kerja dan PP 18 Tahun 2021. Perubahan tersebut dapat dilihat pada

Pasal 144 ayat (1) UU Cipta Kerja yang berbunyi “Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada:Warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturanperutndang-undangan, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia” Perubahan ketentuan ini tidak sedikit yang menolak dan memberikan kritikan dikarenakan SHM Sarusun saat ini dapat diberikan kepada WNA dan/atau badan hukum asing. Hal mana kepemilikan SHM Sarusun oleh WNA bertentangan dengan asas nasionalitas dan Pasal 9 ayat (1) UUPA jo. Pasal 47 ayat (2) UU Rusun yang tegas mengatur bahwa hanya WNI yang berhak memiliki SHM Sarusun.Terhadap ketentuan dalam Pasal 21 UUPA, bahwasanya secara garis besar hanyalah WNI yang memiliki hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi, dan hubungan yang dimaksud adalah Hak Milik yang dapat dipunyai oleh WNI tanpa diskriminasi antara sesama WNA ataupun perbedaan jenis kelamin. Sedangkan WNI yang memperoleh kewarganegaraan asing melalui perkawinan tidak diperbolehkan lagi memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Selain itu ditegaskan pula larangan dalam Pasal 26 UUPA bahwa tanah yang berstatus hak milik tidak boleh dialihkan kepada orang asing baik secara langsung maupun tidak langsung, Apabilaketentuan ini dilanggar maka dianggap batal demi hukum dan tanahnya menjadi milik negara.

Namun berdasarkan Pasal 41 UUPA ditegaskan bahwa UUPA tidak menutup kemungkinan bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia untuk memiliki tempat tinggal di Indonesia. Kepemilikan yang diberikan oleh orang

asing sebatas hak sewa dan hak pakai.⁴

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

Undang-undang Cipta Kerja dihadirkan untuk mengharmonisasikan berbagai Undang-undang sektoral dengan harapan inkonsistensi Undang-undang sektoral dapat di akhiri sehingga akan menjamin kepastian hukum dan keadilan. Faktanya justru menjadi alat untuk mengingkari Undang-undang asal nya dengan mengakomodir kepentingan kelompok tertentu yang dilarang dalam Undang-undang asalnya.⁵

⁴ Dhona Anggun Sutrisna dan Gunarto, *“Tinjauan Yuridis Tentang Pemilikan Rumah Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia”*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017 FH UNISSULA, hal 241

⁵ Dikutip dari transkrip Guru Besar FH UGM, Nurhasan Ismail dalam publikasi Youtube Channel Kanal Pengetahuan FH UGM dengan Judul *“Pengaturan Pertanahan dalam RUU Cipta Kerja: Penyerderhanaan Regulasi atau Perubahan Konsepsi?”* pada tanggal 23 Maret 2023

Pemberlakuan UUPA masih secara utuh tanpa adanya perubahan dengan berlakunya Undang-undang Cipta Kerja. Tidak ada pasal-pasal UUPA yang secara *eksplisit* diganti. Perubahan yang dilakukan dalam Undang-undang Cipta Kerja ditempuh secara diam-diam tanpa menyebutkan pasal mana dalam UUPA yang diubah. Asas nasionalitas menegaskan bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai Hak Milik sedangkan bagi WNA dipersilahkan menjadi subjek Hak Pakai. Di sisi lain, Undang-undang Cipta Kerja justru memberikan kesempatan kepada WNA untuk mempunyai hak atas tanah yang sama dengan WNI, dalam hal ini Hak Guna Bangunan melalui pengaturan pemilikan satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing. Berdasarkan maksud dan tujuan diterbitkannya Undang-Undang Cipta Kerja yang bertujuan untuk menarik investor dan memudahkan perizinan di Indonesia, dengan caramelonggarkan aturan kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA akan tetapi menimbulkan polemik karena menciptakan ketidakpastian hukum serta ketidakharmonisan hukum antara UUPA dengan peraturan-peraturan terbaru dan dibawahnya.

Dalam hal seperti ini, dapat dikatakan pula bahwa adanya pembiaran terhadap aturan induk (UUPA), dimana aturan baru yang lahir, mengambil suatu jalan pintas tanpa mengubah konsepsi dasar yang ada di dalam UUPA.⁶ Undang-Undang Cipta kerja akan menambah beban baru bagi rakyat, Bagi masyarakat adat, pengesahan Undang-undang ini akan menambah kesulitan dalam berjuang. Selain proses yang gelap dan manipulatif perumusannya sejak awal tidak

⁶ Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 59 huruf c PP 18/2021

melibatkan kelompok kepentingan yang akan terdampak, dari sisi substansi, terdapat masalah fundamental Undang-Undang Cipta Kerja ini. Undang-undang Cipta Kerja tentang satuan rumah susun yang dihuni oleh orang asing, telah melanggar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing, Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-2871 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing, dan Pasal 33 Ayat (3) dan (4) UUD 1945, mengenai kewajiban Negara atas sumber agraria Indonesia agar dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Menyatakan Undang-undang Cipta Kerja ini mengandung masalah- masalah fundamental sebab Undang-undang ini menabrak **Konstitusi**.

Setiap peraturan perundang-undangan harus memberikan kepastian hukum yaitu peraturan yang dibuat dan diundangkan harus secara pasti mengatur dengan jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan multitafsir karena adanya konflik norma. Apabila dikaji dari segi asas hukumnya, yang berlaku antara UU Cipta

Kerja dengan UUPA dan UU Sarusun yaitu Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali*. Asas ini bermakna Undang-undang (norma/aturan hukum) yang khusus yaitu UUPA dan UU Sarusun meniadakan keberlakuan undang-undang (norma/aturan hukum) yang umum yaitu UU Cipta Kerja.

Untuk itu, sudah semestinya dikaji kembali status kepemilikan SHM Sarusun bagi WNA dalam UU Cipta Kerja apakah telah sesuai dengan asas dan prinsip dasar yang berlaku dalam UUPA atau tidak, Setidak-tidaknya dalam merumuskan norma baru tersebut, pembentuk undang-undang memperhatikan konsideran menimbang huruf d UU Rusun yang tegas menyatakan bahwa negara berkewajiban memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal tersebut menjadi disangsikan pelaksanaan kedepannya pasca diberikannya izin bagi WNA untuk memperoleh SHM Sarusun.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TERHADAP WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA”**.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas maka peneliti merumuskan masalah yaitu :

1. Bagaimana Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Warga Negara Asing Di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja?

2. Bagaimana Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Warga Negara Asing Di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 1241/SK/HK.02/IX/2022 ?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

Berikut tujuan rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Tujuan Penelitian ;

- a. Untuk menjelaskan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah terhadap warga negara asing di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja
- b. Untuk menjelaskan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah terhadap warga negara asing di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 1241/SK/HK.02/IX/2022

2. Kegunaan Penelitian :

- a. Bagi penulis, penelitian ini berguna untuk memperdalam pengetahuan penulis sekaligus juga sebagai syarat untuk menyelesaikan program studi dan memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning
- b. Secara Akademis, penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan serta diharapkan dapat menjadi referensi peneliti selanjutnya

- c. Manfaat penelitian ini adalah sebagai bahan informasi dan bahan bacaan yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang ingin mengetahui mengenai status hukum kepemilikan hak atas tanah terhadap warga negara asing di Indonesia

D. Kerangka Teori

1. Teori Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Dalam hal ini pengertian dalam arti yuridis ialah dimana penguasaan itu dilandasi oleh hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik untuk menguasai tanah secara fisik kepada pemegang hak, tetapi pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain.⁷

Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat, sedangkan penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 UUPA yang bertujuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁸

Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara beralih dan dialihkan. Pertama, beralih yaitu berarti hak atas tanah tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, yang berarti hak atas tanah tersebut beralih

⁷ Urip Santoso, 2014, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, cet. 4, Jakarta, Kencana, hlm. 74-75

⁸ Eko Yulinggar Purnama, 2015, “Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Tanah Terlantar (Studi Kasus Terhadap Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10/PTT- HGU/BPN RI/2012)”, *Jurnal JOM*, Vol. 1, No. 1, hlm. 4.

dengan sendirinya sebagai contoh pewarisan. Peralihan hak atas tanah dalam kepada ahli waris diatur dalam hukum waris dan dalam hukum waris ada dua yaitu, hukum waris agama dan hukum waris adat, dan tergantung hukum waris yang mana akan dipakai oleh yang bersangkutan. Peralihan hak waris terjadi apabila si pewaris meninggal dunia, dengan meninggalnya si pewaris maka secara hukum hak waris tersebut secara sendirinya beralih kepada ahli warisnya. Kedua, peralihan atau pemindahan hak yang berarti dalam hal ini berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan secara sengaja oleh si pemilik hak kepada pihak lain. Bentuk daripada pemindahan hak antara lain adalah: jual beli, tukar menukar, hibah, menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, dan hibah wasiat atau *legaat*.⁹

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal keadaan yang pasti, ketentuan, atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Sebagai pedoman kelakuan dan karena kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti maka dengan itulah hukum dapat menjalankan fungsinya.¹⁰

Kepastian hukum secara historis muncul sejak adanya gagasan pemisahan kekuasaan yang dinyatakan oleh Montesquieu, bahwa dengan adanya pemisahaan kekuasaan, maka tugas penciptaan undang-undang itu ditangan pembentuk undang- undang, sedangkan hakim (peradilan) hanya bertugas menyuarkan isi

⁹ H. M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. 1, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 145-146.

¹⁰ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, hlm. 59.

undang- undang saja. Kepastian hukum tidak hanya mempersoalkan hubungan hukum antara negara dan warga negara saja, karena esensi dari kepastian hukum adalah masalah perlindungan dari tindakan kesewenang-wenangan. Pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang sewenang-wenang sehingga hukum memberikan tanggung jawab pada Negara untuk menjalankannya.¹¹

3. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Soerjono Soekanto, perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.¹²

Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum merupakan suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu bahwa hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹³ Apabila teori ini dikaitkan dengan Hak Atas Tanah, maka seseorang yang telah memiliki Pengakuan atas tanah tersebut wajib diberikan perlindungan hukum terhadap haknya tersebut agar terwujudlah rasa aman, keadilan, ketertiban,

¹¹ I Nyoman Putu Budiarta, 2016, *Hukum Outsourcing Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan, dan Kepastian Hukum*, Malang, Setara Press, hlm. 34-35.

¹² Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Ui Press, hlm. 133.

¹³ I Gusti Agung Oka Diatmika, 2017, "Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Berkaitan Dengan Adanya Dugaan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik", *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Vol. 2 No. 1, hlm. 150.

kepastian, kemanfaatan dan kedamaian oleh si pemilik karena tanah tersebut adalah tanah yang telah diakui oleh negara.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif empiris, penelitian yang memperhatikan bahwa hukum bekerja pada segi kaidah/norma yaitu perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah yang tidak terlepas dari unsur sosial/empiris yakni kenyataan adanya pemilikan hak atas tanah bagi warga Negara asing. Pendekatan dalam penelitian ini, mengenai berlakunya hukum positif.? Yaitu berlakunya perundang-undangan hak atas tanah yang relevan dengan permasalahan kepemilikan hak atas tanah bagi warga Negara asing. Teknik dalam pengumpulan data dengan cara studi pustaka yaitu teknik pengumpulan dan informasi dengan menelaah sumber-sumber tertulis yang relevan dan berhubungan dengan objek yang sedang diteliti sehingga mampu menjawab permasalahan yang dihadapi¹⁰. Analisis data dilakukan secara kualitatif yaitu dengan menelaah seluruh data yang tersedia kemudian dilakukan reduksi data sehingga menghasilkan penafsiran data yang sesuai dengan tujuan penelitian.

2. Sumber Data

a. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dengan menggunakan Teknik dokumentasi yang didapat dari berbagai Pustaka tentang laporan

penelitian, baik dengan media massa maupun jurnal, situs dalam internet dan data lain yang berkorelasi dengan tema yang diangkat.

b. Data Tertier

Yaitu data yang diperoleh dari kamus dan ensiklopedia dan sejenisnya yang berfungsi untuk mendukung data primer dan data sekunder

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk dapat data primer juga data sekunder, maka dalam pengumpulan data penulis menggunakan alat pengumpulan data Studi dokumen, yaitu penulis mempelajari kepustakaan atau literatur-literatur yang ada.

4. Analisis Data

Setelah data primer dan data sekunder dikumpulkan melalui penelitian ini, maka data data tersebut penulis menganalisa dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu uraian terhadap hasil penelitian dan data terkumpul dengan menggunakan peraturan perundang-undangan dan pendapat para pakar.

Dalam menarik kesimpulan digunakan metode berfikir induktif yaitu cara berfikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pertanyaan yang bersifat khusus menjadi suatu pertanyaan yang bersifat umum

F. Sistematika Penulisan

Memuat rencana penulisan dalam proposal, dengan ini diharapkan tergambar sistematika penulisannya mulai dari bab pendahuluan sampai daftar Pustaka. Sistematika ini muncul bilamana masih berbentuk proposal penelitian. Adapun sistematika penulisan jenis penelitian hukum normatif empiris.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Diundangkannya UU Cipta Kerja dianggap sebagai jawaban yang dibutuhkan Pemerintah dalam rangka penyederhanaan regulasi dengan tujuan untuk mempermudah keberlangsungan investasi. UU Cipta Kerja mengatur konsep baru mengenai kepemilikan sarusun dapat diberikan dengan hak milik kepada WNA yang dipertegas dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
2. Orang Asing dapat memiliki rumah tinggal atau hunian berupa rumah tapak dan rumah susun dengan diberikan Batasan Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1241/SK-HK.02/IX/2022 Tentang Perolehan Dan Harga Rumah Tempat Tinggal/ Hunian Untuk Orang Asing Kepemilikan rumah tempat tinggal/hunian untuk orang asing dapat berasal dari rumah/unit baru atau rumah/unit lama.

B. Saran

Masih diperlukan keterlibatan semua instansi terkait yang berwenang atas kepemilikan tanah rumah tempat tinggal/hunian untuk Orang Asing menerapkan kemudahan syarat identitas Orang Asing sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku – Buku

Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.

H. M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. 1, Jakarta : Sinar Grafika.

Muchsin, Imam Koeswahyono& Soimin, 2010, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Bandung: Refika Aditama.

I Nyoman Putu Budiarta, 2016, *Hukum Outsourcing Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan, dan Kepastian Hukum*, Malang: Setara Press.

Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Ui Press.

Urip Santoso, 2014, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, cet. 4, Jakarta: Kencana.

Yusriyadi, 2010, *Tebaran Pemikiran Kritis Hukum & Masyarakat*, Malang: Surya Pena Gemilang.

Jurnal

Eko Yulinggar Purnama, 2015, “Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Tanah Terlantar (Studi Kasus Terhadap Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10/PTT- HGU/BPN RI/2012)”, *Jurnal JOM*, Vol. 1, No. 1.

I Gusti Agung Oka Diatmika, 2017, “Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Berkaitan Dengan Adanya Dugaan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik”, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Vol. 2 No. 1.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

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

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1241/SK/HK.02/IX/2022 Tentang Perolehan Dan Harga Rumah Tempat Tinggal/Hunian Untuk Orang Asing

Internet

Yos Johan Utama, “Dalam Hukum Tidak Memperdulikan Siapa Tetapi Bagaimana”, Makalah disampaikan pada seminar capacity building di hadapan para pegawai di lingkungan Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, diselenggarakan oleh Pusdiklat Pengembangan SDM pada tanggal 4 November 2013 di Aula PHRD Kampus STAN, Jalan Bintaro Utama Raya Sektor V, Tangerang Selatan, diakses dari http://www.bppk.depkeu.go.id/webpegawai/index.php?option=com_content&view=article&id=750:capacity-building&catid=34:umum, diakses tanggal 10/9/2023 pukul 12.00 wib.