

DAMPAK SOSIAL PEMBERIAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING PASCA UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA

Rita Alfiana, Ayu Purwandhani
Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul
Jalan Arjuna Utara Nomor 9, Kebon Jeruk, Jakarta Barat – 11510
rita.alfiana@esaunggul.ac.id

Abstract

Land is a component of the earth's surface that plays an important role in supporting people's lives such as cultural, social, economic, political and legal assets that can be used for the prosperity and welfare of the Indonesia nation. The issuance of Law No. 5 of 1960 concerning the Basic Regulations on Agrarian Principles or referred to as the UUPA aims to prosper and prosper the Indonesia nation. The UUPA expressly stipulates that holders of Indonesian citizenship (WNI) are specifically entitled to land with land conditions of Property Rights (HM), Building Rights (HGB), and Business Use Rights (HGU), while Foreign Citizens (WNA) are specifically given only land rights in the form of Use Rights and Lease Rights. The issuance of Law No. 6 of 2023 concerning the Stipulation of Government Regulations in Lieu of Law No. 2 of 2022 concerning Job Creation, the ownership of flats is limited to Indonesia, Indonesia legal entities, Foreign Citizens (WNA) who have permits in accordance with the provisions of applicable laws and regulations and are only granted in Special Economic Zones (SEZs), Industrial Zones, Trade Zones and Free Ports, and other economic areas. Regulations regarding the ownership of flats for Foreign Citizens (WNA) contained in the Basic Agrarian Law (UUPA) and the Job Creation Law, there are indications of overlap in the two laws and regulations. To elaborate on this, in this study, the author uses a normative juridical research method with a statute approach.

Keywords: Flats, Foreigners, Ownership

Abstrak

Tanah adalah komponen permukaan bumi yang berperan penting dalam menunjang kehidupan masyarakat sebagai aset budaya, sosial, ekonomi, politik dan hukum yang dapat dimanfaatkan bagi kemakmuran dan kesejahteraan bangsa Indonesia. Diterbitkannya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut dengan UUPA bertujuan untuk kemakmuran dan kesejahteraan bangsa Indonesia. UUPA secara tegas mengatur bahwa pemegang kewarganeraan Indonesia (WNI) secara khusus berhak atas tanah dengan kondisi tanah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), serta Hak Guna Usaha (HGU), sedangkan Warga Negara Asing (WNA) diberikan secara khusus hanya hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Menyewa. Diterbitkannya UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti UU No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, kepemilikan rumah susun dibatasi hanya bagi orang Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing (WNA) yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta hanya diberikan di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), Kawasan Industri, Kawasan Perdagangan dan Pelabuhan Bebas, dan kawasan ekonomi lain. Peraturan mengenai kepemilikan satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) yang terdapat dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Cipta Kerja, terdapat indikasi tumpang tindih dalam kedua peraturan perundang-undangan tersebut. Untuk menguraikan hal tersebut, maka pada penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

Kata Kunci: Satuan Rumah Susun, WNA, Kepemilikan.

Pendahuluan

Sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, bumi, air dan ruang angkasa, mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana cita-cita bangsa Indonesia (Udjan et al. 2024). Tanah adalah komponen

permukaan bumi yang berperan penting dalam menunjang kehidupan masyarakat sebagai aset budaya, sosial, ekonomi, politik dan hukum. Selain itu tanah juga termasuk modal penting dalam pembangunan suatu bangsa dan dapat dimanfaatkan untuk kemakmuran serta kesejahteraan bagi

masyarakat Indonesia (Permatadani et al. 2021).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA menjadi dasar pelaksanaan landreform, sebagai bentuk prinsip nasionalitas yang terkandung didalamnya. Asas nasionalitas memberikan hak kepemilikan atas tanah kepada WNA dengan sifat terbatas sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA. Hanya WNI yang memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Orang asing tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA sehingga hanya WNI saja yang dapat memiliki hak milik atas tanah.. Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA secara tegas tertuang tanggung jawab negara untuk mengawasi dan mengatur tanah dan sumber dayanya. Menurut Pasal 33 ayat (3) UUDNRI Tahun 1945 berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” menunjukkan tanggung jawab negara untuk mengawasi administrasi tanah dan sumber daya yang dimiliki guna kepentingan masyarakat Indonesia. UUPA secara tegas mengatur bahwa pemegang kewarganeraan Indonesia (WNI) secara khusus berhak atas tanah dengan kondisi Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Guna Usaha (HGU), sedangkan Warga Negara Asing (WNA) diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Menyewa (Muhammad Faniawan Asriansyah, 2023). Kebijakan tersebut adalah sebagai wujud perlindungan hak bagi rakyat Indonesia yang mengatur mengenai kepemilikan satuan rumah susun.

Bunyi alinea keempat, dalam pembukaan UUDNRI Tahun 1945 dinyatakan bahwa Pemerintah Negara Republik Indonesia melindungi seluruh bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut berkontribusi serta melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian dan keadilan sosial (Muhammad Faniawan Asriansyah, 2023). Hal ini menunjukkan untuk mencapai kesejahteraan bagi masyarakat Indonesia, salah satu caranya melalui bidang

ekonomi yaitu dengan kegiatan pembangunan. Untuk memperoleh dana bagi pembangunan, dibutuhkan modal atau investasi baik yang didapat dari investor di dalam negeri maupun investor asing (Lapasian, 2023). Pemerintah Indonesia sadar akan pentingnya penanaman modal bagi pembangunan ekonomi. Untuk menarik investor dari luar negeri, pemerintah membuat kebijakan untuk Warga Negara Asing (WNA) dengan memberikan kemudahan dalam berinvestasi memiliki hunian di Indonesia. Satuan rumah susun merupakan cara bagi pemerintah untuk dapat mengefektifkan kepemilikan hunian bagi Warga Negara Asing (WNA) yang hendak melakukan tujuannya tersebut. Adapun peraturan terkait kepemilikan satuan rumah susun telah diatur dalam Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja selanjutnya disebut dengan UU Cipta Kerja. Pemerintah berharap adanya kebijakan ini dapat meningkatkan investasi (penanaman modal asing) dan menambah pemasukan devisa negara untuk memajukan perekonomian di Indonesia (Hilda B Alexander, 2020).

Sebagaimana diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik horizontal maupun vertikal. Bagian-bagian ini terutama digunakan untuk tempat tinggal yang memiliki bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Diatur dalam pasal 144 ayat (1) UU Cipta Kerja, kepemilikan rumah susun dibatasi hanya bagi orang Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing (WNA) yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta diberikan secara khusus di kawasan industri, kawasan ekonomi khusus (KEK), kawasan pelabuhan serta perdagangan bebas, dan kawasan ekonomi lainnya. Pasal 69 ayat (1) PP No. 18/2021 menerangkan bahwa yang bisa memiliki tempat tinggal atau rumah hunian adalah Warga Negara Asing (WNA) yang memiliki dokumen-dokumen terkait keimigrasian sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku (Renata Christha

Auli, 2023).

Peraturan mengenai kepemilikan satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) yang terdapat didalam UUPA dan UU Cipta Kerja, terdapat indikasi tumpang tindih yang dapat membuat kedaulatan dan keutuhan bangsa menjadi terancam karena Warga Negara Asing (WNA) diberikan kemudahan untuk menguasai dan memiliki satuan rumah susun di Indonesia (Wardhani, 2020). Hal ini tidak sesuai dengan UUPA, dimana Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat memiliki hak pakai atas tanah dan hak sewa untuk bangunan. Peraturan seharusnya dibuat untuk memberikan kemanfaatan dan keadilan bagi masyarakat Indonesia, namun UU Cipta Kerja banyak menimbulkan dampak-dampak yang bisa membuat tergesernya hak rakyat Indonesia yang selama ini dilindungi oleh konstitusi. Fungsi hukum adalah sebagai perlindungan kepentingan masyarakat, dalam pelaksanaannya hendaklah dilakukan agar bermanfaat dan adil bagi masyarakat (Fahri Zulfikar, 2021).

Berdasarkan penjelasan diatas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pengaturan hak milik atas satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia?
- 2) Apakah dampak yang timbul dengan adanya perubahan regulasi atas hak milik satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia pasca UU Cipta Kerja dikaitkan dengan teori keadilan?

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif (*normative law research*), yang disebut juga penelitian hukum doktrinal atau kepustakaan. Penelitian normatif digunakan penulis untuk mengkaji hukum positif yang berhubungan khusus dengan peraturan kepemilikan satuan rumah susun untuk Warga Negara Asing (WNA) dalam UU Cipta Kerja yang akan digunakan sebagai sumber bahan hukum.

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan data normatif yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Serta sumber data yang digunakan

adalah data sekunder.

Penelitian hukum ini menggunakan bahan hukum yang terdiri dari Bahan Hukum Primer meliputi Pasal 33 UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja), Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, Permen ATR/Kepala BPN No. 18 Tahun 2021 tentang tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, Kepmen ATR/BPN No. 1241/SK-HK.02/IX/2022 Tahun 2022 tentang Perolehan dan Harga Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Untuk Orang Asing, PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Bahan hukum sekunder yakni penjelasan atas peraturan perundang-undangan, buku-buku teks terkait topik penulisan, pendapat para ahli, jurnal artikel, serta sarana elektronik yang meninjau permasalahan yang diperlukan. Serta penulis menggunakan bahan hukum tersier yakni kamus bahasa dan lainnya yang terkait.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan, yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan, buku-buku literatur, dan artikel jurnal. Bahan hukum yang sudah didapat dianalisa menggunakan metode kualitatif, studi dokumen dalam menganalisis hukum yang lebih fokus pada teori dan prinsip-prinsip hukum yang diatur dalam perundang-undangan.

Hasil Dan Pembahasan Pengaturan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing (WNA) Di Indonesia

Lahirnya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut dengan UUPA adalah tanda bahwa hukum Pertanahan di Indonesia sudah tidak lagi dualisme. Hukum awal yang digunakan bersumber pada hukum adat, kemudian diubah menjadi hukum pertanahan nasional (Gunawan, 2014). UUPA menjadi peraturan

yang mengatur dan menaungi bumi, air, dan ruang angkasa yang didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) UUDNRI Tahun 1945. Meskipun objek aturan didalam UUPA mencakup bumi, air, dan ruang angkasa, namun sebagian besar pasal di dalamnya mengatur tentang tanah, maka dari itu UUPA disebut sebagai UU Pertanahan dan dikenal sebagai Hukum Pertanahan. Untuk mencapai ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUDNRI Tahun 1945 tersebut, ditekankan bahwa negara bukanlah pemilik tanah, tetapi bertindak sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dalam masyarakat. Negara Indonesia adalah sebagai lembaga yang bertanggung jawab mengatur penggunaan, peruntukan, serta pemanfaatan dari tanah di negara Indonesia (Wardhani, 2020).

UUPA merupakan dasar yang digunakan oleh rakyat Indonesia untuk mendapatkan kepastian dan keadilan hukum dalam segi agraria. Prinsip-prinsip dalam UUPA yaitu:

- 1) Prinsip nasionalitas, wilayah Indonesia yang sangat luas merupakan karunia Tuhan yang patut untuk dijaga sehingga semua masyarakat akan mempunyai hak yang sama atas tanah Indonesia. Asas nasionalitas yang dianut UUPA sepenuhnya tertuang dalam peraturan hak milik. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, sedangkan warg negara asing hanya dapat memiliki hak pakai saja (Anggriani, 2012).
- 2) Prinsip hak menguasai oleh negara atas tanah, negara bukanlah sebagai pemilik atas tanah melainkan mempunyai kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, serta kepemilikan tanah serta negara bertanggung jawab atas ketersediaan hak masyarakat atas tanah.
- 3) Prinsip *Land Reform*, land artinya tanah, sedang reform artinya perombakan atau perubahan untuk membangun atau membentuk atau menata kembali struktur pertanian baru. prinsip ini bertujuan untuk pelaksanaan pembagian yang adil, pemilikan tanah yang melampaui batas, sebab hal yang demikian akan merugikan kepentingan umum.
- 4) Prinsip Pengakuan secara yuridis dan faktual tentang hukum adat yang ada di

Pasal 3 dan 5 UUPA, yang menyatakan bahwa hak ulayat masyarakat adat tetap dilindungi dan terjamin oleh negara.

- 5) Prinsip Fungsi Sosial atas tanah, didalam Pasal 6 UUPA mengatur fungsi sosial hak atas tanah dengan memastikan bahwa hak tersebut selaras dan seimbang antara kepentingan umum dan kepentingan pribadi. Hak atas tanah tidak dianggap sebagai hak yang mutlak.

Di dalam Hukum Pertanahan Nasional, hubungan hukum antar orang baik itu Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA), serta perbuatan hukumnya terkait dengan tanah telah diatur dalam UUPA. Di dalam UUPA kepemilikan tanah seperti yang dinyatakan didalam pasal 9 ayat (1) menerangkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang memiliki akses penuh dengan air, bumi serta ruang angkasa. Dengan kata lain hanya Warga Negara Indonesia (WNI) saja yang bisa memiliki Hak Milik (HM) termasuk Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Guna Usaha (HGBU). Pasal 26 ayat (2) UUPA melarang pemindahan tanah hak milik kepada Warga Negara Asing (WNA). Seperti yang diatur dalam Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), Pasal 21 ayat (3), Pasal 21 ayat (4), Pasal 26 ayat (2) serta Pasal 27 huruf A angka 4 UUPA yang berdasarkan pada prinsip nasionalitas serta kebangsaan, ketentuan-ketentuan ini merupakan undang-undang politik yang melarang Warga Negara Asing (WNA) memiliki tanah hak milik di Indonesia. Tujuan dari UUPA adalah untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dengan ekonomi lemah. Ini berarti bahwa Warga Negara Indonesia (WNI) tidak boleh memberikan hak milik atas tanah kepada Warga Negara Asing (WNA), baik secara langsung maupun tidak langsung, karena hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang memiliki hak milik atas tanah, sedangkan yang dapat diberikan kepada Warga Negara Asing (WNA) dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia adalah hak pakai atas tanah.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, keputusan pemberian tanah oleh pejabat yang berwenang

memberikan atau perjanjian pengolahan tanah menentukan siapa yang bertanggung jawab atas tanah tersebut, serta tidak bertentangan dengan Undang-Undang. Hak pakai diberikan dalam jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, dengan pembayaran, dengan cuma-cuma, atau pemberian jasa dalam bentuk apapun.

Sejatinya sebagian besar pasal di dalam UUPA sudah membantu dalam menyelesaikan permasalahan terkait pertanahan, tetapi seiring dengan perkembangan zaman banyak masalah dan kepentingan baru yang membutuhkan lebih banyak kebijakan dan aturan yang lebih mutakhir.

Menurut pemerintah, karena UUPA hanya mengatur masalah dasar pertanahan, sehingga diperlukan peraturan pelaksana untuk melengkapi dan menyempurnakan UUPA tersebut maka pemerintah mengeluarkan kebijakan baru yaitu UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti UU No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja yang disebut dengan UU Cipta Kerja dianggap dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia.

Pada kenyataannya, dalam UU Cipta kerja terdapat aturan baru yang tidak sejalan dengan ketentuan UUPA salah satunya adalah kebijakan dalam kepemilikan satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing (WNA). Setelah berlakunya UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti UU No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja dan peraturan pelaksanaannya PP No. 18 Tahun 2021, peraturan kepemilikan satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing (WNA) mengalami sedikit perubahan. Yang semula dalam UUPA Warga Negara Asing (WNA) hanya dapat memiliki hak pakai atas tanah maupun di atas hak milik orang lain, pada UU Cipta Kerja Warga Negara Asing (WNA) dapat memiliki rumah atau tempat tinggal di Indonesia, yaitu rumah susun. Akan tetapi dalam kepemilikan satuan rumah susun tersebut harus memperhatikan batasan-batasan dan aturan yang tercantum dalam UU Cipta Kerja, Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 serta PP No. 18 Tahun 2021.

Pada Pasal 145 UU Cipta Kerja mengatur batasan dalam pembangunan rumah susun yaitu rumah susun bisa dibangun atau dibuat

di atas tanah tertentu. Kemudian dalam Pasal 145 ayat (1) menyatakan bahwa “rumah susun dapat dibangun di atas tanah yang berupa: hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara atau hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan”

Mengenai rumah hunian tempat tinggal bagi Warga Negara Asing (WNA) di negara Indonesia diatur dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 khususnya Pasal 69 sampai Pasal 73. Pasal 69 ayat (1) yang berbunyi “orang asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan orang asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan”. Supaya Warga Negara Asing (WNA) dapat tinggal dan memiliki hunian di Indonesia, Warga Negara Asing (WNA) wajib memiliki dokumen-dokumen terkait keimigrasian seperti visa, ijin tinggal serta paspor, yang telah dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang. Selanjutnya, apabila Warga Negara Asing (WNA) tersebut meninggal dunia maka dapat mewariskan huniannya kepada ahli waris sesama Warga Negara Asing (WNA) atau Warga Negara Indonesia (WNI). Hal ini diatur dalam Pasal 69 ayat (2) yang menyatakan bahwa “rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana disebutkan pada ayat (1) dapat diwariskan kepada ahli waris jika Warga Negara Asing (WNA) meninggal dunia”. Apabila yang menerima waris tersebut adalah Warga Negara Asing (WNA) maka ahli waris tersebut diwajibkan mempunyai dokumen-dokumen terkait dengan keimigrasian sebagaimana diatur didalam Pasal 69 ayat (3) yang menyatakan bahwa “Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Ketentuan lain yaitu didalam Pasal 70 ayat (1) dan (2) PP No. 18 Tahun 2021 yang menyebutkan “Warga Negara Indonesia yang rnelaksanakan perkawinan dengan orang asing dapat memiliki Hak Atas Tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya. Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri yang dibuat dengan akta notaris”.

Warga Negara Asing (WNA) bisa memiliki satuan rumah susun, yaitu rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Guna Bangunan/Hak pakai. Dalam Pasal 71 ayat (1) Huruf b PP No. 18 Tahun 2021 menjelaskan:

- 1) Hak guna bangunan atau hak pakai di atas Tanah Negara.
- 2) Hak guna bangunan atau hak pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan.
- 3) Hak guna bangunan atau hak pakai Tanah hak milik.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 71 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021, untuk rumah susun yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai diartikan sebagai satuan rumah susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus (KEK), kawasan industri, kawasan perdagangan dan pelabuhan bebas, dan kawasan ekonomi lainnya.

Mengenai batasan harga minimal, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun dan peruntukan untuk rumah tinggal bagi Warga Negara Asing (WNA) dengan atau hunian diatur lebih lanjut dalam Pasal 72 dan Pasal 73 PP No. 18 Tahun 2021 yang berbunyi:

“Pasal 72: Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 diberikan dengan batasan: minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun dan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian”.

“Pasal 73: Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian dan batasan atas kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 sampai dengan Pasal 72 diatur dalam Peraturan Menteri.”

Batasan kepemilikan rumah hunian untuk Warga Negara Asing (WNA) diatur dalam Pasal 186 Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021. Batasan-batasannya yaitu:

- a. Untuk rumah tapak:

Rumah yang termasuk dalam kelompok rumah mewah menurut aturan perundang-undangan, 1 bidang tanah perorang atau keluarga, dan/atau memiliki tanahnya paling luas 2.000 (dua ribu) meter persegi.

- b. Untuk rumah susun yang termasuk dalam kelompok rumah susun komersial.

Dalam hal memberikan dampak yang positif terhadap sosial dan ekonomi, maka rumah tapak bisa diberikan lebih dari 1 bidang tanah atau luasnya lebih dari 2.000 (dua ribu) meter persegi, dengan izin menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan dan tata ruang (Dian Dwi Jayanti, 2023). Namun pembatasan kepemilikan rumah bagi Warga Negara Asing (WNA) ini dikecualikan untuk kepemilikan hunian atau rumah tempat tinggal oleh perwakilan negara asing serta perwakilan badan internasional.

Kemudian melalui Kepmen ATR/BPN 1241/2022, pemerintah menetapkan daftar harga minimal rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA):

- a. Rumah Tapak

Lokasi atau Provinsi	Minimal Harga
Jakarta	Rp. 5 M
Banten	Rp. 5 M
Jawa Timur	Rp. 5 M
Jawa Tengah	Rp. 5 M
Jawa Barat	Rp. 5 M
DIY Yogyakarta	Rp. 5 M
Bali	Rp. 5 M
Nusa Tenggara Barat	Rp. 3 M
Sumatera Utara	Rp. 2 M
Kalimantan Timur	Rp. 2 M
Sulawesi Selatan	Rp. 2 M
Kep. Riau	Rp. 2 M
Daerah Provinsi Lainnya	Rp. 1 M

- b. Satuan Rumah Susun

Lokasi atau Provinsi	Minimal Harga
Jakarta	Rp. 3 M
Banten	Rp. 2 M
Jawa Timur	Rp. 2 M
Jawa Tengah	Rp. 2 M
Jawa Barat	Rp. 2 M
DIY Yogyakarta	Rp. 2 M
Bali	Rp. 2 M
Daerah Provinsi Lainnya	Rp. 1 M

Adanya perubahan kebijakan peraturan dalam kepemilikan satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing (WNA) tersebut,

diharapkan dapat mencapai tujuan untuk membentuk pemerintah Indonesia dan mewujudkan masyarakat Indonesia yang sejahtera, adil, serta makmur berdasarkan UUDNRI Tahun 1945 dan Pancasila.

Dampak Yang Timbul Dengan Adanya Perubahan Regulasi Atas Hak Milik Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing (WNA) Di Indonesia Pasca UU Cipta Kerja Dikaitkan Dengan Teori Keadilan

Terkait kebijakan pemerintah tentang peraturan hak milik atas satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia, di dalam UU Cipta Kerja menjelaskan bahwa satuan rumah susun dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA). Dalam aturan tersebut dicantumkan orang asing atau Warga Negara Asing (WNA) dapat memiliki Satuan Rumah Susun. Satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) dianggap dapat memperkuat perekonomian di Indonesia, oleh karena itu diharapkan bahwa kebijakan peraturan ini akan berdampak meningkatkan investasi asing dan mendorong pemasukan devisa yang akan meningkatkan bisnis properti di Indonesia yang semua itu guna menciptakan kesempatan kerja bagi masyarakat dan aktivitas ekonomi pada umumnya (ADM_DPMPSTP, 2024). Warga Negara Asing (WNA) diberi kebijakan yang memudahkan pemilikan serta menguasai satuan rumah susun di Indonesia. Masyarakat menilai hal ini tidak memberikan keadilan serta dapat menimbulkan dampak yang bisa membuat dilanggarnya hak-hak masyarakat Indonesia yang telah dijamin oleh konstitusi selama ini.

Pada hakekatnya hukum agraria di Indonesia yaitu UUPA menganut asas nasionalisme yang melarang kepemilikan atas hak milik atas tanah bagi Warga Negara Asing (WNA). Menurut pasal 21 UUPA, tujuan dari pembatasan terkait kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) yaitu untuk menjaga agar tanah Indonesia tetap menjadi hak milik masyarakat Indonesia. Dikarenakan apabila tanah di Indonesia di kuasai oleh Warga Negara Asing (WNA), dikhawatirkan semakin lama masyarakat Indonesia akan tergeser haknya oleh Warga Negara Asing

(WNA) tersebut (Samosir, 2024). Tujuan dari pembatasan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) adalah untuk memastikan bahwa tanah Indonesia tetap menjadi hak milik negara atau Warga Negara Indonesia (WNI) bukan Warga Negara Asing (WNA). Selain itu pada pasal 2 ayat 3 UUPA menunjukkan bahwa dalam UUPA memperhatikan kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi untuk mencapai tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Hukum merupakan suatu ketentuan tentang baik dan buruknya perilaku manusia dalam kehidupan, dengan menentukan aturan yang berisi larangan, perintah dan kebolehan. Pembentukan peraturan perundang-undangan ini bertujuan untuk membentuk peraturan perundang-undangan yang baik. Peraturan perundang-undangan yang baik harus memiliki landasan dan dasar yang baik agar dapat berlaku dan berguna di dalam kehidupan masyarakat.

Pemerintah dalam membuat suatu peraturan dan kebijakan tentunya akan memberi dampak yang besar untuk masyarakat, dampak tersebut dapat berupa dampak yang negatif maupun dampak yang positif. Peraturan yang dikeluarkan pemerintah tentunya diharapkan dapat memberi dampak yang positif bagi masyarakat. Pemerintah perlu mempertimbangkan dan mengkaji berbagai aspek seperti kemanfaatan, kepastian dan keadilan dalam suatu kebijakan untuk meminimalisir dampak negatif bagi masyarakat. Pemerintah dalam mengeluarkan kebijakan harus mempertimbangkan beberapa hal seperti dasar hukum suatu peraturan, transparansi dalam setiap tahapannya, sasaran kebijakan, tolak ukur keberhasilan dan kebijakan tersebut bertentangan atau tidak dengan kebijakan yang lainnya. Partisipasi dan dukungan dari masyarakat merupakan faktor penting yang mempengaruhi baik atau tidak jalannya kebijakan pemerintah. Indonesia menganut sistem demokrasi yaitu dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat, dimana setiap orang dapat mengambil bagian perihal keputusan yang akan mempengaruhi kehidupannya dalam bernegara (Mochamad

Aris Yusuf, n.d.). Keterlibatan masyarakat ini sebagai cara masyarakat dalam mengawasi negara Indonesia untuk mewujudkan pemerintahan yang baik di Indonesia.

Indonesia memiliki banyak kekuatan potensial dan sumber daya alam yang melimpah. Kekuatan potensial tersebut belum dapat ditransformasikan menjadi kekuatan ekonomi karena berbagai alasan, salah satunya karena kekurangan modal (Khasanah, 2022).

Pemerintah Indonesia menggalakkan Pembangunan guna meningkatkan perekonomian negara. Pemerintah membutuhkan cara agar pembangunan tersebut berjalan, salah satu caranya adalah dengan investasi, baik investasi dalam negeri dan investasi asing. Untuk menarik investasi asing pemerintah membuat regulasi dan kebijakan baru agar mempermudah warga negara asing sebagai pemilik modal dalam berinvestasi di Indonesia. Investasi asing merupakan faktor penting untuk meningkatkan Pembangunan di Indonesia yang tentunya akan berdampak pada peningkatan kesejahteraan masyarakat dimana hal ini merupakan tujuan dari negara Indonesia untuk menciptakan kesejahteraan serta mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Untuk memperlancar Warga Negara Asing (WNA) dalam menjalankan bisnis di Indonesia mupun berinvestasi di Indonesia, pemerintah Indonesia membuat kebijakan terkait kepemilikan properti bagi Warga Negara Asing (WNA) yang berada di Indonesia. Warga Negara Asing (WNA) tersebut akan mempertimbangkan untuk membeli dan memiliki satuan rumah susun di Indonesia karena biaya sewa yang terus meningkat. Kebutuhan inilah yang menjadi dasar terbitkannya UU Cipta Kerja. Sangat penting bahwa hak-hak keperdataan investor asing untuk dilindungi oleh undang-undang. Pemerintah mengharapkan dengan lahirnya UU Cipta Kerja ini dapat dijadikan penyempurna bagi peraturan terdahulu terkait kepemilikan properti bagi Warga Negara Asing (WNA).

Terdapat dalam pasal 144 UU Cipta Kerja menyatakan "bahwa hak milik atas satuan rumah susun bisa diberikan kepada warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia, warga negara asing yang diberi izin oleh

peraturan perundang-undangan, dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, serta lembaga internasional yang berada dan mempunyai perwakilan di Negara Indonesia".

Pada prinsipnya, perubahan peraturan atau kebijakan mengenai hak milik satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia pasca UU Cipta Kerja adalah sebagai sarana untuk memudahkan investor asing dalam kepemilikan properti di Indonesia. Fokus utama UU Cipta Kerja ini adalah keuntungan ekonomi. Sedangkan fokus utama dalam UUPA adalah untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia sesuai dengan ketentuan pasal 33 UUDNRI Tahun 1945. UU Cipta Kerja tidak mempertimbangkan kesejahteraan dan keadilan sosial masyarakat. Kemudahan-kemudahan yang di berikan oleh pemerintah dengan merubah regulasi kepemilikan satuan rumah susun tidak ditujukan bagi masyarakat Indonesia dengan keadaan ekonomi lemah, sebaliknya kemudahan ini justru ditujukan kepada pemilik modal asing. Ini merupakan keuntungan dan hal yang perlu dipertimbangkan bagi para Warga Negara Asing (WNA) yang ingin mempunyai atau sudah memiliki properti di Indonesia. Selain itu ada beberapa keuntungan bagi Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki properti di Indonesia yaitu akses untuk kepemilikan satuan rumah susun menjadi lebih mudah, sebelum diundangkannya UU Cipta Kerja, Warga Negara Asing (WNA) hanya bisa mempunyai hunian vertikal di atas lantai 20 dan tidak dapat memiliki kepemilikan secara langsung. Setelah UU Cipta Kerja, batasan lantai telah dihapus, sehingga Warga Negara Asing (WNA) dapat membeli unit di semua lantai, asalkan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Selain itu kepemilikan satuan rumah susun juga lebih jelas. Warga Negara Asing (WNA) memiliki kepastian hukum yang lebih baik terkait kepemilikan properti di Indonesia. Hal ini dapat meningkatkan kepercayaan dan minat para investor asing untuk berinvestasi dalam properti di Indonesia.

UUPA mengandung asas nasionalitas merupakan harapan bagi masyarakat Indonesia untuk mempertahankan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Adanya perubahan dalam peraturan

kepemilikan satuan rumah susun di dalam UU Cipta Kerja ini tentunya tidak sejalan dengan asas Nasionalitas dalam UUPA. Dimana dalam UU Cipta Kerja ini lebih mengedepankan keuntungan dan kemudahan bagi Warga Negara Asing (WNA) bukan untuk memberi kemudahan dan kesejahteraan bagi Warga Negara Indonesia. Hak Warga Negara Indonesia dapat menjadi terksesampingkan. Pemerintah seperti terlupa bahwa tujuan utama rumah susun adalah untuk menyediakan rumah bagi warga negara Indonesia yang berpenghasilan rendah.

Secara keseluruhan, perubahan regulasi ini hanya memberikan peluang bagi Warga Negara Asing (WNA) untuk berinvestasi dalam bisnis properti di Indonesia dengan lebih mudah, tetapi juga memunculkan tantangan terkait dengan pengelolaan dampak ekonomi, sosial, dan lingkungan yang mungkin timbul. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah dan semua pihak terkait untuk memantau dampak dari implementasi regulasi ini secara cermat dan bijaksana.

Kesimpulan

Dalam hal peraturan kepemilikan satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia, ketentuan dalam UU Cipta Kerja bertentangan atau tidak sejalan dengan asas nasionalitas yang ditetapkan dalam UUPA. UUPA, yang didasarkan pada Pasal 33 UUDNRI Tahun 1945, berfungsi sebagai payung hukum pertanahan di Indonesia. Tujuan UUPA jelas ditujukan untuk pembentukan hukum agraria nasional, yang akan berfungsi sebagai alat untuk menghasilkan kesejahteraan, kemakmuran, dan kebahagiaan, serta keadilan sosial bagi rakyat beserta negaranya.

Perubahan peraturan atau kebijakan mengenai hak milik satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia pasca UU Cipta Kerja adalah sebagai sarana untuk memudahkan investor asing dalam kepemilikan properti di Indonesia. Fokus utama UU Cipta Kerja ini adalah keuntungan ekonomi. Sedangkan fokus utama dalam UUPA adalah untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia sesuai dengan ketentuan pasal 33 UUDNRI Tahun 1945. UU Cipta Kerja tidak mempertimbangkan kesejahteraan dan keadilan sosial masyarakat.

Mengaitkan teori keadilan John Rawls dengan peraturan kepemilikan atas satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing (WNA) melibatkan evaluasi apakah kebijakan tersebut memenuhi prinsip kebebasan yang setara dan apakah ketidaksetaraan yang timbul dari kebijakan tersebut memberikan manfaat bagi masyarakat. Jika kebijakan tersebut cenderung merugikan masyarakat Indonesia, maka mungkin perlu dipertimbangkan untuk merevisi kebijakan tersebut agar lebih sesuai dengan prinsip keadilan Rawls.

Agar Pemerintah dapat mengeluarkan kebijakan yang melarang kepemilikan oleh Warga Negara Asing (WNA) agar sejalan dengan asas nasionalitas UUPA. Pemerintah harusnya dapat menyelaraskan regulasi kepemilikan satuan rumah susun dengan UUPA untuk memastikan bahwa kebijakan tersebut mendukung tujuan pembangunan berkelanjutan dan kesejahteraan masyarakat. Kepemilikan satuan rumah susun yang tidak hanya menarik bagi investor asing tetapi juga melindungi dan mendukung kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Daftar Pustaka

- ADM_DPMPSTP. (2024, February 23). 5 Dampak Positif Penanaman Modal Asing bagi Bangsa Indonesia, Apa Saja? <https://Dpmpstp.Bantenprov.Go.Id/>.
- Anggriani, J. (2012). Penerapan Asas Nasionalitas Dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia (Studi Kasus Pp No. 40 Tahun 1996). *Jurnal Dinamika Hukum*, 12(1), 173-185.
- Dian Dwi Jayanti, S. H. (2023, February 8). WNA Bisa Beli Rumah Hunian dengan Harga Minimal Berikut Ini. *Hukum Online*.
- Fahri Zulfikar. (2021, September 14). *Hukum dalam Masyarakat: Fungsi, Tujuan, dan Tugasnya*. Detik.Com.
- Gunawan, G. (2014). RUU Pertanahan: Antara Mandat Dan Peningkaran Terhadap UUPA 1960. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 39, 442-456.

- Hilda B Alexander. (2020, October 12). UU Cipta Kerja, Polemik Kepemilikan WNA, dan Spekulasi Harga Properti . Kompas.Com.
- Jonaedi Efendi, & Prasetijo Rijadi. (2023). Metode Penelitian Hukum Nomatif dan Empiris (2nd ed.). Kencana.
- Khasanah, D. D. (2022). Kepemilikan Properti Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, 16(1), 13-37.
- Lapasian, Y. O. (2023). Kajian Yuridis Tentang Tugas Pemerintah Memfasilitasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal. *LEX ADMINISTRATUM*, 12(1).
- Latipulhayat, A. (2015). Khazanah: Jeremy Bentham. *PADJADJARAN Jurnal Ilmu Hukum (Journal of Law)*, 2(2).
- Maiwan, M. (2018). Memahami Teori-teori Etika: Cakrawala dan Pandangan. *Jurnal Ilmiah Mimbar Demokrasi*, 17(2), 193-215.
- Mochamad Aris Yusuf. (n.d.). Pengertian Demokrasi: Sejarah, Ciri, Tujuan, Macam, dan Prinsip. Gramedia.
- Muhammad Faniawan Asriansyah. (2023, January 18). Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Atas Tanah di Indonesia. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15842/Kepemilikan-Tanah-Bagi-Warga-Negara-Asing-Atas-Tanah-di-Indonesia.html>
- Permatadani, E., & Irawan, A. D. (2021). Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia. *Khatulistiwa Law Review*, 2(2), 348-358.
- Pratiwi, E., Negoro, T., & Haykal, H. (2022). Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham: Tujuan Hukum Atau Metode Pengujian Produk Hukum? *Jurnal Konstitusi*, 19(2), 268-293.
- Renata Christha Auli, S. H. (2023, May 29). Rumah Susun untuk WNA, Begini Ketentuan Hukumnya. *Hukum Online*.
- Samosir, S. S. (2024). Terbukanya Penanaman Modal Asing Sektor Real Estate Berdasarkan Peraturan Presiden RI No 49 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2021. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(1), 9502-9519.
- Septiansyah, Z. B., & Ghalib, M. (2018). Konsepsi Utilitarianisme dalam Filsafat Hukum dan Implementasinya di Indonesia. *Ijtihad*, 34(1), 27-34.
- Suteki, & Galang Taufani. (2022). Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori dan Praktik (1st ed.). Rajawali Pers.
- Udjan, B. G. L., & Sari, R. D. P. (2024). KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), 147-157.
- Wardhani, D. K. (2020). Disharmoni Antara R UU Cipta Kerja Bab Pertanahan Dengan Prinsip-Prinsip UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 6(2), 440-455.