

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Asas Kebangsaan dalam Hukum Agraria (UUPA) yang harus Dielaborasi secara Mendalam dengan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Asas kebangsaan atau asas nasionalitas tercantum dalam Pasal 9 UUPA yang menyatakan hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa dan setiap Warga Negara Indonesia (WNI) memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah serta manfaat dari hasil tanahnya. Dengan demikian, maka orang asing (WNA) tidak dapat memperoleh hak milik atas tanah termasuk melalui pemindahan hak milik.¹ Prinsip nasionalitas atau kebangsaan dalam UUPA ini secara khusus diterapkan dalam hak milik atas tanah yang mempunyai sifat kebendaan, sehingga sangat masuk akal apabila hak milik hanya diberikan khusus untuk Warga Negara Indonesia (WNI).

Hal tersebut menunjukkan bahwa hak milik merupakan hak yang bersifat turun temurun yang terkuat dan terpenuh. Sifat terkuat dan terpenuh merupakan suatu sifat kebendaan yang berarti bahwa hak milik itu dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dibebani dengan hak tanggungan dan dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dan karena mempunyai karakteristik-

¹ Tim Hukumonline, "Tujuh Asas-Asas Hukum Agraria dalam UUPA", dikutip melalui <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-hukum-agraria-lt646201e7068e8/> (Diakses pada tanggal 27 Februari 2024 Pukul 12.49 WIB).

karakteristik tersebut, maka hal itu memberikan hak yang lebih luas kepada pemegang hak milik untuk melakukan sesuatu secara bebas terhadap tanah miliknya itu.²

Orang asing (WNA) dan badan hukum asing termasuk perwakilan lembaga internasional hanya dapat diberikan hak atas tanah yang bersifat terbatas yaitu hak pakai, selama kepentingan Warga Negara Indonesia (WNI) tidak terusik dan juga badan hukum asing tersebut berperan penting bagi pembangunan ekonomi Indonesia.³ Jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 5 UUPA, maka kepentingan Warga Negara Indonesia (WNI) di atas segalanya, baik dari segi ekonomis, sosial maupun politis.⁴

Prinsip kebangsaan atau nasionalitas bertujuan untuk melindungi rakyat Indonesia dari ketidakadilan dan perbuatan sewenang-wenang penjajah Belanda. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa seluruh wilayah Indonesia merupakan satu kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Dengan demikian seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Adanya asas nasionalitas, maka bangsa Indonesia memiliki hubungan yang tidak terbatas dan bersifat abadi dengan bumi, air serta ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.⁵

² Jum Anggriani, 2012, *Penerapan Asas Nasionalitas dalam Peraturan Perundang-undangan Agraria Indonesia (Studi Kasus Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996)*, *Jurnal Dinamika Hukum Vol. 12 No. 1*, hal. 176-177.

³ *Op.Cit*, hal. 181.

⁴ *Ibid*, hal. 181.

⁵ *Op.Cit*, hal. 181.

Ketentuan tentang asas nasionalitas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dapat dikatakan menyimpang dari ketentuan induknya yaitu pada UUPA, sebab ketentuan dalam UUPA melarang orang asing (WNA) memiliki hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Ketentuan dalam PP No. 18 Tahun 2021 memberikan hak kepada orang asing (WNA) untuk memiliki hak milik atas satuan rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) disamping Hak Pakai.⁶ Hal tersebut bertentangan sebab Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana layaknya Hak Milik sebagai hak atas tanah yang memiliki sifat kebendaan, sehingga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini tercantum dalam Pasal 81 yang mengatur bahwa peralihan hak ini berlaku secara mutatis mutandis terhadap ketentuan mengenai subjek, jangka waktu, pembebanan, peralihan dan pelepasan, dan pembatalannya. Peralihan Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan (HGB) dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan.⁷

Definisi hak pakai terdapat pada ketentuan Pasal 41 UUPA yang menyatakan bahwa hak pakai ialah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberikan kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan termasuk

⁶ *Op.Cit*, hal. 183.

⁷ *Ibid*, hal. 183.

perjanjian sewa menyewa atau perjanjian. Sumber kewenangan hak pakai menurut pasal tersebut berasal dari tanah yang dikuasai oleh negara, dimana yang dapat memberikan hak pakai ialah pejabat yang berwenang. Selain itu, hak pakai dapat diperoleh dari perorangan yang mempunyai hak milik atas tanah dijadikan hak pakai.⁸

Dari uraian di atas, menunjukkan bahwa ketentuan tentang Hak Guna Bangunan (HGB) memiliki kaitan yang sangat erat dengan asas nasionalitas dalam UUPA sebab hak tersebut adalah hak atas tanah yang memiliki sifat kebendaan sehingga keduanya dapat dialihkan. Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan menurut hukum Indonesia. Dalam konsepsi Hak Guna Bangunan (HGB), tanah yang dapat diberikan ialah tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.⁹

Undang-Undang Pokok Agraria hanya memberikan Hak Pakai bagi orang asing (WNA) sesuai dengan ketentuan Pasal 42 UUPA. Hal tersebut bukan tanpa alasan, sebab hak atas tanah yang lainnya memberikan kewenangan yang terlalu luas bagi orang asing (WNA), misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak Guna Usaha. Ketiga hak atas tanah tersebut dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 28 ayat (3) dan Pasal 35 ayat (3) UUPA.¹⁰ Hak pakai sangat ideal

⁸ Kartini Muljadi dan Gunawa Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hal. 246.

⁹ *Ibid*, hal. 255.

¹⁰ Novia Eka Maharany, Adi Sulistiyono dan Albertus Sentot Sudarwanto, 2022, *Disharmoni Peraturan Perundang-undangan Mengenai Pemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia Dikaitkan dengan Asas Nasionalitas, Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum UMS: Penegakan Hukum Berbasis Transendental*, hal. 142.

bagi orang asing (WNA) sebab oleh pemegang hak pakai jika ingin mengalihkan hak atas tanahnya harus memperoleh persetujuan/izin dari pejabat yang berwenang atau telah mencantumkannya dalam perjanjian yang bersangkutan sehingga izin/persetujuan tersebut mampu mencegah orang asing (WNA) memiliki hubungan yang erat dengan tanah di Indonesia.¹¹

Hal yang perlu dielaborasi dari asas nasionalitas dengan ketentuan Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai ialah bahwa pembatasan kewenangan bagi orang asing (WNA) untuk memperoleh hak atas tanah sangat diperlukan khususnya menyangkut hak-hak atas tanah yang krusial.¹² Misalnya Hak Guna Bangunan (HGB) yang memberikan kewenangan secara penuh bagi siapa saja untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dapat diartikan bahwa pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) dapat mendirikan segala jenis bangunan tanpa perlu membuat perjanjian dengan pemilik hak atas tanahnya.

Hak atas tanah semacam ini tidak dapat diberikan kepada orang asing (WNA) mengingat kewenangan untuk mendirikan bangunan tersebut sangat luas sehingga berpotensi menimbulkan kesewenang-wenangan orang asing (WNA) dalam mendirikan bangunan di Indonesia khususnya bagi orang asing (WNA) pemilik modal besar. Selain itu, orang asing (WNA) dilarang memperoleh tanah Hak Guna Bangunan (HGB) juga terkait dengan kepemilikan bangunan di atas tanahnya yang dikhawatirkan menyebabkan

¹¹ *Ibid*, hal. 142.

¹² Mutia Evi Kristhy dan Astri Putri Aprilla, 2021, *Hak Atas Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021*, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Vol. 7 No. 2*, hal. 501.

kepemilikan bangunan secara besar-besaran khususnya bagi orang asing (WNA) pemilik modal besar.¹³

Tidak luput juga, Hak Guna Bangunan (HGB) ini bersifat dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan dapat dibebankan hak tanggungan. Hal tersebut menunjukkan bahwa ketika Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diberikan kepada orang asing (WNA), maka orang asing tersebut dapat memperoleh pinjaman hutang melalui Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut dan berpotensi menimbulkan tanah Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi terlantar karena orang asing hanya membutuhkan uang melalui pembebanan hak tanggungan dan setelah memperolehnya, tanah dan bangunan tersebut ditinggalkan begitu saja.¹⁴ Peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) juga tidak memerlukan izin dari pemilik hak atas tanahnya maupun pejabat yang berwenang sebagaimana Hak Pakai. Hal ini menimbulkan kemungkinan bahwa pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) mengalihkan sewaktu-waktu hak atas tanahnya kepada pihak lain, misalnya kepada orang asing (WNA) lainnya.

Meskipun Hak Pakai atas tanah juga memberikan kewenangan bagi pemegang haknya untuk membebankan hak atas tanahnya dengan hak tanggungan, namun perlu digarisbawahi bahwa Hak Pakai bersifat terbatas. Dengan demikian, apabila pemegang hak pakai hendak mengajukan pinjaman dengan membebankan hak tanggungan, maka kewenangan mutlak atas hal itu tetap berada pada pemilik hak atas tanahnya. Jika pemilik hak atas tanah tidak

¹³ *Op.Cit*, hal. 505.

¹⁴ *Ibid*, hal. 505.

berkenan tanahnya dibebankan hak tanggungan, maka perbuatan hukum tersebut tidak dapat terjadi. Sedangkan dalam konsepsi Hak Guna Bangunan (HGB), kewenangan tersebut tetap berada pada pemegang hak atas tanahnya, bukan pada pemilik hak atas tanahnya.¹⁵

Dari uraian di atas sudah sepatutnya seluruh peraturan perundang-undangan di bidang agraria berpedoman pada UUPA dengan ketentuan asas nasionalitasnya karena asas tersebut sudah sesuai dengan jiwa bangsa Indonesia dan asas tersebut mencegah dari kemungkinan-kemungkinan terburuk seperti diuraikan di atas. Berpijak pada UUPA, orang asing (WNA) cukup diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai. Pada tujuan pemanfaatan dan penggunaan hak pakai yang diatur dalam perjanjian atau keputusan pemberian haknya telah diatur secara limitatif terkait penggunaan dari tanah hak pakai.¹⁶ Pengaturan yang limitatif ini membatasi pemegang haknya dari penyalahgunaan hak. Pemegang hak hanya diperbolehkan memanfaatkan dan menggunakan tanah sesuai dengan tujuan pemberian hak atau yang diatur dalam perjanjian. Apabila hal tersebut dilanggar menyebabkan hak atas tanahnya gugur. Selain itu, dalam mengalihkan hak atas tanahnya juga terbatas dan memerlukan izin dari pemilik tanah atau pejabat yang berwenang sehingga pemegang hak pakai tidak dapat sewenang-wenang mengalihkan hak pakai atas tanahnya kepada pihak lain.¹⁷

¹⁵ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hal. 51.

¹⁶ *Op.Cit*, hal. 52.

¹⁷ *Ibid*, hal. 52.

B. Tinjauan Umum tentang Rumah Susun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah

1. Subjek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah menyatakan, “

(1) Hak milik atas satuan rumah susun diberikan kepada :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum Indonesia
- c. Orang asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau
- e. Perwakilan negara asing dan Lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.

(2) Selain diberikan kepada sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak milik atas Satuan Rumah Susun juga dapat diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat atau instansi Pemerintah Daerah.

(3) Hak milik atas Satuan Rumah Susun yang diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat atau instansi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat dijaminkan dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 67 PP ini menegaskan bahwa orang asing di Indonesia dapat memiliki hak milik atas satuan rumah susun, hal ini bermanfaat untuk meningkatkan perekonomian dengan membuka peluang investasi bagi para pihak yang ingin menanamkan modal di Indonesia, salah satunya Warga Negara Asing (WNA).¹⁸ Warga Negara Asing (WNA) yang berada di Indonesia telah ditetapkan sebagai salah satu subjek hak atas tanah sehingga dapat memperoleh hak pakai atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 42 UUPA. Warga Negara Asing (WNA) yang relatif lama berada di Indonesia dapat memperoleh hak pakai atas tanah. Pasal 111 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa hak pakai atas tanah yang diberikan kepada Warga Negara Asing (WNA) adalah hak pakai dengan jangka waktu¹⁹ Hak Pakai dengan jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Menurut ketentuan Pasal 185 Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021, Warga Negara Asing (WNA) yang berhak memperoleh tempat tinggal atau hunian adalah orang asing yang memiliki dokumen keimigrasian yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang. Tempat tinggal atau hunian yang dimaksud ialah rumah tapak yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas

¹⁸ Lucy Karenina dan Yoni Agus Setyono, 2018, *Pemberian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing di Indonesia*, *Jurnal The Juris*, Vol. 5, No. 2, hlm.219-225

¹⁹ Darmawan, I. K. A., Dewi, A. A. S., & Seputra, I. P. G. (2020). *Proses Permohonan Hak Pakai Atas Tanah Milik Pribadi oleh Warga Negara Asing*, *Jurnal Preferensi Hukum*, 1(1), hlm. 52-58.

tanah negara, Hak Pakai di atas tanah Hak Milik maupun di atas tanah Hak Pengelolaan serta satuan rumah susun yang didirikan di atas bidang tanah:

- (1) Hak Pakai maupun Hak Guna Bangunan di atas tanah negara;
- (2) Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan; atau
- (3) Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik.

Warga negara asing dapat memperoleh hak milik atas rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai maupun Hak Guna Bangunan (HGB). Hal ini telah diatur dalam sistem hukum agraria Indonesia sebagaimana termuat dalam UUPA dan Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Ketentuan lebih lanjut tentang satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing yang didirikan di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) terdapat pada Pasal 188 Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Pada ketentuan Pasal 188 ayat (2) menyatakan bahwa satuan rumah susun yang dimiliki oleh orang asing (WNA) di atas tanah Hak Guna Bangunan, maka hak bersama atas kepemilikan satuan rumah susun dihitung berdasarkan nilai perbandingan proporsional yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tidak termasuk tanah bersama. Ketentuan ayat (2) tersebut menegaskan bahwa meskipun orang asing (WNA) dapat memiliki satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan, namun Warga Negara Asing tidak serta merta menjadi pemilik hak atas tanahnya. Kepemilikan hak atas

tanah tersebut dapat dimiliki apabila satuan rumah susun tersebut dijual atau dialihkan kepada Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia.²⁰

Pasal 145 ayat (2) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja menjelaskan bahwa pemberian hak guna bangunan atas rumah susun dapat diberikan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah mendapatkan sertifikat layak fungsi. Pasal 47 ayat (3) UU Rumah Susun menjelaskan bahwa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun diterbitkan pada setiap orang yang telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Sertifikat hak atas rumah susun diberikan dalam rangka menjamin adanya kepastian hukum.

Kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara atau hak guna bangunan atas tanah pengelolaan untuk pertama kalinya dibatasi dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun serta dapat diperbaharui dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, sedangkan kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak milik tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dinilai tidak dapat memberikan kepastian hukum karena bertentangan dengan

²⁰ Lucy Karenina dan Yoni Agus Setyono, *Op.Cit*, hal. 225.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai peraturan yang memiliki tingkatan lebih tinggi²¹.

2. Pemecahan dan Penggabungan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 68 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah menyatakan :

“(1) Hak milik atas Satuan Rumah Susun dapat dilakukan pemecahan atau penggabungan dengan melampirkan perubahan akta pemisahan hak milik atas Satuan Rumah Susun yang sudah disetujui atau disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Dalam hal hak milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, pemecahan atau penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah memperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan”.

Pelaksanaan pemecahan dan penggabungan hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud di atas dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 hari.

Besarnya biaya pemecahan maupun penggabungan dan pihak yang berkewajiban untuk membayar biaya pemecahan sertipikat maupun penggabungan sertipikat dapat ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual

²¹ Mutia Evi Kristhy dan Astri Putri Aprilla, 2022, *Hak Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021*, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 7, Nomor 2, hlm.504

Beli (PPJB). Kewajiban tersebut dapat dibebankan kepada penjual atau *developer* maupun kepada pembeli.²²

C. Aspek Hukum Asas Pemisahan Horizontal

Asas pemisahan horizontal merupakan suatu asas yang memisahkan tanah dan seluruh benda yang melekat di atas tanah tersebut. Asas ini diadopsi dalam ketentuan hukum adat dan dianut dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), artinya UUPA hanya mengatur segala aspek tentang tanahnya saja dan tidak mengatur terkait benda-benda lain yang melekat pada tanah.

Makna asas pemisahan horizontal dapat disimak melalui beberapa pendapat ahli, misalnya Imam Sudiyat menyatakan bahwa asas pemisahan horizontal merupakan pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berdiri di atas tanah itu terpisah. Asas ini memisahkan tanah dengan benda lain yang melekat pada tanah itu.

Menurut Ter Haar, asas pemisahan horizontal merupakan tanah yang terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terpisah dari benda yang berada di atasnya sehingga pemilik hak atas tanah dan bangunan di atasnya dapat berbeda.²³

²² Ivor Ignasio Pasaribu, dalam hukumonline: “Biaya Pemecahan Sertipikat Satuan Rumah Susun, Ditanggung Penjual atau Pembeli ?”, dikutip melalui: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/biaya-pecah-sertifikat-rusun-apartemen-lt4feb4522c712d/> (Diakses pada tanggal 6 Maret 2024 Pukul 12.00 WIB).

²³ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Ed. Revisi), Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 225.

Menurut Djahaendah Hasan,²⁴ asas pemisahan horizontal merupakan asas yang memisahkan tanah dari segala benda yang melekat pada tanah tersebut.

Betty Rubianti²⁵ menganggap asas pemisahan horizontal sebagai asas yang membedakan antara subjek pemegang hak atas tanah dengan subjek pemilik bangunan di atas tanah, sehingga tanah dan bangunan akan tunduk pada ketentuan hukum yang berbeda, tanah akan tunduk pada ketentuan dalam hukum tanah (agraria) sedangkan bangunan di atasnya akan tunduk pada hukum perhutangan yang mengatur tentang kekuasaan hak atas benda bukan tanah.

Dalam Pasal 5 UUPA hanya mengatur tentang tanahnya saja, tidak mengatur mengenai benda-benda lain yang melekat atau berada di atas tanah tersebut (tertancap, tertanam, terpaku, tidak diatur dalam UUPA).²⁶ Sebagaimana diatur oleh Pasal 5 UUPA bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tertuang dalam undang-undang ini dan

²⁴ Djubaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 65.

²⁵ Betty Rubianti, Yani Pujiwati, Mulyani Djakaria, 2015, *Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*, *Jurnal Sosiohumaniora Vol. 17 No. 2*, hal. 94.

²⁶ Materi Kesaksian Ahli pada Sidang Pengadilan Negeri Karangasem tanggal 5 Juli 2017, “Asas Perlekatan Vertikal”, Dikutip dari https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_pengabdian_dir/22ffad3dd9d6518f41b7ea61e9fcbecce.pdf (Diakses pada tanggal 28 Februari 2024 Pukul 11.07 WIB).

dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Ketentuan tentang asas pemisahan horizontal terdapat dalam Pasal 28 tentang Hak Guna Usaha, Pasal 35 tentang Hak Guna Bangunan, Pasal 41 tentang Hak Pakai dan Pasal 44 tentang Hak Sewa.

Pembuktian mengenai asas pemisahan horizontal yang selama ini dilakukan adalah dalam sertipikat hak atas tanah, sedangkan bukti kepemilikan bangunan dibuktikan dengan tanda gambar atau denah rumah yang dicantumkan dalam sertipikat.

Memahami makna asas pemisahan horizontal bahwa bangunan atau tanaman dan segala sesuatu yang ada di atas tanah bukan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah juga tidak secara otomatis meliputi perbuatan hukum terhadap bangunan atau benda-benda di atas tanah. Asas pemisahan horizontal dalam struktur hak atas tanah yang dianut oleh UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA terwujud dalam beberapa aspek, antara lain:²⁷

1. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha merupakan suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu sebagaimana diatur

²⁷ Bandingkan dengan Nasrullah, 2018, *Analisis Hukum secara Analogi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal pada Praktik Jual Beli Tanah beserta dengan Pohon Kelapa di atasnya di Kecamatan Patilanggio Kabupaten Pohuwato*, *Jurnal Hukum Volkgeist* Vol. 2 No. 2, hal. 135.

dalam Pasal 29 UUPA dengan tujuan sebagai usaha pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak atas tanah ini dapat diberikan kepada perseorangan Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum Indonesia.²⁸

2. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Hak ini dapat diberikan hanya kepada perseorangan Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum Indonesia.²⁹

Hak Guna Bangunan dapat muncul dari hak pengelolaan dan hak milik. Pemberian Hak Guna Bangunan yang berasal dari hak pengelolaan, maka pemegang haknya haruslah pihak ketiga yang memenuhi persyaratan, memiliki kaitan dengan fungsi dan tugas dari pemilik hak pengelolaan atau sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan yang telah disiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang dimaksud.³⁰

Begitu juga dengan Hak Guna Bangunan yang lahir dari tanah hak milik. Apabila hak ini timbul dari perjanjian, maka pemegang Hak Guna Bangunan memiliki hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah hak milik orang lain, sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan,

²⁸ *Ibid*, hal. 136.

²⁹ *Op.Cit*, hal. 137.

³⁰ Lihat Pasal 1 dan Pasal 7 Permendagri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

dengan membayar sejumlah harga kepada pemilik hak atas tanah termasuk biaya untuk memperoleh Hak Guna Bangunan.

3. Hak Pakai³¹

Hak Pakai diatur secara eksplisit dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43. Hak Pakai merupakan suatu hak untuk memanfaatkan, menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Kewenangan pemegang hak pakai ditentukan dalam keputusan pemberian hak pakai oleh pejabat yang berwenang untuk memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik hak atas tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa, perjanjian pengolahan tanah atau segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan dalam UUPA.

Subjek pemegang hak pakai lebih luas dibandingkan hak-hak atas tanah lainnya, yaitu perseorangan Warga Negara Indonesia (WNI), badan hukum Indonesia, orang asing (WNA), badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia serta perwakilan organisasi internasional yang memiliki perwakilan di Indonesia.³²

Hak Pakai yang lahir dari tanah hak milik yang timbul dari suatu perjanjian, maka pemegang hak pakai berhak untuk mendirikan dan menggunakan bangunan di atas tanah hak milik orang lain, sesuai jangka waktu yang

³¹ *Ibid*, hal. 139.

³² Sri Harini Dwiyatmi, 2020, *Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) dalam Hukum Agraria Nasional*, *Jurnal Refleksi Hukum Vol. 5 No. 1*, hal. 131.

diperjanjikan dengan kewajiban membayar sejumlah harga kepada pemilik hak atas tanah dan juga biaya untuk memperoleh hak pakai.³³

D. Keberadaan Orang Asing (WNA) di Indonesia

Eksistensi orang asing (WNA) di Indonesia tidak lepas dari perkembangan globalisasi yang mendorong terjadinya percepatan aliran modal dan investasi, sehingga memerlukan sumber daya manusia berkualitas tinggi dan kompeten.³⁴

Era globalisasi juga diasumsikan sebagai universalisme tanpa batas sehingga setiap orang dapat berinteraksi satu sama lain secara cepat dan mudah meskipun berbeda tempat atau negara, seiring dengan pesatnya kemajuan teknologi transportasi.³⁵

Dapat dipahami bahwa faktor dominan yang menyebabkan hadirnya orang asing (WNA) di Indonesia ialah faktor ekonomi yaitu mencari pekerjaan yang lebih baik dari pada di negara asalnya. Faktor ekonomi menjadi faktor terbesar sebab pada umumnya negara-negara berkembang membutuhkan tenaga ahli yang berpengalaman untuk membantu kemajuan industri dan meningkatkan kesejahteraan di negara tuan rumah.³⁶ Disamping faktor ekonomi, adapun faktor-faktor lain yang menyebabkan maraknya kehadiran orang asing (WNA) di Indonesia, antara lain:³⁷

³³ *Ibid*, hal. 132.

³⁴ DisnakertransNTB, "Penggunaan Tenaga Kerja Asing Perlu Dilakukan dengan Cermat dan Selektif", dikutip dari <https://disnakertrans.ntbprov.go.id/penggunaan-tenaga-kerja-asing-perlu-dilakukan-dengan-cermat-selektif/> (Diakses pada tanggal 28 Februari 2024 Pukul 15.37 WIB).

³⁵ Penny Naluria Utamy dan Tony Yuri Rahmanto, 2020, *Peran Imigrasi terhadap Fenomena Sosial Orang Asing yang Bekerja Tidak Sesuai Aturan di Indonesia*, *Jurnal Ketenagakerjaan Vol. 15 No. 1* ISSN: 2722-8770, hal. 43.

³⁶ *Ibid*, hal. 43.

³⁷ Ahmad Jazuli, 2018, *Eksistensi Tenaga Kerja Asing di Indonesia dalam Perspektif Hukum Keimigrasian*, *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum Vol. 12 No. 1*, hal. 93.

1. Faktor keterbukaan investasi di Indonesia. hal tersebut mencuat sejak diundangkannya undang-undang cipta kerja, dan program pemerintah dalam rangka percepatan pembangunan sehingga sangat membutuhkan kehadiran investor asing dalam satu paket dengan tenaga kerjanya;
2. Faktor kebijakan bebas visa. Melalui kebijakan yang memperbolehkan orang asing datang ke Indonesia tanpa visa (169 negara), maka banyak dari orang asing tersebut yang mengunjungi Indonesia dan berdampak pada meningkatnya kegiatan imigrasi orang-orang asing;
3. Pemberlakuan Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) yang berdampak pada terbukanya sekat antar negara dan meningkatnya kedatangan tenaga kerja asing ke Indonesia yang mengisi berbagai profesi di Indonesia.

Kehadiran orang asing (WNA) di Indonesia harus memberikan kontribusi bagi peningkatan investasi dan pengendalian tingkat kemiskinan yang ada di Indonesia. Dengan kata lain, orang asing (WNA) yang hadir dan berkedudukan di Indonesia haruslah yang bermanfaat baik secara langsung maupun tidak langsung bagi kesejahteraan rakyat Indonesia.³⁸

Pada dasarnya peraturan perundang-undangan di Indonesia memberikan ruang yang terbuka bagi kehadiran orang asing (WNA) untuk bekerja dan tinggal di Indonesia. Meskipun persoalan hadirnya orang asing (WNA) di Indonesia menimbulkan perdebatan dan dianggap menjadi masalah utama bagi sebagian besar penduduk Indonesia. Apalagi ditambah fakta bahwa pada tahun 2020 silam muncul sebuah regulasi yang dianggap mempermudah masuknya

³⁸ Penny Naluria Utamy dan Tony Yuri Rahmanto, *Op.Cit*, hal. 46.

tenaga kerja asing untuk bekerja di Indonesia yaitu undang-undang cipta kerja.³⁹

Dalam rangka mendukung peningkatan dan pengembangan kerjasama Indonesia dengan negara lain dan meningkatnya jumlah orang asing yang bekerja dan berbisnis di Indonesia, menyebabkan meningkatnya permintaan terhadap hunian atau tempat tinggal bagi orang asing tersebut. Sebuah kebijakan yang menyediakan kerangka hukum tertentu dan memudahkan layanan administrasi dan izin untuk memperoleh hak atas tanah untuk hunian atau tempat tinggal bagi orang asing sangat diperlukan. Kemudahan tersebut tetap mempertahankan prinsip-prinsip perlindungan khususnya bagi Warga Negara Indonesia (WNI) secara holistik. Perlindungan tersebut direalisasikan dalam bentuk mempertahankan ketentuan asas nasionalitas dalam UUPA yaitu hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Bagi orang asing tetap diberikan hak atas tanah dalam bentuk hak pakai dan hak sewa.⁴⁰

³⁹ Ida Hanifah, 2021, *Peluang Tenaga Kerja Asing untuk Bekerja di Indonesia Berdasarkan Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja*, *De Lega Lata Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 6 No. 1, hal. 161.

⁴⁰ Listyowati Sumanto, 2017, *Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berdomisili di Indonesia*, *Jurnal Legislasi Indonesia* Vol. 14 No. 4, hal. 458.

E. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai

1. Tinjauan Umum tentang Hak Guna Bangunan (HGB)

a. Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Menurut ketentuan Pasal 35 UUPA yang mengatur sebagai berikut:

Ayat (1): Hak Guna Bangunan ialah hak untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Ayat (2): Atas permintaan dari pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, maka jangka waktu tersebut dapat diperpanjang untuk waktu paling lama 20 tahun

Ayat (3): Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dari definisi Hak Guna Bangunan pada Pasal 35 ayat (1) di atas, menunjukkan bahwa pemilik bangunan berbeda dengan pemilik dari hak atas tanah di mana bangunan itu didirikan. Itu artinya pemegang Hak Guna Bangunan adalah pihak yang berbeda dengan pemegang Hak Milik atas bidang tanah tempat didirikannya bangunan tersebut, atau dalam arti yang lebih umum, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah tempat bangunan itu didirikan.⁴¹

⁴¹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, Kencana Cet-4, Jakarta, 2007, hal. 190.

b. Subjek Hukum yang Menjadi Pemegang Hak Guna Bangunan

Dalam hubungannya dengan kepemilikan Hak Guna Bangunan, maka perlu merujuk ketentuan Pasal 36 UUPA, yakni:

Ayat (1): Yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan ialah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Ayat (2): Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat pada ayat (1) pasal ini, maka dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan haknya tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak dialihkan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka hak itu hapus karena hukum.

Dari ketentuan ayat (1) di atas terdapat suatu keharusan kumulatif atau keharusan itu harus dipenuhi seutuhnya. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia tapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak dapat memperoleh Hak Guna Bangunan, begitu pula jika badan hukum tersebut berkedudukan di Indonesia namun dalam pendiriannya tidak menggunakan hukum Indonesia juga tidak dapat memperoleh Hak Guna Bangunan.⁴²

⁴² *Op.Cit*, hal. 192.

c. Tanah yang Dapat Diberikan Status Hak Guna Bangunan

Ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur tentang tanah yang dapat diberikan status Hak Guna Bangunan, antara lain:

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan; dan
- 3) Tanah Hak Milik

Ketentuan mengenai terjadinya Hak Guna Bangunan diatur lebih lanjut dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menentukan bahwa:

Ayat (1): Hak Guna Bangunan di atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri;

Ayat (2): Hak Guna Bangunan di atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri berdasarkan persetujuan pemegang hak pengelolaan;

Ayat (3): Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Ayat (4): Keputusan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) dan akta yang dibuat oleh PPAT pada ayat (3) dapat dibuat secara elektronik.

Maksud dari pasal tersebut di atas ialah pada dasarnya Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah negara atau tanah hak

pengelolaan diberikan berdasarkan keputusan menteri negara agraria/kepala badan pertanahan nasional, dengan memperhatikan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah khususnya Pasal 23.⁴³

Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak permohonan didaftarkan oleh Kantor Pertanahan. Pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak. Selain itu, Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik dapat diperbarui haknya dengan pemberian akta Hak Guna Bangunan yang baru yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan.⁴⁴

d. Jangka Waktu Pemberian Hak Guna Bangunan

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA di atas, Hak Guna Bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Sedangkan dalam Pasal 87 Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 menentukan Hak Guna Bangunan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

⁴³ Kartasapoetra dan Ahmad Setiady, *Hukum Tanah, Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1992, hal. 10.

⁴⁴ *Ibid*, hal. 10.

e. Hak Guna Bangunan atas Satuan Rumah Susun

Apabila Hak Guna Bangunan di atas tanah negara didirikan satuan rumah susun, maka pemberian haknya dapat dilakukan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah memperoleh sertifikat laik fungsi begitu pula dengan Hak Guna Bangunan di atas tanah hak pengelolaan. Menurut ketentuan Pasal 87 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 menentukan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan yang didirikan satuan rumah susun, yakni:

- 1) Di atas tanah negara, maka jangka waktu pemberian dan perpanjangan dapat dilakukan sekaligus dengan jangka waktu akumulatif paling lama 50 tahun pasca mendapatkan sertifikat laik fungsi;
- 2) Di atas tanah hak pengelolaan, maka jangka waktu pemberian, perpanjangan dan pembaruan dapat dilakukan sekaligus dengan jangka waktu akumulatif paling lama 80 tahun pasca mendapatkan sertifikat laik fungsi.

Apabila merujuk Pasal 96 Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021, maka perpanjangan dan pembaruan Hak Guna Bangunan untuk satuan rumah susun tergantung hak atas tanah yang menyertainya:

- 1) Di atas tanah negara, maka perpanjangan haknya dapat diajukan sekaligus dengan permohonan pemberian haknya;

- 2) Di atas tanah hak pengelolaan, maka permohonan perpanjangan dan pembaruan haknya diajukan sekaligus dengan permohonan pemberian haknya.

2. Tinjauan Umum tentang Hak Pakai

a. Pengertian Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik hak atas tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan dalam undang-undang.

b. Subjek Hukum Pemegang Hak Pakai

Menurut ketentuan Pasal 49 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, pihak-pihak yang dapat menjadi subjek hak pakai, antara lain:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 4) Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia

- 5) Departemen, lembaga pemerintah, lembaga non pemerintah, pemerintah daerah;
- 6) Badan keagamaan dan sosial;
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional yang ada di Indonesia

c. Tanah yang Dapat Diberikan Status Hak Pakai

Menurut ketentuan Pasal 51 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, tanah yang diberikan status hak pakai, antara lain:

- 1) Tanah negara;
- 2) Tanah hak milik;
- 3) Tanah hak pengelolaan.

d. Jangka Waktu Pemberian Hak Pakai

Menurut ketentuan Pasal 52 terdapat pengaturan tentang jangka waktu pemberian hak pakai yang disesuaikan dengan hak atas tanah yang menyertainya, antara lain:

- 1) Hak Pakai di atas tanah negara dan di atas tanah hak pengelolaan diberikan jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun;
- 2) Hak pakai selama dipergunakan dapat diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan asalkan sesuai dengan dengan penggunaan dan pemanfaatannya;

- 3) Hak Pakai di atas tanah hak milik dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai di atas tanah hak milik;
- 4) Setelah jangka waktu pemberian Hak Pakai pada ayat (1) berakhir, maka tanah tersebut akan kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah hak pengelolaan.

e. Hak Pakai atas Satuan Rumah Susun

Kepemilikan satuan rumah susun dilindungi oleh hukum sehingga sesuai dengan konsep hak milik, kepemilikan tersebut dapat dialihkan dan dibebankan hak jaminan. Dengan demikian, pemilik satuan rumah susun dapat menjual hak miliknya kepada pihak lain atau menjadikannya sebagai jaminan hutang kepada lembaga perbankan atau lembaga keuangan lainnya. Meskipun bangunan rumah susun tersebut didirikan di atas tanah berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai, sertifikatnya tetap menggunakan istilah Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun), berbeda dengan sertipikat hak atas tanah pada umumnya yang menggunakan nama sesuai status hak atas tanahnya, misalnya Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Guna Bangunan, Sertipikat Hak Guna Usaha dan Sertipikat Hak Pakai.⁴⁵ Pemanfaatan tanah hak pakai untuk didirikan satuan rumah susun merupakan penggunaan paling

⁴⁵ Eman Ramelan, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Cet. I, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2013, hal. 13.

lazim tanah hak pakai untuk tujuan komersial yang mampu menarik pembelian langsung oleh orang asing dan badan hukum asing. Sebagaimana yang telah ditegaskan dalam UUPA, bahwa satuan rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing hanyalah yang didirikan di atas tanah berstatus Hak Pakai. Meskipun demikian, pemerintah menetapkan persyaratan-persyaratan (termasuk harga minimum) untuk dapat memiliki satuan rumah susun.

Persyaratan-persyaratan tersebut di atas antara lain:⁴⁶

- 1) Minimal harga;
- 2) Luas bidang tanah;
- 3) Jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun; dan
- 4) Peruntukan untuk tempat tinggal atau hunian.

Selain persyaratan-persyaratan tersebut di atas, terdapat suatu batasan lain mengenai kepemilikan satuan rumah susun bagi orang asing yaitu rumah susun dengan kategori rumah susun komersial.

Untuk membuktikan kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut, maka orang asing akan diberikan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dengan mencantumkan jenis hak atas tanahnya, baik hak pakai di atas tanah negara maupun hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.⁴⁷

⁴⁶ Renata Christha, Rumah Susun untuk WNA, Begini Ketentuan Hukumnya, dikutip dari: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/rumah-susun-untuk-wna--begini-ketentuan-hukumnya-lt51963f5f6690f> (Diakses pada tanggal 01 Maret 2024 Pukul 13.50 WIB).

⁴⁷ Listyowati Sumanto, 2017, *Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berdomisili di Indonesia*, Jurnal Legislasi Indonesia Vol. 14 No. 4, hal. 458.

Lebih lanjut, berdasarkan ketentuan Pasal 69 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bahwa orang asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian ialah orang asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Selanjutnya dalam Pasal 71 ayat (1) huruf b, bahwa rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing merupakan rumah susun yang dibangun di atas tanah:

- a) Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah negara;
- b) Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah hak pengelolaan;
atau
- c) Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 144 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada orang asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing hanya dapat diberikan di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri serta kawasan ekonomi lainnya.