

ABSTRAK

Dalam perkembangannya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) perlu dilengkapi dan disempurnakan dengan peraturan lain untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat. Namun pada kenyataannya tak jarang aturan baru justru menggeser serta melupakan UUPA. Hal ini serupa dengan pengaturan mengenai kepemilikan sarusun oleh Orang Asing di Indonesia pasca berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Perpu Cipta Kerja) dan aturan turunan dari UUCK yang masih dianggap berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 184 huruf b Perpu Cipta Kerja diantaranya yaitu PP Nomor 18 Tahun 2021 dan Permen ATR/Ka BPN Nomor 18 Tahun 2021.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bentuk insinkronisasi dan upaya dalam mengatasi insinkronisasi mengenai kepemilikan sarusun oleh orang asing pasca berlakunya Perpu Cipta Kerja di Indonesia.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan (*library research*) dengan menggunakan bahan-bahan hukum. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif dengan penarikan kesimpulan menggunakan teknik deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian, pasca berlakunya Perpu Cipta Kerja pengaturan mengenai sarusun oleh Orang Asing di Indonesia telah terjadi beberapa bentuk insinkronisasi hukum, yaitu insinkronisasi secara horizontal dari segi substansi peraturan dan tidak taat asas *lex posterior derogat legi priori* antara UUPA dengan Perpu Cipta kerja, Insinkronisasi secara vertikal dari segi format peraturan dan tidak taat asas *lex superior derogat legi inferiori* antara UUPA dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 dan Permen ATR/Ka BPN Nomor 18 Tahun 2021, serta insinkronisasi secara horizontal dari segi substansi dan tidak taat asas nasionalitas dalam PP Nomor 18 Tahun 2021. Dalam rangka mengatasi insinkronisasi hukum itu maka perlu dilakukan upaya harmonisasi hukum pada Perpu Cipta Kerja dan aturan turunannya dengan ketentuan bahwa Orang Asing hanya dapat memiliki Rumah Susun di atas bidang tanah Hak Pakai agar dapat mempertahankan keharmonisan hukum agraria nasional serta asas nasionalitas sebagaimana terkandung dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Kesimpulan dalam penelitian ini pasca berlakunya Perpu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja ketentuan sarusun oleh orang asing di Indonesia terdapat beberapa bentuk insinkronisasi hukum baik secara vertikal maupun horizontal karena tidak sejalan dengan asas nasionalitas sebagaimana terkandung di dalam UUPA yang merupakan sebagai dasar dalam penyusunan peraturan hukum agraria nasional maka dari itu perlu dilakukannya harmonisasi hukum.

Kata Kunci: *Sarusun, Hak Guna Bangunan, Orang Asing, Insinkronisasi Hukum, Harmonisasi Hukum.*

ABSTRACT

In its development, Law Number 5 of 1960 (UUPA) needs to be supplemented and regulated with other regulations to be able to meet the needs of the community. However, in reality it is not uncommon for new regulations to shift and forget the UUPA. This is similar to the regulation regarding apartment ownership by foreign nationals in Indonesia after the enactment of Government Regulation in Lieu of Law of the Republic of Indonesia Number 2 of 2022 concerning Job Creation (Perpu Cipta Kerja) and regulations derived from UUCK which are still considered valid as stipulated in Article 184 letter b Perpu Cipta Kerja including PP Number 18 of 2021 and Permen ATR/Ka BPN Number 18 of 2021.

This study aims to find out and analyze the forms of unsynchronization and efforts to overcome the unsynchronization regarding apartment ownership by foreign citizens after the enactment of the Perpu Cipta Kerja in Indonesia.

The approach method used in this study is normative juridical with descriptive analytical research specifications. Data collection uses library research using legal materials. The data analysis method used is qualitative analysis by drawing conclusions using deductive techniques.

*Based on the results of the research, after the enactment of the Perpu Cipta Kerja, arrangements regarding flats by foreign nationals in Indonesia have occurred in several forms of legal unsynchronization, namely horizontal unsynchronization in terms of the substance of the regulations and disobedience to the principle of *lex posterior derogat legi priori* between the UUPA and Perpu Cipta Kerja, unsynchronization vertically in terms of regulatory format and not complying with the principle of *lex superior derogat legi inferiori* between UUPA and PP Number 18 of 2021 and Permen ATR/Ka BPN Number 18 of 2021, as well as horizontally unsynchronization in terms of substance and disobeying the principle of nationality in PP Number 18 Year 2021. In order to overcome this legal unsynchronization it is necessary to make efforts to harmonize the law on the Job Creation Perpu and its derivative regulations with the stipulation that Foreigners can only own Flats on plots of land with Right to Use in order to maintain harmony in national agrarian law and the principle of nationality as per the law. it is contained in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA).*

The conclusion in this study after the enactment of Perpu Number 2 of 2022 concerning Job Creation, provisions for flats by foreign citizens in Indonesia, there are several forms of legal unsynchronization both vertically and horizontally because they are not in line with the principle of nationality as contained in the UUPA which is the basis for drafting regulations national agrarian law therefore it is necessary to harmonization of law.

Key Words: *Flats, Building Use Rights, Foreign Citizens, unsynchronization of Laws, Harmonization of Laws*