



ACTA DIURNAL

Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke-PPAT-an

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 2, Nomor 1, Desember 2018

PERALIHAN HAK MILIK MENJADI HAK PAKAI ATAS SARUSUN DI ATAS TANAH HGB KEPADA ORANG ASING DIHUBUNGKAN DENGAN PP NO. 103 TAHUN 2015 TENTANG PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA JUNCTO PERMEN ATR/KEPALA BPN NO. 29 TAHUN 2016 TENTANG TATA CARA PEMBERIAN, PELEPASAN, ATAU PENGALIHAN HAK ATAS PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

Farah Herliani^{a*}, Ida Nurlinda^b, Betty Rubiati^c

^{a*}Program Studi Magister Kenotarian Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^bDepartemen Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

^cDepartemen Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Bandung

INFORMASI NASKAH

Naskah diterima 21/11/2018

Naskah diterbitkan 27/12/2018

Halaman publikasi <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jad/issue/archive>

KORESPONDEN PENULIS

*Email: farah_herliani@yahoo.co.id

ABSTRAK

Seiring peningkatan jumlah Orang Asing di Indonesia, akibat dari globalisasi ekonomi yang terus berkembang. Tidak sedikit dari Orang Asing menjadikan satuan rumah susun sebagai kebutuhan mereka untuk hunian. Pemerintah menerbitkan Permen ATR/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016, yang mengatur peralihan status Hak Milik Atas Sarusun (HMASRS) menjadi Hak Pakai Atas Sarusun (HPASRS) di atas tanah HGB kepada Orang Asing, akan tetapi sampai sekarang baik dalam kegiatan ke PPAT an maupun pada Kantor Pertanahan khususnya di Kota Bandung belum terlaksana. Metode yang digunakan yuridis normatif dan dipaparkan secara deskriptif analitis. Data penelitian dikumpulkan melalui studi kepustakaan terhadap data sekunder dan wawancara dengan nara sumber untuk memperoleh data primer. Selanjutnya dianalisis menggunakan metode analisis yuridis kualitatif. Status tanah HGB sebagai tanah bersama pada Sarusun yang dimiliki Orang Asing, apabila telah terjadi peralihan HMASRS menjadi HPASRS tidak mengalami perubahan status hak atas tanah, sehingga Permen tersebut dianggap bertentangan dengan asas nasionalitas dalam UUPA juga dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelumnya. Diterbitkannya HPASRS dianggap telah memberikan kepastian hukum bagi Orang Asing, meskipun sarusun tersebut dibangun di atas tanah HGB. Sehingga nama sertifikat (HPASRS) itu tidak bergantung pada status hak atas tanah yang di atasnya berdiri rumah susun. Namun yang terjadi saat ini peralihan hak menjadi HPASRS belum dapat terlaksana dengan baik sehingga hal tersebut menimbulkan tidak adanya kepastian hukum bagi Orang Asing dalam hal kepemilikan sarusun sebagai hunian.

kata kunci: HMASRS; HPASRS; sarusun; orang asing.

ABSTRACT

As an increasing number of foreigners in Indonesia, a result of growing economic globalization. Not a few of the stranger renders the unit rises as their needs for shelter. The Government published the ATR Ministerial Regulation/Head of BPN No. 29 of 2016, which regulates the transition status of property rights of Apartement (HMASRS) became a used rights of Apartement (HPASRS) above HGB land of foreigners, but until now both in activities to PPAT and in the Office of land especially in the city of Bandung has yet to be implemented. Juridical normative methods used and presented in a descriptive analytical. Research data collected through secondary data libraries study and interviews with resource person for obtaining primary data. Further analyzed using qualitative methods of juridical analysis. The status of the HGB land as ground together at Apartement owned by a foreigner, if the transition has occurred HMASRS be HPASRS does not change the status of land rights, so that the ATR Ministerial Regulation is considered contrary to the principle of nationality in UUPA also with legislation in force before. Publication of HPASRS are assumed to provide legal certainty for foreigners, although sarusun was built above the ground so that the certificate name HGB. (HPASRS) it does not depend on the status of land rights upon which stands the high-rise. But that happens when this transition right into HPASRS has yet to be done properly so that it gives rise to the lack of legal certainty for foreigners in terms of ownership apartement as dwelling.

Keywords: HMASRS; HPASRS; apartement; foreigners.

PENDAHULUAN

Setiap negara selalu berusaha untuk meningkatkan kesejahteraan bagi rakyatnya. Salah satu usaha untuk meningkatkan kesejahteraan ini adalah melalui pembangunan ekonomi, karena pembangunan ekonomi merupakan bagian penting dari pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Pembangunan ekonomi merupakan hal penting yang menjadi tujuan utama pemerintah Indonesia, sebagai negara berkembang banyak upaya yang dilakukan pemerintah, salah satunya adalah melalui perkembangan dunia usaha di bidang perumahan dan permukiman atau istilah sekarang lebih dikenal dengan bisnis properti.

Berbicara mengenai bisnis properti, saat ini sedang berkembang cukup pesat di Indonesia. Hal ini disebabkan pertumbuhan tingkat kebutuhan masyarakat akan tempat

tinggal yang semakin meningkat. Meningkatnya pertumbuhan kebutuhan akan perumahan yang dekat dengan pusat aktivitas masyarakat di wilayah perkotaan, maka di kota-kota besar di Indonesia mulai marak pembangunan rumah vertikal atau seringkali disebut dengan apartemen.

Sebagian besar masyarakat Indonesia masih sangat berorientasi untuk memiliki rumah yang melekat atau berdiri di atas tanah langsung (*landed housing*) dibanding dengan memilih hunian dalam bentuk apartemen, karena terbatasnya lahan untuk permukiman atau perumahan sehingga menjadi sulit diperoleh dan mahal. Terbatasnya lahan strategis di daerah perkotaan, membuat banyak pelaku pembangunan atau pengusaha atau pengembang atau developer berlomba-lomba melakukan pembangunan di bidang properti yakni dengan cara membangun satuan rumah susun atau apartemen. Dalam

pembangunannya diperhatikan antara lain kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan dalam pemanfaatannya, kelestarian sumber daya alam yang bersangkutan serta penciptaan lingkungan permukiman yang nyaman, lengkap, serasi dan seimbang.¹

Rumah susun atau apartemen merupakan bangunan yang terdiri dari bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut diatas.²

Pembangunan rumah susun sangat didukung oleh pemerintah, sehingga pemerintah pun memutuskan untuk memberikan kebijakan lain dengan membuka kesempatan bagi orang asing untuk dapat memiliki hunian di Indonesia. Hal tersebut sejalan dengan adanya peningkatan jumlah orang asing di Indonesia karena masuknya para investor asing sebagai akibat dari adanya globalisasi ekonomi yang terus berkembang, tidak sedikit dari orang-orang asing tersebut melakukan pekerjaan dalam jangka waktu yang lama di Indonesia atau akhirnya menetap di Indonesia sehingga rumah tinggal atau hunian menjadi salah satu kebutuhan mereka.

Globalisasi yang didefinisikan sebagai proses pembentukan sistem kapitalis dunia atau dapat dikatakan bahwa globalisasi itu pada hakekatnya adalah gerakan kapitalisme internasional.³

Hal tersebut menurut Arie Sukanti, Undang-Undang Pokok Agraria telah menyediakan rambu-rambu pada Pasal 9 ayat (1) yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa dalam batas-batas Pasal 1 dan 2.⁴

Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) tersebut diatas jelas bahwa, tanah hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut WNI) dan badan-badan hukum tertentu yang disebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu Bank-Bank yang didirikan oleh Negara, Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian, Badan-Badan Keagamaan dan Badan-Badan Sosial yang ditunjuk, sedangkan untuk tanah Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh perorangan WNI dan Badan-Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan juga badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia namun dengan pembatasan jangka waktu kepemilikan.

Pada prinsipnya UUPA itu memiliki asas nasionalitas yang membatasi orang asing dan badan hukum asing untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan di Indonesia, khususnya membatasi dalam hal pemilikan Hak Milik atas tanah dan Hak Guna Bangunan. Dari prinsip nasionalitas tersebut terlihat bahwa kepentingan Warga Negara Indonesia diatas

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 355.

² Arie S. Hutagalung, "Sistem Condominium Indonesia: Implikasi dan Manfaatnya bagi Developer/Properti Owner", (Makalah Program Pendidikan Lanjutan Ilmu Hukum Bidang Konsultan Hukum dan Kepengacaraan, FH-UI), Jakarta, hlm. 1.

³ Muchsin (et.al), *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 86.

⁴ *ibid.*

segala-galanya baik dari segi ekonomis, sosial dan politis dan malahan dari sudut Hankamnas.⁵

Berkaitan dengan adanya prinsip nasionalitas dalam UUPA maka Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rusun), menjelaskan bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan, dengan demikian, maka yang boleh membeli dan memiliki rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik dan hak guna bangunan di Indonesia adalah perorangan WNI dan badan hukum yang memenuhi syarat tersebut, sehingga jelas bagi orang asing yang menetap di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, dalam hal membeli dan memiliki satuan rumah susun harus berada di atas tanah hak pakai.

Untuk memberikan kepastian hukum pemilikan rumah tinggal atau hunian oleh Orang Asing di Indonesia, Presiden Joko Widodo pada tanggal 22 Desember 2015, telah menandatangani Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (selanjutnya disebut PP No. 103 Tahun 2015), PP tersebut merupakan perubahan dari kebijakan sebelumnya yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.⁶

Berdasarkan Pasal 2 juncto Pasal 4 PP No. 103 Tahun 2015, orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai yang merupakan rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai atau Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga yang merupakan Sarusun yang di bangun di atas bidang tanah Hak Pakai. Dalam PP tersebut juga jelas bahwa Orang Asing di Indonesia dapat memiliki rumah tunggal dan atau sarusun dengan status tanah berupa Hak Pakai sesuai peraturan perundangan.

Dalam praktik muncul permasalahan baru dalam hal kepemilikan satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia, karena banyak apartemen yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan sehingga dalam rangka pelaksanaan ketentuan Pasal 11 PP Nomor 103 Tahun 2015, telah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (selanjutnya disebut Permen ATR No. 13 Tahun 2016).

Permen ATR Nomor 13 Tahun 2016 tersebut dirasakan kurang optimal oleh pemerintah sendiri karenanya diubah kembali oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata

⁵ A.P. Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung: 1993, hlm. 81.

⁶ Humas Sekretariat Kabinet Republik Indonesia, *Terbitkan PP, Pemerintah Resmi Izinkan Orang Asing Miliki Rumah Tempat Tinggal Di Indonesia*, setkab.go.id/terbitkan-pp-pemerintah-resmi-izinkan-orang-asing-miliki-rumah-tempat-tinggal-di-indonesia/, diunduh pada hari Senin, 26 Maret 2016, pukul 9.34 WIB.

Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (selanjutnya disebut Permen ATR No. 29 Tahun 2016).

Dalam Pasal 4 huruf b Permen ATR No. 29 Tahun 2016 dijelaskan bahwa rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing salah satunya merupakan sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai dan yang berasal dari perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Namun Pasal 6 Permen ATR No. 29 Tahun 2016 menyebutkan bahwa sarusun yang dibangun di atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Orang Asing karena jual beli, hibah, tukar menukar dan lelang serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun kepada Orang Asing yang bersangkutan.

Permasalahannya adalah dalam hal sertifikat induk yang menjadi tanah bersama dalam satuan rumah susun merupakan hak atas tanah yang di bangun di atas tanah Hak Guna Bangunan, maka hal tersebut bertentangan dengan asas nasionalitas dalam UUPA dan juga Pasal 2 juncto Pasal 4 huruf b PP No. 103 tahun 2015 serta Pasal 4 huruf b dari Permen ATR No. 29 Tahun 2016 tersebut.

Permasalahan lainnya, bahwa Kantor Pertanahan khususnya Kota Bandung, sampai saat ini belum dapat menjalankan proses perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 Permen ATR No. 29 Tahun 2016 tersebut, dikarenakan

belum tersedianya aplikasi sistem online yang ada di Kantor Pertanahan, sehingga peralihan hak milik menjadi hak pakai atas satuan rumah susun belum berjalan, sedangkan saat ini sudah ada pelaku pembangunan rumah susun (developer/pengembang) yang sudah melakukan penjualan kepada Orang Asing salah satunya yakni PT. Hegar Amanah Jaya Bersama yang berkedudukan di Kota Bandung, sedangkan untuk wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat dan Kota Administrasi Jakarta Utara belum terdapat permohonan peralihan hak atas satuan rumah susun, sehingga tetap saja hal tersebut membatasi kepemilikan sarusun oleh Orang Asing di Indonesia, yang mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum bagi Orang Asing dalam hal kepemilikan sarusun di Indonesia. Berdasarkan uraian di atas dirumuskan permasalahan yakni bagaimanakah status hukum tanah HGB sebagai tanah bersama pada Sarusun yang dimiliki oleh Orang Asing, apabila telah terjadi peralihan Hak Milik menjadi Hak Pakai Atas Sarusun ditinjau dari PP No. 103 Tahun 2015 juncto Permen ATR/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016, serta bagaimanakah kepastian hukum bagi Orang Asing terhadap kepemilikan Sarusun yang mengalami peralihan hak dari Hak Milik menjadi Hak Pakai Atas Sarusun yang dibangun di atas tanah HGB.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai pendekatan ini adalah yuridis normatif, yaitu suatu metode hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder.⁷ Metode ini dipergunakan mengingat permasalahan yang diteliti berkisar pada hubungan peraturan

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2009, hlm. 13.

perundang-undangan yang satu dengan yang lain dan dilengkapi dengan teori-teori hukum serta praktik penerapan bisnis properti khususnya Satuan Rumah Susun bagi Orang Asing dan akan dilakukan penelitian lapangan untuk mendapatkan data primer.

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan bersifat deskriptif analitis, yaitu memberikan data atau gambaran seteliti mungkin mengenai obyek dari permasalahan. Gambaran tersebut berupa fakta-fakta disertai analisis yang akurat mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan teori-teori hukum dan praktik dari adanya pemberian hak milik satuan rumah susun bagi orang asing di Indonesia diatas tanah hak guna bangunan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 29 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini dianalisis dengan metode yuridis kualitatif dengan cara menginventarisir, menyusunnya secara sistematis serta kemudian menginterpretasikannya, menghubungkan satu sama lain, dikaitkan dengan permasalahan yang diteliti dan selanjutnya disusun secara deskriptif analitis yuridis karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif, sedangkan kualitatif karena merupakan analisis data dari hasil penulisan melalui studi kepustakaan.⁸

PEMBAHASAN

Status Hukum Tanah HGB Setelah Terjadi Peralihan Hak Milik Atas Sarusun Menjadi Hak Pakai Atas Sarusun.

Tanah merupakan permukaan bumi dimana tempat manusia berpijak untuk dapat melakukan segala kegiatan dalam rangka mewujudkan tanah sebagai sumber penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaan tanah sebagaimana tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Tanah sebagai permukaan bumi harus diatur dan dikelola secara nasional untuk menjaga keberlanjutan sistem kehidupan berbangsa dan bernegara. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana 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-orang lain serta badan-badan hukum.⁹

Jenis hak atas tanah yang memiliki prospek di masa mendatang adalah tanah Hak Pakai yang menurut hukum dapat dimiliki (tidak dalam pengertian hanya memakai, menggunakan seperti kebanyakan orang awam) tidak saja oleh warga negara dan badan hukum Indonesia tapi juga oleh pihak asing baik perorangan maupun badan hukum asing.¹⁰ Berkaitan dengan hal tersebut terdapat prinsip nasionalitas dalam UUPA yang secara tegas

⁸ Ronny Hanitjio Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, Galian Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 98.

⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Depok, 2005, hlm. 10.

¹⁰ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 99.

disebutkan dalam Pasal 9 bahwa hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2 UUPA. Yang dimaksudkan dengan “hubungan yang sepenuhnya” adalah menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan Hak Milik (Pasal 21 ayat 1 UUPA).¹¹

Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang dapat dikuasai yaitu untuk keperluan pribadi terdapat hak milik dan untuk kegiatan usaha terdapat hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB) dan hak pakai (HP). Namun dalam penguasaan hak atas tanah tersebut harus mengingat pada subjek hukum yang akan menggunakannya karena status subjek hukum akan menentukan status tanah yang boleh dikuasainya. Pasal 21 UUPA menyebutkan bahwa subjek hak milik adalah WNI dan juga badan-badan hukum yang ditetapkan Pemerintah. Selanjutnya Pasal 30 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) UUPA, keduanya menyebutkan bahwa subjek hukum HGU dan HGB adalah WNI atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Lain dengan ketentuan mengenai subjek hukum Hak Pakai yang diatur dalam Pasal 42 dan juga Pasal 45 UUPA mengenai subjek hukum Hak Sewa menyebutkan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai dan Hak Sewa adalah WNI, Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Ketentuan mengenai subjek hukum atas kepemilikan hak atas tanah kemudian diikuti dengan diterbitkannya PP No. 40 Tahun 1996

tentang HGB, HGU dan Hak Pakai. Peraturan pemerintah ini memberikan pengaturan pula tentang Hak Pakai selain dapat dimiliki oleh WNI dan badan hukum Indonesia, Hak Pakai ini adalah sebagai satu-satunya hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pengaturan lain yang mengatur mengenai pemilikan tempat tinggal atau hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dijelaskan dalam Pasal 52 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dimana Orang Asing dapat menghuni atau menempati rumah di Indonesia dengan cara hak sewa atau hak pakai. Hak sewa yaitu orang asing menghuni atau menempati rumah milik orang lain berkewarganegaraan Indonesia atas dasar sewa menyewa. Hak Pakai yaitu Orang Asing menempati atau menghuni rumah di atas tanah yang berstatus Hak Pakai baik hak pakai yang berasal dari tanah negara, tanah hak pengelolaan maupun tanah hak milik.

Pemerintah kemudian menerbitkan PP No. 103 Tahun 2015 yang kemudian diikuti oleh Peraturan Pelaksanaannya itu dianggap sebagai terobosan penting dalam perkembangan dunia properti, karena dianggap dapat lebih memberikan kemudahan bagi Orang Asing untuk dapat memiliki rumah tinggal atau hunian. PP No. 103 Tahun 2015 mencabut PP No. 41 Tahun 1996 yang mengatur tentang hal yang sama yaitu mengenai Pemilikan Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, sedangkan untuk peraturan pelaksanaannya Permen ATR/BPN No. 13 Tahun 2016 dicabut dan diganti dengan Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau

¹¹ Boedi Harsono, *Tanah Untuk Orang Asing dan Badan-Badan Hukum Asing (Makalah)*, Jakarta: 1994, hlm. 19.a.

Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

Penjelasan PP No. 103 Tahun 2015 menerangkan bahwa diterbitkannya PP tersebut adalah dalam rangka mendukung pembangunan yang semakin meningkat seiring kerjasama Indonesia dengan negara-negara sahabat, dan meningkatnya jumlah orang asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia, mengakibatkan permintaan kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing semakin meningkat, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam pemberian pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing.

Terbitnya PP No. 103 Tahun 2015 membawa perubahan yang signifikan terhadap ketentuan kepemilikan tanah bagi Orang Asing. Walaupun PP tersebut sebenarnya mengatur kepemilikan rumah tinggal atau hunian sarusun, namun keberadaan bangunan tersebut pada hakekatnya tidak dapat dilepaskan dari hak atas tanah itu sendiri. Kemudahan yang diberikan oleh PP No. 103 Tahun 2015 dilakukan dengan tetap memegang prinsip-prinsip pertanahan di antaranya prinsip nasionalitas, bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki Hak Milik, sedangkan Orang Asing hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Sewa.¹²

Pasal 4 PP No. 103 Tahun 2015 menyebutkan pula bahwa Orang Asing di Indonesia dapat memiliki rumah hunian berupa rumah tunggal atau hunian sarusun yang berdiri di atas tanah dengan status hak pakai. Jadi dalam hal ini, status tanahlah yang

menentukan apakah Orang Asing di Indonesia dapat memiliki suatu rumah tempat tinggal atau hunian. Ketentuan dalam Pasal 4 PP tersebut merujuk pada peraturan perundang-undangan dalam hukum tanah nasional yang telah berlaku sebelumnya.

Dengan demikian hanya tanah dengan status Hak Pakai yang memungkinkan untuk dapat dikuasai oleh Orang Asing yang tinggal dan membutuhkan rumah tempat tinggal di Indonesia. Sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 21 ayat (3) jo. Pasal 30 ayat (2) jo. Pasal 36 ayat (2) UUPA bahwa jika pemegang haknya tidak sesuai dengan syarat yang ditetapkan dalam ketentuan tersebut, maka penguasaan dan penggunaan tanahnya tidak dapat diteruskan karena hak tersebut dapat hapus dan tanahnya menjadi tanah negara. Jadi, untuk Orang Asing sama sekali tidak terbuka kemungkinan untuk mendapatkan hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan kecuali Hak Pakai.

Tetapi peraturan-peraturan mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi Orang Asing sebagaimana dijelaskan di atas seolah dikesampingkan dengan diterbitkannya peraturan pelaksanaan Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 yang dalam Pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa pemberian, pelepasan dan pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing berdasarkan pada asas bahwa macam hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh seseorang mengikuti status hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Jika dipelajari dalam Permen ATR/BPN tersebut, maka hukum kita memberikan kemudahan kepada orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia untuk memiliki unit satuan rumah susun yang berada di atas tanah

¹² Penjelasan PP No. 103 Tahun 2015

Hak Guna Bangunan, asal mereka memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas bangunan di mana bangunan gedungnya itu berdiri.

Terdapat perluasan peraturan dalam Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 apabila dibandingkan dengan PP No. 103 Tahun 2015. PP No. 103 Tahun 2015 membatasi cara kepemilikan rumah hanya melalui jual beli, itupun harus berupa rumah tempat tinggal atau hunian baru (tangan pertama). Sementara, Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 memperluas lingkup cara kepemilikan rumah atau hunian sarusun tidak saja melalui jual beli, melainkan juga melalui hibah, tukar menukar dan lelang, serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dan juga tidak harus berupa bangunan baru (boleh tangan kedua) serta memberikan batasan tentang minimum harga dan maksimal luas atas kepemilikan juga diatur dalam Permen ATR tersebut.

Selain perluasan mengenai kepemilikan, seolah Permen ATR/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016 ingin menjadi *lex specialis* terhadap UUPA atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum Permen ATR tersebut, khususnya terkait akibat hukum atas kepemilikan tanah oleh Orang Asing di luar prosedur. Dalam pelaksanaannya hal tersebut dapat saja terjadi dimana kebijakan yang dibuat dalam Permen ATR tersebut dapat dilaksanakan dengan tujuan-tujuan untuk memberikan kepastian hukum untuk Orang Asing. Namun dalam jenjang norma hukum sangat tidak memungkinkan suatu Peraturan Pemerintah dikesampingkan oleh Peraturan Menteri dimana Peraturan Pemerintah itu lebih tinggi kedudukannya secara hierarki perundang-undangan dibandingkan dengan Peraturan

Menteri. Sehingga prinsip nasionalitas yang ada dalam UUPA dan juga PP No. 103 Tahun 2015 tetap harus diperhatikan.

Menurut Kepala Sub Direktorat Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Ruang serta Kepala Seksi PPAT Wilayah II (dua) Kementerian Agraria dan Tata Ruang,¹³ menjelaskan bahwa kepemilikan hunian satuan rumah susun yang berada di atas tanah Hak Guna Bangunan tetap dapat dimiliki oleh Orang Asing karena yang menjadi alat bukti kepemilikan terkuat dan terpenuh bagi Orang Asing tersebut adalah berupa Sertifikat Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun. Hak atas tanah bersama yang dimiliki oleh Orang Asing tersebut hanya sebatas yang dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional karena sebagaimana perkembangan yang terjadi di kota-kota besar di Indonesia bahwa sebagian besar para pelaku pembangunan rumah susun (pengembang/developer) itu membangun rumah susun di atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan. Jadi tetap yang dipegang oleh Orang Asing itu adalah berupa Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun, kecuali dalam hal kepemilikan seluruh Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun dalam suatu bangunan gedung bertingkat beralih atau dialihkan kepada Orang Asing, maka Tanah Bersama atas bangunan gedung bertingkat dilepaskan menjadi Tanah Negara dan langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai.

Seharusnya suatu sarusun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan dengan merubah status sertifikat menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana di atur dalam Pasal 6 ayat (2) Permen No. 29 Tahun 2016 harus turut memperhatikan esensi pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

¹³ Merupakan hasil wawancara yang dilakukan pada hari Selasa, tanggal 9 Oktober 2018.

yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelumnya. Perlu diperhatikan Hak Guna Bangunan yang berasal darimana yang dapat dikuasai oleh Orang Asing, karena Hak Guna Bangunan sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya dapat berasal dari Hak Milik yang diturunkan haknya yang merupakan Hak Guna Bangunan murni dan juga Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah negara dan tanah hak pengelolaan. Sehingga hal-hal tersebut di atas tidak bertentangan dengan prinsip nasionalitas sebagaimana diatur dalam UUPA dan juga peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum diterbitkannya Permen ATR No. 29 Tahun 2016.

Kepastian Hukum bagi Orang Asing terhadap Kepemilikan Sarusun yang Mengalami Peralihan Hak dari Hak Milik Menjadi Hak Pakai atas Sarusun yang Dibangun di atas Tanah HGB

Dalam konstitusi negara, terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945. Untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat tersebut khususnya dalam pemenuhan kebutuhan perumahan, pemerintah melaksanakan pembangunan perumahan dengan sistem rumah susun karena tempat tinggal atau hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dalam menciptakan tatanan hidup dalam bermasyarakat maupun untuk diri sendiri dalam menampakkan jati diri.

Pemerintah menganggap perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-

satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita dewasa ini terutama masyarakat perkotaan.¹⁴

Dalam asas pelekatan vertikal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan, bangunan dan tanaman merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Sementara dalam asas Pemisahan Horizontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, maka oleh karena itu ada pemisahan antara tanah dan bangunan. Tanah tunduk pada hukum tanah dan bangunan tunduk pada hukum bangunan, sehubungan dengan asas pemisahan horizontal itu, artinya bahwa yang mempunyai tanah itu tidak dengan sendirinya menjadi pemilik bangunan yang didirikan orang lain di atas tanahnya.

Konsekuensi hukum dari asas pemisahan horizontal tersebut adalah bahwa setiap perbuatan hukum terhadap tanah tidak dengan sendirinya meliputi pada bangunan di atasnya. Perbuatan hukum terhadap tanah baru dapat meliputi pada bangunan lainnya jika disebutkan secara nyata di dalam perjanjian

¹⁴ Arie S. Hutagalung, *ibid*, hlm. 281

yang mendasari perbuatan hukum tersebut.¹⁵ Dari pernyataan tersebut di atas terlihat bahwa untuk menghubungkan antara tanah dan bangunan dalam sistem pemisahan horizontal, diperlukan sebuah perbuatan hukum yang mengikat tanah dan rumah atau bangunan yang ada di atasnya.¹⁶

Hak kepemilikan atau tanda bukti kepemilikan dalam memiliki unit satuan rumah susun yaitu dengan memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS), sebagaimana yang diatur didalam Pasal 47 UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan bukti kepemilikan yang kuat di dalam persidangan apabila muncul permasalahan kepemilikan di masa yang akan datang.

Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun mempunyai karakteristik khusus bila dibandingkan dengan sertifikat hak atas tanah pada umumnya. Meskipun rumah susun berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, sertifikatnya tetap menggunakan nama Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMASRS). Jadi nama sertifikatnya tidak bergantung pada status hak atas tanah yang di atasnya dibangun rumah susun.¹⁷

Dengan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka terwujudlah jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun. Kepastian tersebut meliputi:¹⁸

1. Kepastian status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya

dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut terdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2. Kepastian subjek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan rumah Susun tersebut milik perseorangan atau badan hukum.
3. Kepastian Objek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas lokasi satuan rumah susun, letak lantai satuan rumah susun, luas (ukuran) satuan rumah susun, batas-batas hak Milik Satuan Rumah Susun yang bersifat perseorangan dan terpisah, dan besarnya hak bersama pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, diperlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hakikat kepastian hukum yang sebenarnya terletak pada kekuatan sertifikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan termasuk di pengadilan

namun kepastian hukum dengan sistem negatif pada hakikatnya merupakan kepastian hukum yang relatif, dengan pengertian bahwa oleh peraturan perundang-undangan dijamin kepastian hukum selama tidak dibuktikan sebaliknya.¹⁹

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman dalam Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*, Alumni, Bandung, 2011, hlm. 183.

¹⁶ Martin Roestamy, *ibid.*

¹⁷ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Depok, 2017, hlm. 229

¹⁸ *ibid.*

¹⁹ S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah; Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 122.

Kepastian hukum dalam hal perlindungan hukum bagi Orang Asing dalam hal kepemilikan sarusun yaitu dengan diterbitkannya Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dipunyai atau dimiliki oleh Orang Asing²⁰ Istilah Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut HPASRS) tidak di atur dalam peraturan perundang-undangan yang diterbitkan sebelum Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016.

Tujuan diberlakukannya Permen ATR/BPN tersebut selain memberikan kepastian hukum atas pemilikan sarusun oleh Orang Asing juga untuk mencegah peralihan hak yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau di luar sistem hukum administrasi pertanahan di Indonesia oleh Orang Asing dengan Warga Negara Indonesia²¹ Sehingga menurut penulis yang menjadi dasar pemikiran diterbitkannya Permen ATR/Kepala BPN tersebut berkaitan dengan adanya praktik-praktik penyelundupan hukum seperti perjanjian nominee yang sudah lazim untuk dibuat, sehingga salah satu cara pemerintah agar tidak ada praktik penyelundupan hukum diberlakukanlah peraturan seperti yang di atur dalam Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016. Dimana khusus bagi satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan sehingga apabila unit sarusun tersebut dimiliki oleh Orang Asing maka yang dilakukan penurunan hak yaitu terhadap bukti kepemilikan unit bangunan satuan rumah susun (HPASRS).

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016

seolah-olah mengesampingkan peraturan perundangan yang terbit sebelumnya, pengesampingan tersebut dalam peraturan perundangan-undangan sendiri dikenal dengan asas *lex posterior derogate legi priori*, dimana hukum yang baru (*lex posterior*) mengesampingkan hukum yang lama (*lex priori*). Pada prinsipnya tidak semua ketentuan yang tidak diatur dalam peraturan di atasnya bertentangan dengan peraturan yang baru atau peraturan yang lebih rendah. Oleh karena itu apa yang tidak dapat dijalankan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung berkaitan dengan adanya permohonan penurunan hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak pakai atas satuan rumah susun, selama tidak bertentangan dengan Permen ATR/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016, maka seharusnya pejabat terkait dapat melaksanakannya.²²

Tetapi tetap saja pemerintah harus memperhatikan hal-hal terkait rumusan dalam membuat peraturan perundang-undangan agar dapat mewujudkan amanat yang terkandung dalam UUD 1945 dan UUPA secara utuh menyeluruh sehingga tidak terdapat kemungkinan-kemungkinan atau celah bagi orang asing atau siapa pun untuk dapat menyalahgunakan hukum untuk kepentingan pribadi. Mengingat kedudukan UUPA bagi sebagian kalangan ilmuwan hukum merupakan payung hukum yang membawa implikasi bahwa norma-norma hukum yang terdapat di dalam UUPA memiliki derajat yang lebih tinggi dibandingkan dengan norma-norma hukum lainnya.²³

²⁰ Pasal 1 angka 6 Permen ATR / BPN No. 29 Tahun 2016.

²¹ Pasal 2 ayat (2) Permen ATR / Kepala BPN No. 29 Tahun 2016.

²² Wawancara dengan Kepala Sub Direktorat Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Ruang pada Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang, pada hari Selasa, 9 Oktober 2018.

²³ Martin Roestamy, *Op. Cit*, hlm. 122.

Berdasarkan hasil penelitian penulis yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Bandung, yang sampai dengan saat ini belum dapat menjalankan peraturan yang ada dalam Pasal 6 Permen ATR/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016, di satu sisi dimungkinkan karena adanya keraguan untuk menjalankan peraturan tersebut mengingat bahwa dalam peraturan perundang-undangan sebelum berlakunya Permen ATR/Kepala BPN tersebut jelas bahwa Orang Asing hanya dapat memiliki hak atas tanah berupa Hak Pakai, namun di sisi lain dibuatnya Permen tersebut oleh pemerintah diharapkan dapat mengurangi praktik pembuatan perjanjian *nominee* yang akan lebih merugikan bagi pemasukan devisa negara.

Mengingat kemungkinan-kemungkinan tersebut maka akan lebih baik BPN sebagai pemilik fungsi dan wewenang paling vital dalam mengurus pertanahan di Indonesia harus dapat bertindak tegas dalam menjalankan suatu peraturan perundang-undangan yang telah dibuat agar dapat memberikan perlindungan hukum bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia khususnya dalam hal pemilikan unit satuan rumah susun yang di bangun di atas tanah Hak Guna Bangunan.

PENUTUP

Ketentuan Permen ATR/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016 dianggap tidak sesuai dengan prinsip nasionalitas yang ada dalam UUPA serta mengesampingkan peraturan perundang-undangan sebelumnya khususnya terkait akibat hukum atas kepemilikan tanah oleh Orang Asing di luar prosedur termasuk mengesampingkan PP No. 103 Tahun 2015 yang masih dengan tetap memegang prinsip-prinsip pertanahan

di antaranya prinsip nasionalitas, bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki seluruh hak atas tanah, sedangkan Orang Asing hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Sewa.

Kepastian hukum bagi Orang Asing atas kepemilikan Sarusun yang mengalami peralihan hak dari HMASRS menjadi HPASRS yang di bangun di atas tanah HGB, belum dapat dilaksanakan secara merata dan menyeluruh pada Kantor Pertanahan khususnya Kota Bandung, padahal permohonan untuk Balik Nama dan Penurunan Hak sudah ada dari Orang Asing. Hal tersebut terjadi dimungkinkan karena adanya ketidakyakian untuk menjalankan Permen ATR/Kepala BPN tersebut yang dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang telah berlaku sebelumnya.

Pemerintah dalam membuat suatu peraturan pelaksana harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, sehingga tidak terjadi tumpang tindih antara peraturan yang satu dengan peraturan yang lainnya. Peraturan perundang-undangan yang telah berlaku mengatur rumah tinggal atau hunian bagi Orang Asing di Indonesia saat ini masih belum mampu memberikan perlindungan hukum, karena peraturan pelaksana yang berlaku saat ini seharusnya tidak berbenturan dengan peraturan yang lain. Oleh karena itu pemerintah harus menegaskan kembali apa yang diatur dalam Pasal 6 Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 yang membolehkan Orang Asing memiliki unit satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan.

DAFTAR PUSTAKA**Buku**

- A.P. Parlindungan, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan dari UUPA*, Mandar Maju, Bandung: 1992.
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Sepu Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pembedayaan Hukum Indonesia, Jakarta: 2005.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Djambatan, Jakarta: 2008.
- Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*, Alumni, Bandung: 2011.
- Muchsin (et.al), *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung: 2007.
- Ronny Hanitjio Soemitro, *Metedologi Penelitian dan Jurimetri*, Galian Indonesia, Jakarta, 1998.
- S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah; Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta: 2005.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2009.
- Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Depok: 2017.
- _____, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Depok: 2005.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Ke-4.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2016 tentang Orang Asing Atau Ahli Waris Yang Merupakan Orang Asing Sebagai Pemilik Rumah Tinggal Atau Hunian Yang Tidak Lagi Berkedudukan Di Indonesia

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/
Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016
Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan
atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan
Rumah Tempat Tinggal atau Hunian
oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di
Indonesia.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala
Badan Pertanahan Nasional Nomor 16
Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik
menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak
Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi
Hak Pakai.

Sumber Lain

Arie S. Hutagalung, "Sistem Condominium
Indonesia: Implikasi dan Manfaatnya bagi
Developer/Properti Owner", (*Makalah
Program Pendidikan Lanjutan Ilmu
Hukum Bidang Konsultan Hukum dan
Kepengacaraan, FH-UI*), Jakarta.

Humas Sekretariat Kabinet Republik Indonesia,
*Terbitkan PP, Pemerintah Resmi Izinkan
Orang Asing Miliki Rumah Tempat Tinggal
Di Indonesia*, setkab.go.id/terbitkan-pp-pemerintah-resmi-izinkan-orang-asing-miliki-rumah-tempat-tinggal-di-indonesia/.