

**RUMAH SUSUN BAGI ORANG ASING MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH RI. NOMOR. 18
TAHUN 2021¹**

Oleh : Junifer Pricilia Reske Ringke Boneka²

Friend H. Anis³

Roy Victor Karamoy⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana kebijakan pemerintah RI dalam menerbitkan suatu peraturan pemerintah tapi tidak bersumber pada undang-undang yang derajatnya lebih tinggi dan apakah layak orang asing mendapatkan hak milik dan mempunyai hak waris atas bidang tanah di Indonesia, yang mana dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Rumah susun atau Satuan rumah susun dapat di miliki baik oleh warga Negara Indonesia maupun orang asing setelah memenuhi syarat dan layak untuk tinggal di rumah susun tersebut dan khusus buat orang asing kalau lokasi satuan rumah susun tersebut di bangun di lokasi kawasan ekonomi khusus, bandara terbuka, pelabuhan – pelabuhan terbuka atau lokasi yang telah di tentukan oleh pemerintah. Pemanfaatan tanah untuk di bangun satuan rumah susun harus sesuai rencana tata ruang wilayah yang pembangunannya harus menyesuaikan kesepadanan jalan umum serta fasilitas umum lainnya. 2. Menurut peraturan pemerintah RI nomor. 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah satuan rumah susun dan pendaftaran tanah orang asing yang tinggal atau berdomisili tetap di Indonesia berhak memperoleh hak milik atas bidang tanah di Indonesia bahkan apabila orang asing tersebut meninggal maka keluarganya atau anak – anaknya berhak mendapatkan hak waris atas bidang tanah tersebut. Sebelum berlakunya peraturan pemerintah RI nomor. 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah satuan rumah susun dan pendaftaran tanah pemanfaatan tanah di Indonesia oleh orang asing sifatnya terbatas yakni bagi orang perorang hanya 10 tahun sedangkan menyangkut kantor – kantor perwakilan atau

kantor perwakilan Negara asing di berikan hak pakai selama di gunakan dan dalam undang – undang RI nomor. 5 tahun 1960 tentang peratusan dasar pokok – pokok Agraria pasal. 21 yang berhak mempunyai hak milik atas bidang tanah di Indonesia adalah warga Negara Indonesia saja tidak termasuk orang asing.

Kata kunci: rumah susun; orang asing;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi pokok pembahasan bukan tentang konstruksi bangunan rumah susun tapi yang menjadi pokok pembahasan menyangkut pemanfaatan tanah dalam mendirikan rumah susun atau satuan rumah susun oleh warga negara asing, perwakilan asing serta lembaga-lembaga internasional yang menetap atau tinggal di Indonesia. Menyangkut orang asing, perwakilan asing dan lembaga-lembaga internasional yang tinggal atau menetap diindonesia bukan sesuatu hal yang baru bagi kita jauh sebelum kita merdeka orang asing telah ada namun dalam konteks yang berbeda.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana kebijakan pemerintah RI dalam menerbitkan suatu peraturan pemerintah tapi tidak bersumber pada undang-undang yang derajatnya lebih tinggi
2. Apakah layak orang asing mendapatkan hak milik dan mempunyai hak waris atas bidang tanah di Indonesia

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah memuat data – data kepemilikan tanah baik warga Negara maupun orang asing yang menurut sifatnya terus berkembang yang di lakukan pemerintah.

Dalam peraturan pemerintah RI nomor. 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, ha katas tanah satuan rumah susun dan pendaftaran tanah pasal: 1 ayat (9) sebagai berikut :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang di lakukan pemerintah secara terus

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 16071101032

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan, data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan - satuan rumah susun termasuk pemberian – pemberian tanda bukti haknya dan bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya serta hak yang membebani.

⁵Prof. DR. Harun Al Rasyid, Cs “ Himpunan peraturan perundang – undangan RI buku ke -2 , dalam peraturan pemerintah RI nomor. 24 tahun 1997 pasal 3 pendaftaran tanah bertujuan sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah untuk memperoleh datanya apabila di perlukan dalam mengadakan perbuatan hukum.

Sistim pendaftaran tanah lama menggunakan sistim manual baik pencatatan, penghitungan dan penyimpanan data, serta peralihan hak atas tanah yang dominan adalah tenaga manusia sedangkan sekarang ini menggunakan sistim elektronik atau menggunakan sistim komputerisasi.

⁶Dalam peraturan pemerintah RI nomor. 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah satuan rumah susun dan pendaftaran tanah.

Pasal : 84 sebagai berikut :

- (1) Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat di lakukan secara elektronik.
- (2) Hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana di maksud pada ayat (1) berupa data, informasi elektronik dan dokumen elektronik.

- (3) Data dan informasi elektronik dan hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang ada.
- (4) Data dan informasi elektronik dan atau hasil cetaknya sebagaimana di maksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.
- (5) Penerapan pendaftaran tanah elektronik di laksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistim elektronik yang di bangun oleh kementerian.

Pasal : 85 sebagai berikut :

- (1) Seluruh data dan atau dokumen dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah secara bertahap di simpan dan di sajikan dalam bentuk dokumen elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan,
- (2) Data dan dokumen sebagaimana di maksud pada ayat (1) di simpan secara elektronik di pangkalan data Kementerian.
- (3) Untuk keperluan pembuktian di pengadilan dan atau pemberian informasi pertanahan yang di mohonkan untuk pelaksanaan tugasnya data dan atau dokumen dapat di berikan akses melalui sistim elektronik.

Pelaksanaan pendaftaran tanah atas satuan rumah susun sama halnya dengan pendaftaran tanah atas bidang – bidang tanah yang lain misalnya bidang tanah tersebut di gunakan untuk, perkantoran, baik kantor pemerintah, kantor perusahaan swasta, dan lainnya hanya yang membedakan dari segi peruntukan, penggunaan atau pemanfaatan tanahnya.

Pada hakekatnya tanah merupakan hak keperdataan seseorang ataupun, badan hukum dan dalam masyarakat adat dapat di miliki baik secara perorangan namun terikat dalam kelompok masyarakat adat.

Peruntukan dan penggunaan, serta pemanfaatan tanah tidak selamanya bersifat statis atau tidak berubah hal tersebut tergantung dari pemilik tanah tersebut dan pemerintah atau pihak – pihak lain misalnya lokasi tanah cocok untuk di bangun jalan, atau bangunan dengan melalui proses ganti kerugian yang layak dan di terima oleh pemilik tanah.

¹³ Prof. DR. Harun Al rasyid, cs, buku ke -2, loc-cit hal. 131

¹⁴ Peraturan pemerintah RI Nomor. 18 Tahun 2021, op-cit hal. 88 - 89

B. Hak Atas Tanah yang dapat di berikan kepada Orang Asing dan Perwakilan Asing Sesuai Undang-undang RI No 5 Tahun 1960

Sebelum di terbitkannya peraturan pemerintah RI nomor. 18 tahun 2021, tentang hak pengelolaan, hak atas tanah satuan rumah susun dan pendaftaran tanah, maka program pemberian hak atas tanah bagi orang asing sifatnya terbatas tidak sampai di berikan hak milik atas bidang – bidang tanah yang ada di Indonesia maksudnya orang asing yang menetap di Indonesia di berikan hak atas tanah tapi mempunyai jangka waktu seperti yang telah di cantumkan dalam sertipikat bidang tanahnya.

¹⁶Prof. DR. Harun Al RasyidCs “ Himpunan peraturan perundang – undangan RI menjelaskan dalam undang – undang RI nomor :5 tahun 1960. Tentang peraturan dasar pokok – pokok Agraria pasal. 42 yang dapat mempunyai hak pakai sebagai berikut :

- a. Warganegara Indonesia.
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan hukum yang di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 45 sebagai berikut :

- a. Warganegara Indonesia.
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan hkum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Ketentuan pasal 42 dan pasal 45 tersebut di atas dapat di peroleh oleh orang asing serta perwakilan asing yang ada di Indonesia sedangkan hak milik, hak guna bangunan, serta hak guna usaha, hanya dapat di miliki oleh warganegara Indonesia dan badan hukum yang di dirikan menurut hukum Indonesia, sekarang permasalahannya acuan undang – undang sebagai dasar dalam penerbitan peraturan pemerintah nomor. 18 tahun 2021, tentang hak pengelolaan ha katas tanah dan pendaftaran tanah sehingga orang asing memiliki tanah di Indonesia.

⁷Pemberian hak pakai atas bidang tanah kepada orang asing dan atau perwakilan Negara

asing yang ada di Indonesia menurut undang – undang RI nomor. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok – pokok agraria sesuai dengan peraturan pemerintah RI nomor. 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah atas satuan rumah susun dan pendaftaran tanah pasal : 49 sebagai berikut:

- (1) Hak pakai terdiri atas ;
 - a. Hak pakai dengan jangka waktu dan
 - b. Hak pakai selama di digunakan
- (2) Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana di maksud pada ayat (1) huruf a di berikan kepada :
 - a. Warganegara Indonesia
 - b. Badan hukum yang di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
 - c. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
 - d. Badan keagamaan dan social, dan
 - e. Orang asing
- (3) Hak pakai selama di digunakan sebagaimana di maksud pada ayat (1) huruf b di berikan kepada:
 - a. Instansi pemerintah pusat
 - b. Pemerintah daerah
 - c. Pemerintah desa dan
 - d. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional

Pemberian hak pakai atas bidang tanah kepada orang asing mempunyai jangka waktu yakni paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat di perpanjang status haknya selama 20 (dua puluh) tahun dan kalau orang asing tersebut tidak melakukan perpanjangan hak atas bidang tanahnya maka tanahnya menjadi tanah Negara atau tanah yang langsung di kuasai oleh Negara.

Sedangkan kalau menyangkut kantor perwakilan Negara asing dan perwakilan lembaga – lembaga Internasional yang ada di Indonesia di berikan hak pakai selama di digunakan dan kalau perwakilan atau lembaga internasional tersebut tidak lagi menetap di Indonesia maka status tanahnya menjadi tanah yang langsung di kuasai oleh Negara.

Untuk jelasnya dapat di lihat dari pasal : 52 peraturan pemerintah RI tersebut di atas ayat (1) sebagai berikut :

¹⁷Prof. DR. Harun Al Rasyid, buku ke-2,Op-cit, hal 113

¹⁸Peraturan Pemerintah RI nomor. 18 tahun 2021. Op – cit hal. 34

- (1) Hak pakai di atas tanah Negara dan tanah hak pengelolaan dengan jangka waktu di berikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun di perpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun yang di perbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Hak pakai selama di pergunakan di berikan untuk waktu yang tidak di tentukan selama di pergunakan dan di manfaatkan.
- (3) Hak pakai dengan jangka waktu di atas tanah hak milik, di berikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat di perbaharui dengan akta pemberian hak pakai di atas tanah hak milik.
- (4) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan, sebagaimana di maksud pada ayat (1) berakhir tanah hak pakai kembali menjadi tanah yang langsung di kuasai oleh Negara atau menjadi tanah hak pengelolaan.
- (5) Tanah yang langsung di kuasai oleh Negara sebagaimana di maksud pada ayat (4) penataan kembali penggunaan pemanfaatan dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat di berikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan, sebagai berikut ;
 - a. Tanahnya masih di usahakan dan di manfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan sifat dan tujuan pemberian hak.
 - b. Syarat – syarat pemberian hak di penuhi dengan baik oleh pemegang hak
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak
 - d. Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang
 - e. Tidak di pergunakan dan atau di rencanakan untuk kepentingan umum
 - f. Sumber daya alam dan lingkungan hidup, dan
 - g. Keadaan tanah dan masyarakat sekitar

Selanjutnya pemberian hak pakai baik kepada warganegara Indonesia maupun orang asing, lembaga asing dan perwakilan internasional yang menetap di Indonesia di berikan hak dalam bentuk surat keputusan pemberian hak pemberian hak oleh Menteri dalam hal ini Menteri Agraria tata ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI atas dasar permohonan pemberian hak atas tanah di sertai dengan bukti – bukti penguasaan baik menyangkut keadaan fisik tanah, yakni luasan bidang tanah, dan data yuridis yaitu surat – surat atau keterangan – keterangan pendukung atas bidang tanah yang di mohon haknya, setelah surat keputusan pemberian hak atas tanah tersebut telah di terbitkan oleh Menteri maka yang bersangkutan melakukan pendaftaran haknya melalui kantor pertanahan setempat untuk di terbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak.

Kemudian hak pakai yang telah di pegang oleh warganegara Indonesia dan orang asing apabila akan berakhir haknya sesuai surat keputusan Menteri maka kepada yang bersangkutan di berikan kesempatan untuk memperpanjang haknya tersebut dan kalau haknya tersebut telah berakhir baru akan mengusulkan perpanjangan jangka waktu maka untuk proses perpanjangan hak atas bidang tanah hak pakai tersebut tidak dapat di proses perpanjangan hak tapi di lakukan pemberian hak – hak baru dan bukti sebelumnya sertipikat hak pakai yang telah berakhir haknya di jadikan dasar untuk pemberian hak baru atas bidang tanahnya sebab status tanahnya telah menjadi tanah Negara dalam penguasaan yang bersangkutan.

Sehingga pemegang hak pakai yang terbatas jangka waktu berlakunya sebelum haknya berakhir harus ada konsultasi dengan kantor pertanahan setempat untuk mendapatkan informasi dan syarat – syarat perpanjangan hak pakai atas bidang tanahnya.

Pemberian hak pakai selama di gunakan di berikan kepada kantor – kantor perwakilan Negara – Negara asing yang ada di Indonesia atau kantor perwakilan internasional sama halnya dengan pemberian hak pakai atas bangunan – bangunan pemerintah RI baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dan pemberian hak pakai tersebut selama di gunakan, atau di manfaatkan dan sertipikat hak

pakai sebagai tanda bukti hak tidak dapat di jadikan jaminan suatu hutang atau di bebani sesuatu hak, karena tanah dan bangunan merupakan asset Negara baik Negara asing maupun Negara RI.

⁸Abdurachman, SH, dan Arie Sukamti, SH “ Tanya Jawab Masalah Pertanahan “, hak pakai atas bidang tanah dapat di alihkan kepada orang lain atau pihak lain dengan alasan sebagai berikut :

- a. Sepanjang tanah yang di kuasai oleh Negara, maka hak pakai hanya dapat di alihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- b. Hak pakai atas tanah miliknya dapat di alihkan kepada pihak lain jika hal itu di mungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Pada prinsipnya bidang – bidang tanah yang telah bersertipikat hak pakai baik yang telah di gunakan untuk keperluan perkantoran atau bangunan – bangunan pemerintah baik pemerintah RI maupun pemerintah Negara asing dapat di alihkan kepada pihak lain untuk kepentingan yang lebih besar misalnya pembuatan jalan tol dan fasilitas lainnya demi untuk kepentingan umum tapi harus seijin pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab atas sarana pemerintah tersebut. Demikian pula seseorang mempunyai hak pakai atas bidang tanah di atas tanah milik orang lain apabila di alihkan kepada pihak lain harus seijin pemilik tanah tersebut dengan melalui suatu perjanjian yang di buat dari kedua belah pihak.

⁹Kemudian di dalam peraturan pemerintah RI nomor. 18 tahun 2021, tentang hak – hak pengelolaan, hak atas tanah satuan rumah susun dan pendaftaran tanah , pasal 71 sebagai berikut :

- (1) Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat di miliki oleh orang asing merupakan :
 - a. Rumah tapak di atas tanah :
 1. Hak pakai atau
 2. Hak pakai atas :

²⁰ Abdurachman, SH, dan Arie Sukamti, SH “ Tanya Jawab Masalah Pertanahan “, Penerbit, Sinar Harapan Cetakan Pertama 1985 Jakarta Loc – cit. hal. 40.

²¹Peraturan Pemerintah RI, Nomor. 18 tahun 2021. Op – cit. hal. 43-44

a.Hak milik yang di kuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta pejabat pembuat akta tanah.

- b. Hak pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemegang hak pengelolaan.
- c. Rumah susun yang di bangun di atas bidang tanah :
 1. Hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah Negara.
 2. Hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan atau
 3. Hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik.

(2) Rumah susun yang di bangun di atas tanah hak pakai atau hak guna bangunan sebagaimana di maksud pada ayat (1) huruf b merupakan satuan rumah susun yang di bangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas, dan pelabuhan bebas, kawasan industry dan kawasan ekonomi lainnya.

Pemberian hak pakai bagi orang asing atau perwakilan Negara asing terbatas pada lokasi – lokasi tertentu yakni di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas, kawasan pelabuhan bebas, kawasan perdagangan bebas serta kawasan ekonomi lainnya yang di anggap relevan bagi orang asing untuk mendirikan satuan rumah susun, memberikan manfaat bagi kehidupan masyarakat Indonesia terutama masyarakat sekitar di mana orang asing tersebut tinggal dan beraktifitas. Karena hal tersebut menjadi tujuan dari peraturan pemerintah RI ini di terbitkan.

Selanjutnya pemberian hak pakai atas bidang tanah kepada orang asing atau perwakilan Negara asing yang ada di Indonesia di lokasi – lokasi tertentu yang telah di tentukan dapat di lakukan atas bidang tanah yang belum mempunyai hak atas tanah, maupun atas bidang tanah yang telah mempunyai hak atas tanah misalnya, hak milik, hak guna bangunan, hak pengelolaan yang di miliki oleh pihak lain atas dasar perjanjian yang di buat melalui akta pejabat pembuat akta tanah.

Kemudian kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian orang asing di berikan dengan

batasan, minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun dan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.

Arti dari pemberian hak pakai kepada orang asing dan perwakilan Negara asing atau bidang tanah yang telah mempunyai hak milik, hak guna bangunan, hak pengelolaan adalah atas tanah tersebut yang di perlukan oleh orang asing maupun perwakilan Negara asing telah ada hak sebelumnya yang di miliki baik orang maupun badan hukum lainnya namun untuk mendapatkan bidang tanah tersebut dapat di lakukan melalui perjanjian dan kesepakatan yang di buat di hadapan pejabat pembuat akta tanah.

¹⁰Prof. Subekti, SH “ Hukum Perjanjian “ mengatakan sebagai berikut :

Syarat – syarat sahnya suatu perjanjian di perlukan sebagai :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk melakukan suatu perjanjian
3. Mengenai sesuatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian yang di maksud adalah kesepakatan dari kedua belah pihak dan ada sesuatu yang menjadi dasar mengikatkan diri yakni tanah, serta cakap dalam melakukan perbuatan hukum.

Selanjutnya pemegang hak pakai atas bidang tanah berkewajiban untuk mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan pemanfaatan tanahnya seperti yang telah di tetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah oleh Menteri dalam hal ini Menteri Agraria Tata ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, kalau bidang tanahnya di manfaatkan untuk membangun satuan rumah susun atau kantor perwakilan maka pemanfaatannya harus demikian tidak di gunakan untuk hal yang lain, kemudian yang perlu di perhatikan pemegang hak pakai adalah memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan lingkungan dan mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang di atur dalam rencana tata ruang.

Apabila bidang tanahnya termasuk dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan

umum maka pemegang hak pakai tersebut harus bersedia melepaskan bidang tanahnya baik sebahagian atau keseluruhan demi untuk kegiatan pembangunan tersebut. Kemudian yang harus di perhatikan pula oleh pemegang hak pakai adalah di larang mengurung atau menutup pekarangannya dari lalu lintas umum, asses publik atau jalan air , hal ini sering terjadi terutama di lingkungan yang padat penduduk ada jalan yang di tutup dan menghambat seseorang yang beraktifitas.

Kemudian menelantarkan tanahnya dan atau mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sepadan, atau fungsi konservasi lainnya. Banyak bangunan yang di bangun tidak memperhatikan kesepadanan jalan artinya bangunan yang di bangun menghambat jalan umum dan menghambat orang beraktifitas demikian juga mengganggu fungsi tanggul dan inilah yang harus di perhatikan oleh pemegang hak pakai dan instansi yang berwenang mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Selanjutnya berakhirnya hak pakai yang di pegang baik oleh warga Negara Indonesia maupun orang asing dan atau perwakilan Negara asing di sebabkan antara lain berakhirnya jangka waktu seperti yang di tetapkan dalam surat keputusan hak oleh Menteri kalau dalam surat keputusan pemberian hanya mempunyai jangka waktu dan memberi kesempatan kepada pemegang hak pakai tersebut untuk memperpanjang haknya atau kalau telah berakhir haknya baru di lakukan permohonan haknya maka di proses pembaharuan hak.

C. Permasalahan Pemberian Hak Milik atas Bidang Tanah bagi Orang Asing

Dalam pembahasan sebelumnya menyangkut subjek maupun objek rumah susun dan satuan rumah susun telah dijelaskan orang asing atau pihak asing dapat memperoleh hak milik atas tanah setelah memenuhi syarat keimigrasian sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku

Di dalam peraturan pemerintah RI nomor 18 tahun 2021, tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran hak pasal: 1 ayat (14) sebagai berikut :

Orang asing adalah orang bukan warga negara Indonesia yang keberadaannya, memberi manfaat, melakukan usaha, bekerja atau

²²Prof. Subekti, SH “ Hukum Perjanjian “ Penerbit PT. Intermedia Cetakan ke Tujuh 1983- Jakarta hal.17

berinvestasi di Indonesia maksudnya dengan kehadiran orang asing di Indonesia dapat menumbuhkan perekonomian yang lebih baik bagi masyarakat perbedaan fisik antar warga negara Indonesia dengan orang asing antara lain orang asing mempunyai bukti identitas diri berupa visa, passport, dan bukti lainnya yang menunjukkan sebagai orang asing.

Prof.MR.DR. Sudargo Gautama “ warga negara dan orang asing” menjelaskan dalam undang-undang RI Nomor 13 tahun 1946 tentang warga negara dan penduduk Indonesia yang disebut warga negara Indonesia :

- a. Orang yang asli dalam daerah negara Indonesia
- b. Orang yang tidak masuk dalam golongan tersebut di atas akan tetapi turunan dari seseorang dan golongan itu yang lahir dan orang-orang bukan turunan seseorang dari golongan termaksud yang lahir dan berkediaman sedikitnya 5 tahun di negara Indonesia, turut pula orang yang telah berumur 21 tahun dan telah kawin di Indonesia
- c. Orang yang mnedapat kewarganegaraan Indonesia dengan cara naturalisasi
- d. Anak yang sah , disahkan atau diakui dengan cara yang sah oleh bapaknya yang pada waktu lahirnya bapaknya mempunyai kewarganegaraan Indonesia
- e. Anak yang lahir dalam 300 hari setelah bapaknya yang mempunyai kewarganegaraan Indonesia, meninggal dunia
- f. Anak yang hanya oleh ibunya di akui dengan cara yang sah yang pada waktu lahirnya mempunyai kewarganegaraan Indonesia
- g. Anak yang di angkat dengan cara yang sah oleh seorang warga negara Indonesia
- h. Anak yang lahir di dalam negara Indonesia yang oleh bapaknya ataupun oleh ibunya tidak di akui dengan cara yang sah
- i. Anak yang lahir di dalam daerah negara Indonesia yang tidak di ketahui siapa orang tuanya atau kewarganegaraan negara orang tuanya

Dalam konteks sekarang ini menyakut kewarganegaraan Indonesia telah memudar atau dalam pengertian lain kurang di perhatikan lagi orang asing dengan mudah mendapatkan status kewarganegaraan Indonesia walaupun

hanya beberapa pekan tinggal di Indonesia dengan prosedur yang tidak jelas, contoh pernah terjadi dikota Bitung waktu pemilu ditemukan orang Filipina (orang asing) punya KTP Indonesia. Mungkin yang lebih tepat terhadap orang asing yang ingin mendapatkan status kewarganegaraan Indonesia harus melalui proses naturalisasi ke pemerintah RI dalam hal ini kementerian hukum dan hak asasi RI sehingga perubahan status dari orang asing menjadi warga negara Indonesia terjadi secara legal dan di akui oleh semua pihak

Permasalahanya sekarang kalau visa, passport dari orang asing sebagai bukti pengganti tanda penduduk berhak mendapatkan tanah dan satuan rumah susun di Indonesia dan kalau ijin tinggalnya hanya berlaku selama sebulan, apakah layak untuk mendapatkan tanah dan bangunan rumah susun di Indonesia hal ini belum di temukan peraturan yang mengatur lebih lanjut.

Dalam hal penerapan peraturan pemerintah RI nomor 18 tahun 2021 tentang hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran hak tanah, perlu dikaji secara matang terutama pemberian hak atas tanah secara individu rumahh susun kepada orang asing karena akan berdampak pada

a. Permasalahan Yuridis

Pemberian hak milik atas bidang tanah kepada orang asing berdampak pada permasalahan yuridis yang bertentangan dengan undang – undang nomor. 5 tahun 1960, tentang peraturan dasar pokok – pokok Agraria di mana dalam undang – undang tersebut membatasi kepemilikan tanah bagi orang asing tujuannya adalah melindungi hak – hak keperdataan yang di miliki oleh setiap warga Negara Indonesia dan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.

¹⁴Prof. DR. Harun Al rasyid, Cs “ Penjelasan Peraturan Perundang – undangan RI “ buku ke - 4, penjelasan peraturan perundang – undang no: 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok – pokok Agraria adalah pengelolaan perekonomian di Indonesia masih bercorak Agraria sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa baik bumi, air dan ruang angkasa yang mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur dan hukum Agraria yang sekarang merupakan

²⁴Prof. DR. Harun Al rasyid, Cs “ Penjelasan Himunan Peraturan Perundang – undangan RI “ buku ke -4, hal. 12

salah satu alat untuk membangun masyarakat menuju ke arah kehidupan yang lebih baik.

Keikutsertaan orang asing untuk di sejahterakan di Indonesia tidak termasuk dalam tujuan Negara dan walaupun kehadiran orang asing memberikan manfaat khususnya dalam bidang ekonomi, telah kita laksanakan yakni memberikan hak – hak atas tanah yang menurut sifatnya terbatas dan tidak sampai pada hak milik atas bidang tanah yakni hak pakai baik yang mempunyai jangka waktu maupun hak pakai selama di gunakan yang suatu saat apabila tidak di dimanfaatkan lagi kembali menjadi tanah Negara atau tanah langsung di kuasai oleh Negara.

¹²Prof. DR. Donald Albert Rumokoy, SH. MH dan Frans Maramis, SH. MH “ Pengantar Ilmu Hukum” di dalam undang – undang RI nomor. 10 tahun 2004 Tata urutan peraturan perundang – undangan RI sebagai berikut :

Pasal 7 ayat (1),

- a. Undang – undang dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
- b. Undang – undang / Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – undang
- c. Peraturan Pemerintah
- d. Peraturan Presiden
- e. Peraturan daerah

Pasal 7 ayat (2),

Di tentukan bahwa peraturan daerah sebagaimana di maksud pada ayat (1) harus meliputi :

- a. Peraturan Daerah Propinsi di buat oleh Dewan Perwakilan Rakyat daerah propinsi bersama Gubernur.
- b. Peraturan Daerah kabupaten/Kota di buat oleh Dewan Perwakilan Rakyat daerah/ Kota bersama Bupati / Walikota

Kalau kita pelajari setiap undang – undang atau peraturan yang di buat tidak boleh bertentangan dengan undang – undang yang lebih tinggi dan peraturan pemerintah di buat sebagai bentuk dari pelaksanaan dari undang – undang sekarang permasalahannya peratur pemerintah RI nomor. 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah satuan rumah susun dan pendaftaran tanah mengikut sertakan orang asing di berikan hak milik atas bidang

tanah di Indonesia, sebaiknya sebelum di berikan hak milik bidang tanah bagi orang asing di kaji lebih dahulu sebelumnya agar tidak menimbulkan permasalahan baru yang kemungkinan terjadi di kalangan masyarakat.

¹³Selanjutnya Purwandi Purwacaraka, SH dan DR. Soerjono Soekanto, SH, MH “ Sendi – Sendi Ilmu Hukum “, mengatakan kelakuan kaedah hukum mempunyai landasan yakni :

Hal berlakunya secara yuridis yaitu apabila penentuannya di dasarkan pada kaedah yang lebih tinggi tingkatannya, kemudian kaedah hokum mempunyai kekuatan yuridis jikalau kaedah tersebut terbentuk menurut cara di tetapkan dan menunjukkan keharusan antara suatu kondisi dengan akibat.

Kalau kita kaji pendapat tersebut di atas pemberian hak milik atas bidang tanah kepada orang asing tidak di dukung oleh landasan yuridis di atas peraturan pemerintah RI nomor. 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah satuan rumah susun dan pendaftaran tanah sebab jelas dalam undang – undang nomor. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok – pokok Agraria tidak di temukan ketentuan yang mengatur orang asing ber hak memperoleh hak milik di Indonesia apalagi mempunyai hak waris kepada keluarganya apabila pemegang hak milik bidang tanah tersebut meninggal sebab dalam undang – undang RI nomor. 5 tahun 1960 di jelaskan hak milik adalah hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah (pasal 20, dan pasal 21 hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik).

Kemudian peraturan pemerintah RI Nomor 18 tahun 2021 mempersulit pejabat, terutama pejabat pertanahan dalam pengambilan keputusan melalui surat keputusan terhadap bidang tanah yang dimohon oleh orang asing karena dalam konsiderans dari keputusan tersebut harus memuat dasar-dasar hukum sedangkan undang-undang RI Nomor. 5 tahun 1960 tidak sinkron dengan tersebut di atas.

b. Permasalahan Sosial

Permasalahan Sosial yang di bicarakan penulis menyangkut pembauran atau oplosing antar bangsa Indonesia atau warganegara

²⁵Prof. DR. Donald Albert Rumokoy, SH. MH dan Frans Maramis, SH. MH “ Pengantar Ilmu Hukum” Penerbit PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, cetakan ke 3. 2006 Jakarta hal.91

²⁶Purwandi Purwacaraka, SH dan DR. Soerjono Soekanto, SH, MH “ Sendi – Sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum “ Penerbit Alumni 1982. Bandung hal.21

Indonesia dengan orang asing tapi kalau hanya orang per orang dari orang asing yang menetap di Indonesia mungkin tidak berpengaruh tapi kalau dalam jumlah yang besar dan berkelompok - kelompok mungkin dapat menimbulkan persoalan baru bagi pemerintah.

¹⁴Soerjono Soekanto, " Sosiologi Suatu Pengantar ", problem – problem sosial yang timbul adalah akibat kekurangan – kekurangan dalam diri manusia itu sendiri atau kelompok manusia yang bersumber pada faktor – faktor ekonomis, biologis, bio psikologis dan kebudayaan dan setiap masyarakat mempunyai norma – norma yang bersangkutan paut dengan kesejahteraan, kebendaan dan kesehatan.

Kalau kehadiran orang sering membawa manfaat terutama bagi perkembangan dan kemajuan ekonomi tidak bermasalah tapi dengan kehadiran orang asing membawa norma – norma baru dan budaya – budaya baru dan tidak sesuai dengan kondisi masyarakat dan tidak dapat di terima oleh masyarakat hal inilah yang berdampak buruk bagi kehidupan masyarakat.

Permasalahan – permasalahan sosial di Indonesia telah banyak terjadi walaupun tanpa kehadiran orang asing dan permasalahan tersebut antara lain masalah kemiskinan, problem keluarga, masalah lapangan kerja yang tidak tersedia dan permasalahan lainnya baik bersifat perorang maupun berkelompok dan keseluruhan permasalahan tersebut menjadi beban dan tanggung jawab pemerintah dalam memulihkan dan mensejahterakan masyarakat sehingga kalau ada kebijakan baru dan yang bertujuan mensejahterakan masyarakat hendaknya di kaji secara baik dan matang demi untuk mensejahterakan bersama.

Perbedaan pribadi – pribadi maupun kelompok manusia misalnya perbedaan, fisik, emosi, serta unsur – unsur kebudayaan, serta pola perilaku dan sebagainya apabila di pertajam perbedaan – perbedaan tersebut dapat menjadikan suatu pertikaian atau konflik dan perasaan memegang peranan yang penting dalam mempertajam perbedaan dan akar permasalahan antara lain.

Perbedaan pendirian antar orang per orang akan menyebabkan bentrokan kemudian perbedaan kepribadian dari orang per orang tercermin dari budaya yang di bawa oleh tiap – tiap orang dan di bawa pada kelompok – kelompok tertentu sehingga menyebabkan terjadinya bentrokan, kemudian suatu hal yang penting adalah bentrokan antara kepentingan dan kepentingan tersebut dapat bermacam – macam perwujudannya misalnya kepentingan dalam bidang ekonomi menyangkut majikan dan buruh.

Kalau orang asing yang menetap di Indonesia memberikan manfaat bagi kehidupan masyarakat Indonesia khususnya dalam masalah ekonomi maka kehidupan dan kesejahteraan warga Negara Indonesia juga harus meningkat misalnya majikannya orang asing dan buruh warganegara Indonesia maka buruh tersebut harus mendapat upah yang layak dan adil dan kehidupannya akan lebih baik tapi kalau sebaliknya terjadi apa artinya orang asing tersebut untuk tetap tinggal di Indonesia.

Kemudian suatu hal yang harus di perhatikan oleh pemerintah dengan kehadiran orang asing di Indonesia justru membawa petaka antara lain menguras sumber alam yang ada di Indonesia dan membawa semua kekayaannya ke Negara asalnya sehingga terjadi sama dengan sistim penjajahan sebelum Indonesia merdeka, yang pada akhirnya merugikan kita semua memang kita memerlukan Bahasa orang asing dalam membangun demi kesejahteraan kita tapi dalam pemberlakuan dengan warga negara orang asing atas kepemilikan bidang tanah harus ada perbedaan sebab yang disejahterakan adalah warga negara Indonesia bukan orang asing hal tersebut sesuai dengan undang-undang dasar 1945 pasal 33 dimana bumi air dan luar angkasa digunakan untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Rumah susun atau Satuan rumah susun dapat di miliki baik oleh warga Negara Indonesia maupun orang asing setelah memenuhi syarat dan layak untuk tinggal di rumah susun tersebut dan khusus buat orang asing kalau lokasi satuan rumah susun tersebut di bangun di lokasi kawasan ekonomi khusus, bandara terbuka, pelabuhan – pelabuhan terbuka

²⁷Soerjono Soekanto, " Sosiologi Suatu Pengantar ",loc-cit. Hal. 374.

atau lokasi yang telah di tentukan oleh pemerintah. Pemanfaatan tanah untuk di bangun satuan rumah susun harus sesuai rencana tata ruang wilayah yang pembangunannya harus menyesuaikan kesepadanan jalan umum serta fasilitas umum lainnya.

2. Menurut peraturan pemerintah RI nomor. 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah satuan rumah susun dan pendaftaran tanah orang asing yang tinggal atau berdomisili tetap di Indonesia berhak memperoleh hak milik atas bidang tanah di Indonesia bahkan apabila orang asing tersebut meninggal maka keluarganya atau anak – anaknya berhak mendapatkan hak waris atas bidang tanah tersbut. Sebelum berlakunya peraturan pemerintah RI nomor. 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah satuan rumah susun dan pendaftaran tanah pemanfaatan tanah di Indonesia oleh orang asing sifatnya terbatas yakni bagi orang perorang hanya 10 tahun sedangkan menyangkut kantor – kantor perwakilan atau kantor perwakilan Negara asing di berikan hak pakai selama di gunakan dan dalam undang – undang RI nomor. 5 tahun 1960 tentang peratusan dasar pokok – pokok Agraria pasal. 21 yang berhak mempunyai hak milik atas bidang tanah di Indonesia adalah warga Negara Indonesia saja tidak termasuk orang asing.

B. Saran

1. Sebaiknya sebelum peraturan pemerintah RI nomor. 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah terhadap orang asing di berikan hak milik atas tanah di Indonesia di tiadakan dan hak milik hanya layak di berikan kepada kewarganegaraan Indonesia karena hal tersebut tidak sesuai dengan undang – undang nomor. 5 yahun 1960 tentang peraturan dasar pokok – pokok Agraria.
2. Pemberian hak pakai bagi orang asing yang sifatnya terbatas sebaiknya tetap di pertahankan karena pemberian hak milik atas bidang tanah bagi orang asing tidak ada perbedaannya dengan warga Negara

Indonesia tujuannya untuk mengantisipasi gejolak – gejolak sosial yang mungkin akan terjadi di masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Satjipto Rahardjo, Prof. DR, SH. “, Pengantar Ilmu Hukum “, Penerbit Alumni 1982, Bandung.
- M. C. Iver, “ Jaring – Jaring Pemerintah “, Penerbit Aksara Baru 1981, Jakarta.
- Subekti, Prof. DR, SH, “ Perbandingan Hukum Perdata “, Penerbit PT. PRADAYA Paramita, Cetakan keenam 1986, Jakarta.
- Harun Alrasyid, Cs Prof. DR, ” Himpunan Peraturan Perundang – Undangan RI “, Buku ke 2, Penerbit PT. Ictiar Baru Van Hoeve. Cetakan Pertama 2006, Jakarta.
- Surojo Wignjodipuro, SH, “ Pengantar dan Asas – Asas Hukum Adat “, Penerbit PT. Gunung Agung, Cetakan ke enam 1983, Jakarta.
- Sudargo Gautama, Prof, MR, DR, “ warga Negara dan Orang Asing “, Penerbit Alumni 1975, Bandung.
- Abdurahman, SH dan Arie Soekanti, SH, “ Tanya Jawab Masalah Pertanahan “, Penerbit Sinar Harapan, Cetakan Pertama 1985, Jakarta.
- Harun Alrasyid, Cs, “ Penjelasan Peraturan Per Undang – Undangan RI “, Buku ke empat, Penerbit PT. Ictiar Baru Van Hoeve, Cetakan Pertama 2007, Jakarta.
- Himpunan Peraturan Perundang – Undangan Jabatan Notaris dan PPAT “, Penerbit Indonesia Legal CenterPublishing 2009, Jakarta
- Subekti, Prof, DR, SH, “ Hukum Perjanjian “, Penerbit PT. Internusa, Cetakan Ke Tujuh 1983, Jakarta.
- Donald Albert Rumokoy, Prof, DR, SH, MH. Dan Frans Maramis, SH, MH, “ Pengantar Ilmu Hukum “, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, 2006, Jakarta.
- Purnadi Purwacaraka, SH dan Soerjono Soekanto, DR, SH, “ Sendi – Sendi Ilmu Hukum dan Fakta Hukum “, Penerbit Alumni 1992. Bandung.