

Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia

Heni Nikita Ransa, Siti Malikhatun Badriyah

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
heninikitaransa@gmail.com

Abstract

Foreigners domiciled in Indonesia need a residential house or a residence in the form of an apartment unit. Foreigners may own flats in Indonesia but with certain limitations in which the regulations regarding ownership of flats for foreigners have been updated. The purpose of this research is to find out how the ownership of condominium units is arranged and how the ownership restrictions are for foreigners in Indonesia. The results obtained are that the first owner of flats for foreigners in Indonesia is now regulated in the Job Creation Law, PP No. 18 of 2021, and Permen ATR/Head of BPN No. 29 of 2016. Both foreigners have flats in Indonesia which are limited to flats built-in on plots of land with Right of Use or Right of Building on state land, Right of Use or Right of Building on land Right of Management and Right of Use or Right of Building on land with Hak Milik and foreigners who have immigration documents such as visas, passports or residence permits issued by the competent authority.

Keywords: *foreign citizens; flats; ownership*

Abstrak

WNA yang berkedudukan di Indonesia membutuhkan rumah hunian atau rumah tinggal berupa satuan rumah susun. WNA boleh memiliki rumah susun di Indonesia tetapi dengan batasan-batasan tertentu yang mana pengaturan mengenai kepemilikan rumah susun bagi WNA sudah diperbaharui. Tujuan penelitian untuk mengetahui bagaimana pengaturan pemilikan sarusun dan bagaimana pembatasan kepemilikannya bagi WNA di Indonesia. Hasil yang diperoleh adalah *pertama* kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA di Indonesia sekarang diatur dalam Undang-Undang Cipta Kerja, PP No 18 Tahun 2021 dan Permen ATR/Kepala BPN No 29 Tahun 2016. *Kedua* WNA memiliki satuan rumah susun di Indonesia sebatas rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah negara, Hak pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik dan WNA yang mempunyai dokumen keimigrasian seperti visa, paspor atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

Kata kunci: **WNA; sarusun; kepemilikan**

A. PENDAHULUAN

Penduduk Indonesia terdiri dari warga negara Indonesia dan orang yang asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945. Warga Negara Asing (selanjutnya disebut WNA) yaitu orang yang bukan warga negara Indonesia dan sedang berada di Indonesia (Supramono, 2012), sedangkan Orang asing menurut Pasal 106 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja) adalah orang yang bukan warga negara Indonesia. Jadi dapat

disimpulkan bahwa WNA adalah orang yang bukan warga negara Indonesia yang sedang berada di Indonesia.

Kebanyakan kedatangan WNA di Indonesia dengan tujuan berinvestasi dan melakukan pekerjaan bisnis di Indonesia. WNA yang berada di Indonesia untuk melakukan tujuannya tersebut memerlukan rumah atau hunian untuk tinggal dalam hal ini berupa satuan rumah susun (selanjutnya disebut Sarusun) untuk menetap sementara waktu di Indonesia. Sehingga pemerintah mau tidak mau harus membuat kebijakan mengenai rumah tinggal untuk WNA. Kebijakan kepentingan tempat tinggal bagi WNA pada dasarnya menyangkut kemanfaatan tanah sehingga haruslah sesuai dengan prinsip penggunaan tanah yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) (UUDNRI) Tahun 1945.

Pasal 33 ayat (3) UUDNRI Tahun 1945 berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” merupakan dasar pembentukan hukum pertanahan nasional yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA). UUPA memberikan kesempatan bagi WNA dan badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia tetapi sebatas hak pakai dan melarang untuk memiliki hak milik, hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 42 UUPA tetapi hanya sebatas hak pakai saja. Pasal 41 UUPA menyatakan:

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”.

Kepemilikan sarusun untuk WNA sebelumnya diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang dimana WNA dimungkinkan untuk memiliki satuan rumah susun yang dapat dibangun dan berdiri di atas hak atas tanah tertentu. Saat ini pengaturan mengenai satuan rumah susun bagi orang asing diatur dalam UU Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP. No. 18 Tahun 2021).

Berdasarkan Pasal 71 ayat (1) PP. No 18 Tahun 2021, dinyatakan bahwa orang asing dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tapak dan rumah susun. Dalam hal ini

pembahasan akan mengkhususkan pada rumah susun, sebagaimana pada huruf b Pasal 71 ayat (1) terlihat bahwa “rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing ialah rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan atau tanah hak milik”. Siregar berpendapat bahwa: Pembangunan rumah susun pada dasarnya untuk mengatasi kebutuhan perumahan dari kepadatan penduduk (Siregar, 2005) dan menurut Kuswahyono adanya rumah susun ini memberikan keuntungan, yaitu:

“Dapat mengurangi penggunaan tanah akibat pembangunan rumah tinggal secara horizontal, dan mendekatkan penghuni rumah susun ke daerah tempat kerjanya memperpendek jaringan sarana prasarana serta pemanfaatan kota dengan membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan nyaman. Konsep rumah susun di Indonesia mengadopsi pengertian condominium, strata title, apartemen, dan flat yang telah terlebih dulu dikenal di negara-negara lain” (Kuswahyono, 2004).

Istilah rumah susun mulai populer di Indonesia sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang mana sekarang telah digantikan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU. No. 20 Tahun 2011). Rumah susun merupakan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun secara horizontal maupun vertikal. Konsep perumahan demikian mempergunakan *system condominium* (Hutagalung, 2007).

Sebuah kondominium atau kondo adalah bentuk hak guna perumahan dimana bagian tertentu real estate (umumnya kamar Apartemen) dimiliki secara pribadi sementara penggunaan dan akses ke fasilitas serta lorong, sistem pemanas, *elevator*, *eksterior* berada di bawah hukum yang dihubungkan dengan kepemilikan pribadi dan dikontrol oleh asosiasi pemilik yang menggambarkan kepemilikan seluruh bagian. Sebutan ini menggantikan kata “Apartemen” yang merujuk pada kepemilikan sendiri. Strata title adalah suatu sistem pemukiman atau hunian yang memungkinkan pembagian tanah dan bangunan dalam unit-unit yang disebut satuan (*parcel*) yang masing-masing merupakan hak yang terpisah dan dapat dimiliki secara individual. Disamping kepemilikan individual tersebut, dikenal pula adanya tanah, benda, serta bagian yang merupakan milik bersama (*common property*) (Sutedi, 2010).

Apartemen adalah istilah lain dari salah satu bentuk rumah susun dimana terdapat pemisahan hak atas bangunan dengan segala sesuatu yang menjadi bagiannya, hak atas tanah yang bersangkutan serta bagian-bagiannya, dan hak atas tanah tertentu dari keseluruhan bagiannya. Pada intinya secara

spesifik tidak ada perbedaan bentuk, struktur dan konstruksi antara apartemen dan rumah susun, maupun *kondominium* dan *strata title*. Artinya, pada jenis rumah hunian vertikal dalam bentuk apartemen, rumah susun, *kondominium* dan *strata title*, terdapat bagian-bagian yang menjadi milik bersama disamping bagian yang merupakan milik perorangan atau individu (Murhaini, 2015).

Pada dasarnya tidak ada perbedaan antara *flat* dengan apartemen. Sedangkan istilah rumah susun merupakan terminologi hukum yang berlaku di Indonesia untuk mengekspresikan bangunan gedung bertingkat yang mengandung paham kepemilikan perseorangan dan hak bersama. Dalam pengertian inilah, maka rumah susun dapat dianggap sebagai terjemahan dari *flat* ataupun *apartment*. Suatu gedung apartemen dapat memiliki puluhan bahkan ratusan unit apartemen, dan unit-unit inilah yang disebut *flat*. Jika dibandingkan dengan istilah yang dikenal di Indonesia, maka istilah sarusun adalah merupakan terjemahan dari kata *flat* yang dikenal di negara lain (Murhaini, 2015).

Oleh karena itu, dalam sistem rumah susun terdapat dua elemen pokok dalam sistem kepemilikannya, yaitu: pemilikan yang bersifat perorangan yang dapat dinikmati secara terpisah dan pemilikan bersama yang tidak dapat dimiliki secara perorangan tetapi dimiliki bersama dan dinikmati bersama (Hutagalung, 2007). Di Indonesia dikenal 4 (empat) macam rumah susun yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara dan rumah susun komersial. Pengertian keempat macam rumah susun tersebut diatur dalam Pasal 1 angka 7, 8, 9, dan 10 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011.

Pengertian rumah susun umum berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 ialah rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus sebagaimana bunyi Pasal 1 angka 8 UU No. 20 Tahun 2011. Selain itu pengertian rumah susun negara sesuai Pasal 1 angka 9 UU No. 20 Tahun 2011 ialah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Sedangkan rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapat keuntungan sebagaimana bunyi Pasal 1 angka 10 UU No. 2 Tahun 2011.

Rumah susun berupa sarusun untuk WNA dianggap dapat meningkatkan perekonomian di Indonesia sehingga kebijakan pengaturan ini diharapkan akan berdampak terhadap meningkatnya penanaman modal asing dan pemasukan devisa serta meningkatnya bisnis perumahan di Indonesia yang semua itu akan meningkatkan kesempatan kerja dan kegiatan ekonomi pada umumnya

(Thamria, 2016). *Managing Director Institute of Developing Economies & Entrepreneurship (IDEE)*

Sutrisno Iwantono berpendapat:

“RUU Omnibus Law yang saat ini sudah disahkan menjadi UU Cipta Kerja yang berkaitan dengan hak milik sarusun bagi WNA bisa mendongkrak industri properti yang terpuruk beberapa tahun terakhir ini, apalagi di tengah pandemi ini terjadi keterpurukan yang serius. Ia menjelaskan saat orang asing bisa membeli properti di Indonesia maka ada uang yang masuk ke Indonesia, sehingga bisa melonggarkan tekanan devisa dan kekeringan likuiditas di masyarakat” (Sandi, 2020).

Dikeluarkannya PP No. 18 Tahun 2021 oleh Presiden Joko Widodo khususnya yang mengatur mengenai sarusun yang merupakan turunan dan ketentuan Pasal 142 Undang-Undang Cipta Kerja yang mana terdapat pengaturan mengenai WNA dapat memiliki Hak Milik atas satuan rumah susun. Kendati diizinkan, namun, tak semua orang asing bebas tinggal dan memiliki sarusun tersebut sebagaimana tertulis dalam Pasal 69. Melainkan, hanya orang asing yang memiliki izin keimigrasian secara resmi yang dapat memiliki sarusun atau rumah tempat tinggal (Fadli, 2021). Selain itu terdapat batasan- batasan yang diterapkan sebagaimana diatur pada Pasal 71 PP No. 18 Tahun 2021 mengenai “minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun dan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.

Bagi WNA yang ingin memiliki sarusun sebenarnya tidak dapat mempunyai pemilikan atas hak milik. Hal ini merupakan upaya pemerintah untuk menjaga agar tanah yang ada di Negara Kesatuan Republik Indonesia baik tanah milik negara maupun milik orang perorangan tidak habis di beli oleh orang asing (Motulo, 2019). Pembatasan hak milik dapat dikatakan sebagai pencerminan asas nasionalitas. Asas nasionalitas ini dalam bidang agraria semula diatur dan berlaku dalam hukum tanah nasional Indonesia lalu dalam bidang pembangunan perumahan dan pemukiman serta terakhir dalam penyelenggaraan sarusun (Gaol, 2018), sehingga diperlukan pembatasan-pembatasan kepemilikan atas tanah bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas, maka penulis akan membahas permasalahan mengenai: 1) Bagaimana pengaturan pemilikan satuan rumah susun bagi WNA di Indonesia? 2) Bagaimana pembatasan pemilikan satuan rumah susun bagi WNA di Indonesia?

Artikel mengenai Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia adalah penelitian yang asli dan dapat dipertanggungjawabkan, penulis telah membandingkan dengan beberapa artikel penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan kepemilikan sarusun bagi WNA di Indonesia. Dari beberapa penelitian yang ada sebelumnya, penelitian ini memiliki substansi yang

berbeda yaitu penelitian yang berjudul “Analisis Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia dengan nama peneliti Sri Endang Rayung Wulan dan Rumingtyas (Wulan & Rumingtyas, 2018)”. Penelitian ini berfokus pada “pengaturan kepemilikan rumah oleh Warga Negara Asing di Indonesia dan Status Hukum Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing di Indonesia”.

Penelitian yang kedua dilakukan oleh peneliti bernama Nita Florensia Mutulo (Motulo, 2019) dengan judul penelitiannya yaitu “Kepemilikan Properti Warga Negara Asing Di Indonesia Menurut Pengaturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015”, dengan fokus penelitian mengenai kepemilikan property warga negara asing di Indonesia dan praktik perjanjian nominee di Indonesia terhadap kepemilikan tanah warga negara asing. Penelitian yang ketiga oleh Megalia Sarah Poeloe (Poeloe, 2014) dengan judul penelitiannya Status Hak Kepemilikan Properti Bagi Orang Asing dan fokus penelitiannya terkait dengan letak aturan hukum mengenai status hak kepemilikan properti lagi orang asing dan aturan membeli properti di Indonesia bagi orang asing.

Ketiga penelitian tersebut mempunyai perbedaan dengan artikel yang ditulis oleh penulis yang berjudul “Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia” dimana fokus penelitian penulis akan membahas mengenai pengaturan pemilikan satuan rumah susun bagi WNA di Indonesia dan pembatasan pemilikan satuan rumah susun bagi WNA di Indonesia. Peneliti menggunakan peraturan perundang-undangan yang baru yaitu UU Cipta Kerja dan PP. No. 18 Tahun 2021, yang mana menjadi pembeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Dengan demikian, maka dapat disimpulkan artikel yang ditulis oleh penulis ini bisa dipertanggungjawabkan keasliannya.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini menggunakan penelitian hukum Normatif. Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder (Soekanto, 2003). Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas (Amirrudin, 2006). Penelitian normatif pada umumnya mempunyai spesifikasi penelitian deskriptif analitis dimana penulis akan menganalisis menurut teori, dan data yang digunakan dan pendapat dari penulis sendiri untuk menyimpulkannya (Mukti, 2013). Jenis data yang

digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan sumber datanya berupa bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer berupa Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 dan peraturan perundang-undangan yang terkait. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku literatur hukum, jurnal-jurnal hukum, penjelasan Undang-Undang dan internet dengan menyebutkan nama situs yang terkait dengan pembahasan jurnal ini. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen. Pengumpulan data dalam studi pustaka/dokumen merupakan kegiatan menelusuri, memeriksa, mengkaji data-data sekunder berupa buku, jurnal dan data-data yang diolah oleh orang lain dengan menganalisa data tersebut menggunakan pendekatan kualitatif (Suteki & Taufani, 2020).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Pemilikan Satuan Rumah Susun Bagi WNA di Indonesia.

Setelah berlakunya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tanggal 2 November 2020 dan peraturan pelaksanaannya PP No. 18 Tahun 2021 tanggal 2 Februari 2021, pengaturan kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA mengalami sedikit perubahan. Apabila dicermati Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 dan PP No. 18 Tahun 2021 diperoleh beberapa fakta hukum dari segi landasan sosiologis, landasan hukum dan landasan filosofis.

Beberapa landasan sosiologis yang melatarbelakangi diterbitkannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 adalah *Pertama*, untuk mewujudkan tujuan pembentukan pemerintah Indonesia dan untuk mewujudkan masyarakat Indonesia yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUDNRI Tahun 1945. *Kedua*, cipta kerja diharapkan mampu menyerap tenaga kerja Indonesia yang seluas-luasnya di tengah persaingan yang semakin kompetitif dan tuntutan globalisasi ekonomi. *Ketiga*, untuk mendukung cipta kerja diperlukan penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan kemudahan, perlindungan dan pemberdayaan koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah, peningkatan ekosistem investasi dan percepatan proyek strategi nasional.

Keempat, pengaturan yang berkaitan dengan kemudahan, perlindungan dan pemberdayaan koperasi dan usaha mikro, kecil dan menengah, peningkatan ekosistem investasi dan percepatan proyek strategi nasional dinilai belum memenuhi kebutuhan hukum untuk percepatan cipta kerja,

sehingga perlu dilakukan perubahan. Dan terakhir, *Kelima*, pengaturan yang berkaitan dengan kemudahan, perlindungan dan pemberdayaan koperasi dan usaha mikro, kecil dan menengah, peningkatan ekosistem investasi dan percepatan proyek strategi nasional belum terwujud sinkronisasi dalam menjamin percepatan cipta kerja, sehingga perlu terobosan hukum yang dapat menyelesaikan masalah tersebut.

Landasan sosiologis diterbitkannya Undang-Undang tersebut No. 11 Tahun 2020 sebagaimana tersebut di atas dapat ditemukan pada bagian menimbang Undang-Undang tersebut. Sedangkan yang landasan sosiologis yang melatarbelakangi keluarnya PP. No 18 Tahun 2021 ini pada pokoknya tertulis dalam bagian menimbang ialah bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Selain itu, landasan hukum yang menjadi dasar acuan diterbitkannya Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 dapat dilihat pada bagian mengingat undang-undang tersebut. Adapun isi bagian mengingat Undang-Undang No 11 Tahun 2020 ialah *Pertama*, Pasal 4, Pasal 5 ayat (1), Pasal 18, Pasal 18A, Pasal 18B, Pasal 20, Pasal 22D ayat (2), Pasal 27 ayat (2), Pasal 28D ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 33 UUDNRI Tahun 1945. *Kedua*, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor XVI/MPR/1998 tentang Politik Ekonomi Dalam Rangka Demokrasi Ekonomi. Dan terakhir, *Ketiga*, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Lain hanya dengan PP No 18 Tahun 2021, yang menjadi dasar acuan dari penerbitan peraturan pemerintah tersebut hanyalah Pasal 5 ayat (2) UUDNRI Tahun 1945 dan Undang-Undang tersebut No. 11 Tahun 2020 sebagaimana disebutkan pada bagian mengingat PP No 18 Tahun 2021.

Selanjutnya landasan filosofis yang menjadi dasar diterbitkannya UU No. 11 Tahun 2022 ialah untuk mewujudkan tujuan pembentukan pemerintah Indonesia dan mewujudkan masyarakat Indonesia yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUDNRI Tahun 1945, negara perlu melakukan berbagai upaya untuk memenuhi hak warga negara atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan melalui cipta kerja. Hal tersebut dapat dilihat pada bagian menimbang huruf a Undang-Undang No. 11 Tahun 2020. Sedangkan untuk PP. No. 18 Tahun 2021 ini pada pokoknya tertulis dalam bagian menimbang yaitu bahwa untuk

melaksanakan ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang No. 11 Tahun 2020, perlu menetapkan peraturan pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Dengan demikian kebijakan pengaturan terbaru mengenai kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia *pasca* berlakunya UU Cipta Kerja beserta peraturan pelaksanaannya PP No. 18 Tahun 2021 diatur dalam beberapa aturan-aturan hukum yaitu:

- a. Pasal 33 ayat (2) UUDNRI Tahun 1945
- b. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria
- c. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- d. Undang-Undang No. 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja
- e. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

2. Pembatasan Pemilikan Satuan Rumah Susun Bagi WNA di Indonesia.

Pemerintah dalam rangka untuk melaksanakan penyediaan pemberian hak atas tanah agar sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 maka ketentuan pembatasan hak atas tanah kepada WNA juga harus diatur, yang sudah ditetapkan dalam peraturan mengenai kepemilikan WNA atas rumah/tempat tinggal di Indonesia (Sumanto, 2017), WNA yang ingin memiliki rumah tempat tinggal berupa sarusun di Indonesia harus memperhatikan aturan-aturan atau batasan-batasan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yaitu UU Cipta Kerja, PP. No. 18 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016).

Batasan dalam Undang-Undang Cipta Kerja mengatur rumah susun dapat dibangun di atas tanah tertentu sesuai diatur pada Pasal 145 UU Cipta Kerja. Dalam Pasal 145 ayat (1) “Rumah susun dapat dibangun di atas tanah: a. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; atau b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan”.

Selanjutnya PP. No. 18 Tahun 2021 mencabut dan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Pada PP. No. 18 Tahun 2021 khususnya Pasal 69 sampai

Pasal 73 mengatur mengenai rumah tempat tinggal atau hunian bagi WNA di Indonesia. Beberapa ketentuan utama berdasarkan PP. No. 18 Tahun 2021 adalah sebagai berikut:

a. Batasan Bagi WNA

WNA dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia tetapi harus memperhatikan batasan-batasan tertentu. Salah satu hal yang harus dimiliki oleh WNA agar dapat mempunyai rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia adalah WNA wajib memiliki dokumen keimigrasian berupa visa, paspor atau izin tinggal yang telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Hal ini telah diatur dan ditegaskan dalam Pasal 69 ayat (1) PP. No 18 Tahun 2021 dan pada bagian penjelasan dari pasal tersebut.

Selain itu, jika WNA yang memiliki rumah tempat tinggal atau hunian meninggal dunia maka WNA tersebut dapat mewariskannya kepada ahli warisnya baik kepada sesama WNA maupun WNI. Jika yang menerima warisan tersebut adalah sesama WNA maka WNA yang menerima warisan tersebut wajib memiliki dokumen keimigrasian sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 69 ayat (1) PP. No. 18 Tahun 2021. Mengenai hal ini telah ditegaskan dalam Pasal 69 ayat (2) dan ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021.

b. Batasan Bagi Sarusun

Sarusun merupakan salah satu rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh WNA di Indonesia. Sarusun yang bisa dimiliki oleh WNA ialah rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak pakai atau Hak Guna Bangunan, sesuai Pasal 71 ayat (1) Huruf B PP. No. 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa Rumah susun yang dibangun 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.
- 3) Hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah hak milik.

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

c. Ketentuan lainnya

“Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan WNA dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Milik. Asalkan hak atas tanah tersebut bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara

suami dan isteri yang dibuat dengan akta notaris. Hal-hal tersebut diatur dalam Pasal 70 ayat (1) dan ayat (2) PP. No. 18 Tahun 2021”.

Mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi WNA dengan batasan minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun dan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri dimana disebutkan dalam Pasal 72 dan Pasal 73 PP. No. 18 Tahun 2021, adapun Peraturan Menteri yang dimaksudkan ialah Permen ATR/BPN No 29 Tahun 2016.

Pada PP. No. 18 Tahun 2021 tidak mengatur secara tegas mengenai batasan-batasan harga dan luas rumah tinggal atau hunian bagi WNA dalam hal ini rumah susun. Berdasarkan Pasal 72 dan Pasal 73 PP. No. 18 Tahun 2021:

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

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

Menindaklanjuti ketentuan Pasal 73 PP. No. 18 Tahun 2021, khususnya mengenai pembatasan harga tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian dalam hal ini rumah susun bagi WNA masih diatur dalam Permen ATR/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. Dalam peraturan ini memberikan batasan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

a. Batasan Harga Minimal

Pasal 5 ayat (1) Permen ATR/BPN No 29 Tahun 2016 menyatakan bahwa Rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diberikan dengan batasan harga minimal sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini. Berikut daftar harga minimal rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh WNA.

Tabel 1. Daftar Harga minimal Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Yang Dapat Dimiliki Oleh WNA

RUMAH TUNGGAL		
No.	Lokasi/Provinsi	Harga Minimal (Rupiah)
1.	DKI Jakarta	10 Milyar
2.	Banten	5 Milyar
3.	Jawa Barat	5 Milyar
4.	Jawa Tengah	5 Milyar
5.	DI Yogyakarta	5 Milyar
6.	Jawa Timur	5 Milyar
7.	Bali	5 Milyar
8.	NTB	3 Milyar
9.	Sumatera Utara	3 Milyar
10.	Kalimantan Timur	2 Milyar
11.	Sulawesi Selatan	2 Milyar
12.	Daerah/Provinsi Lainnya	1 Milyar”
SATUAN RUMAH SUSUN		
1.	DKI Jakarta	3 Milyar
2.	Banten	2 Milyar
3.	Jawa Barat	1 Milyar
4.	Jawa Tengah	1 Milyar
5.	DI Yogyakarta	1 Milyar
6.	Jawa Timur	1,5 Milyar
7.	Bali	2 Milyar
8.	NTB	1 Milyar
9.	Sumatera Utara	1 Milyar
10.	Kalimantan Timur	1 Milyar
11.	Sulawesi Selatan	1 Milyar
12.	Daerah/Provinsi Lainnya	750 Juta”

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa penetapan pengaturan harga pada rumah tunggal dan satuan rumah susun tiap daerah berbeda-beda.

b. Luas bidang tanah maksimal

WNA dapat memiliki luas bidang tanah maksimal sebesar 2.000 (dua ribu) meter persegi dan hanya boleh satu orang atau satu keluarga memiliki 1 (satu) bidang tanah saja sesuai dalam Pasal 5 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016. Namun, mengenai berapa maksimal jumlah unit hunian satuan rumah susun yang dapat dimiliki oleh WNA tidak disebutkan dalam Pasal tersebut.

WNA dapat juga memiliki luas bidang tanah lebih dari 2.000 (dua ribu) meter persegi dengan syarat yaitu mempunyai dampak positif yang luar biasa terhadap ekonomi di Indonesia, sesuai yang dikatakan dalam Pasal 5 ayat (3) Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 “Dalam keadaan tertentu yang mempunyai dampak positif luar biasa terhadap ekonomi, maka pemberian rumah tempat tinggal dapat diberikan dengan luas lebih dari 2.000 (dua ribu) meter persegi dengan izin Menteri”.

Penegasan terhadap batasan hak yang dapat dimiliki oleh WNA yang berkedudukan di Indonesia sesuai aturan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa WNA hanya dapat memiliki satuan rumah susun yang dibangun di atas hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah negara atau hak pengelolaan ataupun hak milik.

D. SIMPULAN

Pengaturan kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA di Indonesia mengalami perubahan yang dulunya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Namun sejak berlakunya UU Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksanannya PP. No 18 Tahun 2021, maka pengaturan kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA di Indonesia diatur dalam peraturan tersebut. Serta mengenai tata cara pemberiannya masih tetap diatur dalam 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.

Batasan kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA di Indonesia ialah sebatas rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah negara, Hak pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik, WNA yang mempunyai dokumen keimigrasian seperti visa, paspor atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, dan batasan minimal harga rumah susun tiap lokasi berbeda-beda serta maksimal jumlah unit hunian satuan rumah susun yang dapat dimiliki oleh WNA tidak disebutkan dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016.

DAFTAR PUSTAKA

- Amirrudin. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Fadli, A. (2021). Orang Asing Boleh Punya Apartemen, Ini Syaratnya. retrieved from

<https://www.kompas.com/properti/read/2021/02/23/200000721/orang-asing-boleh-punya-apartemen-ini-syaratnya?page=all#page3>

- Gaol, S.L. (2018). Tinjauan Hukum Pemilikan Apartemen (Satuan Rumah Susun) Oleh Orang Asing / Warga Negara Asing Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol.9,(No.1), p.61-84.
- Hutagalung, A.S. (2007). *Kondominium Dan Permasalahannya Edisi Revisi*. Jakarta: Badan Penerbit Universitas Indonesia.
- Motulo, N.F. (2019). Kepemilikan Properti Warga Negara Asing Di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. *Lex Et Societatis*, Vol.6,(10), p.65-74.
- Kuswahyono, I. (2004). *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*. Malang: Bayu Media Publishing.
- Mukti, F. (2013). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Murhaini, S. (2015). *Hukum Rumah Susun*. Surabaya: Laksbang Grafika.
- 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
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
- Poeloe, M.S. (2014). Status Hak Kepemilikan Properti Bagi Orang Asing. *Lex Et Societatis*, Vol. II,(No.1), p.55-64.
- Siregar, T.A. (2005). *Pendalam Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Sandi, F. (2020). Orang Asing Boleh Miliki Apartemen Di Ri, Ini Keuntungannya. Retrieved from <https://www.cnbcindonesia.com/news/20200729080945-4-176132/orang-asing-boleh-miliki-apartemen-di-ri-ini-keuntungannya>
- Soekanto, S. (2003). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sumanto, L. (2017). Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berdomisili Di Indonesia. *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol.14,(No.04), p.455-462.
- Supramono, G. (2012). *Hukum Orang Asing Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suteki, & Taufani, Galang. (2020). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori Dan Praktik)*. Depok:

Rajawali Pers

Thamria, S. (2016). Aspek-Aspek Yuridis Pemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2,(No. 2), p.289-296.

Wulan, Sri Endang Rayung., & Rumingtyas. (2018). Analisis Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. *Journal De Jure*, Vol.10,(No.II), p.62-72.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.