



**AL QODIRI**

**JURNAL PENDIDIKAN, SOSIAL DAN KEAGAMAAN**

Jln. Manggar 139-A Gebang Poreng Po.Box.161-Patrang Jember Jawa Timur  
<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri>

## **Pemberian Hak Milik Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing di Indonesia Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja**

Oleh:

**Jerry Watumlawar**

*Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Surabaya, Jawa Timur*

[jerryehuda@gmail.com](mailto:jerryehuda@gmail.com)

Volume 20 Nomor 2 Agustus 2022: DOI: <https://doi.org/10.53515/qodiri.2022> *Article History Submission: 31-05-2022 Revised: 06-07-2022 Accepted: 10-07-2022 Published: 20 Agustus 2022*

### **ABSTRAK**

Hak milik sebagai hak yang tertinggi dalam hirarki hak-hak atas tanah maka memberikan konsekuensi bahwa yang berhak mempunyai hak milik adalah warga negara Indonesia. secara sederhana hal tersebut dituakan agar pemenuhan dari tujuan konstitusi terkait pemenuhan kebutuhan dasar berupa tempat tinggal dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Namun seiring perkembangan zaman pasca hadirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja maka timbul konsekuensi hukum baru pada hukum pertanahan Indonesia, salah satunya terkait adanya kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing. Hal tersebut kemudian menimbulkan problematika yang berkepanjangan di masyarakat.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif, metode ini mengkaji lebih jauh apa konsekuensi hukum atas pemberian hak milik satuan rumah susun bagi warga negara asing. Adapun pendekatannya menggunakan *studi* kepustakaan atau *library research* terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yaitu literatur yang berkaitan dengan topik permasalahan. Metode penelitian yang digunakan terdiri dari berbagai cara dan kegiatan yang dilakukan dalam rangka mengumpulkan data-data dari bahan-bahan hukum yang diperlukan dalam rangka melengkapi penyusunan penelitian ini.

Adapun hasil penelitiannya bahwa kepastian hukum bagi warga negara asing terjamin dengan adanya penegasan yuridis dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan satuan rumah susun bagi asing. Dalam hal ini ada beberapa kriteria dan ketentuan yang harus sesuai dan barulah warga negara asing dibolehkan memiliki satuan rumah susun. Terkait bukti dari kepemilikan satuan rumah susun yaitu dengan memiliki Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 47 UU. No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun juga dapat dijadikan bukti kepemilikan yang kuat didalam persidangan apabila muncul permasalahan kepemilikan di masa yang akan datang.

**Kata Kunci:** *Rumah Susun; UU Cipta Kerja; Warga Negara Asing*

## A. PENDAHULUAN

Hindia Belanda atau yang sekarang dikenal dengan Indonesia adalah negara agraris yang berada pada letak strategis bila dilihat secara geografis. Indonesia terletak pada garis Khatulistiwa, diantara dua benua, yaitu benua Asia dan Australia, serta terletak di antara dua samudera yaitu Samudera Hindia dan Samudera Pasifik yang berhubungan dengan dengan Selat Malaka, Selat Sunda dan Selat Makassar. Lokasi diantara dua Samudera membuat Indonesia sangat penting dalam perdagangan. Pada masa lalu, kerajaan seperti Sriwijaya dan Majapahit menjadi makmur karena perannya sebagai perantara di jalur perdagangan antara India di Samudera Hindia dan China di Samudera Pasifik.

Letak geografis Indonesia yang berada di pertemuan dua samudera membuat lautan Indonesia mejadi pertemuan dua arus lautan. Sementara lokasi Indonesia yang berada di khatulistiwa membuat Indonesia menerima sinar matahari yang banyak dengan demikian Indonesia memiliki suhu yang panas sepanjang tahu, dengan sinar matahari yang merata sepanjang tahun. Tanaman tropis seperti tanaman pokok padi dan tanaman ekspor berharga seperti teh, kopi dan karet, menjadi tanaman yang cocok untuk ditanam di Indonesia.

Keberadaan Indonesia sebagai negara berkembang dengan potensi sumber daya manusia yang semakin banyak, lantas membuat investor baik lokal maupun asing mulai menginvestasikan dananya ke beberapa bidang, khususnya properti. (Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Internasional: 2017). Kehadiran investor dalam kegiatan usaha tentunya beriringan dengan pemenuhan kebutuhan dasar dari para investor yang berada di Indonesia salah satunya adalah tempat tinggal.

Kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian semakin meningkat dan dirasakan kurang. Mengingat jumlah tempat tinggal yang tersedia tidak berimbang dengan jumlah kebutuhan dari orang yang memerlukan rumah tempat tinggal. Jika dihubungkan dengan hak asasi, maka tempat tinggal (perumahan dan pemukiman) merupakan hak bagi setiap orang, sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945. Kebutuhan dasar tersebut wajib dihormati, dilindungi, ditegakkan, dan dimajukan oleh Pemerintah. (Rosmidi, Mimi, dan Imam Koeswahyono, 2010: 12) Kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian tidak hanya dirasakan oleh Warga Negara Indonesia saja, namun Warga Negara Asing yang berada di Indonesia terutama yang mempunyai hubungan kerjasama dengan Indonesia. Kondisi tersebut membawa



implikasi yuridis berkaitan dengan penguasaan dan pemilikan hak atas tanah oleh orang asing yang bekerja atau bertempat di Indonesia.

Pembanguna rumah susun adalah suatu cara yang sangat bagus untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama daerah perkotaan yang jumlah penduduknya selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas. Pembangunan rumah susun tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan kota, sehingga makin hari maka daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapi, bersih, dan teratur. (Adrian Sutedi, 2010: 162)

Rumah Susun menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan- satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Berdasarkan pengertian tersebut, maka rumah susun terbagi menjadi satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah (Satuan Rumah Susun/ Sarusun), bagian bersama, benda bersama, Tanah bersama. Sarusun merupakan hak perseorangan, sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama merupakan hak bersama yang dikelola secara bersama-sama. Menurut Pasal 1 angka 3, 4, 5 dan 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang dimaksud dengan satuan rumah susun, tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama adalah:

1. Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
2. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
3. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
4. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.



Ketentuan diatas kemudian sejalan dengan aturan dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur perihal asas pemisahan horizontal yang memecahkan atau membagikan tanah dari benda-henda lain yang melekat pada tanah tersebut. Sehingga dengan demikian rumah susun terpisah dari pemilikan tanah.

Seiring berkembangnya zaman, ketertarikan Warga Negara Asing terhadap Indonesia untuk berinvestasi atau bertempat tinggal di Indonesia semakin meningkat, maka perlu adanya kepastian hukum untuk Warga Negara Asing atas kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Berkaitan dengan perkembangan tersebut, Pemerintah Indonesia telah merumuskan kebijaksanaan baru dibidang perumahan atau tempat tinggal yaitu dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, yang mencabut dan menyatakan tidak berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. Dalam peraturan tersebut tidak semerta-merta memberikan kepastian hukum, sehingga masih menyebabkan ketidak jelasan status kepemilikan rumah susun bagi Warga Negara Asing.

Menurut hukum positif Indonesia, orang asing dapat memiliki properti dengan status Hak Pakai. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh warga negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya. (Megalia Sara Poeloe, 2014 : 28). Karena pemanfaatan tanah salah satunya adalah pendirian dan pemilikan rumah, termasuk kepemilikan satuan rumah susun, maka dapat disimpulkan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki hunian di atas tanah Hak Pakai. (Syamsu Thamrin, 2016: 291)

Hak Pakai diberikan dalam jangka waktu tertentu. Menurut Undang undang No. 40 Tahun 1996 mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, jangka waktunya adalah selama 25 tahun dan sesudahnya dapat diperpanjang kembali selama 20 tahun. Tetapi dengan berkembangnya jaman, jangka waktu Hak Pakai di usulkan untuk diperpanjang menjadi 70 tahun. Seperti halnya di negara lain seperti Singapura, kepemilikan tanah dengan status Hak Pakai, jangka waktunya hingga mencapai 80 tahun, begitupun juga di Malaysia hingga 70 tahun. (Mahendra Adinegara, 2017).



Persoalan hukum yang muncul adalah Ketika Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Sofyan Djalil, menegaskan bahwa status hak milik atas rumah susun (rusun) atau apartemen bagi Warga Negara Asing akan diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang akan menegaskan dan sekaligus menjadi dasar hukum aturan yang melegalkan kepemilikan rusun atau apartemen bagi Warga Negara Asing (Muhammad Idris, 2020). Disatu sisi kehadiran dari undang-undang ini akan memberikan penegasan baru dalam system hukum di Indonesia karena selama ini terdapat banyak peraturan perundang-undangan yang tidak sinkron antar satu dan yang lain. Namun disisi lain menjadi pertanyaan besar bagaimana kemudian dampak-dampak dari keluarnya regulasi baru ini. Oleh sebab itu dalam tulisan kali ini penulis akan mengkaji terkait “Hak Milik Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja”.

## B. METODE PENELITIAN

Metode penulisan yang digunakan dalam penulisan penelitian ini meliputi beberapa hal antara lain:

### a. Metode Penelitian

Jenis metode penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yaitu literatur yang berkaitan dengan topik permasalahan. Metode penelitian yang digunakan terdiri dari berbagai cara dan kegiatan yang dilakukan dalam rangka mengumpulkan data-data dari bahan-bahan hukum yang diperlukan dalam rangka melengkapi penyusunan penelitian ini.

### b. Pendekatan Masalah

Penulisan ini dilakukan dengan memakai 2 (dua) pendekatan masalah, antara lain *statute approach* dan *conceptual approach*. *Statute approach* adalah melakukan pendekatan melalui telaah terhadap undang-undang serta regulasi yang terkait dengan isu hukum yang dibahas sedangkan *conceptual approach* adalah pendekatan dengan berpedoman pada pandangan serta doktrin para ahli yang berkembang dalam ilmu hukum.

### c. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan penelitian ini meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder antara lain meliputi Bahan Hukum Primer, yaitu bahan



hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dalam hal ini merupakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas penulis dalam ini, antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan pemukiman;
- 5) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia Indonesia;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- 8) 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;
- 9) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang bersumber dari pendapat ilmiah para sarjana dan buku-buku literatur yang berkaitan dengan penulisan ini.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Hukum Positif di Indonesia Terkait Hak Milik Hunian bagi Warga Negara Asing

Semua tanah di wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA). Tanah kepunyaan bersama bangsa Indonesia tersebut penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, negara dalam hal ini adalah pemerintah dengan amanat untuk dipergunakan bagi sebesar besarnya kemakmuran rakyat Indonesia (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945). (Adrian Sutedi, 2010:260)

Terikat pemanfaatan tanah maka tidak terlepas dari pembangunan atau pemanfaatan diatas tanah tersebut. Negara dalam hal menjalankan tugas dan tanggungjawabnya tentu harus memenuhi tujuan berbangsa dan bernegara dalam Alinea 4 pembukaan UUD 1945. Yang mana tujuan tersebut bermuara pada kesejahteraan social bagi seluruh rakyat. Dalam upaya untuk mencapai tujuan tersebut maka perlu adanya 1001 satu cara dari pemerintah, salah satunya dengan memberikan peluang bagi asing dalam berinvestasi dan berusaha di tanah air. Sehingga merupakan konsekuensi logis bahwa perlu adanya pemenuhan kebutuhan terkait tempat tinggal bagi asing yang secara hukum terakomodir.



Pembahasan mengenai tempat tinggal atau rumah bagi warga negara asing tidak terlepas dari pembahasan mengenai status hukum dari tanah dimana rumah tersebut didirikan. Demikian juga apabila rumah yang dibicarakan adalah hunian rumah vertikal atau rumah susun yang seringkali disebut sebagai apartemen, maka konstruksi hukum mengenai hak penguasaan tanah dimana apartemen tersebut didirikan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai tanah dan rumah susun. Hal ini dikarenakan bahwa meskipun hak milik atas satuan rumah susun bukanlah hak atas tanah, tetapi berkaitan dengan tanah. (Boedi Harsono, 2003: 348)

Dalam Hukum positif di Indonesia kebijakan bagi warga negara asing untuk memiliki tempat tinggal di Indonesia diatur dalam beberapa aturan-aturan hukum seperti:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria;
- 2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 3) Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan pemukiman;
- 4) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia Indonesia;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah. (Seftia Azrianti, 2016:6)

Bentuk pengejawantahan dari Undang-Undang Pokok Agraria khususnya tentang pemilikan tanah bagi warga negara asing di Indonesia, berkaitan pula dengan pengaturan kepemilikan rumah susun bagi warga negara asing. Dalam hal ini dikenal adanya asas pemisahan horizontal, yang diadopsi dari Hukum Adat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) membedakan hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang perorangan dan badan hukum berdasarkan statusnya. Dalam Pasal 21 UUPA dinyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik. Sedangkan bagi Warga Negara Asing dan badan hukum asing hanya dapat memiliki Hak Pakai. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 42 UUPA.

Istilah Warga Negara Asing sendiri dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 disebutkan bahwa Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di



Indonesia. Sedangkan Kepemilikan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015, yang menyebutkan bahwa Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) merupakan: *Pertama*, 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. *Kedia*, Sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 mengatur terkait jangka waktu hak pakai adalah 25 tahun pengaturan terkait hak pakai dapat diperpanjang selama 25 tahun dan menurut ketentuan Pasal 45 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 dapat diperbarui lagi 20 tahun (Pasal 45 ayat (2) PP No 40 Tahun 1996) jadi total jangka waktu yang dapat diberikan adalah 70 tahun. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan tersebut, orang asing dapat memiliki rumah baik secara vertikal (rumah susun) maupun horizontal (single unit) hanya di atas tanah Hak Pakai yang lamanya ditentukan yaitu 70 tahun.

Hal tersebut kemudian sejalan dengan Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan pemukiman pasal 52 (1) mengatakan bahwa orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai. Untuk tempat tinggal mereka dapat menyewa rumah milik orang Indonesia atau kalau pun ingin membangun rumah sendiri, dimungkinkan menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan Hak Sewa ataupun Hak Pakai. Kalau menggunakan Tanah Negara dapat dengan Hak Pakai. Kalau tanah yang bersangkutan Tanah Hak Milik orang Indonesia, bisa dengan Hak Sewa untuk bangunan atau Hak Pakai (Pasal 41 dan Pasal 44 UUPA).

Terkait hadirnya 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 memberikan ketentuan hukum baru pula. Hal tersebut terurai dalam pasal-pasal nya. Salah satu ketentuannya adalah Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tunggal atau satuan rumah susun. Yang mana rumah susun tersebut di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan.





Eksistensi dari pasal diatas kemudian tidak semerta merta dapat diartikan sebagai asing dapat memiliki hak milik satuan rumah susun. Frasa “dapat memiliki” dianggap dapat menyebabkan multi tafsir, bahkan dalam kalangan ahli hukum pun demikian. Dapat memiliki dapat diartikan dua yaitu: *Pertama*, asing yang bertempat di indonesai dapat memiliki rumah susun dengan bentuk hak pakai atau hak sewa. *Kedua*, asing dapat memiliki hak milik satuan rumah susun. Atas kedua arti inilah yang menyebabkan bertentangan pendapat dan dibutuhkan adanya kepastian hukum.

## 2. Kepastian hukum bagi warga negara asing yang memliki satuan rumah susun di Indonesia

Indonesia yang merupakan negara agraris menyebabkan keberadaan bumi, air, dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur sebagaimana yang merupakan tujuan berbangsa dan bernegara. Perlulah pula sejalan dengan tujuan hukum yang tidak hanya memberikan keadilan dalam hal hunian bagi wargan negara asing, namun juga harus sejalan dengan pemberian kepastian hukum pula. Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda serta tidak terjadi tumpang tindih ataupun disharmonisasi antara peraturan yang ada, baik secara vertikal maupun secara horizontal. Sebagaimana menurut Prof. Subekti SH mengatakan bahwa Hukum itu mengabdikan pada tujuan negara yang dalam pokoknya ialah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan pada rakyatnya. (Kansil, 1989:41)

Demi tercapai tujuan dari hukum terkait kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing , maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (selanjutnya disebut dengan PP No.40 /1996 ) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang (selanjutnya disebut dengan PP No.41/1996) tentang pemilikan rumah tempat tinggal bagi warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia yang kehadirannya diharapkan memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional berupa investasi atau penanaman modal. Alhasil asing yang datang akan memanfaatkan tanah yang ada dengan memberikan dampak positif bagi bangsa Indonesia khususnya rakyat.



Terkait kepemilikan satuan rumah susun secara yuridis diatur dalam Pasal 46 ayat (1) UU Rumah Susun yaitu: Hak kepemilikan atas Sarusun merupakan Hak Milik atas Sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Oleh karena hak kepemilikan atas Sarusun merupakan Hak Milik atas Sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama maka akan diterbitkan Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas Sarusun tersebut.

Terdapat dua jenis tanda bukti kepemilikan atas Sarusun, yaitu Sertifikat Hak Milik Sarusun (selanjutnya disebut SHM Sarusun) dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (selanjutnya disebut SKBG Sarusun). Tanda Bukti atas Kepemilikan Sarusun adalah sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Sarusun/SHM Sarusun, terdapat di Pasal 1 angka 11 UU Rumah Susun, yaitu “SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah negara serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan.
2. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun/ SKBG Sarusun, terdapat di Pasal 1 angka 12 UU Rumah Susun, yaitu: “SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa”.

Atas penjelasan diatas maka, dapat diketahui bahwa Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan, dan di atas barang milik negara/ daerah berupa tanah atau tanah wakaf. Hal ini juga diatur dalam Pasal 17 dan 18 UU No. 20 tahun 2011. Namun terkait kepemilikan warga negara asing terhadap Hak Milik atas Sarusun itu merujuk pada beberapa ketentuan yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang diperbolehkan untuk warga negara asing di Indonesia dan syarat-syarat serta pembatasan terhadap warga negara asing yang diperbolehkan memiliki hak atas tanah atau hunian di Indonesia, serta jenis-jenis Rumah Susun yang tidak diperbolehkan dan yang diperbolehkan bagi warga negara asing. Berikut penjabaran beberapa ketentuan yang terkait:

1. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).



Berdasarkan UUPA, jenis-jenis hak atas tanah yang diperbolehkan untuk warga negara asing di Indonesia hanya Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan. Dalam Penjelasan Pasal 41 UUPA, tertera bahwa orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi Hak Pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang terbatas. Menurut Pasal 42 UUPA diatur bahwa, yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah: warga negara Indonesia; orang asing yang berkedudukan di Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam UUPA selanjutnya, menurut Pasal 45 UUPA diatur bahwa yang dapat mempunyai Hak Sewa ialah: warga negara Indonesia; orang asing yang berkedudukan di Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (disebut UU Nomor 1 Tahun 2011)

Terkait peraturan ini mengatur penghunian rumah oleh orang asing dapat dilakukan dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai. Hal ini diatur dalam Pasal 52 UU Nomor 1 Tahun 2011, yaitu: *Pertama*, Orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai. *Kedua*, Ketentuan mengenai orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tertera juga dalam Penjelasan Pasal 2 huruf c UU Nomor 1 Tahun 2011, yaitu hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah. Dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tidak diatur secara spesifik berapa lama jangka waktu untuk Hak Sewa atau Hak Pakai yang dimaksud dalam Pasal 52, namun tertera bahwa ketentuan tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Secara spesifik diatur dalam Pasal 1 PP Nomor 41 Tahun 1996 diatur bahwa: (1) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu. (2) Orang asing yang berkedudukan di



Indonesia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Dalam penjelasan Pasal 1PP Nomor 41 Tahun 1996 tertera, yang dimaksud dengan orang dalam PP Nomor 41 Tahun 1996 adalah orang perseorangan. Pemilikan tersebut tetap dibatasi pada satu buah rumah. Tujuan pembatasan ini adalah untuk menjaga agar kesempatan pemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya, yaitu sekedar memberikan dukungan yang wajar bagi penyelenggaraan usaha orang asing tersebut di Indonesia.

4. Menurut 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.

Dalam ketentuan peraturan Menteri diatas memberikan ketentuan bahwa Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tunggal atau satuan rumah susun. Yang mana atas dasar tersebut maka pemebrian rumah susun bagi asing akan dibuat dengan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Orang Asing dan Pemegang Hak Milik. Terkait ketentuan tersebut maka timbul pertanyaan bagaimana dengan status Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bagi asing yang diperbolehkan memiliki property berupa rumah susun.

Ketentuan orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional dimaksudkan bahwa pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing tersebut tidak boleh dilihat semata- mata dari kepentingan orang asing yang bersangkutan, tetapi lebih dari itu kehadirannya di Indonesia harus memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional.

### 3. **Status Hukum Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing**

Karakteristik Khusus Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinyatakan oleh R. Soeprpto, yaitu : Sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun ini tidak terikat pada macam hak atas tanah. Oleh karena itu, berlaku bagi satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau gak pakai atas tanah negara dengan



menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun. Hal ini jelas diuraikan dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah susun Pasal 47.

Adapun tatacara untuk sebelum dikeluarkannya SHM satuan rumah susun diantaranya:

- a. Melakukan akta pemisahan. Dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang rumah susun menjelaskan akta pemisahan adalah : Tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional;
- b. Bentuk dan tata cara pengisian dan pendaftaran akta pemisahan diatur dalam Peraturan kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989.
- c. Setelah disahkan akta pemisahan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.
- d. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun terbit atas nama penyelenggara pembangunan dan harus sudah ada sebelum satuan rumah susun dijual. Berbeda dengan perumahan biasa yang bukan rumah susun dimana sertifikat hak atas tanah yang berasal dari pemecahan sertifikat induk atas nama penyelenggara pembangunan terbit atas nama pembeli atau pemilik yang barudan terbit setelah rumah yang bersangkutan di beli. Jadi, perbedaanya terletak pada perbuatan hukum pemisahannya dan perbuatan hukum jual belinya. Yaitu : *Pertama*, Pada rumah susun, pemisahan dilakukan sebelum satuan rumah susun dijual yang selanjutnya terbit sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama penyelenggara pembangunan. Adanya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan syarat untuk dapat menjual satuan rumah susun; *Kedua*, Pada perumahan biasa, pemecahan dilakukan setelah rumah yang bersangkutan dijual. Atas dasar jual beli tersebut, terbit sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik yang baru.

Dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, maka sertifikat hak atas tanah bersama harus disimpan di kantor Pertanahan dan di dalam buku tanah maupun sertifikat hak atas tanahnya diberi catatan mengenai pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam pasal 8 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 4 Tahun 1989.

Masa berlakunya Hak Milik Satuan Rumah Susun adalah sama dengan masa berlakunya hak atas tanah (HGB, Hak Pakai) dimana diatas tanah tersebut dibangun gedung



bangunan rumah susun. Sehingga apabila masa berlaku hak atas tanah yang di atasnya berdiri gedung bangunan rumah susun berakhir maka dengan sendirinya masa berlakunya Hak Milik Satuan Rumah Susun turut berakhir.

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

- a. Kepastian status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut terdiri atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- b. 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.

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

#### 4. Implikasi dari hadirnya Undang-Undang Cipta Kerja

Metode *Omnibus law* yang melahirkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dengan 1.187 halaman menimbulkan satu ketentuan hukum yang baru. Selama ini terkait pemberian hak milik satuan rumah susun bagi asing diatur dalam berbagai regulasi yang terlihat tidak harmonis. Kehadiran dari UU Cipta Kerja salah satunya adalah untuk harmonisasi peraturan perundang-undangan, dengan tujuan untuk memperbaiki pula iklim investasi di tanah air.

Secara eksplisit dalam pasal 144 UU Cipta Kerja mengatur terkait kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing bahwa:

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada:
  - a. warga negara Indonesia;
  - b. badan hukum Indonesia;
  - c. warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;



- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau
- e. perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dengan demikian maka saat ini secara yuridis dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia telah melegalkan kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing. Adapun penjelasan dari pasal 144 yaitu terkait Kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing maupun badan hukum asing hanya diberikan di Kawasan Ekonomi Khusus, Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Kawasan Industri, dan kawasan ekonomi lainnya.

Terkait Jenis-jenis Rumah Susun yang Satuan Rumah Susun Diperbolehkan Bagi Warga Negara Asing Menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Sofyan Djalil menyatakan bahwa kepemilikan properti oleh asing untuk jenis rumah vertikal atau apartemen dengan harga minimal Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar) atau seluas 150 m<sup>2</sup>. Batasan ini telah dibahas dengan Kementerian Keuangan. Batasan tersebut mengacu Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90/PMK.03/2015 tentang Perubahan Atas PMK Nomor 253/PMK.03/2008 tentang Wajib Pajak Badan Tertentu Sebagai Pemungut Pajak Penghasilan dari Pembeli atas Penjualan Barang yang Tergolong Sangat Mewah (untuk selanjutnya disebut PMK Nomor 90/PMK.03/2015).

Ketentuan diatas kemudian sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia dan sekaligus menjadi penegasan bahwa asing dapat memiliki hak milik satuan rumah susu. Kemudian adapun implikasi dari adanya UU Cipta kerja maka diharapkan akan membawa dampak positif bagi perkembangan hukum dan investasi di Indonesia. Adapun beberapa hal positif yaitu:

- a. Kehadiran dari UU Cipta kerja menjadi suatu penegasan dan kepastian hukum bagi satutus kepemilikan satuan rumah susun pada warga negara saing maupun badan hukum asing yang berada di Indonesia dan menjadikan hukum Indonesia yang harmonis
- b. Dengan adanya kepastian hukum maka asing akan menjadi mulai menumbuhkan rasa percaya untuk berinvestasi di Indonesia, karena merasa haknya terpenuhi,



sehingga dampak dari investasi asing di Indonesia berupa properti maka akan membawa perekonomian Indonesia menjadi membaik

- c. Terkait ketakutan akan berkurangnya tempat hunian bagi warga negara Indonesia sejatinya tidak relevan, dikarenakan peraturan perundang-undangan sudah memberikan patokan yang jelas bahwa asing hanya dapat memiliki hak milik satuan rumah susun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan yang ada. Oleh sebab itu kebutuhan hunian bagi warga negara Indonesia tidak akan terpengaruhi dengan adanya kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing

#### D. KESIMPULAN

Hunian layak dan nyaman merupakan hak dasar dari setiap orang yang harus dipenuhi oleh negara. Pemenuhan hunian yang layak tidak hanya dibutuhkan oleh warga negara namun warga negara asing pun turut membutuhkan hunian yang layak. Pemberian Hak milik kepada warga negara asing di Indonesia dengan status Hak Pakai atas Tanah Negara dengan tanda bukti kepemilikan atas Satuan Rumah Susun berupa SHM Satuan Rumah Susun, memberikan kepastian hukum bagi status hukum Indonesia dan juga memberikan kepercayaan bagi asing untuk menginvestasikan properti di Indonesia.

Kepastian Hukum bagi warga negara asing terjamin dengan adanya penegakan yuridis dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan satuan rumah susun bagi asing. Dalam hal ini pun ada beberapa kriteria dan ketentuan yang harus sesuai barulah asing dibolehkan memiliki satuan rumah susun. Terkait bukti dari kepemilikan satuan rumah susun yaitu dengan memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 47 UU. No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun juga dapat dijadikan bukti kepemilikan yang kuat didalam persidangan apabila muncul permasalahan kepemilikan di masa yang akan datang.

Atas dasar tersebut maka munculah kepastian hukum bagi warga negara asing yang ingin memiliki hunian di Indonesia dan dengan adanya kepemilikan oleh asing tidak semerta-merta melanggar UUPA maupun menciderai hak dari warga negara Indonesia untuk mendapatkan hunian yang layak.





## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Sutedi, Adrian, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.  
Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan , 2003.  
C.S.T kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.

### Peraturan Perundang-undangan:

1. Undang Undang Dasar Negara Republik Indoneisa Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
4. Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan pemukiman
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
6. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia Indonesia.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah
8. 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

### Jurnal:

- Megalia Sarah Poeloe. Juli 2014. "Status Hak Kepemilikan Properti Bagi Orang Asing". artikel pada Jurnal Lex et Socieatatis Vol.2. No.6  
Syamsu Thamrin. Juni 2016. "Aspek-Aspek Yuridis Pemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia". artikel pada Jurnal Lex Librum Vol.II. No.2  
Seftia Azrianti, 2016. "Tinjaun Yuridis Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing di Indonesia ( Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011)"

### Artikel:

- Mahendra Adinegara, "Artikel Ilmiah Ketentuan Orang Asing Dalam Memiliki Properti di Indonesia", terdapat dalam alamat. <http://bachtiarpropertydotcom.wordpress.com/2011/07/22/ketentuan-orang-asing-dalammemiliki-properti-di-Indonesia/>, diakses pada 8 november 2020

### Internet:

- Muhammad Idris, "UU Cipta Kerja, Warga Asing Kini Boleh Miliki Apartemen di RI", Kompas.com <https://money.kompas.com/read/2020/10/17/063227226/uu-cipta-kerja-warga-asing-kini-boleh-miliki-apartemen-di-ri?page=all> , diakses pada 10 Mei 2022

