

Batasan Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing

Putu Wahyu Ning Egarini¹, I Nyoman Bagiastra²

¹Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: putuwahyuning82@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: nyoman_bagiastra@unud.ac.id

Info Artikel

Masuk : 18 November 2023

Diterima : 8 April 2024

Terbit : 30 April 2024

Keywords :

Flats, Right To Use, Foreign Citizen

Kata kunci:

Rumah Susun, Hak Pakai, Warga Negara Asing

Corresponding Author:

Putu Wahyu Ning Egarini, E-mail :

putuwahyuning82@gmail.com

DOI:

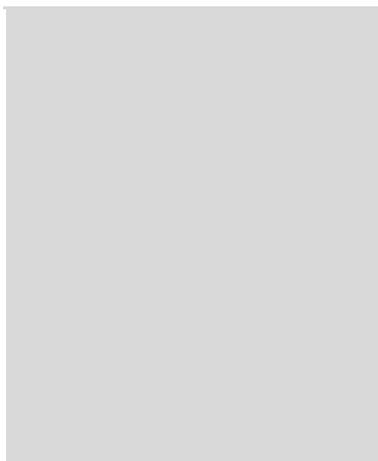
10.24843/AC.2024.v09.i01.p6

Abstract

This research to analyse the regulation of ownership of apartment units by foreigners after the issuance of Law No. 6 of 2023 on the Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law No. 2 of 2022 on Job Creation into Law, this research analyses the legal certainty of ownership of apartment units by foreigners. This research uses normative legal research based on the conflict of norms between the Basic Agraria Law and Law No. 6 of 2023 by using a statutory approach (statue approach) by examining related laws. The results of this research show that the construction of flats can be built on land with the right to build or the right to use on the right to build. The application of the principle of horizontal separation results in ownership of flats by foreigners only limited to the right to use the flat unit, foreigners can own a flat unit but not accompanied by land ownership. The opportunity given to foreigners to own flats is not in accordance with the principle of equitable land distribution. Horizontal separation is shown on the Certificate of Ownership of Flat Unit (SHMRS) with legal consequences if in the future problems arise with the flat building such as natural disasters, building collapse, fire then the ownership period of the Certificate of Ownership of Flat Unit (SHMRS) ends. Ownership of flats has restrictions stipulated in Article 71 of Government Regulation No. 18 of 2021 regarding the minimum price, area, number of plots of land or units of flats.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepemilikan satuan rumah susun oleh warga asing pasca diterbitkannya UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, penelitian ini menganalisa kepastian hukum terhadap kepemilikan satuan rumah susun oleh warga asing. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan didasari adanya konflik norma antara Undang Undang Pokok Agraria dan UU No. 6 Tahun 2023 dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statue approach) dengan menelaah undang-undang yang terkait. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembangunan rumah susun dapat dibangun diatas tanah hak guna bangunan atau hak pakai diatas hak guna bangunan. Penerapan asas pemisahan horizontal mengakibatkan kepemilikan rumah susun oleh WNA hanya sebatas hak pakai atas atas satuan rumah susun, WNA dapat memiliki satuan



rumah susun namun tidak disertai dengan kepemilikan tanah. Kesempatan yang diberikan kepada WNA untuk memiliki sarusun tidak sesuai dengan prinsip pendistribusian tanah yang berkeadilan. Pemisahan horizontal ditunjukkan pada Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMRS) dengan akibat hukum apabila dikemudian timbul masalah dengan bangunan sarusun seperti bencana alam, bangunan roboh, kebakaran maka berakhir pula masa kepemilikan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMRS). Kepemilikan sarusun memiliki batasan yang diatur dalam Pasal 71 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 mengenai minimal harga, luas bidang, jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun.

I. Pendahuluan

Sandang, pangan, papan merupakan kebutuhan mendasar bagi manusia, terutama kebutuhan akan rumah yang menjadi tempat tinggal sekaligus dapat dijadikan sebagai asset tidak bergerak. Salah satu polemik yang sedang dihadapi pemerintah saat ini yaitu perkembangan Pembangunan permukiman yang diakibatkan oleh adanya lonjakan penduduk. Dewasa ini penduduk yang menempati wilayah Indonesia tidak hanya warga negara Indonesia, pemerintah memberikan kesempatan kepada warga negara asing (WNA) namun tetap harus memenuhi persyaratan yang telah diamanahkan undang-undang. Lonjakan jumlah penduduk akan berdampak pada meningkatnya kebutuhan hunian, namun tanah yang ada saat ini tidak bertambah luas disertai dengan penduduk yang semakin banyak.¹

Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki rumah tinggal atau hunian dengan hak pakai, jika orang asing itu telah meninggal dunia maka diwariskan kepada ahli waris yaitu orang asing yang tinggal di Indonesia, hal tersebut telah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Kemanfaatan tanah oleh WNA diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUDNRI Tahun 1945 "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Demi memenuhi kebutuhan akan rumah, pemerintah melakukan pengandaan rumah susun (Rusun) dengan legalitas berdasarkan Undang-Undang (UU) No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rusun), sehingga dapat memberikan kesempatan berkembangnya pembangunan rusun di berbagai perkotaan. Kepemilikan rumah susun dibuktikan dengan sertifikat hak milik terhadap rumah susun sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 11 UU Rusun.

¹ Sapto Hermawan, & Dimas P. Setyo Wibowo. (2022). Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Warga negara asing dalam Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 30(1), 178-199. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol30.iss1.art9>

Pemerintah melakukan pembatasan terhadap wilayah-wilayah yang dapat dipergunakan dalam pembangunan rusun untuk warga asing, upaya ini dilakukan dalam bentuk pembatasan kepada beberapa wilayah diantaranya meliputi Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), kawasan perdagangan bebas, kawasan pelabuhan bebas serta kawasan industry. Regulasi hukum pertanahan juga mengatur tentang bagaimana orang dan badan hukum asing dapat memiliki rusun dibangun diatas tanah hak pakai.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA menjadi dasar pelaksanaan *landreform*, sebagai bentuk prinsip nasionalitas yang terkandung didalamnya, pemanfaatan hak atas tanah oleh WNA hanya sebatas hak pakai dan hak sewa. Asas utama hukum tanah nasional yaitu asas nasionalitas yang memberikan hak kepemilikan atas tanah kepada WNA dengan sifat terbatas sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA. Hanya WNI yang memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa.² Penguasaan tanah dengan hak milik oleh orang asing tidak diperbolehkan diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA sehingga WNI saja yang memiliki hak milik atas tanah.

Hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegang hak tanah untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari bumi, air serta ruang diatasnya untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah dalam batas-batas yang diatur dalam UUPA. Dalam penguasaan atas tanah terdapat hak penguasaan atas tanah yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya.³

Pendirian diatas tanah dengan status hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak pakai diatas tanah negara serta hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan berdasarkan nasionalitas dalam UUPA merupakan pembatasan kepemilikan satuan rumah susun (sarusun) oleh WNA

Terdapat dua kriteria HGB Sarusun yaitu HGB Sarusun yang dibangun diatas hak guna bangunan yaitu hak guna bangunan murni dan hak bangunan hak pengelolaan lahan. Jika rumah susun dibangun diatas hak guna bangunan pengelolaan apabila terjadi perubahan tata ruang atau kebijakan dari pemerintah maka terjadi peralihan hak atas tanah tersebut yang semula hak guna bangunan menjadi hak pengelolaan oleh negara.

Kepemilikan sarusun oleh WNA diatur dalam UU No.6/2023 serta PP. No. 18/2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah, namun belum menjamin kepastian dikarena masih berlakukanya peraturan terkait kepemilikan hak atas tanah pada Pasal 47 ayat (2) UU Rumah Susun yang mengatur mengenai kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) hanya diterbitkan kepada orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah serta Pasal 36 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa orang atau badan hukum yang dapat mempunyai HGB

²Soraya, N., Kurniati, N., & Nurhayati, E. (2021). Kepemilikan Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Orang Asing. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 5(1), 20-32. <https://doi.org/10.23920/acta.v5i1.622>

³Kusuma, S. N. F. (2020). Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 18(2),97-106 <https://dx.doi.org/10.31941/pj.v18i2.1094>

merupakan WNI dan badan hukum yang berkedudukan serta didirikan menurut hukum Indonesia.

Kesempatan WNA memiliki rumah tinggal diatur dalam Pasal 69 ayat (1) PP No. 18/2021 dengan memiliki dokumen keimigrasian yang lengkap meliputi paspor, izin tinggal dan visa yang dikeluarkan instansi keimigrasian. Selanjutnya orang asing dapat memiliki rumah susun karena orang asing dapat memiliki hak pengelolaan atau hak guna bangunan.

Penelitian ini menuangkan pemikiran-pemikiran yang baru dan orisinil guna memberikan jaminan keaslian dari penyusunan penelitian, penelitian ini mengandung unsur-unsur pembaharuan dari hasil penelitian yang dahulu. Adapun penelitian yang dijadikan perbandingan, antara lain: Perbandingan pertama adalah penelitian dengan judul "Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Warga negara asing dalam Undang-Undang Cipta Kerja". Penelitian ditulis oleh Sapto Hermawan dan Dimas P. Wibowo, penelitian ini telah diterbitkan di Jurnal Ius Quia Iustum, Vol.30, No.01 Tahun 2023 Bagian hukum administrasi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret. Pembahasan pada jurnal tersebut mengenai karakteristik SHM Sarusun oleh WNA serta berkaitan dengan implementasi kepemilikan SHM Sarusun oleh WNA dalam persepektif sosial dan pengaturannya dalam UU Cipta Kerja. Dalam kesimpulan penelitiannya disebutkan bahwa karakteristik SHMSRS oleh WNA diatur dalam UUPA, namun UU Cipta Kerja belum memperhatikan prinsip-prinsip hukum pertanahan sehingga dikhawatirkan dapat merugikan warga negara Indonesia. Terdapat ketidaksesuaian terhadap implementasi pada prinsip pendistribusian tanah yang berkeadilan terhadap hak milik atas sarusun bagi WNA.⁴ Penelitian kedua adalah jurnal dari Galih Sabathany dan Cokorda Dalem Dahana yang berjudul "Legalitas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing dalam UU Cipta Kerja", penelitian ini telah dipublish di Kertha Negara, Vol. 10, No.02/2022. Penelitian ini menekankan hak milik atas Sarusun ditinjau dari UUPA dan UU Rusun serta mengkaji legalitas kepemilikan sarusun. Kesimpulan yang didapat bahwa hak milik sarusun diatur dalam UU Cipta Kerja dan PP No.18/2021 bertentangan dengan asas dan prinsip dasar pada UUPA yang mengatur tentang pemberian hak milik kepada WNA.⁵

Berdasarkan perbandingan dengan jurnal terdahulu dengan penelitian ini memiliki unsur pembaharuan didalamnya. Penelitian akan terfokus pada analisis pembahasan secara mendalam mengenai batasan kepemilikan sarusun oleh warga asing. Sifat penguasaan yang dimiliki negara terhadap tanah memberikan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah kepada WNI, sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tidak menutup kemungkinan orang asing berpeluang memiliki rumah susun. Adanya pertentangan kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing tercantum dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA serta peluang yang diberikan oleh UU No.6/2023 yang tercantum dalam Pasal 144 dan Pasal 145 memberikan kesempatan kepada orang asing atau badan hukum asing memiliki hak milik atas sarusun diatas tanah hak guna bangunan berdampak pada terganggunya keseimbangan struktur penguasaan tanah di

⁴Sapto Hermawan, & Dimas P. Setyo Wibowo. Ibid.

⁵Hardyan, G., & Dahana, C. (2022). Legalitas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing dalam UU Cipta Kerja. *Kertha Negara : Journal Ilmu Hukum*, 10(2), 143-153. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthanegara/article/view/79122>

Indonesia. Melalui latar belakang yang telah diuraikan dapat dirumuskan suatu permasalahan hukum yakni mengenai pengaturan kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing serta kepastian hukum terhadap kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing.

Sehingga berdasarkan rumusan masalah ini, tujuan penelitian ini untuk menganalisis pengaturan kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA serta menganalisis kepastian hukum terhadap kepemilikan rumah susun oleh WNA. Penulis tertarik melakukan suatu penelitian berjudul "**Batasan Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing**".

2. Metode Penelitian

Dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan, penelitian hukum atau *legal research* berperan penting.⁶ Kajian permasalahan hukum dalam penelitian ini mempergunakan metode penelitian hukum normatif atau dapat disebut dengan penelitian kepustakaan, dalam penelitian ini akan mengkaji norma atau asas yang berkaitan dengan kepemilikan sarusun bagi WNA, serta status bidang tanah hak milik atas sarusun bagi WNA. Kajian normative ini didasari oleh adanya konflik norma antara UU No. 5/1960 dan UU No.6/2023. Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dengan menelaah undang-undang sebagai bahan hukum primer yang meliputi UUDNRI Tahun 1945, UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun, UU No. 5/1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, UU No. 6/2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Penelitian ini ditunjang dengan bahan hukum sekunder guna memperluas dan memperkaya analisis dan argument hukum yang didapat dari literatur serta jurnal penelitian.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1.1 Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing

Orang asing dapat memiliki hunian atau rumah tinggal, orang asing yang dimaksud adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja atau berinvestasi di Indonesia. Kepemilikan oleh WNA hanya sebatas hak pakai, hak pakai diuraikan dalam Pasal 41 UUPA merupakan hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasi negara atau tanah milik orang lain sesuai perjanjian namun bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun) menjadi dasar pembangunan rumah susun/apartemen meliputi hak atas tanah yang dapat menjadi tempat dibangunnya rusun, rusun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan.

⁶ Salim H.S. & Erliens Septina. (2014). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta:PT.Raja Grafindo Persada. hal. 70.

Hak milik memiliki ciri sebagaimana dinyatakan oleh Sri Soedewi yaitu hak milik terhadap hak kebendaan, dengan adanya hak milik akan menjadikan kebebasan untuk menguasai dan menikmati sehingga siapapun tidak boleh mengganggu untuk memenuhi kebutuhan pemilikinya.⁷ Pemberian hak milik atas sarusun kepada WNA berdasarkan amanat dalam Pasal 67 ayat (1) PP No. 18/2021, Pembangunan rusun diatas bidang tanah hak pakai atau HGB diatas tanah negara, hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan, atau hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah gak milik di atas tanah hak milik dan dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas kawasan industri.

PP No. 13/2021 mengatur tentang penyelenggaraan sarusun. Rumah susun dapat definisikan sebagai bangunan gedung yang bertingkat, dimana pembangunan gedung terbagi atas fungsional dalam satu lingkungan. Rumah susun memiliki 4 kategori berdasarkan tujuan dari penyelenggaraan rumah susun tersebut, diantaranya meliputi : rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Penyelenggaraan rusun memiliki perbedaan sesuai dengan kebutuhannya, penyelenggaraan rumah susun umum dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sebagai contoh penyelenggaraan rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Upaya pemerintah dalam menanggulangi kebutuhan khusus seperti korban bencana ataupun program pembangunan lainnya diwujudkan dalam penyelenggaraan rumah susun khusus. Penunjang fasilitas lainya seperti tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga dan pelaksanaan tugas pegawai negeri diwujudkan dalam bentuk penyelenggaraan rumah susun negara. Sedangkan hunian atau rusun yang dibangun dengan tujuan komersial demi mendapatkan keuntungan disebut sebagai rumah susun komersil.

Kepemilikan rusun bukan merupakan hak dari pemilik tanah begitu pula sebaliknya, Sehingga tidak menutup kemungkinan bahwa rumah susun dapat dimiliki oleh WNA, kepemilikan rusun oleh WNA diatur dengan ketentuan yang berbeda pada UUPA dan UU No.6 Tahun 2023

Jika dilihat dari segi fisik bangunannya, rusun dibangun lebih dari satu lantai serta dapat digunakan secara horizontal maupun vertical. Pemilik rusun memiliki satuan rumah susun yang merupakan bagian terpisah dari pada rumah susun tersebut., dimana pemilik sarusun mempunyai hak bersama yang terdiri atas bagian bersama, harta bersama dan tanah bersama.

Pengaturan terhadap pembatasan kepemilikan sarusun dalam Pasal 72 PP No.18/2021 meliputi minimal harga sarusun, luas bidang tanah yang dapat dimiliki,, jumlah bidang tanah atau sarusun dan peruntukan rumah tinggal atau hunian. Pengaturan terhadap tata cara pemberian batasan terhadap kepemilikan sarusun oleh WNA yang tercantum dalam Pasal 186 Permen ATR/KBPN No.18 Tahun 2021, rumah tapak dikategorikan rumah mewah yang dapat dimiliki satu bidang per orang/keluarga dengan luasan maksimal 2000 meter persegi, namun untuk kepemilikan lebih diperkenankan apabila

⁷Sandy Mulia Arhdan. (2022). Pengaturan Kepemilikan Atas Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan*, 2(2), 120-133. <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i2.55>

dalam keadaan tertentu tanah tersebut menimbulkan dampak positif terhadap perekonomian maka dapat diberikan izin oleh Menteri namun dikecualikan kepada perwakilan negara asing atau perwakilan badan internasional.

Batasan minimal rumah tapak meliputi:

No	Lokasi/Provinsi	Harga Minimal (Rupiah)
1	DKI Jakarta	5 Milyar
2	Banten	5 Milyar
3	Jawa Barat	5 Milyar
4	Jawa Tengah	5 Milyar
5	Jawa Timur	5 Milyar
6	DI Yogyakarta	5 Milyar
7	Bali	5 Milyar
8	NTB	3 Milyar
9	Sumatera Utara	2 Milyar
10	Kalimantan Timur	2 Milyar
11	Sulawesi Selatan	2 Milyar
12	Kepulauan Riau	2 Milyar
13	Daerah/Provinsi Lainnya	1 Milyar

Kepemilikan rumah susun oleh orang asing hanya diberikan status hak pakai dengankan pembelian rumah susun oleh orang asing menggunakan permohonan dengan syarat subjektif dibangun diatas tanah hak pakai atas tanah. Imam Koeswahyono berpendapat bahwa kepemilikan rumah susun mengantut asas kepemilikan, asas hukum tanah yang dianut merupakan pemisahan horizontal yang mengakibatkan kepemilikan atas benda diatas tanah terpisah dengan kepemilikan atas tanah tempat.⁸

Sedangkan untuk rusun komersial, Batasan harga minimal satuan rumah susun meliputi:

⁸Sofian, F. (2022). Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing dengan Hak Guna Bangunan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, 3(4), 874-903. <https://doi.org/10.30743/jhah.v3i4.6256>

No	Lokasi/Provinsi	Harga Minimal (Rupiah)
1	DKI Jakarta	3 Milyar
2	Banten	2 Milyar
3	Jawa Barat	2 Milyar
4	Jawa Tengah	2 Milyar
5	Jawa Timur	2 Milyar
6	Bali	2 Milyar
7	DIY	2 Milyar
8	Daerah/Provinsi Lainnya	1 Milyar

UUPA mengatur penerapan pemisahan horizontal yang tercantum dalam pasal 35 tentang HGB, Pasal 28 tentang HGU, Pasal 41 tentang hak pakai dan Pasal 44 tentang hak sewa untuk bangunan. Kepemilikan atas bangunan dan tanah dapat berbeda, karena bangunan dapat didirikan diatas hak milik orang lain atau diatas tanah negara yang artinya seseorang dapat mempergunakan HGB.⁹

Peralihan hak milik atas sarusun dapat dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk peralihan terjadi melalui perpindahan hak atas tanah atau hak hak milik sarusun yang semua merupakan hak pemiliknya berpindah hak kepada pihak lain, dikarenakan suatu keadaan yaitu pemilik hak semula meninggal dunia atau dapat dilakukan peralihan hak karena adanya pewarisan maka seluruh haknya juga ikut berpindah.

Pengaturan hak pakai dalam UUPA tercantum dalam bagian VI Pasal 41-43. Pasal 41 ayat (2) UUPA mengatur Jangka waktu penggunaan tanah selama waktu tertentu dan diperuntukan untuk keperluan tertentu, jika dilihat dalam Peraturan pelaksana termuat Pasal 52 Peraturan Pemerintah (PP) No. 18 Tahun 2021 meliputi:

⁹Rubiati, B., Pujiwati, Y., & Djakaria, M. (2015). Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). *Sosiohumaniora*, 17(2), 94-99. <https://doi.org/10.30743/jhah.v3i4.6256>

Hak Pakai atas Tanah Negara	Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan	Hak Pakai atas tanah Hak Milik
Jangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun	Jangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun	Dapat diberikan angka waktu paling lama 30 tahun
Dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun	Dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun	Tidak ada pengaturan mengenai perpanjangan
Dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun	Dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun	Dapat dieprbaharui dengan akta pemberian hak pakai diatas tanah hak milik

Sedangkan dalam Peraturan Menteri (Permen) Agraria No. 29 tahun 2016 memberikan jangka waktu, meliputi:

Rumah Tempat Tinggal diatas tanah hak pakai atas tanah Negara	Rumah Tempat Tinggal diatas tanah hak pakai atas tanah Hak Pengelolaan	Rumah Tempat Tinggal diatas tanah Hak Pakai di atas Hak Milik
Tidak diatur	Tidak diatur	Jangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun
Tidak diatur	Tidak diatur	Dapat diperpenajng untuk jangka waktu paling lama 20 tahun
Tidak diatur	Tidak diatur	Dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun

UU No.6/2023 mengatur bahwa orang asing hanya dapat memiliki apartemen dengan syarat memiliki izin tinggal yang sah dan mematuhi peraturan. Menurut Pasal 145 UU No.6/2023 rusun dimiliki berdasarkan hak pakai. Sedangkan dalam aturan UUPA terdapat prinsip pemisahan horizontal, Dimana bangunan merupakan kesatuan yang berbeda dan tidak secara inheren berhubungan dengan tanah itu sendiri sehingga kepemilikan suatu bangunan tidak serta merta berarti kepemilikan atas tanah.

Hak pakai memiliki jangka waktu yang dapat berakhir karena peralihan dan dialihkan kepada pihak lain yakni jual beli, tukar menukar, penyertaan modal, hibah serta pewarisan. Pengecualian pengalihan terhadap hak pakai yang dimiliki badan hukum publik (*right to use*) dimana tidak ada pembatasan hak pakai selama pelaksanaan tugas, dan tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga dan tidak dapat dijadikan objek Hak

Tanggung (right of disposal).¹⁰ Kemudian hak pakai dapat berakhir karena Hapusnya Hak, dalam Pasal 61 dan Pasal 62 PP No. 18/2021 apabila hak pakai hapus maka subyek hak pakai berakhir. Pasal 57 huruf e PP No. 18/2021 mewajibkan penyerahan kembali tanah dengan hak pakai kepada negara apabila hak pakai telah berakhir, namun penggunaan bangunan dan benda di atasnya diatur dalam kesepakatan.

3.1.2 Kepastian Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing

Kepastian hukum sejatinya merupakan suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena kekuatan yang konkret bagi hukum guna memberikan perlindungan hukum.¹¹ Pendapat Sudikno Metokusumo terhadap kepastian hukum berhubungan erat dengan keadilan.¹²

Guna menjamin kepastian hukum harus memenuhi syarat yaitu *Lex Scripta* dimana bentuk hukum harus tertulis agar mudah ditelusuri dan ditemukan, kemudian *Lex Scripta* yaitu perumusan harus secara tegas dengan pemberian sanksi, *Lex Certa* dimana peraturan tidak boleh memiliki makna ganda.¹³

Orang asing hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai. Pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang terhadap tanahnya, menurut Soedikno Metokusumo wewenang tersebut dibagi menjadi dua yaitu wewenang umum dan wewenang khusus, sifat wewenang umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang dalam mempergunakan tanahnya termasuk air dan tanah dalam batasan yang telah diatur, sedangkan sifat wewenang khusus hak pakai untuk mempergunakan kepentingan mendirikan bangunan atau Hak Guna Usaha seperti pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan.¹⁴

Berkaitan dengan kepemilikan rumah susun oleh orang asing terdapat hak kepemilikan pribadi atas apartemen dimana setiap unit dapat digunakan secara terpisah dan bersama. Penggunaan tanah bersama dijabarkan dalam ketentuan Pasal 1 angka (4) UU No. 20/2011, sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan sebagai dasar hak bersama secara tidak terpisah, diatas tanah bersama berdiri rumah susun serta telah ditetapkan batasannya berdasarkan atas persyaratan izin untuk mendirikan bangunan.

¹⁰Naafiu, A. A., & Kristalin, N. O. (2021). Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Pada Hak Pakai Bagi Orang Asing di Indonesia. *Media Juris*, 4(3), 317-340. <https://doi.org/10.20473/mi.v4i3.25490>

¹¹ Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *Crepido*, 1(1), 13-22. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>

¹² Astuti, B., & Daud, M. R. (2023). Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online. *Al-Qisth Law Review*, 6(2), 205-244. <https://doi.org/10.24853/Al-Qisth.6.2.205-244>

¹³ Rubiati, B. (2021). Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dikaitkan Dengan Prinsip Nasionalitas. *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, 1(1), 75-90. <https://doi.org/10.23920/litra.v1i1.642>

¹⁴ Ibid.

Tanda kepemilikan sebagai bukti hak milik sarusun merupakan objek pendaftaran tanah yang wajib disertifikatkan. Asas kepemilikan bangunan atas hukum pertanahan nasional berlaku horizontal, pemisahan antara bangunan dan tanah sehingga hak kepemilikan tanah tidak serta meliputi hak atas bangunan yang berada di atasnya.¹⁵

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sebagaimana diatur dalam PP No. 18/2021. R. Soeprapto memberikan pendapat terkait karakteristik khusus yang dimiliki SHMSRS yaitu sertifikat tersebut merupakan tanda bukti atas kepemilikan sarusun sehingga adanya hak milik atas sarusun yang berdiri di atas tanah hak milik, HGB atau hak pakai atas tanah Negara.¹⁶

Terjadi pemisahan horizontal atas tanah bersama yang ditunjukkan pada SHMSRS, bangunan yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah, hak atas tanah tidak termasuk kepemilikan bangunan di atasnya termasuk perbuatan hukum terhadap tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan atau benda lain yang berada di atasnya.¹⁷ Namun kepemilikan sarusun tidak menerapkan asas horizontal, karena adanya penerapan asas perletakan secara vertikal sehingga hak atas tanah juga dicantumkan dalam sertifikat tanah.

Terdapat pemisahan atas asas horizontal dan asas vertikal dalam sarusun, berdasarkan pada definisi sarusun dimana rusun didirikan di atas tanah hak milik orang lain dengan jenis hak atas tanah dengan menunjukkan asas pemisahan horizontal dan kepemilikan bersama atas benda dan tanah bersama yang telah tercantum dalam sertifikat kepemilikan rusun yang menandakan bahwa terdapat penyatuan kepemilikan bangunan rumah susun dengan tanah yang dimiliki bersama.

Sifat kepemilikan perseorangan mengakibatkan terpisahnya hak Bersama atas bagian bersama, harta bersama maupun tanah bersama dengan perhitungan didasarkan pada Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). Namun apabila timbul masalah dalam masa berlakunya SHM Sarusun terhadap bangunan Gedung rusun yang mengalami bencana sehingga mengakibatkan bangunan roboh, terakar dan tidak dapat dihuni lagi oleh pemiliknya. Akibat hukum yang akan timbul ialah berakhirnya hak yang melekat pada sarusun dikarenakan objek kepemilikan sarusun hilang atau terhapus, dan hal itu juga berdampak pada terhapusnya SHM.¹⁸

Kepemilikan rusun oleh WNA dapat dimiliki atas hak guna bangunan untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan hak miliknya, kepemilikan tersebut diatur dalam Pasal 35 UUPA dengan jangka waktu yang telah ditentukan yaitu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

¹⁵Munnofa, A., & Atikah, W. (2022). Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia. *Jurnal Kajian Konstitusi*, 2(2), 157-165. <https://doi.org/10.19184/jkk.v2i2.27913>

¹⁶ Gatot Supramono. (2012). *Hukum Orang Asing di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 1.

¹⁷Naafiu, A. A., & Kristalin, N. Q. (2021). *Ibid*.

¹⁸ Simarmata, B. F. (2023). Kepastian Hukum Bagi Warga Negara Asing Dalam Memiliki Rumah Susun Di Indonesia. *Jurnal Notarius*, 2(1).

Hak milik atas rusun dapat terhapus karena adanya pencabutan hak atas tanah yang mengakibatkan seluruh satuan rusun yang dimiliki seorang atau badan hukum tidak melakukan perpanjangan hak guna bangunan. Perpanjangan hak guna bangunan dilakukan oleh developer karena hak guna bangunan pada satuan rumah susun atas nama developer atau investor, sedangkan penghuni tidak tercantum dalam sertifikat HGB.

Pembatasan kepemilikan rusun oleh WNA juga diberi batasan dengan adanya pembatasan terhadap kepemilikan rusun bagi WNA mengakibatkan rusun yang dimiliki hanya dapat dibangun di atas tanah hak pakai atau HGB di atas tanah negara, hak pakai atau HGB di atas tanah hak pengelolaan, serta hak pakai atau HGB di atas tanah hak milik. Tak hanya pembatasan pada pembangunan rusun, pemerintah juga melakukan pembatasan terhadap beberapa aspek yang mencakup minimum harga sarusun, luas bidang tanah yang dapat dibangun, unit sarusun serta jumlah bidang tanah yang dapat dibangun, dan peruntukan pembangunan sarusun dikategorikan sebagai hunian atau rumah tinggal.

Bukti kepemilikan rusun diatur dalam UU Rusun meliputi Hak Milik Atas Sarusun dan SKBG Sarusun. SKBG merupakan tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa. Penerbitan SHMSRS mewujudkan jaminan kepastian hukum yang meliputi kepastian status Hak Milik atas satuan rumah susun yaitu dibuktikan dengan sertifikat Hak Milik Atas Sarusun tersebut terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Negara, kemudian adanya kepastian subjek Hak Milik Atas Sarusun milik perseorangan atau badan hukum dan kepastian objek dapat diketahui dengan jelas lokasi sarusun, letak lantai, luas sarusun, batas-batas hak milik yang bersifat terpisah atau perorangan dan besarnya hak bersama pada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.¹⁹

4. Kesimpulan

Kepemilikan rusun oleh warga negara asing (WNA) diperkenankan namun hanya sebatas hak pakai dengan syarat memiliki izin tinggal yang sah sebagaimana diatur dalam UU No.6/2023. Menurut Pasal 41 UU No.5/1960 orang asing hanya dapat memiliki tanah dengan status hak pakai yang merupakan hak untuk menggunakan hasil dari tanah yang dikuasi oleh Negara atau tanah milik orang lain sesuai dengan apa yang diperjanjikan. WNA yang memiliki izin memiliki rusun diatur dalam Pasal 67 ayat (1) PP No. 18/2021. Namun terdapat pembatasan pembangunan rusun yang dapat dibangun di atas bidang tanah yang meliputi HGD atau hak pakai di atas tanah negara dan HGB atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Pembangunan rusun dibatasi dengan memberikan izin pembangunan di KEK, kawasan industri, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas. Terdapat prinsip pemisahan horizontal dimana bangunan dan bangunan di atas sebidang tanah merupakan kesatuan yang berbeda dan tidak secara inheren berhubungan dengan tanah itu sendiri, sehingga kepemilikan suatu bangunan tidak serta merta berarti kepemilikan atas tanah dimana bangunan itu berada. Pemegang hak pakai memiliki kewajiban yang diatur dalam

¹⁹ Ibid.

Pasal 57 huruf e PP 18/2021 untuk menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak pakai kepada negara.

Kepemilikan sarusun dibuktikan dengan hak milik atas fisik satuan yang merupakan onjek pendaftaran tanah yang wajib disertifikatkan. Pemisahan kepemilikan perorangan mengakibatkan terpisahnya hak bersama tas bagian bersama, harta bersama maupun tanah bersama dengan perhitungan didasarkan pada Nilai SHM Sarusun. Namun apabila timbul masalah dalam masa berlakunya SHM Sarusun terhadap bangunan Gedung rusun yang mengalami bencana sehingga mengakibatkan bangunan roboh, terakar dan tidak dapat dihuni lagi oleh pemiliknya. Akibat hukum yang akan timbul ialah berakhirnya hak yang melekat pada sarusun dikarenakan obyek kepemilikan sarusun hilang atau terhapus, dan hal itu juga berdampak pada terhapusnya SHM. Pembatasan kepemilikan sarusun oleh WNA mencakup beberapa diantaranya minimum harga sarusun, luas bidang tanah yang dapat dibangun. Unit sarusun serta jumlah bidang tanah yang dapat dibangun, dan peruntukan pembangunan sarusun dengan kategori sebagai hunian atau rumah tinggal.

Daftar Pustaka / Daftar Referensi

Buku:

Salim H.S. & Erliens Septina. (2014). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.

Gatot Supramono. (2012). *Hukum Orang Asing di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal:

Astuti, B., & Daud, M. R. (2023). Kepastian Hukum Pengaturan Transportasi Online. *Al-Qisth Law Review*, 6(2), 205-244. <https://doi.org/10.24853/Al-Qisth.6.2.205-244>

Hardyan, G., & Dahana, C. (2022). Legalitas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing dalam UU Cipta Kerja. *Kertha Negara : Journal Ilmu Hukum*, 10(2), 143-153. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthanegara/article/view/79122>

Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *Crepido*, 1(1), 13-22. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.13-22>

Kusuma, S. N. F. (2020). Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 18(2), 97-106 <https://dx.doi.org/10.31941/pj.v18i2.1094>

Munnofa, A., & Atikah, W. (2022). Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia. *Jurnal Kajian Konstitusi*, 2(2), 157-165. <https://doi.org/10.19184/jkk.v2i2.27913>

Naafiu, A. A., & Kristalin, N. Q. (2021). Penerapan Asas Pemisahan Horizontal Pada Hak Pakai Bagi Orang Asing di Indonesia. *Media Iuris*, 4(3), 317-340. <https://doi.org/10.20473/mi.v4i3.25490>

Rubiata, B., Pujiwati, Y., & Djakaria, M. (2015). Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). *Sosiohumaniora*, 17(2), 94-99. <https://doi.org/10.30743/jhah.v3i4.6256>

Rubiati, B. (2021). Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dikaitkan Dengan Prinsip Nasionalitas. *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, 1(1), 75-90. <https://doi.org/10.23920/litra.v1i1.642>

Sandy Mulia Arhdan. (2022). Pengaturan Kepemilikan Atas Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan*, 2(2), 120-133. <https://doi.org/10.30649/jhek.v2i2.55>

Sapto Hermawan, & Dimas P. Setyo Wibowo. (2022). Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Warga negara asing dalam Undang-Undang Cipta

Kerja. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 30(1), 178-199.
<https://doi.org/10.20885/iustum.vol30.iss1.art9>

Simarmata, B. F. (2023). Kepastian Hukum Bagi Warga Negara Asing Dalam Memiliki Rumah Susun Di Indonesia. *Jurnal Notarius*, 2(1).

Sofian, F. (2022). Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing dengan Hak Guna Bangunan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, 3(4), 874-903.
<https://doi.org/10.30743/jhah.v3i4.6256>

Soraya, N., Kurniati, N., & Nurhayati, E. (2021). Kepemilikan Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Orang Asing. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 5(1),20-32.
<https://doi.org/10.23920/acta.v5i1.622>

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)