

PENGATURAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING PASCA UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA

Sandy Mulia Arhdan

Abstract

The National Land Law States that the legal relationship between people both Indonesian citizens (WNI) and foreign citizens (WNA), as well as their legal actions related to land especially the ownership status of flats by foreigners, not clearly regulated in Law of the Republic of Indonesia Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations of Agrarian Principles, however the status of land rights by foreigners domiciled in Indonesia are only given the right to use. Article 144 paragraph (1) letter c of the Job Creation Law in conjunction with Article 67 paragraph (1) letter c Regulation of the Government of the Republic of Indonesia Number 18 of 2021 stipulates that ownership rights to condominium units can be given to foreigners. This means there is an expansion of the ownership status of flats which was originally a usufructuary status which was later expanded to ownership status. The purpose of this study is to find out and understand the legal provisions for ownership of flats by foreign citizens based on the 1960 Basic Agrarian Law and the Job Creation Law. This research uses a type of juridical-normative research supported by an analytical approach to the concept of law and legislation and use Technical analysis of primary and secondary legal material. Primary legal materials are statutory provisions, while secondary legal materials are conceptual approaches related to the ownership of flats by foreign nationals. The results of this study indicate that Law No. 5 of 1960 contains articles that have not been able to answer various problems that occur in the community, which are still low, for example related to land ownership by foreigners. Basically the existence of a work copyright law provides and strictly regulates legal arrangements related to ownership of flats by foreigners.

Keywords : Ownership, Foreign Nationals, Flats, Job Creation Law

Abstrak

Hukum Pertanahan Nasional menyatakan bahwa hubungan hukum antara orang baik Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA), serta perbuatan hukumnya terkait tanah khususnya kepemilikan rumah susun oleh WNA tidak diatur secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, akan tetapi status hak atas tanah oleh WNA yang berkedudukan di Indonesia hanya diberi hak pakai. Pasal 144 ayat (1) huruf c UU Cipta Kerja jo. Pasal 67 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 mengatur bahwa hak milik atas Satuan Rumah Susun dapat diberikan kepada orang asing. Hal ini

berarti terdapat perluasan status kepemilikan atas rumah susun yang semula status hak pakai kemudian diperluas menjadi status hak milik. Tujuan penelitian untuk mengetahui dan memahami ketentuan pengaturan hukum kepemilikan atas rumah susun oleh WNA berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 dan UU Cipta Kerja. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis-normatif dengan pendekatan analisa konsep hukum dan perundang-undangan serta menggunakan teknik analisa bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer adalah ketentuan perundang-undangan. Bahan hukum sekunder *conseptual aproach* yang berkaitan dengan kepemilikan atas rumah susun oleh WNA. Hasil kajian ini menunjukkan bahwa Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 memuat pasal-pasal yang belum mampu menjawab berbagai persoalan yang terjadi di tengah masyarakat masih rendah, misalnya terkait larangan kepemilikan tanah hak milik oleh Warga Negara Asing. Pada intinya adanya UU Cipta Kerja memberikan kejelasan dan mengatur dengan tegas pengaturan hukum terkait kepemilikan atas rumah susun oleh WNA.

Kata Kunci : Kepemilikan, Warga Negara Asing, Rumah susun, UU Cipta Kerja

Correspondence: Sandy Mulia Arhdan, Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Sumatera Barat. Email: sandy.arhdan@gmail.com

Pendahuluan

Hak milik merupakan satu-satunya hak kebendaan yang memperoleh perhatian khusus dan dijamin keberadaannya oleh Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945). Pasal 28H ayat (4) 1945 menyatakan bahwa “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”. Di antara hak-hak kebendaan lainnya, hak milik merupakan hak kebendaan yang terkuat dan terpenuh. pemegang hak milik dapat berbuat apa saja terhadap barang yang dimilikinya sepanjang hak milik atas bendanya itu tidak dialihkan kepada orang lain. Sifat ini menunjukkan bahwasanya antara pemilik dan benda yang dimilikinya mempunyai hubungan yang sangat erat. Satjipto Rahardjo mengidentifikasi ciri-ciri yang melekat pada hak milik diantaranya :

1. Pemilik mempunyai hak untuk memiliki barangnya, bisa saja ia tidak memegang atau menguasai barang tersebut, akan tetapi hak atas barang itu tetap ada padanya.
2. Pemilik biasanya mempunyai kemerdekaan untuk menggunakan dan menikmati barang yang dimilikinya.
3. Pemilik mempunyai hak untuk menghabiskan, merusak, ataupun mengalihkan barangnya.
4. Kepemilikan mempunyai ciri tidak mengenal jangka waktu.
5. Kepemilikan mempunyai ciri yang bersifat sisa, yaitu seorang pemilik tanah bisa menyewakan tanahnya dan memberikan hak untuk melintasi tanahnya kepada orang lain, namun ia tetap memiliki hak atas tanah itu yang terdiri dari sisanya sesudah hak-hak tersebut ia berikan kepada orang lain. (Rahardjo, 2000:65).

Sementara itu, di sisi lain Sri Soedewi Masjchoen Sofwan juga menyatakan bahwa ciri-ciri hak milik diantaranya: hak milik merupakan hak induk terhadap hak kebendaan lainnya, hak milik ditinjau dari kuantitasnya merupakan hak yang selengkap-lengkapnyanya, hak milik bersifat tetap dan hak milik mengandung inti dari semua hak kebendaan yang lain. Oleh karena itu, dalam pengertian hak milik terkandung kebebasan menguasai dan menikmati yang tidak boleh diganggu oleh siapapun sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar. (Andora, 2021:25-26).

Salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat didambakan melalui segala usaha atau upaya adalah pemukiman atau papan yang penyediaannya menjadi kewajiban negara dimana manusia tersebut tercatat sebagai warga negara dari sebuah entitas negara yang bersangkutan. Disadari bahwa banyak faktor yang mempengaruhi kemampuan negara menyediakan perumahan/pemukiman bagi segenap warga negaranya. Skenario yang dirancang pemerintah terutama berkaitan dengan semakin mahal dan terbatasnya lahan pada lokasi yang infrastrukturnya telah terbangun adalah kebijakan pembangunan rumah susun menjadi salah satu pilihan yang menarik dilakukan baik pemerintah maupun pengusaha properti. (Sitorus & H. Puri, 2014: 14). Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Dalam tatanan Hukum Pertanahan Nasional, hubungan hukum antara orang baik Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA), serta perbuatan hukumnya terkait dengan tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Larangan pemindahan tanah hak milik kepada WNA diatur di dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Ketentuan tersebut merupakan perwujudan politik hukum larangan kepemilikan tanah hak milik oleh WNA yang didasarkan pada asas kebangsaan dan nasionalitas sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1), juga Pasal 21 ayat (1), (3), (4), Pasal 26 ayat (2), dan Pasal 27 huruf a angka 4 UUPA. Semangat UUPA tersebut bertujuan untuk melindungi kaum ekonomi lemah. Artinya WNI tidak diperkenankan untuk memindahtangankan hak milik atas tanahnya kepada orang asing, baik secara langsung maupun tidak langsung, mengingat hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. (Sumarja, 2015: 126). Hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud hak milik atas tanah, sedangkan untuk WNA dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat diberikan hak pakai atas tanah. (Rubiati, 2021:76).

Pengaturan rumah susun bagi WNA selama ini telah diatur dalam Undang-Undang (UU) No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun kemudian diatur lebih lanjut dalam Pemerintah Peraturan (PP) No. 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, akan tetapi UU ini dicabut dan diubah menjadi UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. (Janah, 2016:490). Ketika UU No. 16 Tahun 1985 dibuat pada waktu itu merupakan cara yang baik dilakukan sebagai upaya pemecahan masalah tentang kebutuhan tempat tinggal terutama

pada lokasi yang padat karena penduduk yang selalu bertambah. Namun dalam perkembangannya UU tersebut tidak sesuai dengan perkembangan hukum, oleh karena itu untuk memenuhi kebutuhan setiap orang UU tersebut diganti. (Azrianti, 2015:3).

Pemilikan rumah tempat tinggal bagi WNA juga diatur dalam PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia dan berkaitan dengan pemilikan hak atas tanah bagi WNA diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Kemudian PP No. 103 Tahun 2015 juga mengatur bahwa orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai. Orang asing yang dimaksud adalah orang asing pemegang izin tinggal di Indonesia berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing tersebut merupakan rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai. (Rubiati, 2021:77)

Pemilikan atas tanah beserta bangunan di atasnya, termasuk juga pemilikan satuan rumah susun oleh WNA yang ada di Indonesia tunduk kepada ketentuan hukum nasional Indonesia sesuai dengan 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 rumah susun. (Gaol, 2018:62). Perlu diingat bahwa tanah dan bangunan/rumah susun di atasnya merupakan hak yang terpisah karena dalam UUPA menganut asas pemisahan horizontal (*Horizontale Scheiding*), oleh karena itu bangunan/ rumah susun yang berada di atas tanah bukan lagi satu kesatuan dari tanah tersebut sehingga kepemilikan dari bangunan/rumah susun itu bukanlah merupakan hak milik dari sipemilik tanah. (Ganindra & Kurniawan, 2017:251). Jadi dapat disimpulkan bahwa asas pemisahan horizontal terhadap bangunan / rumah susun yang mana kepemilikan terhadap tanah tidak serta merta meliputi bangunan / rumah susun di atasnya. (Lijaya dkk., 2021:27).

Dalam rangka penyederhanaan regulasi, pada tanggal 12 Februari 2020, secara resmi draft dan Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Cipta Kerja diserahkan Pemerintah kepada DPR untuk diproses dan dilakukan sosialisasi ke seluruh daerah di Indonesia. Masyarakat diharapkan memahami dengan baik substansinya karena RUU Cipta Kerja murni untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia. (Wardhani, 2020:442). Pemerintah mengeluarkan kebijakan terkait pemulihan ekonomi nasional khususnya dalam mendorong transformasi ekonomi terhadap peningkatan ekosistem investasi yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Pasal 144 ayat (1) huruf c UU Cipta Kerja jo. Pasal 67 ayat (1) huruf c PP No. 18 Tahun 2021 mengatur bahwa hak milik atas Satuan Rumah Susun dapat diberikan kepada orang asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Akan tetapi dengan memberikan status hak milik atas rumah susun kepada WNA otomatis mengurangi kesejahteraan rakyat untuk mendapatkan tempat tinggal. Dengan diberikan peningkatan status hak kepada WNA atas rumah susun juga mengakibatkan pertentangan terhadap aturan hukum yang diatur sebelumnya yang terdapat dalam UUPA mengenai status hak yang diberikan kepada WNA hanya sebatas hak pakai, sehingga dikhawatirkan akan menyebabkan ketidakpastian hukum. (Waluja dkk.,

2021:280). Oleh karena itu terdapat perluasan terhadap hak kepemilikan oleh WNA, Untuk itu perlu ditelaah kembali dengan melakukan penelitian yang berjudul "Pengaturan Kepemilikan Atas Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Pasca Berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja."

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yakni penelitian hukum untuk meneliti suatu norma, asas dan/atau doktrin hukum. (Ali, 2021: 35). Jenis penelitian hukum normatif digunakan dikarenakan penelitian akan meneliti mengenai dinamika aturan hukum mengenai hak milik oleh WNA atas rumah susun, dimulai dari UUPA sampai dengan UU Cipta Kerja. Jenis penelitian hukum normatif pada penelitian ini ditunjang dengan pendekatan analisa konsep hukum dan pendekatan perundang-undangan untuk menganalisa permasalahan yang diteliti. Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. adapun bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu literatur yang berkaitan dengan hukum pertanahan seperti artikel-artikel jurnal yang berkaitan. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teknik studi dokumen dan teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan menggunakan teknik analisis kualitatif dengan menerapkan beberapa langkah yaitu sistematikasi, deskripsi, dan eksplanasi.

Analisis dan Diskusi

A. Pengaturan hukum kepemilikan atas rumah susun oleh Warga Negara Asing berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960

Lahirnya Hukum Agraria sejalan dengan tujuan dari UUD RI 1945 sebagai dasar hukum pembentukan UUPA, yakni "melindungi segenap bangsa Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Untuk mencapai tujuan negara sebagaimana yang dimaksud, maka dibidang keagrarian perlu mengadakan kesatuan hukum agraria yang berlaku bagi seluruh rakyat Indonesia, menyederhanakan hukum agraria, dan menghilangkan sifat dualisme serta memberikan jaminan kepastian hukum dari apa yang menjadi hak seluruh rakyat Indonesia. Atas dasar hal tersebut diatas, maka dibentuklah Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria Nasional, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. (Sari, 2020:21).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur terhadap kepemilikan tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 9 ayat (1) yang menentukan bahwasanya hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dengan perkataan lain hanya WNI saja yang dapat mempunyai Hak Milik (termasuk juga Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan). Oleh karena itu bagi WNA yang

berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang punya perwakilan di Indonesia dapat diberikan Hak Pakai. (Sumardjono, 2007:7).

UUPA menyebutkan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung 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 ketentuanketentuan Undang-undang. (Republik Indonesia, 1960:Pasal 41 ayat 1). Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. (Republik Indonesia, 1960:Pasal 41 ayat 2). Kemudian Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. (Republik Indonesia, 1960:Pasal 41 ayat 3). Untuk subjeknya terhadap hak pakai ada 4 diantaranya 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. (Republik Indonesia, 1960:Pasal 42).

Dalam UUPA sendiri tidak ada menyatakan secara tegas tentang kepemilikan rumah susun hanya saja mengatur tentang hak pakai yang dapat digunakan oleh WNA. Kemudian dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia. (Republik Indonesia, 1985:Penjelasan Umum). Maka lahirlah UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang rumah susun, dimana dalam UU tersebut diatur tentang pembangunan rumah susun serta tata cara pemilikan dan peralihannya.

Ketentuan mengenai rumah susun selama ini diatur dengan UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, tetapi dalam perkembangannya, UU tersebut sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susun. Di samping itu, pengaruh globalisasi, budaya, dan kehidupan masyarakat serta dinamika masyarakat menjadikan UU tersebut tidak memadai lagi sebagai pedoman dalam pengaturan penyelenggaraan rumah susun.(Republik Indonesia, 2011:Penjelasan Umum). Dengan demikian maka dibuat UU Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Seiring perkembangan pembangunan yang semakin meningkat dan seiring kerjasama Indonesia dengan negara-negara sahabat, dan meningkatnya jumlah WNA yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia, mengakibatkan permintaan kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing semakin meningkat, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam pemberian pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah

tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing. (Republik Indonesia, 2015:Penjelasan Umum). Pasal 1 PP No. 103 tahun 2015 menyebutkan bahwa :

1. 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.
2. Rumah Tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.
3. 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.

Selanjutnya pada pasal 2 mengatakan :

1. Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai.
2. Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diwariskan.
4. Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) PP No 103 Tahun 2015 merupakan:

1. Rumah Tunggal di atas tanah:
 - a. Hak Pakai
 - b. Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.

Sementara itu untuk jangka waktu berdasarkan pasal 6 dan 7 PP 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing. Dimana warga negara asing dapat menggunakan hak untuk jangka waktu 30 tahun dan diperpanjang untuk 20 tahun. Jika perpanjangan berakhir, maka hak pakai dapat diperpanjang untuk jangka waktu 30 tahun. Selanjutnya terkait kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian orang asing diberikan dengan batasan-batasan diantaranya : minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit sarusun serta peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.

Berdasarkan PP Nomor 103 Tahun 2015 terdapat batasan tentang kepemilikan terhadap orang asing diberikan hak pakai untuk rumah tinggal pembelian baru dan hak milik satuan rumah susun diatas hak pakai untuk pembelian sarusun baru. WNA / ahli warisnya yang merupakan orang asing tidak lagi berkedudukan di Indonesia wajib menyerahkan/alihkan hak atas tanah kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam 1 tahun. Konsekuensi tidak dilepaskannya hak atas tanah yaitu :

1. Hak pakai (HP) atas tanah negara : rumah dilelang, hasilnya untuk bekas pemegang hak
2. Hak pakai (HP) atas hak milik (HM) : rumah menjadi milik pemegang hak atas tanah (HAT) yang bersangkutan.

Batasan minimal harga rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing berdasarkan Permen Agraria Nomor 29 tahun 2016 yaitu :

Tabel 1. 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

Tabel 2. Satuan Rumah Susun

No	Lokasi / Provinsi	Harga Minimal (Rupiah)
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 Milyar

Selain mengatur batasan harga minimal, luas bidang tanah untuk rumah tempat tinggal bagi warga negara asing juga diatur dalam pasal 5 permen agraria No. 29 tahun 2016 diantaranya :

1. Satu bidang tanah per orang/keluarga.
2. Tanahnya paling luas 2.000 (dua ribu) meter persegi.

3. 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.
4. Pembatasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku bagi pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh perwakilan negara asing dan/atau perwakilan badan internasional

B. Pengaturan hukum kepemilikan atas rumah susun oleh Warga Negara Asing pasca berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja

Penyelenggaraan rumah susun diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 merupakan tindak lanjut dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Rumah susun merupakan 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. (Republik Indonesia, 2021:Pasal 1 ayat (2)).

Rumah susun terdiri dari 4 kategori yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, rumah susun komersil. Rumah susun umum merupakan rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah susun khusus yakni rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus seperti, korban bencana ataupun terdampak program pembangunan pemerintah. Rumah Susun negara merupakan rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Rumah Susun komersil merupakan rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. (Republik Indonesia, 2021:Pasal 1 ayat (3), (4), (5), (6)).

Selanjutnya Presiden Joko Widodo juga mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Aturan ini merupakan turunan dari ketentuan Pasal 142 dan Pasal 182 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dalam aturan tersebut dicantumkan orang asing atau Warga Negara Asing dapat memiliki satuan rumah susun (sarusun).

"Hak milik atas satuan rumah susun diberikan kepada warga negara Indonesia (WNI); badan hukum Indonesia; orang asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia" (Republik Indonesia, 2020:Pasal 144) *jo* (Republik Indonesia, 2021:Pasal 67)

Jika di bandingkan pada peraturan sebelumnya, sebenarnya tidak ada bedanya dengan apa yang telah di sebutkan dalam PP No. 103 Tahun 2015 dan Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 karena pada dasarnya WNA dapat memiliki rumah susun dengan Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) selama rumah susun yang didirikan itu diatas tanah hak pakai. Namun akan berbeda jika rumah susun tersebut didirikan diatas tanah hak

guna bangunan atau hak pengelolaan. Selain itu, peraturan yang sebelumnya juga tidak menyinggung mengenai pembangunan rumah susun apartemen diatas tanah hak milik, dimana semakin menjelaskan bahwa PP No. 103 Tahun 2015 dan Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 tidak mengizinkan WNA memiliki unit satuan rumah susun yang bangunan rumah sarusun dibangun diatas tanah hak milik. (Puteri & Taupiqqurrahman, 2022:148).

Setelah berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja, pengaturan tentang pemilikan satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing mengalami beberapa perubahan, yaitu pada Pasal 144 dan Pasal 145 yang memperluas ketentuan bahwa Warga Negara Asing dapat memiliki rumah susun di atas Hak Guna Bangunan, yang diperjelas dalam Pasal 71 PP Nomor 18 Tahun 2021. Berdasarkan hal tersebut jelas bahwa pasal-pasal dalam Undang-Undang Cipta Kerja dan PP Nomor 18 Tahun 2021 yang memperluas kepemilikan satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing tidak sebatas di atas tanah Hak Pakai saja, namun juga dapat dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan. (Maharany dkk., 2022:141)

Meskipun Warga Negara Asing diizinkan memiliki hak milik atas satuan rumah susun akan tetapi tetap ada pembatasan-pembatasannya, PP No. 18 tahun 2021 pasal 69 yang berbunyi :

1. Orang Asing yang dapat memiliki rumah tenapat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mernpunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwariskan kepada ahli waris.
3. Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat 2 merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya pada pasal 70 mengatakan :

1. Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki Hak Atas Tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya.
2. Hak Atas Tanah sebagairnana dimaksud pada ayat (1), bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri yang dibuat dengan akta notaris.

Sementara itu Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing merupakan:

1. Rumah tapak di atas Tanah:
 - a. Hak pakai; atau
 - b. Hak pakai di atas:
 - a) Hak milik, yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas trak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau
 - b) Hak Pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan Tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan.
2. Rumah susun yang dibangun di atas bidang Tanah:
 - a. Hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Negara

- b. Hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan
- c. Hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Hak Milik..

Rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atau hak guna bangunan merupakan Satuan Rumah Susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya. Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing diberikan dengan batasan: minimal harga, luas bidang Tanah, jumlah bidang Tanah atau unit Satuan Rumah Susun, dan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian. (Republik Indonesia, 2021:Pasal 71 ayat (2)).

Berikut perbandingan pengaturan hak atas tanah bagi warga negara asing terhadap kepemilikan rumah susun yaitu :

Tabel 3. Pengaturan hak atas tanah bagi WNA

ITEM	PP No. 41/1996	PP No. 103/2015	PP No. 18/2021
Subjek	Orang asing yang memberikan manfaat bagi pembangunan nasional	Orang asing yang memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi, pemegang izin tinggal	Orang asing yang memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi, pemegang izin
HAT	HP atas tanah negara, dikuasai berdasarkan perjanjian, sarusun di tanah negara	HP atas tanah negara, HP atas HM	Rumah: HP atas tanah negara, HP atas HM, HP atas HPL Rusun: HP/HGU atas tanah negara, HP/HGB atas HPL, HP/HGB atas tanah HM
Pembangunan	Pembangunan rumah dapat dilakukan orang asing dengan persetujuan pemegang HAT berdasarkan perjanjian	Rumah tinggal atau sarusun merupakan pembelian baru	Tidak diatur
Jangka waktu hp	25+20+25	30+20+30	30+20+30
Pewarisan	Tidak diatur	Dapat diwariskan , ahli waris harus punya izin tinggal	Dapat diwariskan, ahli waris tidak diatur apa harus punya izin tinggal
Harta bersama	Tidak diatur	WNI yang menikah	WNI yang menikah

		dengan orang asing dapat memiliki HAT yang sama dengan WNI lain. HAT bukan harta bersama	dengan orang asing dapat memiliki HAT yang sama dengan WNI lain. HAT bukan harta bersama
Minimal harga	Tidak diatur	Rumah: dari Rp 1M sampai dengan Rp 3M Rusun: dari Rp 750jt sampai Rp 3M	Rumah: dari Rp 1M sampai dengan Rp 3M Rusun: dari Rp 750jt sampai Rp 3M

Sumber : (Lex & Co Lawyers, 2021)

Kesimpulan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih populer disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memuat pasal-pasal yang tidak selalu jelas. Jangkauan untuk memberikan jawaban terhadap berbagai persoalan yang terjadi di tengah masyarakat masih rendah, misalnya terkait larangan kepemilikan tanah hak milik oleh warga orang asing. UUPA tidak menyediakan pasal-pasal yang segera langsung bisa dipakai untuk menyelesaikan persoalan-persoalan hukum. Aturan tentang rumah susun diatur dalam UU No. 16 Tahun 1985 dan diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun sedangkan kepemilikan rumah tempat tinggal diatur dalam PP No. 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia kemudian terbit UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta perubahan terhadap PP No. 41 Tahun 1996 diganti menjadi PP No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.

PP No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun merupakan salah satu tanggung jawab negara dalam rangka melindungi segenap bangsa Indonesia atas pemenuhan hak atas rumah. Sementara itu pengaturan kepemilikan tanah hak milik oleh WNA terhadap rumah susun pasca berlakunya UU Cipta Kerja telah mengatur dengan tegas dalam Pasal 144 UU Cipta Kerja jo pasal 67 PP No. 18 tahun 2021 bahwa hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada orang asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Daftar Bacaan

Buku :

Ali, Z. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Andora, H. (2021). *PENGUASAAN DAN PENGELOLAAN TANAH PEMERINTAH Konsep dan Dialektika Dalam Sistem Hukum Indonesia*. Depok: Rajawali Pers.

- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Sitorus, O., & H. Puri, W. (2014). *Hukum Tanah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sumardjono, M. S. (2007). *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Sumarja. (2015). *HAK ATAS TANAH BAGI ORANG ASING Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia*. Yogyakarta: STPN Press.

Jurnal :

- Azrianti, S. (2015). Tinjauan Yuridis Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun). *JURNAL DIMENSI*, 4(1), 1-16.. <https://doi.org/10.33373/dms.v4i1>
- Ganindra, D. D. M., & Kurniawan, F. (2017). Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan. *Yuridika*, 32(2), 228-259. <https://doi.org/10.20473/ydk.v32i2.4850>
- Gaol, S. L. (2018). Tinjauan Hukum Pemilikan Apartemen (Satuan Rumah Susun) Oleh Orang Asing/Warga Negara Asing Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 9(1). 61-84. <https://doi.org/10.35968/jh.v9i1.298>
- Janah, S. N. (2016). Status Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing di Indonesia. *Jurnal Selat*, 3(2), 489-497.
- Lijaya, M. P., Anggarawati, N. P. P., & Rumaisa, D. (2021). Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(1), 25-40. <https://doi.org/10.32493/rjih.v4i1.12662>
- Maharany, N. E., Sulistiyono, A., & Sudarwanto, A. S. (2022). Disharmoni Peraturan Perundang-Undangan mengenai Pemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia Dikaitkan dengan Asas Nasionalitas. *Prosiding Seminar Nasional Program Doktor Ilmu Hukum*, 135-150.
- Puteri, L. D., & Taupiqqurrahman, T. (2022). Kepemilikan Atas Apartemen Oleh Warga Negara Asing Pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 6(1), 140-153. <http://dx.doi.org/10.33474/hukeno.v6i1>
- 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>

- Sari, I. (2020). Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).
- Waluja, H. D., Hartanto, A., & Waluja, H. D. (2021). Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Dalam Undang-Undang Cipta Kerja. *Rechtidee*, 16(2), 267–281. <https://doi.org/10.21107/ri.v16i2>
- Wardhani, D. K. (2020). Disharmoni Antara Ruu Cipta Kerja Bab Pertanahan Dengan Prinsip-Prinsip UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 6(2), 440–455. <https://doi.org/10.23887/jkh.v6i2.28095>

Peraturan :

- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jakarta: Sekretaris Negara.
- Republik Indonesia. (1985). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun*. Jakarta: Sekretaris Negara.
- Republik Indonesia. (2011). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*. Jakarta: Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- Republik Indonesia. (2015). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia*. Jakarta: Sekretaris Negara.
- Republik Indonesia. (2020). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja*. Jakarta: Sekretaris Negara.
- Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun*. Jakarta: Sekretaris Negara.
- Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran tanah*. Jakarta: Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Website :

- Lex & Co Lawyers. (2021). *Hukum Perumahan dan Hukum Rumah Susun Pasca UU Cipta Kerja*. https://www.slideshare.net/leksnco?utm_campaign=profiletracking&utm_medium=sssite&utm_source=ssslideview, diakses pada 3 Agustus 2022