

**KEPEMILIKAN ATAS APARTEMEN OLEH WARGA NEGARA
ASING PASCA UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020
TENTANG CIPTA KERJA**

Luna Diana Puteri

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Jl. RS.
Fatmawati Raya, Pd. Labu, Kec. Cilandak, Kota Depok, Daerah Khusus
Ibukota Jakarta 12450
Email: lunadianaput@gmail.com

Taupiqqurrahman

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Jl. RS.
Fatmawati Raya, Pd. Labu, Kec. Cilandak, Kota Depok, Daerah Khusus
Ibukota Jakarta 12450
Email: taupiqqurrahman@upnvj.ac.id

Abstrak

WNA yang hendak memperoleh apartemen, tentunya harus melihat serta memperhatikan syarat-syarat yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. WNA yang berkedudukan di Indonesia harus mengetahui serta memahami mengenai hak-hak apa saja yang dapat diperoleh oleh WNA dalam mendapatkan suatu hunian baik tempat tinggal dalam berbentuk rumah maupun satuan rumah susun. Mengenai pengaturan tentang apartemen, diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 (UU Rumah Susun). Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing diatur lebih lanjut dalam PP No. 103 Tahun 2015. Namun hal tersebut telah diubah dengan UU No. 11 Tahun 2020 (UU Cipta Kerja) yang kemudian di perjelas kembali dalam PP No. 18 Tahun 2021. Tujuan penulisan ini untuk mencari kepastian hukum bagi WNA agar dapat memperoleh tempat tinggal di Indonesia berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dikarenakan penelitian ini akan melakukan pendakatan kepada peraturan perundang-undangan yang saling berhubungan. Hasil dari penelitian ini ialah UU Cipta Kerja ini sudah menjelaskan lebih lanjut dalam PP no. 18 tahun 2021, namun mengenai batasan apartemen yang dapat di peroleh oleh WNA belum di jelaskan lebih lanjut seperti apa yang terdapat dalam Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016. Kesimpulan dari penulisan ini ialah diperlukannya peraturan turunan dari PP No. 18 tahun 2021 yang menjelaskan secara spesifik mengenai pengaturan hukum kepemilikan atas satuan unit apartemen/sarusun oleh WNA.

Kata-Kunci: Hak Milik, Hak Pakai, Kepemilikan, Satuan Rumah Susun, WNA

Abstract

Citizens who want to get an apartment, of course, must-see and pay attention to the conditions contained in the laws and regulations in force in Indonesia. Foreign citizens residing in Indonesia must know and understand about any rights that can be obtained by Foreign citizens in obtaining a residence, either a residence in the form of a house or an apartment unit. Regarding the arrangements for the apartment, it is regulated in Law No. 20 of 2011 (Flat House Law). Ownership of a dwelling or dwelling house by a foreigner is further regulated in PP No. 103 of 2015. However, this has been changed by Law No. 11 of 2020 (Work Creation Law) which was later clarified in PP No. 18 of 2021. The purpose of this writing is to seek legal certainty for citizens to obtain residence in Indonesia based on applicable laws and regulations. The research method used is normative juridical because this research will approach the interrelated legislation. The result of this research is that the Copyright Law has been explained further in PP no. 18 of 2021, but regarding the limitations of apartments that can be obtained by Foreign citizens has not been explained further as what is contained in Permen ATR/BPN No. 29 of 2016. The conclusion from this writing is that there is a need for derivative rules from PP No. 18 of 2021 which explains specifically about the legal regulation of ownership of apartment units/sarusun by Foreign citizens.

Keywords: Property Rights, Rights, Property, Housing Unit, Foreign Citizens

PENDAHULUAN

Warga Negara Asing yang selanjutnya disebut dengan WNA, menetap di Indonesia tidak hanya sekedar untuk menjadi turis yang datang untuk liburan saja, namun ada juga WNA yang berada di Indonesia untuk menempuh Pendidikan, berinvestasi dan ataupun mendapatkan pekerjaan dari negaranya. Untuk mempermudah WNA dalam melaksanakan kegiatannya di Indonesia, semenjak dulu WNA yang berkedudukan di Indonesia dapat membeli maupun menyewa apartemen di Indonesia. Dilansir dari Kompas.com terdapat dua tipe WNA yang menetap di Indonesia yaitu, WNA yang tinggalnya sementara dan WNA yang menetap di Indonesia. WNA yang berada di Indonesia dimungkinkan untuk membeli



dan memiliki satuan rumah susun yang dibangun diatas ha katas tanag tertentu.¹

Tentunya WNA harus melihat serta memerhatikan syarat-syarat yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. WNA yang berkedudukan di Indonesia harus mengetahui serta memahami mengenai hak-hak apa saja yang dapat diperoleh oleh WNA dalam mendapatkan suatu hunian baik tempat tinggal dalam berbentuk rumah maupun satuan rumah susun. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat, yang di bangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk temapt hunian yang dilengkapi dengan apa yang disebut dengan: “bagian-bersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”.² Apartemen merupakan bangunan hunian yang dipisahkan secara horizontal dan vertikal agar tersedia hunian yang berdiri sendiri dan mencakup bangunan bertingkat rendah atau bangunan tinggi, dilengkapi berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan.³

Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan satuan rumah susun (SRS). SRS harus mempunyai saran penghubung ke jalan umum, tenap mengganggu dan tidak boleh melalui SRS yang lain.⁴ Kepemilikan atas satuan rumah susun di sebut dengan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). HMSRS hanya terbatas pada hak milik atas bangunan bukan hak milik atas tanah tetapi hak yang berkaitan dengan tanah karena diberikan jangka waktu tertentu.⁵ Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia yang mengatur mengenai rumah susun tidak diberikan pengertian dari Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Mestinya dalam Undang-Undang diberikan pengertian hak milik atas satuan rumah susun, karena jenis hak milik tersbeut bersifat khusus yang berbeda dengan hak milik yang terdapat dalam UUPA.⁶

¹ Selamat Lumban Gaol, “Tinjauan Hukum Pemilikan Apartemen (Satuan Rumah Susun) Oleh Orang Asing / Warga Negara Asing Di Indonesia,” Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara 9, no. 1 (2014): 61–84, <https://doi.org/10.35968/jh.v9i1.298>.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2019).

³ John Neufert, Ernst, Jones, Vincent, Thackara, *Architects’ Data* (Granada, 1980).

⁴ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*.

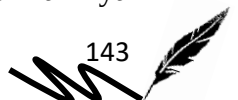
⁵ Suriansyah Murhaini, *Hukum Apartemen (Rumah Susun)* (Yogyakarta: Laksbang Justitia, 2021).

⁶ Murhaini.

Mengenai pengaturan tentang apartemen, diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS). Mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang menyebutkan bahwa Warga Negara Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai. Terfokuskan kepada satuan rumah susun, yang maksud dengan hak pakai dalam kepemilikan satuan rumah susun adalah satuan rumah susun yang di bangun diatas bidang tanah hak pakai sesuai dengan yang telah disebut dalam Pasal 4 huruf b PP No. 103 Tahun 2015. Pasal 5 Peraturan ini juga menjelaskan bahwa WNA diberikan hak pakai untuk rumah tunggal pembelian baru dan hak milik atas satuan rumah susun di atas tanah hak pakai untuk satuan rumah susun pembelian unit baru. Kemudian dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016) juga memperjelas kembali dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b satuan rumah susun yang dapat dimiliki oleh WNA yaitu satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai dan berasal dari perubahan hak milik atas satuan rumah susun.

Dikutip dari Kompas.com semenjak diundangkannya Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja) menyebutkan bahwa WNA dapat memperoleh Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Hal ini berdasarkan pada Pasal 144 ayat (1) huruf c UU Cipta Kerja. Hal ini diperjelas kembali dalam peraturan turunannya yaitu PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Pasal 67 ayat (1) huruf c menyebutkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun diberikan kepada WNA yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Menurut Kompas.com walaupun diizinkan, tidak semua orang asing secara bebas dapat tinggal dan memiliki satuan rumah susun di Indonesia sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 69 PP No. 18 Tahun 2021 ini.

Pasal 71 ayat (1) di jelaskan mengenai rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat di miliki oleh WNA. Dalam huruf b terkait dengan rumah susun, disebutkan rumah susun yang dibangun diatas bidang tanah hak pakai atau hak guna bangunan diatas tanah negara; hak pakai atau hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan; dan hak pakai atau hak guna bangunan diatas tanah hak milik. Selain itu juga terdapat ketentuan lainnya



yang perlu diperhatikan oleh WNA yang hendak membeli apartemen di Indonesia dan batasan lainnya yang ditentukan lebih lanjut dalam peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan dan tata ruang.

Dikarenakan adanya UU Cipta Kerja perlu di perhatikan terkhususkan pada WNA yang berkedudukan di Indonesia yang hendak membeli apartemen, karena tidak ada yang bisa menjamin baik dari pihak pembeli maupun penjual sudah mengetahui serta memahami perubahan dari peraturan perundang-undangan ini yang berkaitan dengan kepemilikan satuan rumah susun khususnya untuk WNA. Selain itu makna dari hak pakai yang dimiliki oleh WNA yang sejak dahulu diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria (UUPA) untuk WNA perlu di pahami secara mendalam maksud dari hak pakai tersebut.

Mengacu terhadap uraian latar belakang yang disajikan tersebut, oleh sebab itu Penulis dapat mengemukakan rumusan masalah sebagaimana di bawah ini:

1. Bagaimana perbandingan sebelum dan sesudah di berlakukan UU Cipta Kerja mengenai kepemilikan apartemen untuk WNA?
2. Bagaimana kepastian hukum terhadap kepemilikan apartemen bagi WNA?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Menurut Soejono Soekanto, yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.⁷ Jadi, penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang di dasarkan kepada penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan meneliti data sekunder. Jenis peneltian yuridis normatif sangat cocok dengan penulisan ini mengingat penulisan ini dikaji berdasarkan pada peraturan perundang-undangan terfokuskan kepada UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (UU Cipta Keja) serta peraturan turunannya yakni PP No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Karena dalam penelitian penulis ini menggunakan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kepemilikan satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia sehingga hal ini menjadi dasar dalam

⁷ Sri Soekanto, Soerjono, Mamudji, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat (Jakarta: Rajawali Pers, 2019).

pelaksanaan penulisan ini. Dalam penulisan ini digunakan juga pendekatan perbandingan (*comparative approach*). Pendekatan perbandingan mikro merupakan pendekatan yang cocok untuk penulisan ini dikarenakan penulis membandingkan antara pengaturan hukum sebelum dan sesudah adanya UU Cipta Kerja terkait dengan kepemilikan apartemen oleh warga negara asing.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder, yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yang merupakan bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan mengenai kepemilikan apartemen oleh WNA di Indonesia.
2. Bahan hukum sekunder, yang merupakan publikasi mengenai hukum yang tidak termasuk kedalam dokumen resmi yang dimana dapat membantu dalam menganalisis serta memahami dari bahan hukum primer.
3. Bahan hukum tersier, yang merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjeleasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Cara pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*). Studi pustaka merupakan teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaah terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan dalam penulisan skripsi ini.⁸

Teknik analisis data yang digunakan bersifat kualitatif. Teknik analisis data kualitatif yaitu menjelaskan secara rinci dan sistematis terhadap pemecahan masalah. Analisis data kualitatif merupakan metode yang digunakan untuk memproses data yang bukan angka. Dalam penulisan ini terfokuskan kepada studi dokumen.

PEMBAHASAN

Perbandingan Sebelum dan Sesudah di Berlakukan UU Cipta Kerja Mengenai Mepemilikan Apartemen Dengan Hak Pakai untuk WNA

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok manusia, kebutuhan papan (tempat tinggal) yang layak, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas yang terbatas.⁹

⁸ Mohamad Nazir, *Metode Penelitian* (Bogor: Ghalia, 2013).

⁹ Dewi Lijaya, Mentari putri, Anggarawati ni putu patsana, Rumaisa, "Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia," 2020, 43–56.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Warga Negara Asing (WNA) disebutkan dalam Pasal 42 huruf b. Dilihat dari Pasal tersebut, maka orang asing/WNA dapat memperoleh hak pakai di Indonesia. Jika hak pakai yang dimiliki oleh WNA ini di kaitkan dengan kepemilikan tempat tinggal yang duduki oleh WNA, maka sudah jelas bahwa WNA tidak dapat memiliki tempat tinggal menggunakan hak lain selain hak pakai. Pengaturan hukum mengenai tempat tinggal yang dimiliki oleh WNA diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Sebelumnya segala hal yang berhubungan dengan rumah susun pertama kali diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun namun peraturan tersebut telah dicabut dan di ganti dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun). UU Rumah Susun ini merupakan dasar hukum dari pembangunan rumah susun/apartemen di Indonesia. Dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun), disebutkan jenis hak atas tanah apa saja yang dapat menjadi tempat dibangunnya apartemen/rumah susun. Pasal 17 UU Rumah Susun menyebutkan rumah susun dapat didirikan diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan. Namun, hal ini terdapat perbedaan jika yang memperoleh tersebut kepemilikan atas unit apartemen/sarusun merupakan WNA. Dasar hukum dari kepemilikan dari unit apartemen/sarusun di Indonesia untuk WNA terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Dalam Pasal 2 ayat (1) PP No. 103 Tahun 2015, disebutkan bahwa WNA dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai. Terfokuskan kepada unit apartemen/sarusun, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 4 huruf b yang menyebutkan sarusun yang dibangun diatas tanah hak pakai. Selanjutnya ketentuan lebih lanjut mengenai terjadinya hak pakai karena subyek hak orang asing di jelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Berfokuskan kembali kepada unit apartemen.sarusun, Pasal 6 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 menjelaskan sarusun yang rumah susunnya dibangun diatas hak guna bangunan atau hak pengelolaan yang dimiliki orang WNA karena jual beli, hibah, tukar menukar, lelang, atau cara lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)

langsung diberikan dengan perubahan Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun untuk WNA yang bersangkutan.

Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun ini hampir sama dengan Hak Pakai atas tanah yang dapat diperpanjang dan habis juga jangka waktunya. Pasal 9 Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 cukup menjelaskan jangka waktu, perpanjangan hingga kapan dapat diperbaharui unit apartemen/sarusun yang berstatus Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun maupun HMSRS, mengingat Permen tersebut merupakan pelaksana serta penjelasan lebih lanjut dari PP No. 103 Tahun 2015.

Dalam hal ini jangka waktu, perpanjangan hingga kapan dapat diperbaharui unit apartemen/sarusun dapat dilihat dalam Pasal 9 Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 yang berbunyi:

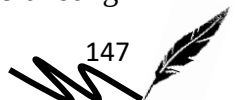
“(1) Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun yang diperoleh pertama kali dari unit Hak Milik atas Satuan Rumah susun sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2), diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) Tahun, dan dapat di perpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, serta dapat di perbarui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

(2) Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun yang perolehannya berasal dari Hak Milik Atas Satuan Rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diberikan dengan jangka waktu selama sisa jangka waktu berlakunya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dimaksud.

(3) Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun sebagai mana yang dimaksud dalam pasal ayat (2) dapat di perpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, serta dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.”

Pengaturan hukum mengenai kepemilikan unit apartemen/sarusun dalam PP No. 103 Tahun 2015 yang kemudian di jelaskan lagi dalam Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 ini jika dikaitkan dengan makna “hak pakai” yang dimiliki WNA yang berkedudukan di Indonesia dengan makna “hak milik” yang dimana WNA tidak dapat memiliki hak milik terkecuali hal-hal lainnya yang dijelaskan dalam UUPA, maka hak pakai yang dimaksud merupakan hak pakai atas tanah yang menjadi tanah pembangunan rumah susun/apartemen tersebut. Terkecuali bagi unit apartemen/sarusun yang diperoleh sesuai dengan apa yang terdapat dalam Pasal 6 ayat (2).

Namun, hal yang telah dijelaskan diatas ini sudah mengalami perubahan yang cukup signifikan pada tahun 2020 yang lalu. Hal ini dikarenakan telah disahkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja). Dalam UU Cipta Kerja Pasal 144 ayat (1) huruf b telah menyinggung bahwa HMSRS dapat diberikan kepada WNA yang memiliki izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-



undangan. Jika di dibandingkan di 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 unit apartemen/sarusun dengan HMSRS selama rumah susun/apartemen yang didirikan itu diatas tanah hak pakai. Namun akan berbeda jika rumah susun/apartemen 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, yang dimana semakin menjelaskan bahwa PP No. 103 Tahun 2015 dan Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 tidak mengizinkan WNA memiliki unit apartemen/sarusun yang bangunan rumah susun/apartemennya dibangun diatas tanah hak milik.

UU Cipta Kerja ini memiliki peraturan turunan yang menjelaskan lebih lanjut mengenai perubahannya terhadap kepemilikan unit apartemen/sarusun yang dimiliki WNA yang dituangkannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Jika sebelum adanya UU Cipta Kerja dan PP No. 18 tahun 2021 ini WNA tidak dapat memiliki unit apartemen/sarusun yang bangunannya dibangun diatas tanah hak guna bangunan, hak pengelolaan, dan hak milik, justru dalam UU Cipta Kerja serta turunannya PP No. 18 tahun 2021 ini mengizinkan dan memperbolehkan WNA yang berada di Indonesia untuk memiliki unit apartemen/rumah susun yang bangunannya berdiri diatas tanah hak guna bangunan, hak pengelolaan bahkan diatas tanah hak milik yang dimana sebelumnya sama sekali tidak disebutkan atau disinggung. Hal ini dapat dilihat sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 71 ayat (1) huruf b PP No. 18 tahun 2021 yang menyebutkan:

“b. Rumah Susun yang dibangun di atas bidang tanah:

- 1. Hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah negara*
- 2. Hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan*
- 3. Hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik”*

Namun, PP No. 18 Tahun 2021 ini memberikan batas mengenai jenis rumah susun/apartemen yang unit satuannya dapat dimiliki oleh WNA sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 71 ayat (2) dan Pasal 72 PP No. 18 tahun 2021. Berbeda dengan PP No. 103 Tahun 2015, PP No. 18 Tahun 2021 ini belum memiliki peraturan turunan yang dapat menjelaskan ketentuan lebih lanjutnya isi dari Pasal 72 tersebut sedangkan PP No. 103 Tahun 2015 sudah memiliki peraturan turunan yang menjelaskan batasan-batasan mengenai rumah susun/apartemen yang dapat diperoleh oleh WNA

di Indonesia yang dituangkannya dalam Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016.

Perbedaan mengenai kepemilikan apartemen oleh WNA di Indonesia bukan terdapat dapat UU Cipta Kerja, melainkan terdapat dalam peraturan pemerintah yang merupakan peraturan pelaksana dari UU Cipta Kerja tersebut, yaitu PP No. 18 tahun 2021 dengan PP No. 103 Tahun 2015 juga merupakan peraturan pelaksana dari UU Rumah Susun. PP No.103 tahun 2015 pun juga memiliki peraturan turunan yang ditungkan dalam Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016. Namun, PP No. 18 Tahun 2021 ini belum memiliki peraturan turunan yang dimana bisa menjelaskan batasan-batasan yang dimiliki oleh WNA dalam memperoleh rumah susun di Indonesia.

Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Apartemen oleh WNA

Orang asing yang berkedudukan di Indonesia seringkali di sebut dengan sebutan Warga Negara Asing (WNA). WNA yang menetap dan tinggal di Indonesia harus sesuai dengan ketentuan yang di tetapkan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian. Dalam Pasal 8 ayat (2) UU Keimigrasian disebutkan orang asing yang masuk ke dalam Indonesia wajib memiliki visa yang sah dan masih berlaku, kecuali ditentukan lain berdasarkan undang-undang keimigrasian dan perjanjian internasional. Selain visa, setiap warga negara baik itu warga negara Indonesia maupun asing memiliki dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dari negaranya yang memuat identitas pemegangnya yang berlaku untuk melakukan perjalanan antar negara.¹⁰

Berkaitan dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, terdapat dua macam asas dalam hubungan hukum anantara orang dengan tanah yaitu:

a. *Asas Accessie* atau Asas Perlekatan

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan; bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menananmnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga meliputi bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

b. *Asas Horizontale Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal.

¹⁰ Ismayanti, Pengantar Pariwisaa (Jakarta: Grasindo, 2010).

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.¹¹

Berdasarkan asas pemisahan horizontal tersebut, maka ada pemisahan antara tanah dan bangunan. Tanah tunduk pada hukum tanah dan bangunan tunduk pada hukum bangunan. Sehubungan dengan asas pemisahan horizontal itu, mengenai persoalan pemilikan bangunan penyelesaiannya juga berbeda. Artinya bahwa yang mempunyai tanah itu tidak sendirinya menjadi pemilik bangunan yang didirikan orang lain orang lain diatas tanahnya.¹²

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah memberikan artian yang cukup terkait dengan makna Hak Pakai yang dimiliki oleh WNA. Namun perlu di garis bawahi maksud dari hak pakai dalam UUPA ini merupakan hak pakai atas tanah yang dapat dimiliki oleh WNA. Hal ini tentunya berbeda dengan hak kepemilikan apartemen/rumah susun untuk WNA. Dapat dikatakan demikian karena berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia Pasal 4 huruf b menyebutkan rumah susun yang dibangun diatas tanah hak pakai. Namun mengingat PP No. 103 Tahun 2015 tersebut telah di cabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 71 ayat (1) huruf b yang menjelaskan rumah susun yang dibangun diatas tanah hak pakai atau hak guna bangunan diatas tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Jika dilihat secara sekilas PP No. 18 tahun 2021 ini cukup memberikan kejelasan dan kepastian kepada WNA karena perbedaan antara kedua peraturan tersebut sudah menyebutkan dengan jelas.

Namun jika dilihat lebih dalam, PP No 103 Tahun 2015 ini sebelumnya sudah memiliki peraturan turunan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 29 tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Dalam Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 di sebutkan dalam Pasal 6 ayat (2) bahwa sarusun yang dibangun diatas bidang tanah hak guna bangunan atau hak pengelolaan yang di sebabkan

¹¹ Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Kompherensif (Jakarta: Kencana, 2011).

¹² Seftia Azrianti, "Tinjauan Yuridis Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun)," no. 20 (2011): 138–55.

oleh jual beli, hibah, tukar menukar, dan lelang serta cara lainnya yang bermaksud untuk memindahkan hak, maka HMSRS tersebut dapat diberikan menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun. Selain itu peraturan menteri ini juga menjelaskan mengenai batasan-batasan atas unit apartemen/sarusun yang dapat diperoleh oleh WNA.

Berbeda dengan PP No. 18 Tahun 2021, peraturan ini cukup jelas dalam mengartikan jenis tanah apa saja yang dapat dibangun gedung apartemen/rumah susun tersebut. Pasal 72 PP No. 18 Tahun 2021 juga menyebutkan kepemilikan rumah tinggal atau hunian yang di miliki oleh orang asing diberikan dengan batasan minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun dan peruntukan untuk rumah tangga; atau hunian. Namun, menurut ketentuan Pasal 73, ketentuan mengenai tata cara pemberian dan batasan atas kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh WNA yang terdapat dalam Pasal 69 hingga Pasal 72 diatur dalam peraturan menteri. Jika melihat pengaturan hukum sebelum PP No. 18 Tahun 2021 yaitu PP No. 103 Tahun 2015 ini memiliki peraturan turunan yaitu Permen ATR/BPN No. 29 tahun 2016 yang memberikan batasan terhadap rumah tinggal atau hunian untuk WNA dengan cukup jelas. PP No. 18 Tahun 2021 ini dapat memberikan kekosongan hukum yang disebabkan tidak jelasnya bagaimana cara WNA memperoleh unit apartemen/sarusun serta batasan-batasan apa saja yang diberikan untuk WNA dalam memperoleh kepemilikan unit apartemen/sarusun tersebut.

KESIMPULAN

Kesimpulan dari penulisan ini adalah sebagai bentuk untuk melihat perbandingan hukum antara sebelum dan sesudah diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja. Seringkali banyak pihak yang salah paham terkait dengan pengartian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dimiliki oleh warga negara asing. WNA sejak dahulu sebelum adanya UU Cipta Kerja sudah bisa memiliki dan menduduki unit apartemen/sarusun namun diberikam batasan-batasan seperti rumah susun yang dibangun diatas tanah hak pakai, minimal harga dari unit apartemen/sarusun tersebut, rumah susun/apartemen yang dibangun dikawasan ekonomi khusus, kawasan bebas perdagangan bebas, dan sebagainya sesudah yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Namun yang memdekan dengan adanya UU Cipta Kerja ialah undang-undang ini memberikan keleluasaan terhadap tanah dari bangunan rumah susun/apartemen yang diperluas lagi sesuai 145 ayat (1) UU Cipta Kerja dan di perjelas kembali dalam Pasal 71 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Kepastian hukum bagi WNA pada intinya masih mengalami ketidakpastian yang diakibatkannya tidak ada penjelasan lebih lanjut atau belum adanya peraturan turunan dari Pasal 72 PP No. 18 tahun 2021 yang seharusnya dijelaskan dalam Peraturan Menteri di bidangnya. Jika peraturan menteri yang menjadi peraturan turunan dari peraturan pemerintah tersebut telah ada, maka dapat memberikan kepastian hukum bagi WNA yang hendak memperoleh unit apartemen/sarusun di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya. Jakarta: Universitas Trisakti, 2019.
- Ismayanti. Pengantar Pariwisata. Jakarta: Grasindo, 2010.
- Murhaini, Suriansyah. Hukum Apartemen (Rumah Susun). Yogyakarta: Laksbang Justitia, 2021.
- Nazir, Mohamad. Metode Penelitian. Bogor: Ghalia, 2013.
- Neufert, Ernst, Jones, Vincent, Thackara, John. Architects' Data. Granada, 1980.
- Santoso, Urip. Hukum Agraria Kajian Kompherensif. Jakarta: Kencana, 2011.
- Soekanto, Soerjono, Mamudji, Sri. Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Rajawali Pers, 2019.

Jurnal

- Azrianti, Seftia. "Tinjauan Yuridis Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun)," no. 20 (2011): 138–55.
- Gaol, Selamat Lumban. "Tinjauan Hukum Pemilikan Apartemen (Satuan Rumah Susun) Oleh Orang Asing / Warga Negara Asing Di Indonesia." Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara 9, no. 1 (2014): 61–84. <https://doi.org/10.35968/jh.v9i1.298>.
- Lijaya, Mentari putri, Anggarawati ni putu patsana, Rumaisa, Dewi. "Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia," 2020, 43–56.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;

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 20201 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.

