

Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia

Artha Munnofa

University of Brawijaya, Indonesia

Warah Atikah

University of Jember, Indonesia

ABSTRAK: Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat di Indonesia berdampak besar pada aspek kehidupan masyarakat, termasuk perumahan. Pertumbuhan penduduk yang pesat juga harus diikuti dengan pembangunan kawasan pemukiman. Pertumbuhan penduduk yang cepat berbanding lurus dengan kebutuhan lahan untuk perumahan di perkotaan. Untuk memenuhi kebutuhan rumah khususnya di perkotaan, salah satu solusi dari permasalahan tersebut adalah pembangunan rumah susun. Kemudian kedatangan warga negara asing (WNA) juga menjadi penambah devisa, tidak hanya warga negara Indonesia yang berniat memiliki rumah susun di Indonesia tetapi juga warga negara asing yang juga ingin memiliki rumah susun di Indonesia. Dalam hal ini, peluang kepemilikan rumah susun oleh warga negara asing (WNA) serta kepastian hukum mengenai kepemilikan rumah susun oleh warga negara asing (WNA) di Indonesia telah diatur dalam hukum positif di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan masalah konseptual dan perundang-undangan. Dari hasil penelitian. Dari hasil kajian dapat disimpulkan bahwa warga negara asing (WNA) mempunyai kesempatan untuk memiliki rumah susun di atas tanah dengan hak tertentu yaitu hak pakai atas tanah tersebut. Kemudian untuk kepastian hukum atas kepemilikan rumah susun, warga negara asing (WNA) dapat memiliki sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas dasar hak pakai dan berada di atas tanah negara.

Kata Kunci: Kepemilikan, Rumah Susun, Warga Negara Asing.

ABSTRACT: The very rapid population growth in Indonesia has a major impact on aspects of people's lives, including housing. Rapid population growth must also be followed by the development of residential areas. Rapid population growth is directly proportional to the need for land for housing in urban areas.

In order to fulfill housing needs, especially in urban areas, one of the solutions to the problem is the construction of flats. Then the arrival of foreign nationals (foreigners) is also an addition to foreign exchange, not only Indonesian citizens who intend to own flats in Indonesia but also foreign citizens who also want to own flats in Indonesia. In this case, the opportunity for ownership of flats by foreign citizens (WNA) as well as legal certainty regarding ownership of flats by foreign citizens (WNA) in Indonesia have been regulated in positive law in Indonesia. The research method used in writing this thesis is normative juridical with a conceptual and statutory problem approach. From the research results. From the results of the study, it can be concluded that foreign nationals (WNA) have the opportunity to own an apartment on land with certain rights, namely the right to use the land. Then for legal certainty of flat ownership, foreign citizens (WNA) can have a certificate of ownership of the apartment unit on the basis of the right to use and located on state land.

KEYWORDS: *Ownership, Flats, Foreign Nationals.*



Copyright © 2021 by Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

HOW TO CITE:

Artha Munnofa et.al., "Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia" (2022) 2:2 Jurnal Kajian Konstitusi 170-180 ISSN : 2962 – 3707 , DOI: <<https://doi.org/10.19184/jkk.v2i2.27913>>

Submitted: 17/08/2021 Reviewed: 07/09/2022 Revised: 11/11/2022 Accepted: 15/11/2022

I. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat di Indonesia mempunyai dampak yang besar terhadap aspek-aspek kehidupan masyarakat, tidak terkecuali perumahan. Proses pertumbuhan yang cepat di kota-kota disebabkan oleh tarikan kegiatan dan fungsi kota sebagai pusat pemerintahan, pusat perdagangan, pusat industri serta fungsi-fungsi lainnya. Dengan posisi Indonesia sebagai negara hukum segala sesuatu tindakan, perbuatan dan perencanaan harus didasarkan pada hukum yang berlaku. penerapan hukum bertujuan agar semua pihak mendapat kepastian hukum. Sesuai dengan Pasal 28A Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “ Setiap orang berhak untuk hidup serta berhak mempertahankan hidup dan kehidupannya” salah satu faktor

yang penting dalam bertahan hidup adalah faktor papan atau kebutuhan perumahan untuk rumah tinggal.

Demi pemenuhan kebutuhan perumahan khususnya di daerah perkotaan, maka salah satu pilihan pemecahan masalahnya adalah dengan pembangunan rumah susun. Kemudian kedatangan warga negara asing (WNA) juga merupakan suatu penambahan devisa negara tidak hanya warga negara Indonesia saja yang berniat untuk memiliki rumah susun di Indonesia akan tetapi warga negara asing pun juga ingin memiliki rumah susun di negara Indonesia.

Kedatangan warga negara asing pun sudah menjadi tanggung jawab pemerintah karena keberadaan mereka diakui sebagai penambah devisa negara. Banyak orang asing yang datang ke Indonesia setiap tahun jumlahnya cenderung meningkat. Wisatawan mancanegara yang datang tercatat untuk tahun 2009 sebanyak 547,2 ribu orang dan tahun 2010 bertambah sebanyak 594,7 ribu orang. Dari jumlah tersebut cukup dapat membuktikan, bahwa Indonesia mempunyai daya tarik yang tergolong cukup tinggi terhadap orang asing.¹ Masuknya pihak asing juga secara otomatis akan mendukung pertumbuhan ekonomi. Dengan demikian, jumlah dana atau modal yang masuk ke kantong pemerintah otomatis akan signifikan jumlahnya.²

Dari keterangan di atas, dengan kondisi pembangunan yang sangat pesat dan pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan para pengembang perumahan di Indonesia juga melihat peluang untuk membangun rumah susun di berbagai area di Indonesia khususnya area urban atau daerah kota yang kemungkinan juga target pasarnya tidak hanya warga negara Indonesia (WNI). Tetapi kepemilikan asing saat ini masih dibatasi untuk membuat penelitian yang berjudul “Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing di Indonesia”.

II. METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif (*legal research*), yakni mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada di masyarakat.³

¹ Gatot Supramono, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika. 2012, h.1.

² Seftia Arizanti, Tinjauan Yuridis Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Menurut UU No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun), 2013, h. 2

³ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 201) at 105.

Kemudian melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber-sumber yang digunakan untuk mengkaji penelitian ini adalah melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan beberapa bahan non hukum meliputi disiplin ekonomi, sosial, pertanian, dan lain sebagainya. Metode pengumpulan bahan hukum yang dipakai adalah metode dokumentasi dan studi pustaka. Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode deduktif.

III. KESESUAIAN PELUANG ATAS KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA

Kepemilikan atas satuan rumah susun ataupun rumah vertikal yang sering disebut apartemen, dapat memiliki hak kepemilikan pribadi atas apartemen dimana setiap unit apartemen tersebut dapat digunakan secara terpisah dan bersama. Bersama mencakup segala benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama. Dimana jika menurut Permen PUPR No. 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun:⁴ Benda Bersama menurut Pasal 1 Ayat (6) UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Sedangkan, bagian bersama menurut Pasal 2 Ayat (5) UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Selanjutnya, tanah bersama menurut pasal 1 ayat (4) UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan diterapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

Adapun syarat-syarat warga negara asing untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal ataupun hunian di Indonesia ialah memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja atau berinvestasi di Indonesia. Adanya ketentuan orang asing yang kehadirannya di Indonesia yang memberikan manfaat bagi pembangunan nasional dimaksudkan bahwa sesungguhnya pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing tersebut tidak boleh hanya dilihat semata-mata dari kepentingan orang asing yang bersangkutan saja, melainkan lebih dari itu bahwa kehadirannya di

⁴ Permen PUPR No. 23/PRT/M/2018, *Op. cit.*, hlm. 3.

Indonesia harus memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional. Manakala orang asing yang bersangkutan tidak lagi berada di Indonesia atau tidak lagi melakukan kerja, usaha ataupun berinvestasi di Indonesia, maka tidak ada lagi alasan untuk orang asing tersebut untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal ataupun hunian di Indonesia. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan pemukiman pasal 52 (1) mengatakan bahwa orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai. Untuk tempat tinggal mereka dapat menyewa rumah milik orang Indonesia atau walaupun ingin membangun rumah sendiri, dimungkinkan menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan Hak Sewa ataupun Hak Pakai. Kalau menggunakan Tanah Negara dapat dengan Hak Pakai. Kalau tanah yang bersangkutan Tanah Hak Milik orang Indonesia, bisa dengan Hak Sewa untuk bangunan atau Hak Pakai (Pasal 41 dan Pasal 44 UUPA). Terkait dengan kesesuaian peluang kepemilikan rumah susun oleh warga negara asing (WNA) di Indonesia pada dasarnya warga negara asing berpeluang untuk memiliki rumah susun di Indonesia, meskipun tidak secara jelas diatur dalam Undang-Undang tentang rumah susun yang telah diperbaharui yakni Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 namun dalam Undang-Undang tentang rumah susun yang lama yakni Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 telah diatur secara jelas. Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dijelaskan pada ketentuan penutup yakni Pasal 118 poin a dan b bahwasannya UU nomor 16 Tahun 1985 dinyatakan dicabut dan tidak berlaku. Akan tetapi semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksana dari UU Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan tersebut yakni PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 67 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah menyatakan bahwa subjek hak milik atas satuan rumah susun diberikan kepada Warga Negara Asing (WNA) yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pada Pasal 49 (2) PP No.18 Tahun 2021 bahwasannya Warga Negara Asing (WNA) boleh memiliki satuan rumah susun diatas tanah dengan hak tertentu diantaranya ialah Hak Pakai atas tanah negara.

Kemudian diperkuat kembali dengan adanya Peraturan Menteri Negara (Permeneg) Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 7 Tahun 1996 dan Nomor 8 Tahun 1996 tentang Persyaratan kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing

menyatakan bahwasannya kepemilikan rumah dan cara perolehan hak atas tanah oleh orang asing dapat dilakukan dengan cara membeli satuan rumah susun yang telah dibangun diatas tanah Hak Pakai atas tanah negara (Pasal 2 ayat 1 huruf b) dan tidak termasuk dalam klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana (Pasal 2 ayat 2). Selanjutnya dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 42 menyatakan bahwa hanya membolehkan Warga Negara Asing untuk memiliki Hak Pakai. Kemudian diperkuat lagi dengan adanya Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan pemukiman pada pasal 52 (1) mengatakan bahwasanya Warga Negara Asing (WNA) dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara hak sewa atau hak pakai. Kemudian pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Pasal 114 ayat 1 menyatakan bahwa rumah susun dapat dimiliki oleh WNI, badan hukum Indonesia, dan WNA yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, akan tetapi memperoleh hak atas tanah berupa hak pakai.

Jadi Warga Negara Asing di Indonesia berpeluang memiliki satuan rumah susun diatas tanah dengan hak tertentu diantaranya hak pakai atas tanah negara. Sedangkan dalam kepemilikan satuan rumah susun di Indonesia warga negara asing dapat bergabung menjadi anggota maupun pengurus PPPSRS (Perhimpunan Peilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) yang diatur pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 74 menyatakan bahwa;

- (1) Pemilik satuan rumah susun waji membentuk PPPSRS.
- (2) PPPSRS sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapatkan kuasa dari pemilik sarusun.
- (3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini.

IV. KEPASTIAN HUKUM BAGI WARGANEGARA ASING ATAS KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA

Indonesia sebagai negara agraris menyebabkan keberadaan bumi, air, dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur sebagaimana yang merupakan keinginan dari bangsa Indonesia. Tujuan Hukum pada dasarnya bukan hanya keadila, akan tetapi juga kepastian hukum dan perundang-undnagan belum cukup karena masih memerlukan syarat kepastian hukum. Kepastian

hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda serta tidak terjadi tumpang tindih antara peraturan yang ada, baik secara vertikal maupun horizontal. Sebagaimana menurut Subekti mengatakan bahwa Hukum itu mengabdikan pada tujuan negara dalam pokoknya ialah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan pada rakyatnya.⁵ Sedangkan dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) yang merupakan suatu peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan nasional yang memiliki tujuan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum khususnya bagian pertanahan.

Asas kepemilikan bangunan yang dianut dalam UUPA atau hukum pertanahan Nasional yang berlaku saat ini ialah horizontal, yakni adanya pemisahan antara bangunan dan tanah dan hak kepemilikan atas tanah tidak serta merta meliputi hak atas bangunan yang berada di atas tanah tersebut karena bangunan berada dalam kepemilikan si pembangun bangunan tersebut. Asas pemisahan horizontal dapat ditemukan dalam pasal 44 ayat 1 UUPA. Implementasi dari asas pemisahan horizontal adalah hak sewa untuk bangunan yakni seseorang atau badan hukum menyewa tanah kosong yang merupakan hak milik orang lain untuk mendirikan bangunan di atasnya dengan membayar sejumlah uang sewa untuk jangka waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak. Dalam hak sewa untuk bangunan ini terdapat adanya pemisahan horizontal antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang ada di atasnya, dimana tanahnya milik pemilik tanah sedangkan bangunannya milik si penyewa tanah. Singkatnya, pemilik tanah belum tentu pemilik bangunan. Hak milik atas satuan rumah susun itu sendiri tidak harus berstatus Hak Milik tapi juga bisa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.⁶

Karakteristik Khusus Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinyatakan oleh R. Soeprapto, yaitu: Sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun ini tidak terikat pada macam hak atas tanah. Oleh karena itu, berlaku bagi satuan rumah susun yang berdiri, di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun.⁷ Hal ini jelas diuraikan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 47 yang menyatakan bahwa:

⁵ C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, h. 41

⁶ Herman Hermit, 2009, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, Bandung : CV. Mandar Maju, h. 86

⁷ Gatot Supramono, *Hukum Orang Asing Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h.1

1. Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
2. SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagaimana pemegang hak tas tanah.
3. SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
 - a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. Gambar denah lantai menunjukan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. Pertelaan megenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
 - d. SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.
 - e. SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundnag-undangan.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 beserta peraturan pelaksanaan dibawahnya merupakan suatu penjabaran dari UUPA. Meskipun objek pengaturan Undang-Undang Rumah Susun ialah benda-benda selain tanah, namun Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) termasuk obyek pendaftaran tanah. Pada Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan obyek pendafataran tanahyakni meliputi bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, hak tanggungan, tanah negara, termasuk juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Konsep Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak hanya hak kepemilikan yang ersifat perseorangan dan terpisah namun juga meliputi hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tabah bersama secara implisit dapat ditemukan pengaturannya dalam UUPA Pasal 4 Ayat (1) yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimkasud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah dan dapat diberikan serta dimiliki oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum khususnya bagi orang-

orang asing yang sedang berkedudukan di Indonesia sehingga memberikan manfaat bagi kepentingan ekonomi nasional, dalam hal kepemilikan satuan rumah susun diberikan tanda bukti hak berupa sertifikat HMSRS. Dalam penerbitan tanda bukti hak berupa sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat ialah bagian dari kegiatan pendaftaran tanah. Hak tersebut terungkap dari definisi pendaftaran tanah yang merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus. Tanda bukti hak dalam hal kepemilikan satuan rumah susun berupa sertifikat HMSRS merupakan hak milik atas satuan rumah susun (bagian dari rumah susun) bukanlah macam hak atas tanah melainkan hak milik atas fisik satuan rumah susun, namun tetap saja merupakan obyek pendaftaran tanah yang wajib disertifikatkan. Bidang tanah tempat berdirinya rumah susun tergolong sebagai tana bersama yang statusnya dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara.

Dalam penjelasan umum dinyatakan bahwasanya dengan keentuan Pasa 32 tersebut, maka makna dari pernyataan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Penerbitan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai tanda bukti hak yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan diatur lebih rinci dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dengan demikian merupakan bentuk nyata adanya suatu jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya, termasuk juga orang asing yang sedang berkedudukan di Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun serta berbagai pertauran pelaksanaannya. Kemudia diperkuat lagi dengan adanya UU Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja pada Pasal 144 ayat 1 huruf c menyatakan dengan jelas bahwasanya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) dapat diberikan kepada warga negara asing yang memiliki izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Warga negara asing yang masuk di Indonesia sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Perundang-undangan tentang Keimigrasian.

V. KESIMPULAN

Terkait dengan kesesuaian peluang kepemilikan rumah susun oleh warga negara asing di Indonesia. pada dasarnya Warga Negara Asing yang bertempat tinggal di Indonesia berpeluang memiliki satuan rumah susun diatas tanah dengan hak tertent diantaranya ialah hak pakai atas

tanah negara (Pasal 49 ayat 2 PP Nomor 18 Tahun 2021) dan diperkuat lagi dengan adanya Pasal 67 ayat 1 bahwa subjek kepemilikan atas sarusun diberikan kepada orang asing yang memiliki izin sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Kepastian Hukum bagi warga negara asing dalam memiliki satuan rumah susun sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 47 UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun juga dapat dijadikan bukti kepemilikan di masa yang akan datang. Warga Negara Asing dapat memiliki sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS) apabila satuan rumah susun berdiri di atas tanah dengan status hak pakai atas tanah negara. Kemudian pada UU Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja pada Pasal 144 ayat 1 huruf c menyatakan dengan jelas bahwasanya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) dapat diberikan kepada warga negara asing yang memiliki izin sesuai dengan ketentuan pertauran perundang-undangan. Warga negara asing yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ialah orang asing yang masuk di Indonesia sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Perundang-undangan tentang Keimigrasian.

DAFTAR PUSTAKA

- Affan, Mukti. 2006. *Pokok-pokok Bahasan Hukum Agraria*. Medan: USUpres.
- Kansil, C.S.T. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Hasan, Djuhaendah. 1966. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2006. *Penelitian Hukum*. Jakart:Kencana
- Soeprapto, R 2016. *Tata Cara Pendaftaran Bangunan Bertingkat di Indonesia dan Negara-negara Lain Berdasarkan UU No. 16 Tahun 1985*. Jakarta.
- Rustandi, Achmad, Bachtiar Ibrahim. 1983. *Pengantar Teori Hukum*.Bandung: Multi Karya Ilmu.
- Siregar, Tampil Ashari 2005. *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agrarian*, Medan: Pusaka Bangsa Press.
- Supramono, Gatot. 2012. *Hukum Orang Asing di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Susanti, Dyah Ochtorina, Efendi, A'an. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.