

**ASPEK YURIDIS KEPEMILIKAN KONDOTEL SWISS BELHOTEL
TUBAN – KUTA BALI OLEH WARGA NEGARA ASING
BERDASARKAN PP NO. 103 TAHUN 2015**

Nastasha Estherina. G

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Trisakti)
(Email: taca.graciella@gmail.com)

Anda Setiawati

(Dosen Fakultas Hukum Trisakti)
(Email: anda.s@trisakti.ac.id)

ABSTRAK

Dalam perkembangannya, pembangunan rumah dengan sistem vertikal atau yang biasa dikenal dengan rumah susun tidak banyak diminati tidak hanya oleh masyarakat berpenghasilan rendah tapi juga oleh masyarakat menengah ke atas. Jika sebelumnya rusun hanya diperuntukan untuk hunian saja, namun dalam perkembangannya pemanfaatan rusun juga digunakan untuk non hunian termasuk service hotel yang salah satunya dapat ditemukan di Bali yakni Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali yang keberadaannya menarik minat WNA. Untuk bisa memiliki dan menguasai unit Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali, sesuai ketentuan PP No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, persyaratan yang wajib adalah WNA tersebut harus berkedudukan di Indonesia, memberikan keuntungan ekonomi, kondotel yang dibeli harus unit baru dan dibangun di atas Tanah Hak Pakai. Hanya saja dalam pemilikan unit kondotel tersebut terdapat pelanggaran atas ketentuan PP No. 103/2015 dan UURS di mana kepemilikan kondotel diberikan dengan “sertipikat strata title” termasuk 14 unit yang dimiliki dan dikuasai oleh WNA. Seharusnya kepemilikan unit oleh WNA diberikan dengan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) dan bukan dengan “strata title” mengingat kondotelnya dibangun di atas tanah Hak Pakai. Sebab berdasarkan ketentuan UURS kepemilikan sarusun berupa HMSRS meliputi kepemilikan atas sarusunnya (unit kondotel) berikut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang dibuktikan dengan Sertipikat HMSRS.

Kata Kunci: Kepemilikan, Kondotel, WNA

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Saat ini kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal semakin meningkat khususnya di daerah perkotaan, mengingat jumlah penduduk Indonesia yang juga terus bertambah dari waktu ke waktu. Hal ini menyebabkan ketersediaan lahan kosong untuk pemenuhan kebutuhan tempat tinggal atau perumahan semakin terbatas. Alternatif solusi dalam pemecahan masalah atas kebutuhan tempat tinggal atau perumahan oleh masyarakat banyak adalah dengan dibuat konsep pembangunan gedung bertingkat (rumah susun) yang dianggap lebih efektif dan efisien, karena bangunan dibuat bertingkat, bukan memanjang dan melebar sehingga tanah yang dibutuhkan akan lebih sedikit dibandingkan dengan pembangunan perumahan konvensional.

Dalam perkembangannya, pemanfaatan rumah susun tidak hanya untuk hunian saja tapi juga untuk non hunian bahkan digunakan oleh sebagian orang sebagai objek investasi yang cukup menjanjikan dan banyak memberikan keuntungan. Banyak bangunan rumah susun terutama rumah susun komersial yang diubah peruntukannya dari rumah susun hunian menjadi kondotel (kondominium hotel). Konsep kondotel ini berkembang pesat dan menjadi inovasi baru bagi para pelaku pembangunan (pengembang) dan pemilik satuan rumah susun. Umumnya, kondotel dibangun dan dikembangkan di lokasi-lokasi yang strategis, di pusat kota, tempat rekreasi, kawasan pariwisata, daerah-daerah CBD (*Central Business District*) atau pusat bisnis. Salah satu lokasi yang banyak terdapat bangunan kondotel adalah Bali. Seperti diketahui, Bali merupakan salah daerah tujuan wisata yang sangat terkenal dan diminati tidak hanya oleh wisatawan domestik tetapi juga wisatawan mancanegara, yang tidak hanya datang untuk berwisata tapi juga untuk berinvestasi. Ternyata banyak Warga Negara Asing (WNA) yang datang tidak semata-mata datang sebagai turis (wisatawan mancanegara) tapi juga ada yang bekerja dan berinvestasi di Bali.

Tingginya permintaan dan kebutuhan akan ketersediaan kondotel oleh WNA inilah yang mendorong Pemerintah Daerah Provinsi Bali memberikan dukungan dan kemudahan dalam hal perizinan untuk pembangunan kondotel, izin operasional kondotel dan peluang bagi orang asing untuk membeli dan memiliki kondotel di Bali. Salah satu kondotel di Bali yang cukup diminati oleh WNA adalah Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta. Akan tetapi, kemudahan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah Provinsi Bali terkendala oleh adanya peraturan perundangan yang membatasi kepemilikan rumah susun oleh orang asing di Indonesia.

Berangkat dari persoalan tersebut, penulis melakukan kajian terhadap kepemilikan kondotel oleh WNA yang berjudul **“Aspek Yuridis Kepemilikan Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali oleh Warga Negara Asing Berdasarkan PP No. 103 Tahun 2015”**.

2. Pokok Permasalahan

Dalam penulisan ini ada 2 (dua) hal yang diangkat sebagai permasalahan, yaitu :

- a. Apakah kepemilikan Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali oleh Warga Negara Asing sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia?
- b. Apa yang menjadi bukti kepemilikan kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali oleh Warga Negara Asing?

B. METODE PENELITIAN

Dalam suatu penelitian hukum, diperlukan suatu metode tertentu yang digunakan sebagai dasar untuk melakukan analisis atas permasalahan yang diajukan. Dalam tulisan ini penulis menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dan yang diteliti adalah asas-asas hukum tentang kepemilikan kondotel oleh WNA.

Untuk sifatnya, penelitian ini menggunakan penelitian yang bersifat deskriptif analisis yang bertujuan untuk memberi penjelasan secara akurat dengan cara menggambarkan fakta-fakta secara sistematis dan terperinci untuk kemudian dilakukan analisis terhadap fakta-fakta tersebut.

Karena penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka data yang digunakan adalah data sekunder (data kepustakaan) yang diperoleh melalui studi dokumen. Terkait dengan penggunaan data sekunder, ada 3 (tiga) bahan hukum yang digunakan antara lain :¹

1. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat seperti UU No. 20/2011 (UURS) dan PP No. 102/2015 serta peraturan pelaksana lainnya
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan atas bahan hukum primer seperti buku referensi dan jurnal hukum.
3. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan atas bahan hukum primer dan sekunder yang dapat diperoleh dengan cara mengakses internet.

Untuk melengkapi data sekunder, penulis juga melengkapinya dengan data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya yang diperoleh melalui wawancara dengan narasumber atau informan.

Selanjutnya, sesuai dengan data yang digunakan, penulis melakukan analisis dengan metode kualitatif. Artinya hasil penelitian tidak dalam bentuk angka-angka melainkan dalam bentuk uraian yang dapat memberikan gambaran mengenai hasil penelitian. Sedangkan untuk penarikan kesimpulannya, penulis melakukan penarikan kesimpulan dengan menggunakan logika deduktif yaitu dari hal-hal yang bersifat umum sebagaimana tertuang dalam peraturan perundangan khususnya UURS dan PP No. 103/2015 untuk kemudian ditarik ke hal-hal yang bersifat khusus yakni kondisi riil atau praktik pemilikan kondotel Swissbel Belhotel Tuban – Kuta Bali.

¹ Amirudin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hal. 118.

C. KERANGKA KONSEPSIONAL

Kepemilikan satuan rumah susun tidak bisa dilepaskan dari kepemilikan atas tanah bersama. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur hak-hak penguasaan atas tanah di Indonesia yang meliputi :

1. Hak Bangsa Indonesia;
2. Hak Menguasai Negara;
3. Hak Ulayat; dan
4. Hak perorangan atas tanah, yang terdiri dari :
 - a. Hak-hak atas tanah;
 - b. Tanah Wakaf;
 - c. Hak Tanggungan; dan
 - d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)

Pasal 1 ayat (1) UUPA menyebutkan :“Seluruh Wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia.” Dari ketentuan tersebut menegaskan bahwa seluruh tanah di wilayah Indonesia adalah kepunyaan bersama dari bangsa Indonesia. Asas yang termuat dalam Pasal 1 UUPA adalah asas kebangsaan atau asas nasionalitas menurut penjelasan umum UUPA memberikan batasan penguasaan hak atas tanah di luar Warga Negara Indonesia (WNI). Asas ini hanya memberikan penguasaan hak atas tanah oleh WNI, yaitu hak milik sehingga hal ini yang menyebabkan adanya perbedaan perlakuan bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat menguasai tanah di Indonesia. Dengan adanya ketentuan tersebut secara otomatis menutup kemungkinan bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat menguasai tanah dengan hak milik.

Sehubungan dengan penyelenggaraan pembangunan rusun, Pasal 17 UURS mengatur secara tegas bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah Hak milik, HGB atau Hak Pakai atas tanah negara dan HGB atau Hak Pakai di atas tanah hak pengelolaan. Selain itu berdasarkan Pasal 18 UURS, rumah susun juga dapat dibangun dengan cara memanfaatkan barang milik negara/daerah berupa tanah dan mendayagunakan tanah wakaf.

Agar pelaku pembangunan dapat membangun rumah susun harus dipenuhi beberapa persyaratan antara lain :

- a. Persyaratan Administratif yang meliputi status hak atas tanah (sertipikat) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- b. Persyaratan Teknis yang terdiri dari tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi dan keadaan bangunan yang meliputi persyaratan keselamatan
- c. Persyaratan Ekologis yaitu persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal pembangunan rumah susun (rusun)

Untuk pemanfaatannya, UURS menetapkan bahwa pemanfaatan rusun dibedakan atas 2 (dua) fungsi pemanfaatan yaitu sebagai fungsi hunian atau fungsi campuran (hunian dan non hunian). Menurut Adrian Sutedi, ada 2 (dua) pemanfaatan rumah susun yaitu²:

- a. Hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal.
- b. Campuran adalah rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lagi berfungsi sebagai tempat usaha campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.

Dalam rangka meningkatkan pendapatan negara dan dalam rangka meningkatkan iklim investasi, pemerintah melalui PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia memberikan peluang atau kemungkinan bagi Wna untuk bisa membeli dan memiliki sarusun di Indonesia. Namun dalam perkembangannya, PP No. 41/1996 ini dianggap kurang *marketable* dan dianggap masih kurang memberikan peluang bagi WNA untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal di Indonesia. Oleh karena itu diterbitkanlah peraturan yang baru yaitu PP No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang mencabut PP No. 41/1996. Peraturan pelaksana dari PP No. 103/2015 adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Ka. Badan Pertanahan Nasional No.

² Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hal.10.

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/Ka. BPN No. 29/2016). Melalui pemberlakuan PP No. 103/2015 dan Permen ATR/Ka.BPN RI No. 29/2016 diharapkan dapat memberi peluang, kemudahan dan kepastian hukum bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia untuk memiliki rumah tempat tinggal. Hal lainnya agar orang asing bisa lebih lama tinggal di Indonesia serta memberikan kontribusi pada perekonomian negara namun tetap dengan mengedepankan prinsip nasionalitas negara Indonesia.

Di dalam PP No. 103/2015 jo. Permen ATR/Ka. BPN No. 29/2016 ditetapkan bahwa satuan rumah susun (sarusun) yang dapat dimiliki oleh orang asing (WNA) adalah sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai. Persyaratan yang harus dipenuhi agar WNA dapat memiliki sarusun di Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 5 PP No. 103/2015 yaitu:

1. Memberikan keuntungan ekonomi bagi Indonesia

Dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 103/2015 disebutkan bahwa Orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut orang asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.

2. Rumah susunnya dibangun di atas tanah hak pakai atau hak sewa
3. WNA tersebut merupakan pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai ketentuan UU No. 6 Tahun 2011 tentang Kemigrasian yaitu memiliki KITAS (Kartu Izin Tinggal Terbatas) dan KITAP (Kartu Izin Tinggal Tetap)
4. Hak milik atas sarusun di atas hak pakai untuk sarusun pembelian unit baru;
5. Harga per-unit sesuai Permen ATR/Ka. BPN No. 29/2016 minimal seharga 2 (dua) milyar rupiah.

Sebagai bukti kepemilikan sarusun diterbitkan dokumen kepemilikan yang berupa (Pasal 1 angka 11 dan 12 UU No. 20/2011) :

- a. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang diterbitkan untuk rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak milik, HGB atau HP atas tanah negara dan HGB atau HP di atas tanah hak pengelolaan.
- b. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) yang diterbitkan untuk rumah susun yang dibangun di atas tanah milik negara atau daerah dan tanah wakaf.

Bagi WNA yang memiliki sarusun di atas tanah hak Pakai dan kemudian tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai, maka berlaku ketentuan PP No, 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan HP atas Tanah dan PP 103/2015 dimana WNA asing tersebut wajib melepaskan atau mengalihkan haknya pada pihak lain dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Ketentuan tersebut juga berlaku terhadap ahli warisnya. Apabila ahli warisnya juga berstatus WNA, maka ahli waris tersebut harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun apabila orang asing atau ahli warisnya orang asing yang mempunyai rumah di atas tanah hak pakai atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila WNA atau ahli warisnya melanggar ketentuan tersebut dan tidak melepaskan atau mengalihkannya kepada pihak lain yang memenuhi syarat akan dikenai sanksi di mana sarusun tersebut akan dilelang oleh negara dan hasil lelangnya menjadi hak dari bekas pemegang hak.

D. ANALISIS KEPEMILIKAN KONDOTEL SWISS BELHOTEL TUBAN – KUTA BALI OLEH WARGA NEGARA ASING

1. Kesesuaian Kepemilikan Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali oleh Warga Negara Asing dengan Ketentuan PP No. 103/2015

PP No. 103/2015 dibuat untuk memberikan jaminan atau kepastian hukum serta kemudahan bagi WNA terkait kepemilikan rusun (kondotel) di Indonesia. Di dalam penjelasan umum PP No. 103/2015 menjelaskan bahwa kemudahan yang diberikan tersebut tetap berpegang pada prinsip

Nasionalitas Bangsa Indonesia, bahwa hanya WNI yang dapat menguasai tanah hak milik dan memungkinkan WNA hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa hak pakai dan hak sewa. Oleh karena itu, perlu adanya pembatasan-pembatasan yang dilakukan kepada WNA dalam hal kepemilikan rusun (kondotel) di Indonesia. Pembatasan tersebut telah dijabarkan dalam PP No. 103/2015 berupa persyaratan-persyaratan dimana hanya WNA yang memenuhi persyaratan yang dapat memiliki rusun (kondotel) di Indonesia.

Hal tersebut berkaitan dengan apa yang disampaikan oleh Bapak Rizky Salim pada 27 Oktober 2020,³ selaku manager hotel pada Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali bahwa WNA pemilik unit Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali dapat memiliki unit kondotel tersebut karena telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan dalam PP No. 103/2015 yaitu sebagai berikut :

- a. WNA tersebut harus berkedudukan di Indonesia, Pengertian berkedudukan di Indonesia tidak harus selalu diartikan sama dengan tempat kediaman atau domisili, tetapi artinya WNA tersebut harus melakukan kegiatan ekonomi di Indonesia dan kegiatan tersebut dilakukan secara berkala atau sewaktu-waktu.⁴
- b. Hanya WNA yang memiliki izin tinggal seperti KITAS atau KITAP saja yang dapat memiliki rumah susun di Indonesia, bahwa WNA pemilik unit Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali semuanya memenuhi izin tinggal (baik KITAS maupun KITAP). Semua WNA tersebut melakukan pekerjaan di Indonesia terkhusus di Bali dan beberapa dari mereka membutuhkan tempat tinggal sementara selama berada di Indonesia, beberapa WNA lainnya menjadikan Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali sebagai investasi selama berada di Indonesia.

³ Wawancara dengan Rizky Salim, manager hotel, tanggal 27 Oktober, di Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali.

⁴ Mira Novana Ardani, Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing di Indonesia Jurnal Law Reform, Vol. 13, No.2, 2017, hal. 212.

- c. Keberadaan WNA tersebut dapat memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia, bahwa WNA pemilik unit Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali melakukan kegiatan ekonomi di Indonesia. WNA tersebut melakukan usaha, bekerja dan juga berinvestasi selama berada di Indonesia khususnya di Bali.
 - d. Harga minimal rumah susun yang dapat dimiliki WNA, bahwa harga per unit Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PP No. 103/2015 jo. Permen ATR/Ka. BPN No. 13/2016 bahwa harga minimal rusun (kondotel) yang dapat dibeli dan dimiliki oleh WNA terlebih khusus di Bali adalah minimal 2 milyar.
 - e. Pemilikan unit harus sesuai dengan persyaratan subjek pemegang hak atas tanah. Menurut Pasal 2 PP No. 103/2015 jo. Pasal 3 Permen ATR/Ka. BPN No. 29/2016, WNA pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, dapat memiliki rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atau berasal dari perubahan hak milik atas satuan rumah susun (sarusun). Sejalan dengan hal tersebut, bahwa status tanah dimana Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali dibangun adalah berstatus tanah Hak Pakai yang artinya status tanahnya (hak pakai) sesuai dengan subyek pemegang hak atas tanahnya (WNA).
 - f. Unit yang dibeli harus merupakan unit yang baru. Pasal 5 PP No. 103/2015 secara tegas menyebutkan bahwa WNA yang ingin memiliki sarusun (kondotel) di Indonesia harus membeli unit sarusun yang baru dengan harga minimal yang ditentukan di tiap-tiap daerah. Di Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali sendiri belum ada kasus mengenai pembelian unit Kondotel oleh WNA melalui tangan kedua atau pembelian melalui perantara atau bukan merupakan pembelian langsung.
- Dari penjabaran tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pemilikan unit Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali oleh WNA telah memenuhi persyaratan pemilikan sarusun sebagaimana diatur oleh ketentuan PP No. 103/2015.

Namun jika WNA tersebut tidak lagi memenuhi persyaratan-persyaratan atau melanggar persyaratan yang telah ditetapkan dalam PP No. 103/2015 jo. Permen ATR/Ka.BPN No. 29/2016, ada kewajiban yang harus dilakukan oleh WNA yang bersangkutan yaitu :

1. Melepaskan/mengalihkan hak atas unit kondotelnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat;
2. Dalam hal terjadi pewarisan, apabila ahli warisnya berstatus WNA dan tidak lagi memenuhi syarat wajib mengalihkan unit kondotel yang dikuasai dalam jangka waktu 1 tahun kepada pihak yang memenuhi syarat.

Apabila kewajiban-kewajiban tersebut tidak dipenuhi, akibat hukumnya adalah unit kondotelnya akan dilelang oleh negara.

2. Bukti Kepemilikan Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali oleh Warga Negara Asing

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi WNA yang memiliki sarusun di Indonesia, UURS mengatur bahwa bukti kepemilikan atas sarusun adalah Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Kepemilikan yang berupa HMSRS meliputi kepemilikan atas sarusun (unit) berikut pemilikan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Tanda bukti hak yang berupa SHMSRS diterbitkan bagi setiap pemilik sarusun (unit) yang memenuhi syarat sebagai subjek pemegang hak atas tanah. Bagi WNA yang memiliki sarusun di Indonesia dan juga memenuhi persyaratan sebagai pemilik dapat diberikan SHMSRS sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun tersebut sepanjang rumah susunnya dibangun di atas tanah Hak Pakai baik Hak Pakai di atas tanah negara maupun di atas tanah hak pengelolaan.

Terkait dengan Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali, ternyata kepemilikan unitnya diberikan dengan sertifikat *strata title* baik pemilik yang berstatus WNI maupun WNA. Sertifikat *strata title* merupakan bukti kepemilikan atas sarusunnya saja tanpa meliputi bagian bersama, benda

bersama dan tanah bersama. Jangka waktu kepemilikan unit kondotel dengan sertifikat *strata title* diberikan sesuai dengan jangka waktu hak atas tanahnya di mana bangunan rusun tersebut dibangun yaitu minimal 20 (dua puluh) tahun dan maksimal 30 (tiga puluh) tahun. Jika jangka waktunya habis, maka pemilik wajib untuk memperpanjang sertifikat *strata title* yang dimilikinya tersebut.

Merujuk pada apa yang diatur dalam UURS, di mana kepemilikan sarusun (unit kondotel) meliputi kepemilikan atas bagian, benda dan tanah bersama, maka konsep *strata title* yang digunakan pelaku pembangunan dan pengelola Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali tidak sesuai dengan konsep hukum yang berlaku. Ditinjau konsepsinya, sebenarnya konsep dan istilah *strata title* digunakan oleh negara-negara yang menganut *common law system* seperti Singapura, Malaysia dan Australia yang berbeda dengan konsep hukum yang dianut Indonesia dan bertentangan dengan ketentuan UURS. Seperti diketahui berdasarkan ketentuan UURS, kepemilikan sarusun meliputi kepemilikan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Artinya pemberian tanda bukti hak Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali dengan *strata title* hanya memberikan pemilikan atas lapisan-lapisannya saja tidak termasuk tanah bersamanya. Kondisi tersebut sedikit banyak akan merugikan pemilik unit kondotel yang pada akhirnya menimbulkan ketidakpastian hukum karena tidak memberikan perlindungan hukum kepada para pemilik unit kondotel terutama yang berstatus WNA. Padahal tujuan pemerintah menerbitkan PP No. 103/2015 adalah untuk mengundang khususnya dalam bidang investasi untuk masuk ke Indonesia.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. WNA diizinkan untuk dapat memiliki Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali dan kepemilikan kondotel tersebut oleh WNA sesuai dengan ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang

Berkedudukan di Indonesia (PP No. 103/2015). Hal ini dibuktikan dengan persyaratan-persyaratan yang diatur dalam peraturan perundangan tersebut telah dipenuhi oleh WNA pemilik unit Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali yaitu:

- 1) harus berkedudukan di Indonesia;
 - 2) memiliki izin tinggal KITAS/KITAP;
 - 3) keberadaan WNA tersebut memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja ataupun berinvestasi di Indonesia;
 - 4) harga minimal rumah susun (rusun) yang dapat dimiliki oleh WNA;
 - 5) pemilikan unit harus sesuai dengan persyaratan subyek pemegang hak atas tanahnya;
 - 6) harus unit yang baru
- b. Bukti kepemilikan atas unit Kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali oleh WNA berupa sertifikat *strata title* tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seharusnya untuk setiap unit kondotel Swiss Belhotel Tuban – Kuta Bali wajib diterbitkan sertipikat HMSRS sebagai diatur dalam UURS maupun PP No. 103/2015. Sebab berdasarkan ketentuan hukumnya, kepemilikan sarusun (unit kondotel) meliputi pula kepemilikan atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

2. Saran-saran

a. Bagi instansi pemerintah

Untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi WNA yang memiliki sarusun di Indonesia, sebaiknya dibuat kebijakan atau regulasi tidak bertentangan antara satu dengan lainnya sehingga dapat menciptakan iklim investasi yang lebih kondusif. Selain itu, memberikan sanksi yang tegas kepada para pelaku pembangunan yang melanggar peraturan perundangan yang ada.

b. Bagi pelaku pembangunan rusun

Mentaati semua peraturan perundangan di bidang rumah susun dan memberikan informasi yang lebih jelas kepada WNA yang berminat membeli sarusun di Indonesia.

DAFTAR REFERENSI

Buku-buku

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

Amirudin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.

Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, PT Grasindo: Jakarta, 2017.

Arie S Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Cetakan 1, Fakultas Hukum Universitas Indonesia: Jakarta, 2018.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Jakarta: Universitas Trisakti, 2016.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.

_____, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2015.

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2013.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Ka. Badan Pertanahan Nasional No. 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 / Ka. BPN No. 29 Tahun 2016)

Peraturan Bupati Badung tentang Kondominium Hotel (Kondotel), Peraturan Bupati Badung No. 1 Tahun 2008

Jurnal Hukum

Adrian Adhitana Tedja and Erni Agustin, “Liablity of the Parties of Condotel Management Contract”, *Jurnal Yuridika*, Vol. 34, No. 2, Mei 2019.

Arif Rachman Nur, “Penguasaan Tanah oleh Orang Asing dalam Perspektif Hak Bangsa”, *Jurnal Mulawarman Law Review*, Vol.3, No. 1, 2018.

Dewik Kusumawati, “Pengaturan Sanksi Hukum Terhadap Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing di Indonesia”, *Jurnal Hukum Prasada*, Vol. 6, No.1, Maret 2019.

Mira Novana Ardani, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing di Indonesia”, *Jurnal Law Reform*, Vol. 13, No.2, 2017.