

## **KEPASTIAN HUKUM STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021**

**Hajar Aswatiningsih**

Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang  
Email: hajaraswati79@gmail.com

### **Abstrak**

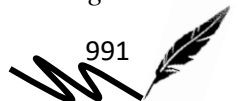
Adanya pekerja asing (orang/WNA) yang bekerja di Indonesia, sehingga membutuhkan tempat tinggal baik yang horizontal maupun yang vertikal (rumah susun), baik karena didasarkan hubungan sewa menyewa ataupun didasarkan kepemilikan yang tunduk kepada ketentuan hukum nasional Indonesia sesuai dengan asas nasionalitas. Polemik terjadi terkait kepastian hukum status hak milik atas satuan rumah susun oleh orang asing berdasarkan peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 yang membuat bingung para ahli hukum. Bahwa dalam rangka menunjang Dalam rangka menunjang kegiatan investasi di Indonesia, Pemerintah memberikan kemudahan bagi para investor yang merupakan Warga Negara Asing untuk dapat memiliki rumah tinggal di Indonesia. Penelitian ini mengambil rumusan masalah Bagaimana kepastian hukum terhadap status Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021? Bagaimana akibat hukum terhadap Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dikuasai oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021?. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan tipe penelitian deskriptif analitis dan dianalisa dengan metode kualitatif. Adapun kesimpulan yang bisa diambil dari hasil penelitian ini adalah, 1. Kepastian Hukum bagi warga negara asing dalam memiliki satuan rumah susun adalah yaitu dengan memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 47 UU. No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dikatakan juga bahwa 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 negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau gak pakai atas tanah negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun. 2. Akibat hukum kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA dapat disimpulkan bahwa terhadap hak milik satuan rumah susun bagi orang asing akibat hukumnya bahwa status Hak milik rumah susun dengan status hak pakai mempunyai jangka waktu 30 (tiga puluh) Tahun yang di

perpanjang untuk waktu paling lama 20 (dua puluh ) Tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Tahun, walaupun sertifikat merupakan Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagaimana Peraturan Pemerintah 18/2021 Pasal 52 ayat (1), (2) . Sementara Hak milik Rumah susun yang dikuasai oleh Orang asing status tanahnya harus berupa hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 71 ayat 1 (b) Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021

**Kata-Kunci:** Rumah Susun, Warga Negara Asing, Hak Milik.

### **Abstract**

*The existence of foreign workers (people/foreigners) who work in Indonesia, thus requiring a place to live both horizontally and vertically (flats), either because it is based on a rental relationship or based on ownership which is subject to the provisions of Indonesian national law in accordance with the principle of nationality. The polemic occurred regarding to the legal assurance of the status of property rights on flat units by foreigners based on government regulation number 18 year 2021 which confused legal experts. Whereas in the context of supporting investment activities in Indonesia, the Government provides convenience for investors who are foreign citizens to be able to own a house in Indonesia. This study takes the formulation of the problems, how is the legal certainty of the status of Ownership of Flat Units by Foreigners based on Government Regulation Number 18 of 2021, and What are the legal consequences of the Ownership Right to Flat Units controlled by Foreigners based on Government Regulation Number 18 of 2021?. This research is a normative juridical research with descriptive analytical research type and analyzed using qualitative methods. The conclusion that can be drawn from the results of this research is, 1. Legal certainty for foreign nationals in owning a flats unit is by having a Certificate of Ownership of the Flat Unit, as regulated in Article 47 of the Law. No. 20 of 2011 concerning of Flats. It was also said by R. Soeprapto that the certificate of proof of ownership of this apartment unit is not tied to the type of land rights. Therefore, it applies to state flat units using the title certificate of proof of ownership of the apartment unit that stands on land with ownership rights, building use rights, or not using state land using the title certificate of proof of ownership of the apartment unit 2. The legal consequences of ownership of flats by foreigners, it can be concluded that with respect to the ownership rights of flats for foreigners, the legal consequences are that the status of ownership of flats with the status of use rights has a period of 30 (thirty) years which is extended for a maximum period of time. 20 (twenty) years and can be renewed for a maximum period of 30 (thirty) years, even though the certificate is the right*



**KEPASTIAN HUKUM STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 18 TAHUN 2021** (Hajar Aswatningsih)

*of ownership of the apartment unit as stated in Government Regulation 18/2021 Article 52 paragraph (1), (2). While the right of ownership of flats controlled by foreigners must be in the form of usufructuary rights as stipulated in Article 71 paragraph 1 (b) of Government Regulation 18 of 2021.*

**Keywords:** *Flats, foreign Citizens, Property Right*

## **PENDAHULUAN**

Di dalam Undang- undang Dasar 1945 Pasal 28A, Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 28I ayat (4) dengan jelas menguraikan tentang perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia sebagai warga negara Indonesia Perlindungan hak asasi manusia sebagaimana yang diamanatkan oleh Konstitusi, hendaknya dapat di implementasikan dengan tetap berpedoman pada prinsip-prinsip penghormatan terhadap hak-hak masyarakat.

Dikarenakan Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan hukum atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, menikmati dan mempunyai hak atas tanah dan bangunan. Disebutkan juga dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA Mengenai hak atas tanah bahwa tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarga

Merujuk ke pembahasan tentang kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian bagi masyarakat, di era globalisasi ini perkembangan penduduk ini sangat terasa dalam hal pembangunan perumahan. Makin banyak dilakukan oleh pemerintah maupun para pengembang untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, rumah tempat tinggal demi memenuhi kebutuhan masyarakat dari semua tingkatan, baik tingkat atas, menengah maupun bawah. Rumah merupakan kebutuhan yang sangat vital, yang berfungsi untuk tempat tinggal dan tempat bernaung keluarga. Dengan banyaknya kebutuhan rakyat terhadap rumah maka pemerintah menyusun kebijakan atau aturan di bidang perumahan yang lebih menitikberatkan pada efisiensi lahan dengan membangun rumah secara vertikal, sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2011 Tentang rumah susun.<sup>1</sup>

Permasalahan yang kian terjadi, khususnya di daerah perkotaan, adalah kebutuhan akan rumah tempat tinggal semakin meningkat dan

---

<sup>1</sup> dewi Rumaisa Mentari Putri Lijaya, Ni Putu Patsana Anggarawati, 'Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia', *UNTIDAR*, 5 (2021).

dirasakan kurang, mengingat jumlah perumahan yang tersedia tidak berimbang dengan jumlah kebutuhan dari orang yang memerlukan rumah tempat tinggal. Kebutuhan perumahan dan permukiman di kota-kota besar tidak hanya dirasakan oleh masyarakat Indonesia, tetapi juga oleh orang asing yang berada di Indonesia. Orang-orang asing tersebut mempunyai hubungan kerja dengan pihak swasta maupun pemerintah, ataupun ingin berinvestasi di Indonesia.<sup>2</sup> Rumah susun tidak hanya untuk masyarakat Indonesia yang berpenghasilan rendah, tetapi juga untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah dan masyarakat yang penghasilan diatas rata-rata. Hal ini tentunya tidak terlepas dari era globalisasi.

Dikarenakan, kebutuhan akan rumah tempat tinggal tidak hanya bagi warga negara Indonesia tetapi juga bagi warga negara asing dan badan hukum asing yang berada di Indonesia. Maka, itu diperlukan pengaturan tentang bagaimana kebutuhan ini dapat dipenuhi, hak atas tanah untuk perumahan, termasuk didalamnya tata cara dan syarat-syarat pemberian hak atas tanah bagi orang asing atau badan hukum asing. Berbagai pihak yang terlibat di dalam bisnis properti kerap menyuarakan perlunya orang asing diberikan kesempatan memiliki properti di Indonesia. Salah satu latar belakang yang melandasi pemikiran tersebut, adalah agar industri properti di Indonesia juga lebih maju karena akan diminati oleh orang asing.

Kebijakan terhadap warga negara asing dalam memiliki tempat tinggal di Indonesia diatur dalam beberapa aturan-aturan hukum seperti :

1. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
3. Undang-Undang No.16 tahun 1985 dan telah di ganti dengan Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
4. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang pemilihan Rumah Tempat Tinggal atau Tempat Hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Haku Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah

Sementara juga pada Pasal 144 ayat 1 UU Cipta Kerja menyebutkan, persyaratan hak milik atas sarusun diberikan kepada lima golongan. Kelima golongan yang disebutkan dalam ketentuan tersebut yakni, Warga Negara Indonesia (WNI), Badan Hukum Indonesia, Warga Negara Asing (WNA) yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Nilai Jual tanah, apartement atau biasa dikatakan rumah susun, khususnya di kota kota besar di Indonesia, perkembangan harganya terus bertambah cukup tinggi dalam waktu beberapa tahun. Sehingga membuat

---

<sup>2</sup> *Ibid*

**KEPASTIAN HUKUM STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 18 TAHUN 2021** (Hajar Aswatiningih)

para investor tertarik akan usaha di bidang properti ini sehingga bidang ini banyak di geluti para investor dalam negeri maupun investor asing yang ingin berinvestasi di Indonesia. Tetapi jelas tercantum pada pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik tanah atau properti lainnya, sedangkan Warga Negara Asing tidak mempunyai hak milik atas tanah atau pun properti di Indonesia. Hal ini juga di perjelas di di dalam pasal 3 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945.<sup>3</sup>

Pengaturan Undang - Undang tentang pemilikan rumah tempat tinggal bagi warga Negara Asing yang selanjutnya disebut WNA sebenarnya telah terbit dan diatur melalui Peraturan Pemerintah (PP) No 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia lebih dari sepuluh tahun yang lalu. Hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam pasal 33 ayat 3 UUD NRI 1945. Yang di maksudkan dengan hubungan tersebut adalah dalam wujud hak milik. Sedangkan, bagi WNA dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat di berikan hak pakai saja dan bukan hak milik. Perbuatan hukum yang terkait dengan tanah tersebut telah diatur dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA).<sup>4</sup> Sehingga menjadi permasalahan tersendiri, bahwa tidak ada nya kejelasan akan kepastian hukum terhadap kepemilikan rumah susun atau apartemen tersebut. Maka di perlukan secara jelas adanya kepastian hukum tersebut bagi WNA.

Pemilikan atas tanah beserta bangunan di atasnya, termasuk juga kepemilikan satuan rumah susun oleh Orang / warga negara Asing 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.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Sagung Putri M.E Purwani Savitri, Anak Agung Sagung Cahaya Dewi, *AKIBAT HUKUM NOMINEE AGREEMENT TERHADAP JUAL BELI TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DENGAN PINJAM NAMA*, Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol. 01, N (2013).

<sup>4</sup> Kadek Julia Mahadewi, *Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai Dalam Kepemilikan Apartemen Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia* Jurnal Gema Keadilan, 2019.

<sup>5</sup> Selamat Lumban Gaol, 'TINJAUAN HUKUM PEMILIKAN APARTEMEN (SATUAN RUMAH SUSUN) OLEH ORANG ASING WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA', *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol 9, No (2018).

Dalam hukum tanah nasional Indonesia asas nasionalitas sebagai satu kesatuan wilayah teritorial maupun kewarganegaraan subjek pemegang hak atas tanah adalah Warga Negara Indonesia tunggal, diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria khususnya Pasal 1 ayat (1) 4 serta Pasal 21 ayat (1) dan ayat (4).<sup>6</sup>

Lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman diatur Pasal 2 sub huruf c bahwa Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan kenasionalan. Demikian pula dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun diatur Pasal 2 sub huruf c bahwa penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada kenasionalan, yang mencabut dan menggantikan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.<sup>7</sup>

Tetapi, Dalam rangka menunjang kegiatan investasi di Indonesia, Pemerintah memberikan kemudahan bagi para investor yang merupakan Warga Negara Asing (Selanjutnya disebut WNA) untuk dapat memiliki rumah tinggal di Indonesia. Dengan adanya keberadaan orang asing atau WNA sebagai investor di Indonesia yang semakin lama semakin meningkat, membuat WNA membutuhkan tempat tinggal untuk menjalani kehidupannya sehari-hari. Keadaan tersebut menimbulkan kemungkinan bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat membeli rumah susun atau apartemen di Indonesia dengan leluasa dan menjadikannya sebagai hak milik. Kendalanya, pemerintah membuka lebar peluang bagi WNA untuk memiliki hak apartemen dan permintaan WNA memiliki apartemen atau rumah susun di Indonesia meningkat, maka warga tidak kebagian lagi lahan untuk pemukiman. Hal ini meresahkan berbagai pihak dan masih menjadi permasalahan tersendiri.

Berdasarkan latar belakang diatas, dalam mendapatkan pengkajian terhadap permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap status Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dikuasai oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021?

---

<sup>6</sup> *Ibid*

<sup>7</sup> *Ibid.*, Hlm. 63

**KEPASTIAN HUKUM STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 18 TAHUN 2021 (Hajar Aswatiningasih)**

**METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian hukum yang dipakai dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif, penelitian yang dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku atau diterapkan terhadap suatu permasalahan hukum tertentu. Sementara, dalam meneliti penulisan ini penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*Statue Approach*) yaitu dengan menelaah sebuah kasus yang terjadi di masyarakat untuk kemudian dianalisa dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang ada. Sedangkan Metode pendekatan yuridis sosiologis digunakan untuk mengetahui sampai sejauh mana peraturan hukum yang mengatur tentang permasalahan status hak milik atas satuan rumah susun oleh orang asing berdasarkan peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021. Sumber bahan hukum yang digunakan menggunakan Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, dan Bahan Hukum Sekunder terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum. Serta Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum sebagai pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder misalnya, kamus hukum dan kamus besar Bahasa Indonesia. Penulis menggunakan teknik inventarisasi bahan hukum, yaitu menginventarisasi bahan hukum studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan melalui pengkajian bahan-bahan literature.

**PEMBAHASAN**

**Kepastian Hukum Terhadap Status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021**

Menurut Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Selanjutnya dalam Pasal 36 UUPA menyebutkan yang dapat mempunyai HGB adalah: Warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dengan ketentuan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat tersebut, dalam jangka 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Hak Pakai atas tanah diatur dalam ketentuan Pasal 41 UUPA. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah

yang dikuasai oleh negara atau hak milik orang lain, yang memberi kewenangan 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 ketentuan-ketentuan undang-undang. Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu (menurut PP 40 Tahun 1996 dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan dapat dimohonkan pembaharuan), Subjek Hak Pakai adalah:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
3. Badan Hukum Indonesia;
4. Badan Hukum Asing yang punya perwakilan di Indonesia.

Tanah yang dapat diberikan Hak Pakai adalah: Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik. Dengan berlakunya UUCK dan PP no. 18 Tahun 2021 sekaligus menghapuskan dan menyatakan tidak berlaku Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. Namun mengenai subjek dan jangka waktu HGB tidak berubah sebagaimana diatur dalam Pasal 34 dan 37 PP No. 18 Tahun 2021. Mengenai Hak Pakai atas tanah di dalam PP No. 18 Tahun 2021 terdapat perubahan dari PP No. 40 Tahun 1996, baik mengenai subjek maupun jangka waktunya, sebagai mana ketentuan dalam Pasal 49. Pasal 49 ayat (1) Hak pakai terdiri atas:

- a. hak pakai dengan jangka waktu; dan
- b. hak pakai selama dipergunakan.

Pasal 49 ayat (2): Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- d. badan keagamaan dan sosial; dan
- e. Orang Asing.



**KEPASTIAN HUKUM STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 18 TAHUN 2021 (Hajar Aswatiningasih)**

Pasal 49 ayat (2): Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- d. badan keagamaan dan sosial; dan
- e. Orang Asing. Pasal 49 ayat (3): Hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan kepada:
  - a. instansi Pemerintah Pusat;
  - b. Pemerintah Daerah;
  - c. pemerintah desa; dan
  - d. perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Mengenai jangka waktu mendapatkan perubahan, sebagaimana terlihat di dalam bunyi Pasal 52 Ayat (1) yaitu, Hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan dengan jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Dan Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.

Berkaitan dengan kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing di Indonesia sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, kemudian diganti dengan peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Yang dimaksud orang asing disini adalah orang yang bukan Warga negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.

Menurut Pasal 2 Ayat (1) PP No. 103 Tahun 2015, Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai. Tempat tinggal atau hunian berupa Rumah Susun yang dapat dimiliki oleh orang asing yaitu Sarusun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai untuk sarusun pembelian unit baru. Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 6 Permen ATR/ka BPN No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Berkedudukan Di Indonesia, Sarusun yang di

bangun diatas Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Orang Asing karena jual beli, hibah, tukar menukar, dan lelang, serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun kepada orang asing yang bersangkutan.

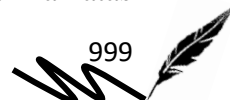
Pasal 9 ayat (1) Permen ATR/ka BPN No. 29 Tahun 2016 menyebutkan Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun yang diperoleh pertama kali dari unit Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2), diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, serta dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. Sedangkan 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.

Menurut Pasal 14 ayat (1), Pendaftaran perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dilakukan dengan cara: mencoret kata-kata dan nomor Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan berikut seluruh daftar-daftar dan peta-peta hak tanah dan bidang tanah terkait, dan menggantikannya dengan kata-katadan nomor Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun.

Peraturan mengenai Pemilikan rumah bagi orang asing dibuat dalam rangka mendukung pembangunan yang semakin meningkat seiring kerja sama Indonesia dengan Negara-negara sahabat, dan meningkatnya jumlah orang asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia mengakibatkan permintaan kebutuhan tempat tinggal atau hunian bagi orang asing semakin meningkat pula, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam memberikan pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal bagi orang asing.

Kebijakan yang diberikan tersebut dengan tetap berpegang pada prinsip-prinsip pertanahan seperti prinsip nasionalitas yaitu hanya WNI yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan tanah dalam hal ini Hak Milik, HGU dan HGB, sementara orang asing hanya boleh mempunyai tanah dengan Hak Pakai yang dianggap tidak kuat.

Sebagai konsekwensi penerapan asas pemisahan horizontal dalam kepemilikan tanah dan bangunan, dan pengaruh asas pelekatan dalam pemilikan rumah susun, pemerintah membuat kebijakan pemberian Hak Pakai atas Satuan Rumah Susun yang memisahkan Sarusun dengan hak atas



**KEPASTIAN HUKUM STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 18 TAHUN 2021 (Hajar Aswatiningsih)**

tanahnya. itu berdasarkan ketentuan Pasal 6 Permen ATR/ka BPN No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Berkedudukan Di Indonesia, Sarusun yang di bangun diatas Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Orang Asing karena jual beli, hibah, tukar menukar, dan lelang, serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun kepada orang asing yang bersangkutan. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan dalam Undang - undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, karena menurut Undang-undang Rumah Susun, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun termasuk didalamnya hak atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama, Undang-undang Rumah Susun tidak mengenal sertifikat Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun, kepemilikan satuan rumah susun yang memisahkan dengan hak atas tanahnya adalah Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (SKBG Sarusun).

Selanjutnya PP No. 18 Tahun 2021 Pasal 71 ayat (2) menyebutkan Rumah susun yang dibangun di atas Tanah hak pakai atau hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Satuan Rumah Susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya.

Hal ini tentu saja bertentangan dengan prinsip nasionalitas yang dianut UUPA dalam Pasal 1 ayat (2) yang menyatakan Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dan seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia dan Pasal 9 ayat (1) yang menyatakan hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Dengan diperkenalkannya pemilikan rumah susun bagi orang asing yang berdiri di atas tanah HGB di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri dan kawasan ekonomi lainnya, karena kawasan – kawasan tersebut masih dalam wilayah Indonesia yang tentu saja berlaku prinsip nasionalitas. Hal ini menimbulkan ketidak pastian hukum karena tidak memenuhi Lex Certa yaitu suatu peraturan hukum tidak boleh memiliki makna ganda, adanya kebingungan hukum mengindikasi ketidak pastian hukum.

Berkaitan dengan teori kepastian hukum bahwa status hak milik menurut Undang-Undang No 20 Tahun 2011 pada Pasal 46 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun sebagai pengganti UU No.16 tahun 1985 menyatakan bahwa :

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama, atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- (2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Sementara di Pasal 47 menyatakan bahwa Kepastian Hukum bagi warga negara asing dalam memiliki satuan rumah susun adalah yaitu dengan memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 47 UU. No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun juga dapat dijadikan bukti kepemilikan yang kuat didalam persidangan apabila muncul permasalahan kepemilikan di masa yang akan datang. Kepastian hukum pada status hak milik di satuan rumah susun juga di jelas kan pada Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Pasal 67 dan Pasal 68.

Di jelaskan juga pada Pasal 144 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyatakan bahwa HMSRS dapat diberikan kepada WNA yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Namun penjelasan pasal tersebut menyatakan bahwa kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA hanya diberikan di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya.

Lalu, perihal izin yang dimaksud dalam pasal di atas, Pasal 69 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (“PP 18/2021”) menyatakan WNA yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan WNA yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Adapun sarusun yang dapat dimiliki oleh WNA terbatas pada 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; atau
3. hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik.

Selain itu, sarusun tersebut harus merupakan sarusun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya. Perlu digarisbawahi kepemilikan sarusun oleh WNA diberikan dengan batasan:

**KEPASTIAN HUKUM STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 18 TAHUN 2021** (Hajar Aswatiningasih)

- a. minimal harga;
- b. luas bidang tanah;
- c. jumlah bidang tanah atau unit sarusun; dan
- d. peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.

Batasan-batasan tersebut kemudian ditentukan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.

Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun terbit atas nama penyelenggara pembangunan dan harus sudah ada sebelum satuan rumah susun dijual. Berbeda dengan perumahan biasa yang bukan rumah susun dimana sertifikat hak atas tanah yang berasal dari pemecahan sertifikat induk atas nama penyelenggara pembangunan terbit atas nama pembeli atau pemilik yang baru dan terbit setelah rumah yang bersangkutan di beli.

Dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, maka sertifikat hak atas tanah bersama harus disimpan di kantor Pertanahan sebagai warkah dan di dalam buku tanah maupun sertifikat hak atas tanahnya diberi catatan mengenai pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana ditentukan dalam pasal 8 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 4 Tahun 1989.

Masa berlakunya Hak Milik Satuan Rumah Susun adalah sama dengan masa berlakunya hak atas tanah (HGB, Hak Pakai) dimana diatas tanah tersebut dibangun gedung bangunan rumah susun. Sehingga apabila masa berlaku hak atas tanah yang diatasnya berdiri gedung bangunan rumah susun berakhir maka dengan sendirinya masa berlakunya Hak Milik Satuan Rumah Susun turut berakhir. Dengan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka terwujudlah jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun.<sup>8</sup>Kepastian tersebut meliputi<sup>9</sup>,kepastian status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepastian subjek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, serta kepastian Objek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Diatur dalam ketentuan, berupa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) Mengenai pengaturan pemilikan tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun

---

<sup>8</sup> Seftia Azrianti, 'TINJAUAN YURIDIS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA (MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN)', *JURNAL DIMENSI*, 2016 <<https://doi.org/10.33373/dms.v4i1.66>>.

<sup>9</sup> *Ibid* Hlm.13

1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.

Sedangkan didalam Pasal 46 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun sebagai pengganti UU No.16 tahun 1985 menyatakan bahwa : (1) Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama, atas bagian bersama , benda bersama, dan tanah bersama. (2) Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Karakteristik Khusus Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinyatakan oleh R. Soeprpto, 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 negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau gak pakai atas tanah negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun .<sup>10</sup>

### **Akibat hukum terhadap Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dikuasai oleh Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mengeluarkan aturan kepemilikan hunian bagi orang asing. Aturan tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN Nomor 13 tahun 2016 tentang tata cara pemberian, pelepasan atau pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Hal ini menjadi tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia <sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup>*Ibid* Hlm.11

<sup>11</sup> Cholid Ibrahim, *'Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia'*, Universitas Narotama Surabaya, 2018.

**KEPASTIAN HUKUM STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 18 TAHUN 2021 (Hajar Aswatiningsih)**

Ketentuan tentang rumah susun semula diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang telah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, kemudian Undang-Undang ini dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Terdapat berbagai istilah-istilah serapan dari bahasa asing yang digunakan oleh para pengembang dalam memasarkan produknya yang berkaitan dengan Rumah Susun, antara lain Apartemen, Flat, Kondo\_minium, Strata Title dan Joint Property. Rumah Susun, apartemen dan kondominium merupakan istilah-istilah yang sering digunakan untuk merujuk pada hunian bertingkat.

Telah menjadi kebiasaan bagi para pelaku bisnis bahwa istilah Rumah Susun digunakan untuk hunian bertingkat yang ditujukan kepada kalangan bawah dengan dilengkapi fasilitas yang seadanya, apartemen untuk kalangan menengah dengan fasilitas lebih lengkap, dan kondominium untuk kalangan atas yang dilengkapi dengan fasilitas yang sangat lengkap dan mewah.

Istilah strata title merupakan sebuah konsep yang merujuk pada pemisahan akan hak seseorang terhadap beberapa strata atau tingkatan. Istilah kondominium dikenal dalam sistem hukum negara Italia yang berarti pemilikan bersama, yaitu terdiri dari kata *con* yang berarti bersama-sama dan kata *dominium* yang berarti pemilikan. Istilah apartemen berasal dari negara Amerika Serikat yaitu *apartment*, sedangkan istilah flat berasal dari negara Inggris. *Apartment* dan *flat* merujuk kepada satuan hunian yang menempati bagian tertentu dari sebuah gedung. Dapat disimpulkan bahwa kondominium merujuk pada konsep kepemilikan, sedangkan apartemen dan flat merujuk pada fisik bangunannya.

Peraturan perundang-undangan yang terdapat di Indonesia sebenarnya hanya mengenal istilah Rumah Susun. Rumah Susun menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 adalah 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.

Berdasarkan pengertian tersebut, maka rumah susun terbagi menjadi satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah (Satuan Rumah Susun/ Sarusun), bagian bersama, benda bersama, Tanah bersama. Sarusun merupakan hak perseorangan, sedangkan bagian bersama, benda bersama

dan tanah bersama merupakan hak bersama yang dikelola secara bersama-sama.

Menurut Pasal 1 angka 3, 4, 5 dan 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang dimaksud dengan satuan rumah susun, tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama adalah, Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah, tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki tidak terpisah untuk pemakaian bersama, serta benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun.

Sedangkan Jenis-Jenis Rumah Susun yang dikenal di Negara Indonesia adalah, Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus, rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri, serta rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Berdasarkan penggunaannya, Rumah Susun kemudian dapat dikelompokkan menjadi, rumah susun hunian, rumah susun bukan hunian, dan rumah susun campuran.

Satuan susun menurut Pasal 1 angka 3 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Satuan bagian-bagian/unit-unit dalam Rumah Susun yang distrukturkan secara horizontal maupun vertikal yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian disebut Sarusun. Berdasarkan pengertian di atas, dapat dikatakan Sarusun dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian. Mengenai Pemilikan Sarusun diatur dalam Pasal 46 ayat (1) UU Rumah Susun yaitu, hak kepemilikan atas Sarusun merupakan Hak Milik atas Sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Oleh karena hak kepemilikan atas Sarusun merupakan Hak Milik atas Sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama maka akan diterbitkan Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas Sarusun tersebut.



**KEPASTIAN HUKUM STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 18 TAHUN 2021 (Hajar Aswatiningih)**

Terdapat 2 (dua) jenis tanda bukti kepemilikan atas Sarusun, yaitu Sertifikat Hak Milik Sarusun (selanjutnya disebut SHM Sarusun) dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (selanjutnya disebut SKBG Sarusun). Tanda Bukti atas Kepemilikan Sarusun adalah sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Sarusun/SHM Sarusun, terdapat di Pasal 1 angka 11 UU Rumah Susun, yaitu “SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah negara serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan;
2. Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun/ SKBG Sarusun, terdapat di Pasal 1 angka 12 UU Rumah Susun, yaitu: “SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa”.

Berdasarkan paparan di atas, dapat diketahui bahwa Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan, dan di atas barang milik negara/ daerah berupa tanah atau tanah wakaf.

Hal ini juga diatur dalam Pasal 17 dan 18 UU No. 20 tahun 2011. Kepemilikan warga negara asing terhadap Hak Milik atas Sarusun itu merujuk dan memperhatikan pada beberapa ketentuan yang mengatur mengenai hak\_hak atas tanah yang diperbolehkan untuk warga negara asing di Indonesia dan syarat-syarat serta pembatasan terhadap warga negara asing yang diperbolehkan memiliki hak atas tanah atau hunian di Indonesia, serta jenis-jenis Rumah Susun yang Sarusun tidak diperbolehkan dan yang diperbolehkan bagi warga negara asing.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan UUPA, jenis-jenis hak atas tanah yang diperbolehkan untuk warga negara asing di Indonesia hanya Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan.

Dalam Penjelasan Pasal 41 UUPA, tertera bahwa orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi Hak Pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang terbatas.

Menurut Pasal 42 UUPA diatur bahwa: Yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah:

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam UUPA belum diatur secara spesifik berapa lama jangka waktu Hak Pakai. Pasal 41 ayat (2) UUPA hanya mengatur bahwa Hak Pakai dapat diberikan:

- a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
- b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (-disebut UU Nomor 1 Tahun 2011) mengatur penghunian rumah oleh orang asing dapat dilakukan dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai. Hal ini diatur dalam Pasal 52 UU Nomor 1 Tahun 2011, yaitu:

- (1) Orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai;
- (2) Ketentuan mengenai orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tertera juga dalam Penjelasan Pasal 2 huruf c UU Nomor 1 Tahun 2011, yaitu hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah. Dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tidak diatur secara spesifik berapa lama jangka waktu untuk Hak Sewa atau Hak Pakai yang dimaksud dalam Pasal 52, namun tertera bahwa ketentuan tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Ketentuan mengenai Hak Pakai diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 40 Tahun 1996). Menurut PP Nomor 40 Tahun 1996, subjek yang dapat diberikan Hak Pakai diatur dalam Pasal 39, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47, Pasal 48, Pasal 49. 4. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Pengaturan kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (“HMSRS”) memiliki keterkaitan dengan adanya sertifikat hak milik satuan

**KEPASTIAN HUKUM STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 18 TAHUN 2021** (Hajar Aswatiningasih)

rumah susun (“SHM sarusun”). Oleh karena itu, untuk menjawab pertanyaan pada rumusan masalah pertama, penulis perlu mengetahui terlebih dahulu yang dimaksud dengan SHM sarusun. Mengenai definisi SHM sarusun dapat kita lihat dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (“UU Rumah Susun”) yang berbunyi: “Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.”<sup>12</sup>

PP No. 41/1996, yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing (“Peraturan MNA/BPN 7/1996”). Pasal 2 ayat (2) Peraturan MNA/BPN 7/1996 berbunyi: “Rumah yang dapat dibangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing dengan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah rumah atau satuan rumah susun yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana.”<sup>13</sup>

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa WNA dapat memiliki hak atas satuan rumah susun (HMSRS) hanya apabila tanah tempat bangunan rumah susun itu berdiri berstatus sebagai hak pakai atas tanah negara sebagaimana yang diatur dalam PP 41/1996. Hak Pakai tersebut diatur dalam PP No 103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh Warga Negara Asing. Dimana Warga Negara Asing dapat diberikan hak pakai untuk jangka waktu 30 tahun dan diperpanjang untuk 20 Tahun. Jika perpanjangan berakhir, maka hak pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 Tahun. Syarat lain yang juga perlu diperhatikan oleh WNA sebelum memiliki HMSRS adalah bahwa kriteria satuan rumah susun yang dapat dibeli WNA adalah tidak termasuk klasifikasi yang terdapat dalam Peraturan MNA/BPN 7/1996. Tetapi, jika merujuk ke Pasal 144 Undang Undang Nomor 11/2020 tentang Cipta Kerja memberikan status hak milik kepada warga negara asing (WNA) terhadap rumah susun yang dimiliki. Maka, tidak terdapat lagi batasan waktu.

Meskipun, sudah diberi ruang hak milik dalam UU Cipta Kerja, hak atas rumah susun atau apartemen tersebut masih harus tetap diatur dalam Peraturan Pemerintah yang saat ini tengah disusun. Hal ini, menjadi sangat penting agar tidak terjadi tumpang tindih antara aturan baru dan lama dalam proses pelaksanaannya. Terutama syarat- syarat khusus yang harus di penuhi

---

<sup>12</sup> *Ibid*

<sup>13</sup> *Ibid.* hlm 7

Warga Negara Asing ketika ingin memiliki apartemen di Indonesia nantinya.

Sebagaimana Peraturan Pemerintah 18/2021 Pasal 52 ayat (1), (2) juga di jelaskan bahwa Hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah hak Pengelolaan dengan jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Sementara di ayat (2) dua disebutkan bahwa Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan. Tetapi Hak milik dalam satuan rumah susun khususnya yang berkaitan dengan jangka waktu dan status Hak milik diatur dalam Undang – Undang No.5 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 20 menyebutkan bahwa sifat Hak Milik tidak mempunyai batas waktu. Hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah hak Pengelolaan dengan jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun” diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. (21 Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan

Dengan Demikian terhadap hak milik satuan rumah susun bagi orang asing akibat hukumnya bahwa status Hak milik rumah susun dengan status hak pakai mempunyai jangka waktu 30 (tiga puluh) Tahun yang di perpanjang untuk waktu paling lama 20 (dua puluh) Tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Tahun, walaupun sertifikat merupakan Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Apabila terjadi pertentangan peraturan yang satu dengan yang lain atau terjadi konflik norma, maka dapat menggunakan salah satu prinsip hukum yaitu memakai asas *Lex specialis derogat legi generali* adalah asas penafsiran hukum yang menyatakan bahwa hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) mengesampingkan hukum yang bersifat umum (*lex generalis*). Dalam hal ini terhadap Orang Asing yang menguasai Hak Milik Satuan Rumah Susun dasar yuridisnya menggunakan Pasal 71 Ayat 1 b Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021.

## **KESIMPULAN**

Kepastian Hukum bagi warga negara asing dalam memiliki satuan rumah susun adalah yaitu dengan memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 47 UU. No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dikatakan juga oleh R. Soeprapto bahwa Sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun ini tidak terikat pada macam hak atas tanah. Oleh karena itu, berlaku bagi satuan

**KEPASTIAN HUKUM STATUS HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN  
OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 18 TAHUN 2021** (Hajar Aswatiningsih)

rumah susun negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau gak pakai atas tanah negara dengan menggunakan sebutan sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun juga dapat dijadikan bukti kepemilikan yang kuat didalam persidangan apabila muncul permasalahan kepemilikan di masa yang akan datang.

Akibat hukum kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA dapat disimpulkan bahwa terhadap hak milik satuan rumah susun bagi orang asing akibat hukumnya bahwa status Hak milik rumah susun dengan status hak pakai mempunyai jangka waktu 30 (tiga puluh) Tahun yang di perpanjang untuk waktu paling lama 20 (dua puluh ) Tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Tahun, walaupun sertifikat merupakan Hak Milik Satuan Rumah Susun. Sebagaimana Peraturan Pemerintah 18/2021 Pasal 52 ayat (1), (2). Sementara Hak milik Rumah susun yang dikuasai oleh Orang asing status tanahnya harus berupa hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 71 ayat 1 (b) Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Azrianti, Seftia, 'TINJAUAN YURIDIS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA (MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN)', JURNAL DIMENSI, 2016 <<https://doi.org/10.33373/dms.v4i1.66>>
- Cholid Ibrahim, 'KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA', Universitas Narotama Surabaya, 2018
- Gaol, Selamat Lumban, 'TINJAUAN HUKUM PEMILIKAN APARTEMEN (SATUAN RUMAH SUSUN) OLEH ORANG ASING WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA', Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol 9, No (2018)
- Idrus, Muammar Alay, 'Keabsahan, Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Atas Perwakafan Yang Tidak Tercatat (Studi Kasus Praktek Perwakafan Tanah Di Kecamatan Sukamulia) Legal Validity, Certainty and Protection on Unregistered Waqf (Case Study of the Land Waqf Practice in Suka', Kajian Hukum Dan Keadilan, 2017
- Mahadewi, Kadek Julia, 'Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai Dalam Kepemilikan Apartemen Oleh Warga Negara Asing Di

- Indonesia Jurnal Gema Keadilan Jurnal Gema Keadilan’, Jurnal Gema Keadilan, 2019
- Mentari Putri Lijaya, Ni Putu Patsana Anggarawati, Dewi Rumaisa, ‘KARAKTERISTIK HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA’, UNTIDAR, 5 (2021)
- Remaja, Nyoman Gede, ‘Makna Hukum Dan Kepastian Hukum’, Kertha Widya: Jurnal Hukum, 2014
- Rubiatty, Betty, ‘INDONESIA DIKAITKAN DENGAN PRINSIP NASIONALITAS LEGAL CERTAINTY OF OWNERSHIP OF FLAT BY FOREIGNERS IN INDONESIA IS Dengan Negara-Negara Sahabat , Dan Meningkatnya Jumlah Orang Asing Yang Bekerja Dan Menjalankan Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing . Kemud’, LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria, 1 (2021), 75–90
- Savitri, Anak Agung Sagung Cahaya Dewi, Sagung Putri M.E Purwani, ‘AKIBAT HUKUM NOMINEE AGREEMENT TERHADAP JUAL BELI TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DENGAN PINJAM NAMA’, Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol. 01, N (2013)

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945;
- Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA);
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai;
- Peraturan Pemerintah (PP) No 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;
- 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/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang berkedudukan Di Indonesia;
- Undang Undang Nomor 11 Tahun 2020, Pasal 144 UU Cipta Kerja sector property di ayat (1);
- Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021