

ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN WARGA NEGARA ASING YANG BERDIRI DIATAS HAK GUNA BANGUNAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021

Anindira Annisya Rania¹, Sudiman Sihotang², Ilman Khairi³

¹Fakultas Hukum Unoiversitas Djuanda

Jln. Tol Ciawi No.1 Ciawi Bogor, Jawa Barat, Indonesia

¹ aarania.06@gmail.com, ² sudiman.sihotang@unida.ac.id, ³ ilman.khairi@unida.ac.id

ABSTRAK

Kepemilikan rumah susun WNA diIndonesia adalah topik yang menarik untuk dikaji dari segi yuridis. Penelitian ini bertujuan menganalisis landasan hukum serta implikasi hukum dari kepemilikan rumah susun WNA diIndonesia. Mengumpulkan data sekunder mengenai permasalahan ini, dilakukan kajian literatur serta pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dipadukan dengan metode penelitian yuridis normatif. Pertama, UU Cipta Kerja, PP No. 18 Tahun 2021, serta peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016 saat ini mengatur kepemilikan asing atas unit hunian diIndonesia. Kedua, WNA yang memiliki dokumen keimigrasian seperti visa, paspor, atau izin tinggal yang diberikan instansi berwenang adalah satu-satunya orang yang diperbolehkan memiliki unit apartemen diIndonesia. Dokumen-dokumen tersebut terbatas pada rusun yang dibangun diatas tanah dengan hak sebagai berikut: hak pakai atau membangun diatas tanah negara; hak pakai atau bangunan diatas tanah hak pengelolaan; dan hak menggunakan atau membangun diatas tanah hak milik. Implikasi hukum dari peraturan tersebut memiliki dampak signifikan terhadap kebijakan investasi serta kepemilikan properti WNA diIndonesia. ang disadari dan bisa diperbaiki dimasa mendatang. Kesimpulan dan implikasi penelitian.

Kata Kunci: Kepemilikan Rumah Susun, Hak Guna Bangunan, Warga Negara Asing

PENDAHULUAN

Permintaan akan tempat tinggal didaerah perkotaan meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk. Biasanya, kebutuhan ini dipenuhi dengan membangun gedung-gedung bertingkat rendah atau horizontal. Namun, metode ini tidak bisa dilanjutkan karena terbatasnya ketersediaan lahan dikota-kota. karena itu,

solusi lebih efektif untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal diperkotaan ialah melalui pembangunan rumah susun.

Karena kontribusinya terhadap pendapatan negara, WNA yang masuk ke Indonesia menjadi tanggung jawab pemerintah. Jumlah WNA yang datang ke Indonesia terus meningkat setiap tahun, menandakan daya tarik tinggi negara ini bagi mereka. WNA diIndonesia mempunyai hak-hak sipil yang dilindungi undang-undang, termasuk hak memiliki tempat tinggal, baik dengan status hak pakai maupun hak sewa.

Selain peningkatan populasi penduduk asli, kehadiran pekerja asing diIndonesia berkontribusi terhadap kepadatan perkotaan. Pekerja asing memerlukan tempat tinggal diIndonesia, baik berupa rumah tapak atau rumah susun, yang bisa didapat melalui sewa atau kepemilikan. Namun, hak kepemilikan tanah dan bangunan, termasuk satuan rumah susun WNA, diatur hukum nasional Indonesia menurut prinsip nasionalitas. Prinsip ini awalnya diatur didalam hukum tanah nasional, kemudian diperinci didalam peraturan pembangunan perumahan, serta terakhir didalam regulasi rumah susun. WNA bisa membeli dan mempunyai satuan rumah susun yang berdiri diatas hak atas tanah tertentu, menurut ketentuan didalam PP No. 18 Tahun 2021 mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rusun, serta pendaftaran Tanah, yang menggantikan PP No. 103 Tahun 2015.

Namun, WNA masih menghadapi tantangan dalam mendapatkan kepemilikan rumah susun diIndonesia karena adanya pembatasan yang bertujuan melindungi kepentingan lokal, seperti harga properti dan hak-hak masyarakat setempat. UU Pokok Agraria (UUPA) dengan tegas membatasi hak kepemilikan tanah bagi WNA dengan mengatakan semua tanah diIndonesia ialah milik rakyat Indonesia. Sementara itu, UU No. 20 Tahun 2011 mengenai Rusun serta PP No. 18 Tahun 2021 mengizinkan WNA dan BHA memiliki hak pakai atas tanah menurut izin yang diberi. Hanya bangunan rusun dengan hak pakai saja yang boleh dimiliki WNA, dan bangunan tersebut harus berada pada milik negara. Padahal WNA tidak

membutuhkan hak atas tanah, jika rusun tersebut berada diatas hak guna bangunan milik orang Indonesia. WNA diperbolehkan memiliki rumah, baik rumah tapak ataupun rusun, asalkan dibangun diatas tanah yang mempunyai Hak Pakai, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan, atau Tanah Hak Milik, sebagaimana tercantum didalam PP No. 18 Tahun 2021. Pasal 71 ayat (1).

Dalam sektor properti Indonesia, apartemen atau Satuan Rumah Susun (SRS) semakin diminati baik penduduk lokal maupun warga negara asing. Pengaturan mengenai kepemilikan SRS WNA menjadi isu penting karena berdampak pada kebijakan investasi serta pengelolaan properti dinegara ini. PP No. 18 Tahun 2021, yang adalah revisi kedua PP No. 103 Tahun 2015 mengenai Kepemilikan Satuan Rusun WNA, menetapkan aturan yang harus dipatuhi WNA yang ingin mempunyai SRS diIndonesia, termasuk yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan (HGB). Namun, meskipun terdapat peraturan ini, penerapannya sering kali menghadapi berbagai masalah serta perbedaan interpretasi dikalangan pelaku industri properti, pemerintah, dan masyarakat. Ini menunjukkan perlunya kajian hukum yang mendalam untuk memastikan implementasi dan efektivitas PP No. 18 Tahun 2021 bisa memberi keadilan serta kepastian hukum dalam kepemilikan SRS WNA diIndonesia.

METODE PENELITIAN

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Karena pengumpulan informasi dijalankan dengan melihat melalui sumber sekunder atau kepustakaan, penelitian ini memakai desain penelitian yuridis normatif. Norma-norma yang termasuk didalam peraturan perundang-undangan menjadi bahan penelitian hukum normatif ini, yang didasarkan pada bahan hukum primer dan sekunder.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang bisa dilakukan terhadap ilmu hukum diantaranya diantaranya yaitu Pendekatan Yuridis Normatif

HASIL SERTA PEMBAHASAN

1. Pengaturan UU Kepemilikan Rumah Susun Bagi WNA diIndonesia

Sebelumnya, pengaturan mengenai kepemilikan rusun WNA diIndonesia diatur PP No. 103 Tahun 2015 mengenai Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing, yang memungkinkan WNA mempunyai rusun diatas tanah dengan hak tertentu. Saat ini, pengaturan tersebut diatur UU Cipta Kerja serta PP No. 18 Tahun 2021 mengenai Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, serta pendaftaran Tanah.

UU No. 20 Tahun 2011 mengenai Rumah Susun memberi dasar hukum yang tegas untuk pengelolaan rusun menurut prinsip-prinsip seperti kesejahteraan, keadilan, pemerataan, nasionalisme, keterjangkauan, serta kemudahan. UU ini memberi kewenangan yang luas pada pemerintah pusat mengelola rusun, juga memberi kewenangan pada pemerintah daerah mengelola rusun diwilayah hukumnya masing-masing menurut wilayah hukumnya yang ada.¹

Pada tahun 2020, Indonesia menerbitkan peraturan baru melalui UU No. 11 Tahun 2020 tentang cipta Kerja. Namun, UU ini sudah digantikan UU No. 6 Tahun 2023, yang mengesahkan PP Pengganti UU No. 2 Tahun 2022 tentang cipta Kerja. PP No. 103 Tahun 2015 mengenai Kepemilikan Rumah Tinggal WNA dan UU No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Pokok Agraria yang hanya memperbolehkan WNA mempunyai hak pakai atas tanah dianggap bertentangan dengan ketentuan ini. peraturan tentang pemberian hak milik atas satuan rusun pada WNA. PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, serta pendaftaran Tanah diterbitkan menyusul pemberlakuan UU No. 11 Tahun 2020, serta PP No. 103 Tahun 2015 dicabut.

¹ Baron Fernanda Simarmata, *Kepastian Hukum Bagi WNA Dalam Memiliki Rumah Susun diIndonesia*, Jurnal Notarius Vol. 2 No.1 2023, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Didalam paragraf 3 mengenai Satuan Rumah Susun untuk WNA Pasal 144 Ayat 1 UU cipta kerja mengatakan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) diberi pada:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Badan Hukum Indonesia (BHI)
- c. Warga Negara Asing (WNA) Yang Memiliki Izin Menurut Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan
- d. Badan Hukum Asing (BHI) Yang Mempunyai Perwakilan diIndonesia
- e. Perwakilan Negara Asing (PNA) Dan Lembaga Internasional (LI) Yang Berada Atau Mempunyai Perwakilan diIndonesia.

Presiden Joko Widodo mengeluarkan PP No. 18 Tahun 2021 yang mengatur mengenai rusun. Peraturan ini adalah implementasi dari ketentuan Pasal 142 UU Cipta Kerja, yang mencakup pengaturan tentang hak WNA mempunyai hak milik atas satuan rusun.² Saat ini, kebijakan pemerintah yang diperlukan terkait dengan kepemilikan rumah WNA diIndonesia mencakup pembuatan peraturan pelaksanaan yang mendetail dari regulasi tingkat lebih tinggi yang sudah ada sebelumnya. Tujuan dari kebijakan ini ialah untuk memastikan ketentuan yang berlaku bisa diterapkan dengan efektif. Ini bertujuan meraih kepastian hukum, menciptakan keadilan dimasyarakat, menyeimbangkan kepentingan pribadi, masyarakat, serta pemerintah, serta memaksimalkan manfaat dari kehadiran investor asing diIndonesia.

Meskipun WNA diizinkan mempunyai hak milik atas satuan rusun, terdapat beberapa pembatasan yang diatur didalam pP No. 18 Tahun 2021 Pasal 69, yaitu:

1. WNA yang diperbolehkan mempunyai rumah tempat tinggal atau hunian ialah mereka yang memiliki dokumen keimigrasian berdasarkan peraturan perundang-undangan.

² HN Ransa, SM Badriyah, *Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi WNA diIndonesiai*, Jurnal Notarius Vol. 16 No.2, 2023, Fakultas Hukum Universitas Dipenogoro.

1. Jika WNA pemilik rumah tempat tinggal atau hunian meninggal dunia, properti tersebut bisa diwariskan pada ahli waris.
 2. Jika ahli waris tersebut juga adalah WNA, mereka harus mempunyai dokumen keimigrasian berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- 2. Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun WNA Yang Berdiri Diatas Hak Guna Bangunan Berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021**

Bagi WNA, terdapat beberapa hambatan dalam memiliki rumah susun diIndonesia, mulai dari peraturan hukum yang ketat hingga tantangan praktis didalam proses pembelian properti. Salah satu kendala utama ialah peraturan yang membatasi kepemilikan properti WNA. Menurut UU No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Agraria (UUPA), hak kepemilikan tanah diIndonesia dibatasi kewarganegaraan, sehingga hanya WNI yang bisa memiliki hak atas tanah. Meskipun ada beberapa pengecualian, seperti yang diatur pada UU No. 20 Tahun 2011 mengenai Rusun, prosedur serta persyaratan mendapatkan izin kepemilikan tetap sangat rumit.

Berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021, kepastian hukum kepemilikan rusun WNA diIndonesia terkait dengan hak guna bangunan (HGB) menjadi lebih jelas. Regulasi ini mengatur WNA yang ingin mempunyai hak atas satuan rumah susun harus mendapat izin dari otoritas yang berwenang, seperti Menteri yang menangani investasi atau Baserta koordinasi Penanaman Modal (BKPM). Proses pemberian izin ini memastikan setiap transaksi atau dapatan HGB dilakukan dengan sah dan menurut peraturan hukum yang berlaku diIndonesia.

Selain itu, PP No. 18 Tahun 2021 juga menetapkan batas maksimum untuk kepemilikan hak guna bangunan (HGB) WNA. Aturan ini dirancang untuk memastikan keseimbangan dan mencegah dominasi atau pengaruh

yang berlebihan dari pihak asing dalam sektor properti, guna menghindari potensi gangguan terhadap stabilitas pasar serta kepentingan nasional.

Regulasi ini memberi kepastian hukum serta kejelasan serta kepastian hukum bagi investor asing yang ingin memiliki properti diIndonesia, sehingga mereka bisa berinvestasi dengan lebih percaya diri dan mematuhi aturan yang sudah ditetapkan pemerintah. Dengan adanya PP No. 18 Tahun 2021 yang mengatur kepemilikan rusun WNA melalui hak guna bangunan, terdapat landasan hukum yang solid untuk pengelolaan investasi asing disektor properti, sekaligus melindungi kepentingan nasional dan menjaga stabilitas ekonomi negara.

Didalam PP No. 18 Tahun 2021, WNA hanya diperbolehkan membeli satuan rumah susun yang berada diarea-area tertentu yang sudah ditetapkan khusus untuk kepemilikan asing. Kawasan ini biasanya mencakup lokasi yang dirancang khusus untuk properti yang bisa dimiliki orang asing, sering kali berupa kawasan komersial atau perumahan mewah. Selain itu, terdapat batasan harga minimum untuk satuan rusun yang bisa dibeli WNA. Kepemilikan WNA juga harus mematuhi ketentuan mengenai jenis hak atas tanah yang digunakan, seperti Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan, serta bukan Hak Milik keseluruhan. Peraturan ini memberi kerangka hukum yang jelas dan spesifik mengenai bagaimana WNA bisa mempunyai satuan rumah susun, dengan tujuan mengatur dan membatasi kepemilikan asing disektor properti Indonesia. Kepastian hukum ini memastikan kepemilikan WNA dilakukan menurut peraturan yang berlaku dan melindungi kepentingan nasional terkait kepemilikan properti.

Salah satu persyaratan umum untuk membeli atau memiliki rumah susun diIndonesia ialah WNA harus memiliki Izin Tinggal Tetap (ITAP). Namun, mendapat ITAP bisa menjadi proses yang rumit karena memerlukan berbagai dokumen serta pemenuhan persyaratan tertentu,

serta adanya pembatasan yang ditetapkan pemerintah. Selain itu, WNA sering menghadapi tantangan praktis dalam memiliki rumah susun diIndonesia, seperti masalah bahasa dan budaya yang bisa menyulitkan mereka dalam memahami prosedur pembelian serta kepemilikan properti. Proses administrasi yang rumit dan birokratis juga sering menjadi kendala, terutama bagi mereka yang tidak familiar dengan sistem hukum dan birokrasi diIndonesia.

Beberapa WNA diberi Izin Tinggal Tetap (ITAP), yang memungkinkan mereka untuk tinggal dan bekerja diIndonesia sebagai penduduk jangka panjang. ITAP berlaku selama lima tahun, kecuali pasangan suami istri dan anak yang lahir diIndonesia, yang masa berlaku ITAPnya bertepatan dengan masa berlaku ITAP orang tuanya. Ada dua cara untuk menerima ITAP: pertama, Anda bisa mengubah Izin Tinggal Terbatas (ITAS) Anda menjadi ITAP; alternatifnya, Anda bisa mendapat ITAP dengan langsung tanpa memerlukan ITAS terlebih dahulu. Anak-anak pemegang ITAP yang lahir diIndonesia, anak dari warga negara ganda yang sebelumnya memiliki ITAP, dan mantan WNI yang kehilangan kewarganegaraan diIndonesia termasuk WNA yang berhak mendapatkan ITAP segera. WNA harus sudah tinggal diIndonesia selama lebih dari tiga tahun berturut-turut atau menikah dengan warga negara Indonesia setidaknya selama dua tahun agar memenuhi syarat ITAP melalui pengalihan status dari ITAS. Permohonan ITAP bisa diajukan diwebsite imigrasi atau datang langsung ke kantor imigrasi. ³

KESIMPULAN

1. Didalam pengaturan kepemilikan rumah susun bagi WNA diIndonesia,

³ <https://babel.kemendikhum.go.id/layanan/imigrasi/izin-tinggal-tetap>, diakses pada 20 Maret 2024 22.09 WIB

terdapat sejumlah peraturan yang sudah diatur dengan berjenjang. Awalnya, PP No. 103 Tahun 2015 mengatur pemilikan rusun bagi warga negara asing. Namun, saat ini, pengaturan tersebut sudah digantikan UU Cipta Kerja serta PP No. 18 Tahun 2021. Pembangunan rumah susun memiliki peran penting dalam memecahkan masalah kebutuhan perumahan didaerah perkotaan yang padat. Selain itu, kepemilikan rumah susun WNA diatur sejumlah peraturan, seperti Pasal 33 Ayat (3) UU Dasar 1945 dan UU No. 20 Tahun 2011 mengenai Rumah Susun. Meskipun WNA diperbolehkan mempunyai hak milik atas satuan rusun, tapi terdapat pembatasan yang diatur pada PP No. 18 Tahun 2021. karena itu, kebijakan pemerintah didalam ini perlu disesuaikan dengan tujuan hukum untuk meraih kepastian hukum, keadilan, serta kemanfaatan bagi masyarakat serta investor asing.

2. Dalam menghadapi hambatan kepemilikan rumah susun bagi WNA diIndonesia, terdapat berbagai peraturan hukum yang menjadi kendala, mulai dari regulasi yang ketat hingga tantangan praktis dalam akuisisi properti. UU No. 5 Tahun 1960 dan UU No. 20 Tahun 2011 menjadi dasar hukum yang mengatur kepemilikan tanah dan rumah susun WNA, dengan prosedur yang kompleks untuk mendapat izin tinggal tetap (ITAP). Persyaratan seperti izin tinggal, persyaratan keuangan, serta pemahaman terhadap bahasa dan budaya lokal menjadi beberapa kendala praktis yang dihadapi. Meskipun pemerintah sudah mencoba memfasilitasi investasi asing dengan membuka skema kepemilikan hak guna bangunan (HGB) atau hak pakai, tantangan hukum serta praktis masih tetap ada, yang membatasi akses WNA memiliki rumah susun diIndonesia. karena itu, perlu adanya upaya untuk menyederhanakan proses dan memfasilitasi keberlangsungan investasi asing yang berkelanjutan, sambil tetap memperhatikan kepentingan nasional serta keamanan negara.

REFERENSI

Baron Fernanda Simarmata, *Kepastian Hukum Bagi WNA Dalam Memiliki Rumah Susun diIndonesia*, Jurnal Notarius Vol. 2 No.1 2023, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

HN Ransa, SM Badriyah, *Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi WNA diIndonesiai*,
Jurnal Notarius Vol. 16 No.2, 2023, Fakultas Hukum Universitas Dipenogoro.

Internet :

<https://babel.kemenkumham.go.id/layanan/imigrasi/izin-tinggal-tetap>, diakses pada
20 Maret 2024 22.09 WIB