

**KEPASTIAN HUKUM BAGI WARGA NEGARA ASING DALAM MEMILIKI
RUMAH SUSUN DI INDONESIA**

Baron Fernanda Simarmata

Simarmata_man@gmail.com

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Abstrak

Kepastian mengenai kepemilikan satuan rumah susun atau hunian tempat tinggal diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 41 tahun 1996 jo Peraturan Pemerintah RI No. 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia yang dihubungkan dengan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1950 menggariskan bahwa pemilikan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah tanah hak Pakai dan hak guna bangunan. Peraturan Pemerintah tersebut merupakan penjabaran dari UU No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang di revisi menjadi UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, akan tetapi pada dasarnya hanya menegaskan dimungkinkan orang asing memiliki hak atas tanah dan bangunan, khusus yang penggunaan tanahnya untuk rumah tempat tinggal. Praktiknya atau Implementasinya belum dapat memberikan hukum yang jelas bagi warga negara asing yang ada di Indonesia. Kepemilikan atas satuan rumah susun atau hunian tempat tinggal bagi Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat diperoleh dengan memiliki Sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS), dasar dari diterbitkannya SHMRS yang didapat dari akta pemisahan yang telah disahkan dan didaftar, kemudian dari akta pemisahan tersebut dibuatlah buku tanah sebagai dasar penerbitan SHMRS. SHMRS yang diterbitkan tersebut merupakan tanda bukti hak milik terhadap satuan rumah susun yang dimiliki Warga Negara Asing dengan lama waktu yang telah ditentukan oleh peraturan-peraturan perundang-undangan di Indonesia. Kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi WNA di Indonesia dalam kepemilikan Hunian Satuan Rumah Susun, pemerintahan Indonesia dalam hal ini hendaknya disamakan dengan WNI seperti halnya yang tertuang didalam Pasal 27 UUD 1945 dimana tiap-tiap warga Negara bersamaan kedudukannya di hadapan hukum, apakah itu kaitannya dengan pajak, dan bantuan hukum bilamana terjadi perselisihan yang berkaitan WNA menyakut kepemilikan SHMRS/ *Strata Title*.

Kata kunci: kepastian, warga, asing, rumah susun

Pendahuluan

Tanah sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan sumber utama bagi kelangsungan hidup dan kehidupan masyarakat dalam mencapai kemakmuran rakyat yang diberikan secara adil dan merata oleh negara. Dengan subjek yaitu masyarakat sebagai warga negara Indonesia ataupun warga negara asing yang berkedudukan atau bertempat tinggal di Indonesia dapat diberikan dan mempunyai hak atas tanah dan bangunan, maka sesuai dengan asas nasionalitas yang tercantum dalam UUPA, yang ditentukan dalam Pasal 9 UU Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur “Hanya warga negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa”.

Meskipun demikian, UUPA sama sekali tidak menutup kesempatan bagi WNA dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah di wilayah Indonesia, tentunya dengan berbagai batasan untuk dapat memiliki hunian/tempat tinggal terutama bagian hunian satuan rumah susun. Keterbatasan kepemilikan ini dimaksudkan untuk lebih meng-Indonesia-kan kembali hak-hak atas tanah yang terdapat di Indonesia.¹

Secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh Negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960. Demikian pula dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang merupakan hasil revisi dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.²

Untuk lebih memberikan kepastian hak terkait pemilikan atas satuan rumah susun atau hunian tempat tinggal, maka perlu ditetapkan pengaturan tentang hak atas tanah bagi warga negara asing di Indonesia. Dalam konteks ini, maka diatur dalam Peraturan Pemerintah RI No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, yang dihubungkan dengan UUPA, yang mengatur bahwa pemilikan hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah tanah hak pakai.

Peraturan Pemerintah tersebut merupakan penjabaran dari UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang direvisi menjadi UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Peraturan Pemerintah tersebut pada dasarnya hanya menegaskan kembali tentang kemungkinan orang asing memiliki hak atas tanah, khususnya yang penggunaan tanahnya untuk rumah tempat tinggal. Nyatanya dalam praktik peraturan tersebut belum dapat memberikan kepastian hukum yang jelas warga negara asing yang ada di Indonesia.

Kriteria, Syarat, dan Mekanisme Kepemilikan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing yang Tinggal di Indonesia

Kehadiran warga negara asing untuk memiliki rumah tempat tinggal dalam, rangka melakukan bisnis di Indonesia perlu diperhatikan. Rumah tempat tinggal yang ada di Indonesia dapat berupa rumah tunggal maupun rumah susun. Kepemilikan rumah tempat tinggal khususnya rumah susun harus diberikan batasan terhadap hak kepemilikan satuan rumah susunnya mengingat kehadiran negara

¹A. P. Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 1998, hlm. 87.

²Gatot Supramono, *Hukum Orang Asing Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 31-32.

asing dalam rangka melakukan bisnis di Indonesia hanya dengan batas waktu tertentu dan pada dasarnya kehadiran warga negara asing tersebut harus memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun merupakan dasar hukum yang tegas dalam penyelenggaraan rumah susun dengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan manfaat, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan serta keamanan, ketertiban dan keteraturan. Undang-Undang Rumah Susun memberi wewenang yang luas kepada pemerintah di bidang penyelenggaraan rumah susun dan memberi kewenangan kepada Pemda untuk melakukan penyelenggaraan rumah susun di daerah sesuai dengan kewenangannya.³

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 103 Tahun 2015 tentang pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia mendefinisikan rumah susun 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.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU CipKer) adalah Undang-Undang baru yang disahkan di Jakarta, pada tanggal 2 November 2020 oleh Presiden Joko Widodo, serta diundangkan pada waktu dan tempat yang sama oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM) Yasonna H. Laoly. Dalam Paragraf 3 tentang Satuan Rumah Susun untuk Orang Asing Pasal 144 Ayat (1) UU Cipta Kerja dinyatakan bahwa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) diberikan kepada:

1. Warga negara Indonesia (WNI);
2. Badan hukum Indonesia (BHI);
3. Warga negara asing (WNA) yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
4. Badan hukum asing (BHI) yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau
5. Perwakilan negara asing (PNA) dan lembaga internasional (LI) yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.⁴

Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun juga dapat dijamin dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 144 ayat 3. Sebelumnya, Pasal 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia hanya memberikan Hak Pakai atas sarusun terhadap WNA.

³M.J. Widiatmoko, "Rumah Susun Ambruk, Hak Kepemilikan Otomatis Hapus", https://medianotaris.com/rumah_susun_ambruk_hak_kepemilikan_otomatis_hapus_berita216.html, (12 Juni 2023, 13.12).

⁴J. Andy Hartanto, Hana Djaja Waluja, Herlin Djaja Waluja, "Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Dalam Undang-Undang Cipta Kerja", *RechtIdee*, Vol. 16, No. 2, Desember 2021, hlm. 173.

Berikut ini penjelasan selengkapnya dalam Pasal 2 PP Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia:

1. Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai. (Pasal 2 ayat (1) Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja)
2. Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (Pasal 2 ayat (2) Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja)
3. Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diwariskan. (Pasal 2 ayat (3) Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja)
4. Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (Pasal 2 ayat (4) Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta)

Berdasarkan PP No. 103 Tahun 2015 tentang kepemilikan hunian satuan rumah susun oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (PP 103 Tahun 2015), WNA dapat memiliki tempat tinggal atau hunian dengan jenis tanah hak pakai. Berdasarkan Pasal 41 UUPA, hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain.

Lebih lanjut Pasal 4 PP 103 Tahun 2015 jo. Permen ATR 29 Tahun 2016 menentukan jenis tempat tinggal yang dapat dimiliki oleh WNA dengan hak pakai. Jenis tempat tinggal tersebut yaitu:

1. Rumah tunggal yaitu rumah yang memiliki pembatasan kaveling tanah tersendiri. Salah satu dinding bangunan rumah tunggal tidak dapat dibangun tepat pada batas kaveling. Rumah tunggal dapat dimiliki WNA diatas:
 - a. Hak Pakai
 - b. Hak pakai atas perjanjian pemberian hak pakai atas tanah milik WNI yang dilakukan di depan notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
 - c. Hak pakai yang berasal dari perubahan hak milik atau hak guna bangunan.
2. Satuan Rumah Susun (Sarusun) yaitu unit satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah untuk tempat hunian. Sarusun dapat dimiliki diatas tanah hak pakai.

Tempat tinggal WNA diatas tanah hak pakai dapat diberikan dengan jangka waktu 30 tahun. Jika jangka waktu tersebut berakhir, WNA dapat melakukan perpanjangan jangka waktu tempat tinggalnya untuk 20 tahun. Ketika jangka waktu perpanjangan juga telah berakhir, hak pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 tahun.

Kriteria WNA yang Dapat Memiliki Tempat Tinggal WNA memang dapat memiliki tempat tinggal. Meski demikian, ada kriteria tertentu yang harus dipenuhi. Berdasarkan PP 103 Tahun 2015, hanya WNA pemegang izin tinggal yang dapat memiliki rumah dengan hak pakai. Izin tinggal adalah izin bagi WNA untuk menetap di wilayah Indonesia dalam jangka waktu tertentu sesuai jenis izin tinggal yang dimiliki. Perihal izin tinggal WNA diatur lebih lanjut dalam UU Kemigrasian, PP 31 Tahun 2013, dan Permenkumham 16 Tahun 2018.

Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: 16 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pemberian Visa Dan Izin Tinggal Bagi Tenaga Kerja Asing atau disingkat Permenkumham 16 Tahun 2018. Dalam pasal 1 ayat (5) Permenkumham 16 Tahun 2018 menerangkan tentang Izin Masuk Kembali adalah izin tertulis yang diberikan oleh Pejabat Imigrasi kepada Orang Asing pemegang Izin Tinggal terbatas dan Izin Tinggal Tetap untuk masuk kembali ke Wilayah Indonesia.

Izin Tinggal adalah izin yang diberikan kepada Orang Asing oleh Pejabat Imigrasi atau Pejabat Dinas Luar Negeri untuk berada di Wilayah Indonesia.⁵ Izin Tinggal Terbatas yang selanjutnya disingkat ITAS adalah izin yang diberikan kepada Orang Asing untuk tinggal dan berada di Wilayah Indonesia untuk jangka waktu tertentu untuk bekerja.⁶

Syarat Memiliki Hunian untuk WNA Permen ATR 29 Tahun 2016 mensyaratkan beberapa ketentuan bagi WNA untuk memiliki hunian di Indonesia, yaitu: WNA harus membeli tempat tinggal di Indonesia dengan batas harga minimal sesuai ketentuan Lampiran Permen ATR 29 Tahun 2016. Pembatasan tanah yang dapat diberikan kepada WNA meliputi satu bidang tanah per orang atau keluarga. Luas tanah yang dapat diberikan pada WNA adalah maksimal 2000 meter persegi. Namun ketentuan persyaratan ini tidak berlaku bagi WNA yang merupakan perwakilan negara asing atau badan internasional.

WNA dapat memiliki tempat tinggal melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, atau lelang. Tanah diatas rumah tunggal akan menjadi tanah negara yang langsung diberikan dengan perubahan menjadi hak pakai kepada WNA. Hal yang sama juga berlaku untuk Sarusun yang dibangun diatas hak guna bangunan atau hak pengelolaan. PPAT harus membuat akta pemindahan hak dan pejabat lelang membuat akta risalah lelang. Selain itu, terdapat proses administrasi perubahan hak yang harus dilakukan. WNA atau kuasanya harus mengajukan permohonan pendaftaran perubahan hak atas tanah menjadi hak pakai kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:

- a. Blanko permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani
- b. Sertifikat tanah
- c. Kutipan risalah lelang apabila WNA memperoleh tanah dengan cara pelelangan
- d. Surat persetujuan pemegang hak tanggungan apabila hak milik atau hak guna bangunan dibebani hak tanggungan
- e. Surat persetujuan pemegang hak pengelolaan untuk Sarusun diatas hak pengelolaan
- f. Bukti pembayaran bea perolehan hak tanah dan bangunan
- g. Bukti identitas pemohon.

Setelah mengajukan permohonan, kepala kantor pertanahan akan mengeluarkan perintah setor biaya pendaftaran sesuai PP No. 128 Tahun 2015. Jika WNA sudah melakukan pembayaran, kepala kantor pertanahan akan mendaftarkan perubahan hak milik atau hak guna bangunan tempat tinggal WNA menjadi hak pakai. Dengan demikian, WNA dapat memiliki tempat tinggal di Indonesia namun harus memenuhi seluruh ketentuan seluruh peraturan perundang-undangan terkait.

⁵Pasal 1 ayat (10) Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pemberian Visa Dan Izin Tinggal Bagi Tenaga Kerja Asing,

⁶Pasal 1 ayat (11) Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pemberian Visa Dan Izin Tinggal Bagi Tenaga Kerja Asing,

Status Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Dan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing di Indonesia

Secara umum, penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Pasal 42 dan 45 UUPA yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat diberikan Hak Pakai.⁷ Dalam Pasal 42 UUPA menjelaskan mengenai orang asing yang berkedudukan di Indonesia mempunyai hak pakai dan hak sewa atas tanah di Indonesia.

Sebagai tindak lanjut ketentuan UUPA tentang WNA, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dimana dalam peraturan tersebut memuat ketentuan pada Pasal 1 yang menjelaskan mengenai orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu, dimana orang asing tersebut adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional dan diperkenankan memiliki sebuah rumah tempat tinggal dan dapat berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai.⁸

Rumah yang berdiri sendiri dapat dibangun di atas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara (HPTN) atau Hak Pakai (HP) yang berasal dari tanah Hak Milik (HM) yang diberikan oleh pemegang HM dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan untuk pemilikan atas satuan rumah susun, bangunannya harus berdiri di atas HPTN.⁹

Hak milik memiliki makna bahwa hak tersebut merupakan pokok hak atas hak-hak tanah lainnya, yang meliputi Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Sewa Untuk Bangunan dan Hak Pakai. Berdasarkan pada Pasal 9 dan Pasal 21 UUPA, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI. Lebih lanjut ditentukan bahwa WNA tidak dapat menjadi subyek Hak Milik (Pasal 26 Ayat 2 UUPA).

Pasal 9 mengatur:

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2.
- (2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 21 mengatur:

⁷Maria Sumardjono, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, Jakarta: Buku Kompas, 2007, hlm.7

⁸*Ibid*, hlm. 8

⁹Maria Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, 2009, hlm. 173.

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
 - (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
 - (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undangundang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
 - (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.
- Dengan demikian dipertegas dengan pasal 26 ayat (2) tentang peralihan atas hak milik kepada orang asing, yang tidak diperbolehkan, sebagaimana bunyi dari ayat tersebut dibawah ini.

Pasal 26 ayat (2) mengatur:

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatanperbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Warga Negara Asing hanya diberikan kewenangan untuk mempunyai hak pakai atas tanah dan sewa. Banyak upaya yang dilakukan oleh WNA agar dapat kemungkinan memiliki hak milik atas tanah, salah satunya dengan menggunakan jual-beli atas nama seorang WNI, secara yuridis formal tidak menyalahi aturan, namun perjanjian yang dibuat antara WNI dan WNA tersebut tidak sah karena jika dilihat substansialnya. Kedudukan hukum WNA dalam perjanjian tersebut adalah sangat lemah, karena kedua belah pihak cakup bertindak dan mengikatkan diri dengan sukarela, tetapi kausanya adalah palsu atau terlarang karena perjanjian tersebut mengakibatkan dilanggarnya ketentuan Pasal 26 Ayat 2 UUPA dan dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan mengenai perjanjian yang dibuat dengan suatu kausa yang palsu, tidak mempunyai kekuatan. Dalam hal ini, perjanjian itu dianggap batal dari semula dan hakim berwenang untuk mengucapkan pembatalan demi hukum atas perjanjian tersebut.

Substansi perjanjian tidak mencantumkan bentuk pemindahan hak secara langsung, namun secara tidak langsung terkandung unsur pemindahan hak tanah HM (Hak Milik) ataupun HGB (Hak Guna Bangunan) kepada WNA. Hubungan antara pihak WNA dan WNI sebagai pemberi kuasa (*trustee atau nominee*) yang diciptakan paket perjanjian itu pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya, kepada WNA selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya

seorang pemilik tanah yang sebenarnya, atas sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dipunyainya.

Pemilikan Satuan Rumah Susun adalah bersifat perorangan dan terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). Dengan kepemilikan bersama atas tanah bersama sebagaimana diatur dalam UU 20/2011 di kemudian hari akan timbul masalah apabila dalam masa berlakunya sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun terhadap bangunan gedung rumah susun mengalami bencana yang mengakibatkan bangunan rumah susun tersebut roboh atau hancur atau terbakar ludes dan tidak dapat dihuni oleh pemilik atau dihuni penghuni satuan rumah susun. Kemudian timbul pertanyaan: Siapakah yang mempunyai kewajiban untuk membangun kembali gedung bangunan rumah susun yang roboh atau hancur atau terbakar ludes dalam masa masih berlakunya jangka waktu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dengan robohnya gedung bangunan rumah susun apakah menyebabkan masa berlakunya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berakhir, dan hak-hak lain yang melekat (Hak Tanggungan, Hak Sewa, Hak Menghuni, Hak Pinjam Pakai Menghuni, dll) pada Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut, apakah hapus atau berakhir juga.

Pelaku pembangunan (*developer*) dalam waktu 1 (satu) tahun dihitung sejak penyerahan/serah terima satuan rumah susun pertama kali satuan rumah susun kepada pemilik berkewajiban membentuk PPPSRS yang merupakan badan hukum yang akan melakukan pengelolaan terhadap rumah susun, dan anggota PPPSRS tersebut adalah pemilik dan penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik satuan rumah susun. Satuan rumah susun dimiliki oleh pemilik, dalam hal rumah susun tersebut adalah rumah susun komersial dan rumah susun umum, akan tetapi dalam hal bentuk satuan rumah susun tersebut adalah rumah susun khusus dan rumah susun negara pemilik satuan rumah susun adalah pemilik rumah susun. Kewajiban pembentukan PPPSRS tersebut ada pada Pelaku Pembangunan (*developer*) yang membangun rumah susun pada bentuk bangunan rumah susun umum dan rumah susun komersial, sedangkan pada rumah susun khusus dan rumah susun negara tidak diperlukan/diwajibkan.

PPPSRS berkewajiban “mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama dan penghunian” (ps 75 UU 20/2011). Dengan demikian PPPSRS bukan pemilik bangunan rumah susun, berarti pemilik bangunan rumah susun dan tanah dimana berdiri bangunan gedung rumah susun, pada rumah susun komersial dan rumah susun umum adalah “para pemilik satuan rumah susun” setelah dilakukan jual beli dan serah terima satuan rumah susun oleh Pelaku Pembangunan (*developer*) kepada pemilik satuan rumah susun. Oleh karena itu apabila terjadi bencana alam atau kejadian lain yang menyebabkan rumah susun tersebut roboh atau tidak layak dihuni akan menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari para pemilik satuan rumah susun secara bersama-sama.

Menurut penulis sebenarnya di dalam pengaturan hal rumah susun dan satuan rumah susun tidaklah tepat dikategorikan Hak Milik Satuan Rumah Susun adalah hak atas tanah. Hak Milik Satuan Rumah Susun lebih tepat apabila dikategorikan sebagai hak pemilikan atas bangunan rumah susun yang melekat menjadi satu bersama dengan benda bersama dan bagian bersama serta penghunian bersama, karena kepemilikan atas satuan rumah susun adalah pada bagian tertentu dari bangunan rumah susun. Sedangkan terhadap bidang tanah dimana berdiri

gedung bangunan rumah susun tidaklah perlu dijadikan tanah bersama yang dimiliki oleh para pemilik satuan rumah susun. Hal ini telah dilakukan di negara-negara lain seperti Singapura, Jepang, Hongkong, Korea Selatan, Amerika Serikat, dan lainnya. Dengan demikian sebenarnya kepemilikan, pengelolaan dan penguasaan tanah dalam pembangunan rumah susun tidaklah perlu oleh negara diberikan kepada para pemilik satuan rumah susun secara bersama-sama.

Dalam hal karena masa berlakunya (jangka waktu) Hak Milik Satuan Rumah Susun adalah sama dengan masa berlaku/jangka waktu hak atas tanah dimana berdiri gedung bangunan rumah susun, maka apabila masa berlaku (jangka waktu) hak atas tanah dimana gedung bangunan berdiri telah berakhir dengan sendirinya akan turut berakhir. Oleh karena itu apabila masa berlaku (jangka waktu) hak milik satuan rumah susun berakhir dengan sendirinya pula seluruh hak-hak yang melekat atau tertumpang atau menumpang di atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan turut pula berakhir dan hapus.

Dalam hal gedung bangunan rumah susun tersebut roboh atau ambruk maka akibat hukumnya adalah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan hilang atau hapus, karena obyek dari Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut hilang karena roboh. Hal ini akan membawa akibat seluruh hak-hak yang melekat atau tertumpang atau menumpang di atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan turut pula berakhir dan hapus.

Oleh karena itu seorang Notaris dan PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan rumah susun dan satuan rumah susun hendaknya paham dan mengerti betul tentang ketentuan peraturan perundang-undangan, karakteristik rumah susun dan satuan rumah susun, pengetahuan rumah susun dan satuan rumah susun. Dalam hal ini juga termasuk mengerti soal akibat-akibat hukum yang akan timbul dari rumah susun dan satuan rumah susun itu sendiri sehingga dalam membuat ketentuan-ketentuan yang akan dituangkan dan tertuang dalam akta dapat memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak dan pihak ketiga yang terkait dalam akta tersebut. Ketelitian, wawasan pengetahuan dan kemampuan seorang Notaris dan PPAT sangat diperlukan dan wajib dimiliki sehingga dalam memberikan pelayanan pembuatan akta otentik yang berkaitan dengan rumah susun dan satuan rumah susun dapat memberikan perlindungan hukum dan tidak menimbulkan persoalan hukum baru bagi para pihak dan pihak ketiga yang terkait dengan akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT.

Kepastian Hukum Bagi Warga Negara Asing Dalam Memiliki Satuan Rumah Susun Di Indonesia

Tujuan Hukum pada dasarnya bukan hanya keadilan, akan tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan. Pemenuhan keadilan dalam suatu peraturan perundang-undangan belum cukup karena masih memerlukan syarat kepastian hukum. Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda serta tidak terjadi tumpang tindih antara peraturan yang ada, baik secara vertikal maupun secara horizontal. Sebagaimana menurut Subekti mengatakan bahwa Hukum itu mengabdikan

pada tujuan negara yang dalam pokoknya ialah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan pada rakyatnya.¹⁰

Menurut Pendapat Soedjono Dirjosisworo tujuan hukum adalah:

1. Fungsi hukum sebagai alat ketertiban dan ketentraman masyarakat.
2. Sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan.
3. Sarana penggerak pembangunan.
4. Fungsi kritis dan hukum bahwa daya kerja hukum tidak semata-mata melakukan pengawasan kepada aparatur pengawas, aparatur pemerintah dan aparatur penegak hukumnya.¹¹

Guna menjamim kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing , maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (selanjutnya disebut dengan PP No.40 /1996) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang (selanjutnya disebut dengan PP No.41/1996) tentang pemilikan rumah tempat tinggal bagi warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia yang kehadirannya diharapkan memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional berupa investasi atau penanaman modal.

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada dua macam asas dalam hubungan hukum antara orang dengan tanah, yaitu:

- a. Asas *Accessie* atau Asas Perlekatan Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan; bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan kain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga meliputi bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.
- b. Asas *Horizontal scheidung* atau Asas Pemisahan Horizontal Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.¹²

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 47 yang menyatakan bahwa:

1. Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun diatas tanah hak mili, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.
2. SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagaimana pemegang hak atas tanah.
3. SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu keastuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas :
 - a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

¹⁰C.S.T kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989, hlm. 41.

¹¹Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011, hlm. 3.

¹²Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2014, hlm. 12.

- b. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan
 - c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
4. SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota.
 5. SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

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. Kepastian tersebut meliputi:

1. Kepastian status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut terdiri atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Atas Tanah Negara.
2. Kepastian subjek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan rumah Susun tersebut milik perseorangan atau badan hukum.
3. Kepastian Objek Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas lokasi satuan rumah susun, letak lantai satuan rumah susun, luas (ukuran) satuan rumah susun, batas-batas hak Milik Satuan Rumah Susun yang bersifat perseorangan dan terpisah, dan besarnya hak bersama pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Masalah peraturan dan perundangan itu sebenarnya dapat dipecahkan dengan membuat terobosan, dapat dengan cara memberikan kepemilikan oleh orang asing melalui hak pakai yang berjangka 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 lalu dapat diperpanjang 30 tahun lagi, seperti tertuang dalam PP no 103 tahun 2015 pasal 6, menjadi sekaligus bermasa 80 tahun. Aturan itu perlu ditambahkan dengan kemudahan persyaratan, seperti masa dan ijin tinggal yang bisa dengan multiple visa dalam waktu cukup panjang semisal 10 tahun, tidak mutlak memerlukan ijin kerja, bisa untuk investasi dan lain-lain.

Simpulan

Pengaturan tentang kepemilikan rumah susun bagi Warga Negara Asing (WNA) telah diatur di dalam dalam Undang-Undang (UU) Nomor : 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor: 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Tata Cara Penerbitan atas Sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS) terhadap kepemilikan/*Strata Title* suatu hunian satuan rumah susun Warga Negara Asing (WNA) yang telah berkedudukan di Indonesia adalah dengan dasar dari diterbitkannya SHMRS yang didapat dari akta pemisahan yang telah disahkan dan didaftar, kemudian dari akta pemisahan tersebut dibuatlah buku tanah sebagai dasar penerbitan SHMRS. SHMRS yang diterbitkan tersebut merupakan tanda bukti

hak milik terhadap satuan rumah susun yang dimiliki Warga Negara Asing dengan lama waktu yang telah ditentukan oleh peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia. Kepastian hukum untuk kepemilikan Suatu Hunian Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing (WNA) yang telah berkedudukan di Indonesia, dalam upaya perlindungan untuk memperoleh kepastian hukum, dapat dilihat yang mana telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor : 103 Tahun 2015 serta Peraturan Menteri (Permen) Agraria Nomor 29 Tahun 2016, dimana Warga Negara Asing (WNA) berhak atas kepemilikan hunian satuan rumah susun dengan dibuktikan adanya SHMRS atas Rumah Susun yang berdiri diatas tanah yang berstatus tanah Negara.

DAFTAR PUSTAKA

- Hartanto, J. Andy Hartanto, Hana Djaja Waluja, Herlin Djaja Waluja. 2012. "Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Dalam Undang-Undang Cipta Kerja", *RechtIdee*, Vol. 16, No. 2, hlm. 173.
- Ismaya, Samun. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kansil, C.S.T. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Parllindungan, A. P. 1998. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: 16 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pemberian Visa Dan Izin Tinggal Bagi Tenaga Kerja Asing,
- Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: 16 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pemberian Visa Dan Izin Tinggal Bagi Tenaga Kerja Asing.
- Santoso, Urip. 2014. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia.
- Sumardjono, Maria. 2007. *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*. Jakarta: Buku Kompas.
- Sumardjono, Maria. 2009. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas.
- Supramono, Gatot. 2012. *Hukum Orang Asing Di Indonesia*. Cet. I. Jakarta: Sinar Grafika.
- Widiatmoko, M.J. "Rumah Susun Ambruk, Hak Kepemilikan Otomatis Hapus", https://medianotaris.com/rumah_susun_ambruk_hak_kepemilikan_otomatis_hapus_berita216.html, (12 Juni 2023, 13.12).