

**PENGATURAN KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI NOMOR 29
TAHUN 2016**

Oleh :
Gusti Ayu Kade Komalasari SH.MH

**Program Studi, Fakultas Hukum Universitas Mahendradatta
Jl. Ken Arok No. 12 , Peguyangan Denpasar Utara, Bali 80115.
(komalasari_51@yahoo.co.id)**

Abstrak. Kebutuhan akan rumah bagi orang-perorangan, baik untuk tempat tinggal maupun untuk tempat usaha, menjadi kebutuhan yang paling dirasakan mendesak untuk dipenuhi. Kebutuhan ini bukan saja bagi Warga Negara Indonesia (WNI) tetapi juga menjadi kebutuhan Warga Negara Asing (WNA) yang berada atau bekerja atau membuka kegiatan usahanya di Indonesia. Masalah yang dibahas adalah : pengaturan hukum tentang kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing di Indonesia dan kepastian hukum bagi warga negara asing dalam memiliki satuan rumah susun di Indonesia . Pengaturan bagi orang asing untuk memiliki satuan rumah susun di Indonesia, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dan peraturan pelaksananya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2016 . Namun, Permen ATR Nomor 13 tahun 2016 dianggap kurang optimal, sehingga Menteri Agraria mengganti Peraturan Menteri tersebut dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016 yang mengatur hal yang sama.Dengan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka terwujudlah jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun. Sebagai saran perlu pengaturan khusus tentang kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing, sejauh memberikan manfaat bagi Negara dan bangsa Indonesia, mengingat pengaturan terhadap hal ini masih diatur dalam beberapa peraturan belum terdapat satu peraturan khusus mengenai kepemilikan satuan rumah susun untuk warga negara asing ini. Kepada Warga Negara Indonesia bersikap lebih bijaksana dalam melakukan perbuatan hukum yang melibatkan Warga Negara Asing agar tidak menimbulkan resiko di kemudian hari.

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

***Abstrac.** The need for homes for individuals, both for a residence and for a place of business, is the most felt need to be fulfilled. This need is not only for Indonesian Citizens (WNI) but also for the needs of Foreign Citizens (WNA) who are located or working or opening their business activities in Indonesia*

***Issues discussed are:** legal arrangements regarding ownership of apartment units for foreign nationals in Indonesia and legal certainty for foreign nationals in possessing apartment units in Indonesia. Arrangements for foreigners to have flats in Indonesia, the Government issued Government Regulation Number 103 of 2015 concerning Foreign Ownership of Residential Houses or Resettlement in Indonesia and the implementing regulations, namely Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of National Land Agency Number 13 of 2016. However, ATR Minister Regulation*

No. 13 of 2016 is considered to be less than optimal, so the Minister of Agrarian replaces the Ministerial Regulation with Regulation of the Minister of Agrarian Number 29 of 2016 which regulates the same thing. With the issuance of a Certificate of Property Rights in the Flats, a legal certainty is guaranteed, which is one of the objectives of the construction of flats. As a suggestion, it is necessary to make specific arrangements regarding ownership of apartment units by foreigners, as far as providing benefits to the State and nation of Indonesia, bearing in mind that these regulations are still regulated in several regulations, but there is no specific regulation concerning ownership of apartment units for these foreign nationals. Indonesian citizens are more prudent in carrying out legal actions involving foreign citizens so as not to pose risks in the future.

Keywords: *Ownership Arrangements, Flats, Foreign Citizen*

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan rumah bagi orang-perorangan, baik untuk tempat tinggal maupun untuk tempat usaha, menjadi kebutuhan yang paling dirasakan mendesak untuk dipenuhi. Kebutuhan ini bukan saja bagi Warga Negara Indonesia (WNI) tetapi juga menjadi kebutuhan Warga Negara Asing (WNA) yang berada atau bekerja atau membuka kegiatan usahanya di Indonesia. Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta mengefektifkan pembangunan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatannya betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Dengan demikian di kota-kota besar perlu diarahkan pembangunan perumahan dan pemukiman yang diutamakan sepenuhnya pada pembangunan rumah susun. Menurut struktur bangunan, bangunan dapat berbentuk rumah yang berdiri sendiri atau rumah susun atau rumah bertingkat. Oleh karena itu diperlukan pengaturan tentang bagaimana kebutuhan ini dapat dipenuhi, hak atas tanah untuk perumahan, termasuk tata cara dan

syarat-syarat pemberian hak atas tanah bagi orang asing.

Regulasi berupa pemberian hak atas tanah bagi orang asing diperlukan sebagai dampak dari globalisasi perdagangan yang menyebabkan semakin terbukanya pihak asing, terutama pelaku bisnis asing, dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Dalam kegiatan ekonomi, terdapat tiga pelaku usaha yang memiliki akses sumber daya modal dan akses politik, yaitu pemerintah, swasta, dan masyarakat. Dalam hal ini, kedudukan pihak masyarakat dengan swasta seringkali tidak seimbang, serta adanya kebijakan pemerintah yang bersifat bias terhadap kepentingan masyarakat kecil, menyebabkan pihak swasta akan lebih mudah memperoleh tanah-tanah untuk pembangunan perumahan dan industri dengan mengorbankan kepentingan masyarakat kecil, sedangkan pada sisi lain, sangat sulit bagi masyarakat kecil untuk memperoleh persetujuan mengerjakan tanah-tanah bekas perkebunan atau kehutanan yang telah ditelantarkan untuk mendapatkan pengakuan haknya secara *de jure*.⁷⁹

Indonesia telah memiliki peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang agraria, diantaranya yang menjadi dasar bagi rakyat

⁷⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hal. 23.

Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Diundangkannya UUPA adalah untuk menciptakan suatu kepastian hukum di Indonesia karena pada saat itu adanya dualisme hukum yang berlaku berkenaan dengan agraria, yaitu hukum adat dan hukum barat. Pada prinsipnya, UUPA secara tegas melarang Warga Negara Asing untuk memiliki hak-hak atas tanah, sebagai pencerminan dari asas nasionalitas yang dianut didalamnya.⁸⁰ Terdapat hubungan yang erat antara status kewarganegaraan Indonesia dengan hak-hak atas tanah dalam UUPA, hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik atas tanah.⁸¹ Demikian juga dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai.

Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia dapat menguasai tanah dengan Hak Pakai atau Hak Sewa untuk bangunan yang didirikan diatasnya. Dimana Hak Sewa untuk bangunan disebutkan dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA bahwa seseorang atau badan hukum mempunyai Hak Sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hal tersebut berlaku juga untuk Warga Negara Indonesia (WNI) yang menikah dengan Warga Negara Asing (WNA) atau dalam perkawinan campur mereka tidak dibuat Perjanjian Kawin. Sehingga diantaranya terdapat percampuran harta bersama atau harta gonogini.

Menyikapi perkembangan yang terdapat di kota-kota besar saat ini, khususnya kebutuhan perumahan dan

permukiman yang sangat terbatas pada satu sisi, dan pada sisi lain konsentrasi penduduk yang setiap hari bertambah ke kota. Disamping itu, persediaan tanah di kota yang semakin sempit, akibat terjadinya penumpukan tanah-tanah pada orang-orang tertentu sehingga masyarakat tidak memiliki tanah yang memadai untuk membangun perumahan dan permukiman. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah khususnya di kota-kota besar, mendirikan perumahan yang bersifat vertikal atau bersusun atau *flat*.

Sejalan dengan hal tersebut, untuk memberikan dasar hukum pembangunan rumah susun, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang kemudian telah dicabut dan dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dan terakhir dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Warga Negara Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. Pembangunan rumah susun dilaksanakan untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok manusia, yaitu kebutuhan papan (tempat tinggal) yang layak, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas dan terbatas. Salah satu aspek yang perlu mendapat perhatian dalam pembangunannya adalah kepastian hukum atas penggunaan dan keamanan dalam pemanfaatan rumah susun itu. Rumah susun, pertokoan, dan

⁸⁰ Aslan Noor, *Konsep hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2006), hal. 262.

⁸¹ Sudargo Gautama, *Tafsiran UUPA*, (Bandung: Alumni, 1961), hal. 62.

bangunan perkantoran merupakan benda yang mempunyai status yang mengambang. Suatu saat bangunan menyatu dengan tanah dan pada saat lain ia terpisah dengan tanah. Penyatuan tanah dengan bangunan yang menjadi alasnya karena atas pemisahan vertikal sedangkan bila bangunan dan tanah terpisah karena atas yang dipakai adalah pemisahan horizontal. Perangkat hukum kita tidak mempunyai pendirian yang konsekuensi mengenai atas mana yang dipakai.

Apabila UUPA kita bandingkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Menteri Nomor 29 Tahun 2016 keempat peraturan tersebut memiliki keterkaitan yang erat, karena dalam pembangunan rumah susun atau perumahan harus dikaitkan dengan hak atas tanah.⁸² Semua undang-undang itu terletak pada satu sistem hukum benda yang terdiri dari subsistem hukum agraria dan subsistem hukum bangunan.

1.2 Rumusan Masalah

Dalam penulisan makalah ini yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaturan hukum tentang kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing di Indonesia ?
2. Bagaimanakah kepastian hukum bagi warga negara asing dalam memiliki satuan rumah susun di Indonesia ?

1.3 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang berkaitan dengan substansi hukum yang

bersifat normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penelitian hukum normatif mencakup penelitian asas-asas hukum sistematik hukum, perbandingan hukum maupun sejarah hukum.

BAB II PEMBAHASAN

2.1 Hak Pakai Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing

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 warga negara 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.

Semua tanah diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA). Tanah kepunyaan bersama bangsa Indonesia tersebut penguasaanya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, dengan amanat untuk dipergunakan bagi sebesar besarnya

⁸² Ibid.

kemakmuran rakyat Indonesia(Pasal 33 ayat (3) UUD 1945).⁸³

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 pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Tempat Hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Sebagai tindak lanjut ketentuan dari pengaturan yang terdapat dalam Undang- Undang Pokok Agraria khususnya tentang pemilikan tanah bagi warga negara asing atau badan hukum asing di Indonesia, berkaitan pula dengan pengaturan kepemilikan rumah susun bagi warga negara asing sebagaimana tidak jelas diatur dalam Undang-Undang Rumah susun, serta beberapa ketentuan mengenai perumahan dan pemukiman, dalam upaya memberikan hak bagi warga negara asing yang berada di indonesia serta dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal bagi warga negara

asing, diterbitkan peraturan pemerintah, peraturan menteri agraria.

Untuk orang asing yang berkedudukan di Indonesia, dapat memiliki sebuah rumah atau tempat tinggal atau dengan Hak Pakai atas Tanah Negara. Peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut adalah sebagai berikut :

1. Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996, tanggal 17 Juni 1996, tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
2. Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratahanan Nasional No.7 Tahun 1996, tanggal 7 Oktober 1996, Tentang persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.
3. Surat Edaran Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratahanan Nasional No. 110-2871 tahun 1996, tanggal 8 Oktober tahun 1996, tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996, tanggal 17 Juni 1996, tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.
4. Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratahanan Nasional No.8 Tahun 1996, tanggal 15 oktober 1996, tentang perubahan Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratahanan Nasional No.7 Tahun 1996 Tentang persyaratan

⁸³ Adrian Sutedi, . 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika

- Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.
5. Surat Edaran Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratahanan Nasional No.130-105sesmen/96 tahun 1996, tanggal 16 Oktober 1996 tentang penyampaian Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratahanan Nasional No.8 Tahun 1996, tentang Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratahanan Nasional No.7 Tahun 1996 Tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.
 6. Surat Edaran Menteri Negara Perumahan Rakyat No.124/UM 0101/M/12/97 tanggal 11 Desember 1997, tentang Kelengkapan Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.⁸⁴

Dalam UUPA tidak memperjelas siapa saja yang termasuk warga negara asing oleh sebab itu kita akan melihat ketentuan pada dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Dalam Undang-Undang tersebut, juga tidak merumuskan secara jelas yang dimaksud dengan pengertian warga negara asing atau orang asing, hanya dapat disimpulkan secara negatif pada pasal 7, berbunyi sebagai berikut : “Setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai orang asing”. Jadi yang menjadi ukuran untuk menentukan Warga Negara Indonesia

dan orang asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah N0.41 Tahun 1996 menentukan bahwa orang asing yang berkedudukan di indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk bertempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu. Hak atas tanah tertentu misalnya adalah hak pakai .Subyek hak pakai atas tanah disamping bagi mereka yang memenuhi azas kebangsaan (Prinsip Nasionalitas) tetapi juga dimungkinkan bagi orang asing dan badan hukum asing. (1) UUPA).

Menurut Undang-Undang Nomor1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan pemukimana pasal 52 (1) mengatakan bahwa orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai. Untuk tempat tinggal mereka dapat meyewa rumah milik orang Indonesia atau kalaupun ingin membangun rumah sendiri, dimungkinkan menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan Hak Sewa ataupun Hak Pakai. Kalau menggunakan Tanah Negara dapat dengan Hak Pakai. Kalau tanah yang bersangkutan Tanah Hak Milik orang Indonesia, bisa dengan Hak Sewa untuk bangunan atau Hak Pakai (Pasal 41 dan Pasal 44 UUPA).

2.2 Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing

Sebagai langkah pemerintah Indonesia dalam membuka kesempatan bagi orang asing untuk memiliki hunian di Indonesia, Pemerintah mengundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (“PP

⁸⁴ Gatot Supramono , 2012. *Hukum Orang Asing di Indonesia*. Jakarta
Timur: Sinar hal. 32

No. 103/2015") dan peraturan pelaksananya yaitu Peraturan 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 yang Berkedudukan di Indonesia ("Permen ATR No. 13/2016"). Namun, Permen ATR No. 13/2016 dianggap kurang optimal, sehingga Menteri Agraria mengganti peraturan menteri tersebut dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016 yang mengatur hal yang sama ("Permen ATR No. 29/2016").

Orang asing dengan izin tinggal dan berkedudukan di Indonesia dapat memiliki rumah atau hunian di Indonesia dengan hak pakai. Rumah atau hunian tersebut dapat diwariskan selama ahli warisnya memiliki izin tinggal di Indonesia.

Orang asing dapat memiliki rumah di atas tanah dengan hak pakai, hak pakai atas hak milik yang dikuasakan berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta pejabat pembuatan akta tanah (PPAT), atau hak pakai yang berasal dari perubahan hak milik atau hak guna bangunan (HGB).

Orang asing juga dapat memiliki satuan rumah susun (Sarusun) yang dibangun di atas tanah hak pakai, atau berasal dari perubahan hak milik atas Sarusun.

Batasan kepemilikan rumah atau hunian dalam Permen ATR No. 29/2016 diatur berupa batasan harga dan batasan ketentuan. Batasan harga diatur adalah minimal harga rumah atau Sarusun untuk orang asing, contohnya di Jakarta harga minimal untuk rumah adalah Rp. 10.000.000.000 (sepuluh miliar Rupiah) dan Rp. 3.000.000.000 (tiga miliar Rupiah) untuk Sarusun, sedangkan untuk

di Bali, orang asing diperbolehkan memiliki rumah dengan harga minimal Rp. 5.000.000.000 (lima miliar Rupiah) dan Rp. 2.000.000.000 (dua miliar Rupiah) untuk Sarusun. Harga lain di dalam peraturan ini diatur sebagai berikut:

Sedangkan untuk batasan ketentuan rumah, dalam Permen ATR No. 29/2016, diatur sebagai berikut:

Lokasi	Harga Minimal	
	<i>Rumah</i>	<i>Sarusun</i>
<i>Jakarta</i>	Rp. 10.000.000.000	Rp. 3.000.000.000
<i>Banten</i>	Rp. 5.000.000.000	Rp. 2.000.000.000
<i>West Java</i>	Rp. 5.000.000.000	Rp. 1.000.000.000
<i>Central Java</i>	Rp. 3.000.000.000	Rp. 1.000.000.000
<i>Yogyakarta</i>	Rp. 5.000.000.000	Rp. 1.000.000.000
<i>Bali</i>	Rp. 5.000.000.000	Rp. 2.000.000.000
<i>East Java</i>	Rp. 5.000.000.000	Rp. 1.500.000.000
<i>West Nusa Tenggara</i>	Rp. 3.000.000.000	Rp. 1.000.000.000
<i>North Sumatera</i>	IDR 3.000.000.000	IDR 1.000.000.000
<i>East Kalimatan</i>	IDR 2.000.000.000	IDR 1.000.000.000
<i>South Sulawesi</i>	IDR 2.000.000.000	IDR 1.000.000.000
<i>Daerah/Provinsi Lainnya</i>	IDR 1.000.000.000	IDR 750.000.000

1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga; dan luas maksimal tanah 2.000 m² (dua ribu meter persegi).

Menteri dapat mengizinkan kepemilikan rumah dengan luas lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi) jika terdapat keadaan tertentu yang berdampak positif luar biasa terhadap ekonomi.

Perbedaan yang signifikan dari Permen ATR No. 13/2016 dan Permen ATR No. 29/2016 adalah pengaturan mengenai perubahan langsung hak lain menjadi hak pakai.

Rumah yang berasal dari hak milik atau HGB akan menjadi tanah negara yang langsung diberikan dengan perubahan menjadi hak pakai untuk orang asing. Begitupun dengan Sarusun yang dibangun di atas HGB atau hak pengelolaan (HPL), hak milik atas Sarusun tersebut akan diberikan dengan perubahan menjadi hak pakai atas Sarusun.

Perubahan buku tanah mengenai tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama Sarusun tidak perlu dilakukan, kecuali kepemilikan seluruh Sarusun beralih atau dialihkan kepada orang asing. Tanah tersebut akan dilepaskan menjadi tanah negara dan langsung diberikan dengan perubahan menjadi hak pakai.

Permohonan pendaftaran perubahan hak kepemilikan rumah atau Sarusun dimohonkan ke kepala kantor pertanahan dan pembayaran pendaftaran harus disesuaikan dengan tarif penerimaan negara bukan pajak yang berlaku.

Perubahan hak ini dilakukan oleh kantor pertanahan dengan mencoret kata-kata dan nomor hak tersebut dalam buku tanah, sertifikat, peta-peta hak tanah dan bidang tanah terkait, menjadi kata-kata dan nomor hak pakai. Di dalam kolom perubahan diberi keterangan mengenai adanya perubahan berdasarkan peraturan ini.

Jangka waktu kepemilikan (i) rumah di atas hak pakai yang berasal dari hak milik atau (ii) Sarusun yang diperoleh pertama kali dari unit hak milik atas Sarusun baru di atas HGB atau HPL, akan diberikan untuk 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk 20 (dua puluh) tahun, dapat diperbaharui untuk 30 (tiga puluh) tahun.

Sedangkan untuk rumah di atas hak pakai yang berasal dari HGB atau hak pakai Sarusun yang berasal dari hak milik atas Sarusun di atas HGB atau HPL

akan diberikan dengan jangka waktu selama sisa jangka waktu berlakunya HGB atau HPL tersebut, dapat diperpanjang untuk 20 (dua puluh) tahun dan diperbaharui untuk 30 (tiga puluh) tahun.

Kepemilikan rumah atau hunian oleh orang asing dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani dengan hak tanggungan, dan hak kepemilikan ini dapat beralih dan/atau dialihkan kepada pihak lain.

Hak pakai rumah yang berasal dari hak milik atau HGB, atau Sarusun dari perubahan hak milik di atas HGB atau HPL yang dialihkan ke warga negara Indonesia, dapat diubah kembali menjadi hak milik atau HGB. Jangka waktu hak rumah yang kembali menjadi HGB, dan Sarusun yang kembali menjadi hak milik di atas HGB atau HPL merupakan sisa jangka waktu hak pakai sebelumnya. Perubahan kembali “hak pakai” menjadi “hak milik” tadi harus daftarkan ke kantor pertanahan.

2.3 Kepastian hukum bagi warga negara asing dalam memiliki satuan rumah susun di Indonesia

Indonesia sebagai negara agraris menyebabkan keberadaan bumi, air, dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur sebagaimana yang merupakan keinginan drai bangsa 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 mengabdi pada tujuan negara yang dalam pokoknya ialah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan pada rakyatnya.⁸⁵

Menurut Pendapat Soedjono Dirjosisworo tujuan hukum adalah

- a. Fungsi hukum sebagai alat ketertiban dan ketentraman masyarakat
- b. Sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan
- c. Sarana penggerak pembangunan
- d. Fungsi kritis dan hukum bahwa daya kerja hukum tidak semata-mata melakukan pengawasan kepada aparatur pengawas, aparatur pemerintah dan aparatur penegak hukumnya.⁸⁶

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 (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 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 scheiding* 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 yangada diatasnya.⁸⁷

Berdasarkan asas pemisahan horizontal tersebut, maka ada pemisahan

⁸⁵ C.S.T kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, halaman 41

⁸⁶ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, halaman 3

⁸⁷ Urip Santoso, 2011, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, hal.12

antara tanah dan bangunan. Tanah tunduk pada hukum tanah dan bangunan tunduk pada hukum bangunan . sehubungan dengan asas pemisahan horizontal itu, mengenai persoalahan pemilikan bangunan penyelesaiannya juga berbeda. Artinya bahwa yang mempunyai tanah itu tidak sendirinya menjadi pemilik bangunan yang didirikan orang lain orang lain diatas tanahnya. Dengan demikian konsekuensi dari bunyi Pasal 8 Undang-Undang No.16 tahun 1985 tersebut diatas adalah bila perseorangan memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atau hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah menurut hukum, agraria/pertanahan, maka perorangan tersebut barulah diperbolehkan mempunyai/menguasai Hak Milik atas satuan rumah susun tanah bersama yang digunakan untuk bangunan rumah susun itu sendiri tidak harus berstatus Hak Milik tapi juga bisa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.⁸⁸

Sedangkan didalam Pasal 46 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 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.

Berkenaan dengan bukti Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Boedi Harsono menyatakan bahwa :

“Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah suatu kreasi baru dalam perundang-undangan pertanahan. Sertifikat tersebut terdiri dari salinan buku tanah hak milik atas satuan rumah susun, surat ukur dari tanah bersama, dan gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan. Semuanya dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen, yang jelas menunjukkan tingkat rumah susun, letak satuan rumah susun, dan lokasinya di tingkat yang bersangkutan.”⁸⁹

Karakteristik Khusus Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinyatakan oleh R. Soeprapto, yaitu : Sertifikat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun ini tidak terikat pada macam hak atas tanah. Oleh karena itu, berlaku bagi satuan rumah susun yang berdiri 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.

Hal ini jelas diuraikan dalam 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 milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai diatas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun.

⁸⁸ Herman Hermit, 2009, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, Bandung : CV. Mandar maju, hal. 86

⁸⁹ Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, hal. 96

- (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 kestauan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas :
 - a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. Gambar denah lantai 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.

Mengenai pemilikan satuan rumah susun dalam Pasal 8 Undang-Undang No. 6 tahun 1985 tentang Rumah Susun menjelaskan :

- (1) Satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi

Sebelum dikeluarkannya SHM satuan rumah susun maka diterbitkan lah

akta pemisahan. Dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang rumah susun menjelaskan akta pemisahan adalah :

1. Tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun,bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional;
2. Bentuk dan tata cara pengisian dan pendaftaran akta pemisahan diatur dalam Peraturan kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989;
3. Akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun. Akta pemisahan ini tidak diharuskan dibuat secara notaril;
4. Akta pemisahan ini wajib disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya setempat atau Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Setelah disahkan akta pemisahan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan :

1. Sertifikat hak atas tanah;
2. Izin layak huni;
Penyelenggara pembangunan rumah wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah

diberikan kepada pemerintah. Pemerintah daerah memberikan izin layak huni kepada penyelenggara pembangunan setelah melakukan pemeriksaan terhadap satuan rumah susun yang sudah selesai dibangun berdasarkan kepada persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.⁹⁰

3. Warkah-warkah lainnya yang diperlukan (Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Badan Pertanahan nasional Nomor 2 Tahun 1989).

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 serifikat induk atas nama penyelenggara pembangunan terbit atas nama pembeli atau pemilik yang barudan terbit setelah rumah yang bersangkutan di beli. Jadi, perbedaanya terletak pada perbuatan hukum pemisahannya dan perbuatan hukum jual belinya. Yaitu :

- 1) Pada rumah susun, pemisahan dilakukan sebelum satuan rumah susun dijual yang selanjutnya terbit sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama penyelenggara pembangunan. Adanya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan syarat untuk

- dapat menjual satuan rumah susun;
- 2) Pada perumaha biasa, pemecahan dilakukan setelah rumah yang bersangkutan dijual. Atas dasar jual beli tersebut, terbit sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik yang baru.⁹¹

Dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas satan 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 nasinal 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. Kepastian tersebut meliputi ;

- a. Kepastian status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu pada sertifikatnya dapat diketahui demgam jelas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut terdiri diatas tanah Hak Milik, Hak

⁹⁰ Affan Mukti,2006, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, Medan: USU Press halaman 120

⁹¹ Adrian Sutedi. *Op.Cit.* halaman 210

- Guna Bangunan, atau Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- b. 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.
- c. 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.⁹²

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 pada Bab II, Pasal 2 mengatur :

- (1) Pemberian, pelepasan, dan pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing berdasarkan pada asas bahwa macam hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh seseorang mengikuti status subyek hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- (2) Peraturan Menteri ini bertujuan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh Orang Asing; dan
- b. mencegah peralihan hak yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan atau diluar sistem hukum administrasi pertanahan di Indonesia oleh Orang Asing dengan Warga Negara di Indonesia.

⁹² Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, , hal. 97

BAB III

PENUTUP

3.1 Kesimpulan

- a. Pengaturan bagi orang asing untuk memiliki satuan rumah susun di Indonesia, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dan peraturan pelaksananya yaitu Peraturan 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 yang Berkedudukan di Indonesia . Namun, Permen ATR Nomor 13 tahun 2016 dianggap kurang optimal, sehingga Menteri Agraria mengganti Peraturan Menteri tersebut dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016 yang mengatur hal yang sama.
- b. Dengan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka terwujudlah jaminan kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan pembangunan rumah susun. Kepastian hukum tersebut meliputi;

- a) Kepastian status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yaitu

pada sertifikatnya dapat diketahui dengan jelas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut terdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai Atas Tanah Negara.

- b) 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.

3.2 Saran

- a. Perlu pengaturan khusus tentang kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing, sejauh memberikan manfaat bagi Negara dan bangsa Indonesia, mengingat pengaturan terhadap hal ini masih diatur dalam beberapa peraturan belum terdapat satu peraturan khusus mengenai kepemilikan satuan rumah susun untuk warga negara asing ini.
- b. Kepada Warga Negara Indonesia bersikap lebih bijaksana dalam melakukan perbuatan hukum yang melibatkan Warga Negara Asing agar tidak menimbulkan resiko di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku-buku.

- Aslan Noor, *Konsep hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2006).
- Bagis Manan, 1992, *Dasar-Dasar Perundang-Undangan di Indonesia*, Indi Hill, Jakarta.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 2003).
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008).
- Muchsan , 1982, *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta.
- Mukthie Fadjar, 2005, *Tipe Negara Hukum*, Cet. Kedua, Bayumedia Publishing, Malang, Jawa Timur.
- Mukti, Affan. 2006. *Pokok-pokok Bahasan Hukum Agraria*. Medan: USUpress.
- Norbert Wiener, 1954, *The Human Use Of Human Beings Cybernetics And Society*, Garden City, New York.
- Padmo Wahjono, 1983, *Sistem Hukum Nasional Dalam Negara Hukum Pancasila*,Cet.ke-1, CV. Rajawali, Jakarta,

Philipus M . Hadjon, dkk, 1993, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (Introduction to the Indonesia Administrative Law)*, Cet. I, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.

Ruslan Saleh, 1997, *Penjabaran Pancasila dan UUD 1945 Dalam Perundang-Undangan*, Aksara Baru, Jakarta.

Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

SF. Marbun, 1997, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

Siregar, Tampil Anshari. 2005. *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*. Medan: Pustaka Medan Press.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1961).

Supramono, Gatot. 2012. *Hukum Orang Asing di Indonesia*. Jakarta Timur: Sinar

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

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2006.

b. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 j.o Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Tempat Hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Repubik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Warga Negara Asing Yang Berkedudukan di Indonesia