

**HAK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021***RIGHT TO FLAT UNITS FOR FOREIGN CITIZENS BASED ON GOVERNMENT REGULATION NUMBER 18 OF 2021***Mutia Evi Kristhy\*, Astri Putri Aprilla**Program Studi Ilmu Hukum Universitas Palangka Raya  
Jalan Yos Sudarso Palangka Raya 74874, Indonesia**INFO ARTIKEL****Riwayat Artikel:**

Diterima : 12 Januari 2022

Disetujui : 17 Juni 2022

**Keywords:**

rights, flats, the foreign citizen

**Kata Kunci:**

hak, rumah susun, warga negara asing

**\*) Korespondensi:**E-mail: [mutiaevi@law.up.ac.id](mailto:mutiaevi@law.up.ac.id)

**Abstract:** this study analyzed the rights to flats for foreign citizens based on Government Regulation Number 18 of 2021 and legal certainty in Government Regulation 18 of 2021. This study used a normative legal method with a statutory and conceptual approach. The provisions of Article 71 paragraph (1) letter b of Government Regulation Number 18 of 2021 regulated the right to apartment units for foreign nationals. As a result, foreign citizens could obtain use rights or building use rights on flats built on state land, land rights management, or property rights. However, government Regulation Number 18 of 2021 was considered unable to provide legal certainty because it was contrary to Law Number 5 of 1960 as a higher-level regulation. Article 37 of Law Number 5 of 1960 did not stipulate that foreign nationals could obtain building use rights as described in Article 71 paragraph (1) letter b of Government Regulation 18 of 2021.

**Abstrak:** kajian ini bertujuan menganalisis hak atas satuan rumah susun bagi warga negara asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta kepastian hukum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Kajian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hak atas satuan rumah susun bagi warga negara asing diatur dalam ketentuan Pasal 71 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Warga negara asing dapat memperoleh hak pakai atau hak guna bangunan atas rumah susun yang dibangun di atas tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik. Akan tetapi, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dinilai tidak dapat memberikan kepastian hukum karena bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai peraturan yang memiliki tingkatan lebih tinggi. Pasal 37 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tidak memuat ketentuan bahwa warga negara asing dapat memperoleh hak guna bangunan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 71 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

**PENDAHULUAN**

Tanah dan kehidupan tidak dapat dipisahkan karena saling berkaitan dan saling mempengaruhi satu sama lain. Relasi antara tanah dengan kehidupan, baik perseorangan atau masyarakat, dikategorikan dalam hubungan yang bersifat *dwi tunggal* (Sumardjono, 2006). Hal ini menunjukkan bahwa tanah menjadi salah satu hal yang sakral karena ketika ada tanah maka disana pasti ada kehidupan. Minat pasar yang

selalu mengalami peningkatan dari tahun ke tahun dengan persediaan tanah yang jumlahnya tetap menyebabkan harga jual tanah semakin tinggi (Arba, 2021). Hukum agraria adalah hukum yang digunakan untuk mengatur penggunaan atau pemanfaatan hasil alam. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa agraria meliputi bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Bumi dalam hal ini mencakup permukaan bumi atau tanah serta tubuh bumi yang berada di bawah tanah dan air.

Tanah menjadi salah satu kebutuhan yang paling banyak dicari karena dijadikan sebagai tempat tinggal atau investasi. Era globalisasi menuntut setiap negara agar membuka peluang investasi sebagai upaya untuk meningkatkan pendapatan negara yang berasal dari devisa (Hajati, 2005). Negara Indonesia dari waktu ke waktu semakin membuka peluang investasi bagi para pihak yang ingin menanamkan modal di Indonesia, tidak terkecuali warga negara asing (Karenina & Setyono, 2021). Pemerintah melakukan berbagai upaya untuk memberikan ruang kepada warga negara asing agar bersedia menanamkan modal di Indonesia (Boneka, 2022). Pemerintah telah memberikan kesempatan bagi investor asing untuk menanamkan modal dan berinvestasi di Indonesia dengan maksud agar pendapatan negara dapat meningkat sehingga mampu menjaga stabilitas perekonomian.

Penanaman modal atau investasi menuntut warga negara asing untuk tinggal di Indonesia dalam jangka waktu yang relatif lama. Warga negara asing yang berada di Indonesia dapat memiliki tempat tinggal berupa rumah tunggal atau rumah susun dengan memperhatikan status hak atas tanah dari lokasi pendirian bangunan (Roestamy, 2016). Pemerintah Indonesia memberikan fasilitas kepada warga negara asing yang telah lama berada di Indonesia untuk memperoleh hak atas tanah berupa hak pakai. Warga negara asing yang diberikan hak pakai sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu warga negara asing yang keberadaannya dapat memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia (Lijaya, Anggarawati, & Rumaisa, 2021). Pemberian hak pakai kepada warga negara asing didasarkan pada asas larangan pengasingan tanah yang dianut oleh sistem hukum tanah di Indonesia (Waluja & Hartanto, 2021). Warga negara asing yang relatif lama berada di Indonesia karena terlibat sebagai investor dapat memperoleh hak pakai atas tanah yang dijadikan sebagai tempat tinggal.

Pemberian hak pakai atas tanah kepada warga negara asing telah termuat dalam peraturan perundang-undangan. Pasal 42 UUPA menjelaskan bahwa warga negara asing digolongkan sebagai salah satu subjek pemegang hak pakai. Pemberian

hak pakai kepada warga negara asing juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (PP Nomor 40 Tahun 1996). UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa warga negara asing dapat memperoleh hak pakai atas tanah dalam jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun.

Kepemilikan rumah tempat tinggal yang berupa rumah tunggal atau rumah susun bagi warga negara asing telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (PP Nomor 103 Tahun 2015). PP Nomor 103 Tahun 2015 menjelaskan bahwa hanya warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia yang dapat memiliki rumah tempat tinggal berupa rumah tunggal atau rumah susun. Jangka waktu hak pakai atas tanah yang diatur dalam PP Nomor 103 Tahun 2015 berbeda dengan pengaturan yang terdapat dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 (Putra, 2013). Pasal 6 PP Nomor 103 Tahun 2015 menyatakan bahwa hak pakai atas tanah untuk rumah tunggal dan rumah susun yang keduanya adalah pembelian unit baru diberikan untuk jangka waktu 30 tahun serta dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun kemudian dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 tahun.

Iklim investasi di Indonesia semakin meningkat seiring dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta kerja). UU Cipta kerja mengatur tentang kepemilikan properti asing di Indonesia khususnya kepemilikan rumah susun (Santoso, 2021). Pasal 144 dan Pasal 145 UU Cipta kerja menjelaskan bahwa warga negara asing adalah salah satu subjek pemegang hak pakai atas tanah yang dapat diberikan hak milik atas satuan rumah susun. Pemerintah juga menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun (PP Nomor 18 Tahun 2021) sebagai upaya untuk mempermudah pelaksanaan investasi oleh warga negara asing (Hartono, 2013). Pasal 71 ayat (1) huruf b PP Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa warga negara asing diperbolehkan untuk memiliki satuan rumah susun di atas tanah hak guna bangunan atau hak milik.

PP Nomor 18 Tahun 2021 dinilai bertentangan dengan ketentuan terkait larangan pengasingan tanah dan asas nasionalitas sebagaimana diatur dalam UUPA. Pemberlakuan PP Nomor 18 Tahun 2021 telah mencabut PP Nomor 40 Tahun 1996 dan PP Nomor 103 Tahun 2015 (Herliani, Nurlinda, & Rubiati, 2018). Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, kajian ini merumuskan beberapa permasalahan yaitu hak atas satuan rumah susun bagi warga negara asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 serta kepastian hukum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

## METODE

Kajian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Kajian hukum secara normatif dilakukan dengan menelaah aturan hukum dalam perspektif internal yang objeknya adalah norma hukum (Diantha, 2016). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji atau menelaah semua peraturan yang berkaitan dengan inisiasi pembentukan dan pelaksanaan hukum, kebijakan, program, kegiatan, serta perlindungan hukum. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji doktrin, asas, dan konsep dalam ilmu-ilmu hukum terkait isu hukum yang menjadi pokok permasalahan. Sumber data dalam kajian ini dikategorikan menjadi dua yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh berdasarkan hasil studi kepustakaan. Analisis data berkaitan dengan cara yang digunakan untuk memecahkan permasalahan berdasarkan data yang telah dikumpulkan (Nasution, 2016). Data dalam kajian ini dianalisis secara kualitatif dengan mencari kebenaran berdasarkan nilai atau kualitas data yang diperoleh (Mustari & Rahman, 2012). Analisis data dilakukan dengan menelaah relevansi hukum dari data yang diperoleh untuk menguraikan konsep atau teori dalam kajian ini.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Hak Atas Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021**

Warga negara asing yang berada di Indonesia telah ditetapkan sebagai salah satu subjek hak atas tanah sehingga dapat memperoleh hak pakai

atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 42 UUPA. Pengaturan hak pakai atas tanah bagi warga negara asing berkaitan dengan adanya asas larangan pengasingan tanah yang menolak adanya kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai bagi warga negara asing (Soerodjo, 2014). Pasal 9 ayat (1) *juncto* Pasal 21 ayat (1) UUPA menjelaskan ketentuan mengenai asas nasionalitas terkait kepemilikan hak atas tanah. Pasal 9 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa hubungan sepenuhnya atas bumi, air, dan ruang angkasa di Indonesia hanya dimiliki oleh warga negara Indonesia. Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA merupakan penjelasan dari asas kebangsaan atau asas kenasionalan.

Asas kebangsaan atau asas kenasionalan termuat dalam ketentuan Pasal 1 UUPA yang menjelaskan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah republik Indonesia menjadi hak dari bangsa Indonesia. Hal ini secara tidak langsung menunjukkan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa tidak semata-mata menjadi hak dari pemiliknya saja. Tanah yang berada di daerah atau berada di suatu pulau tidak semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan (Muchsin & Koeswahyono, 2007). Hubungan antara bangsa dengan bumi, air, dan ruang angkasa merupakan suatu hubungan yang bersifat abadi. Hal ini menunjukkan bahwa selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai bangsa serta selama bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia masih ada maka tidak ada suatu hal yang dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut (Ramadhani, 2019). Asas nasionalitas sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa hak milik hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia.

Warga negara asing tidak dapat memperoleh hak milik atas tanah meskipun tanah yang bersangkutan berasal dari hasil pewarisan. Hak milik tidak dapat diberikan kepada warga negara asing, di sisi lain pemindahan hak milik kepada warga negara asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum (Muchsin & Koeswahyono, 2007). Warga negara asing yang memperoleh hak milik atas tanah dari pewarisan tanpa adanya wasiat maka wajib melepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak perolehan hak (Sangian, 2017). Ketentuan mengenai pelepasan hak milik yang terlanjur dimiliki oleh warga negara asing telah diatur

dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA (Susanti & Amarini, 2019). Warga negara asing yang tidak melepaskan hak milik atas tanah waris selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun maka hak milik tersebut hapus dan tanah yang bersangkutan akan dikelola oleh negara.

Warga negara asing yang relatif lama berada di Indonesia dapat memperoleh hak pakai atas tanah. Pasal 6 PP Nomor 103 Tahun 2015 menjelaskan bahwa hak pakai atas tanah yang diberikan kepada warga negara asing hanya dibatasi untuk rumah tunggal dan rumah susun yang keduanya merupakan pembelian unit baru (Darmawan, Dewi, & Seputra, 2020). Warga negara asing hanya dapat memperoleh hak pakai dan hak sewa atas tanah untuk bangunan. Rumah dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) selalu dikaitkan dengan hak atas tanah, oleh karena itu warga negara asing hanya dapat memiliki rumah di atas hak pakai atau hak sewa atas tanah untuk bangunan (Ramelan, Hartanto, & Sekarmadji, 2015). Kepemilikan hak atas tanah pada satuan rumah susun tidak sepenuhnya menganut asas pemisahan horizontal (Aprilla, Permadi, & Effendi, 2018). Kepemilikan atas tanah pada satuan rumah susun merupakan kepemilikan bersama dari seluruh pemegang hak milik atas satuan bangunan rumah susun sehingga bukan merupakan kepemilikan perorangan sebagaimana diatur dalam asas pemisahan horizontal (Febriani, 2019). Hak milik atas tanah atau bangunan tidak dapat diperoleh begitu saja tanpa memperhatikan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Ketentuan mengenai rumah susun telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun). Pasal 1 angka 1 UU Rumah Susun menjelaskan bahwa rumah susun merupakan suatu bangunan bertingkat berupa satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah (Hutagalung, 2007). Bagian yang dimiliki bersama yaitu bagian yang tidak terpisahkan dari keberadaan kawasan rumah susun sehingga tidak dapat dimiliki oleh perseorangan (Dedyana, 2015). Bagian-bagian yang sifatnya perorangan dan terpisah dapat dikelola sendiri oleh pemilik satuan rumah susun yang bersangkutan, sedangkan bagian bersama berupa benda dan tanah akan dikelola oleh seluruh pemilik satuan rumah susun melalui Perhimpunan Penghuni

dan Pemilik Rumah Susun (P3SRS). Hukum yang berlaku pada suatu kondominium dalam hal ini termasuk rumah susun dan *strata title* didasarkan pada dua asas yaitu asas pemisahan horizontal dan vertikal (Ramelan, Hartanto, & Sekarmadji, 2015). Asas pemisahan horizontal digunakan untuk memisahkan setiap satuan rumah susun yang bersebelahan di lantai yang sama. Asas pemisahan vertikal digunakan untuk memisahkan setiap satuan rumah susun di lantai yang berbeda baik di atasnya dan/atau di bawahnya.

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Rumah susun yang dibangun di atas tanah hak milik dapat dimiliki oleh perseorangan warga negara Indonesia atau badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah yaitu bank, badan keagamaan, atau badan sosial (Hussi, 2019). Rumah susun yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan dapat dimiliki oleh perseorangan warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum dan berkedudukan di Indonesia (Kurniati & Nurhayati, 2021). Rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai dapat dimiliki oleh perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, lembaga pemerintah non departemen, serta pemerintah daerah (Ramelan, Hartanto, & Sekarmadji, 2015). Pasal 145 UU Cipta Kerja menjelaskan bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

Warga negara asing dapat memperoleh hak milik atas rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai. Hal ini telah diatur dalam sistem hukum agraria Indonesia sebagaimana termuat dalam UUPA, PP Nomor 40 Tahun 1996, dan PP Nomor 103 Tahun 2015. Pasal 145 ayat (2) UU Cipta Kerja menjelaskan bahwa pemberian hak guna bangunan atas rumah susun dapat diberikan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah mendapatkan sertifikat layak fungsi. Pasal 145 ayat (1) dan ayat (2) UU Cipta Kerja menunjukkan adanya ketidakkonsistenan pemerintah (Antari, 2021). Warga negara asing

berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan hanya dapat memperoleh hak atas tanah berupa hak pakai.

Rumah susun memiliki beberapa bagian yang merupakan hak bersama dari keseluruhan pemilikan satuan rumah susun. Istilah “bersama” memiliki tiga definisi yang berbeda yaitu pemakaian bersama, kepemilikan bersama, dan hak bersama. Konsep tersebut mengandung makna bahwa adanya kebersamaan dalam pemakaian, kepemilikan, serta hak terhadap sarana dan prasarana yang ada dalam rumah susun (Ramelan, Hartanto, & Sekarmadji, 2015). Hak bersama dapat dikatakan sebagai hak kolektif, artinya hak yang berada dalam kedudukan hukum bersama antara subjek hukum satu dengan yang lain.

Hak bersama terdapat pada bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Bagian bersama yang dimaksud dapat berupa ruang dan komponen bangunan rumah susun di luar komponen bagian perseorangan (Pratiwi, 2010). Hak milik atas rumah susun yang berupa hak perseorangan atau hak bersama tergantung pada persyaratan subjek hukum yang diperbolehkan untuk memiliki (Sari, 2020). Benda bersama merupakan benda yang bukan bagian rumah susun tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah serta telah ditetapkan batas-batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

Kepemilikan bersama atas tanah dan sarana lainnya yang terdapat pada rumah susun termuat dalam sertifikat pemilikan satuan rumah susun. Hak milik atas satuan rumah susun merupakan bentuk penerapan asas pemisahan horizontal (Harsono, 2008). Sistem rumah susun juga menganut asas perlekatan vertikal karena terdapat kepemilikan bersama atas tanah dan sarana bangunan (Santoso, 2012). Kepemilikan hak atas satuan rumah susun dapat dibuktikan dengan tiga sertifikat yang meliputi buku tanah hak milik atas satuan rumah susun, salinan hak milik atas satuan rumah susun, dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (Ramelan, Hartanto, & Sekarmadji, 2015). Sertifikat kepemilikan hak atas rumah susun merupakan

bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang bersangkutan.

Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas rumah susun telah diatur dalam UU Rumah Susun. Pasal 47 ayat (3) UU Rumah Susun menjelaskan bahwa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun diterbitkan pada setiap orang yang telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Sertifikat hak atas rumah susun diberikan dalam rangka menjamin adanya kepastian hukum (Santoso, 2017). Syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik satuan rumah susun termuat dalam ketentuan subjek hak atas tanah sebagaimana diatur oleh UUPA. Kepemilikan atas satuan rumah susun akan menghadapi permasalahan hukum di kemudian hari apabila pemilik satuan rumah susun tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan (Dedyana, 2015). Bukti kepemilikan atas rumah susun dapat diperoleh apabila pihak yang bersangkutan dapat memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kepemilikan atas satuan rumah susun tergantung pada status hak atas tanah sebagai lokasi dari rumah susun tersebut. Kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak milik tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu karena salah satu sifat dari hak milik yaitu turun-temurun sehingga dapat diteruskan oleh ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Kepemilikan atas satuan rumah susun berlaku selama pemilik telah memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan atas tanah negara atau hak guna bangunan atas tanah pengelolaan untuk pertama kalinya dibatasi dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun serta dapat diperbaharui dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Perpanjangan jangka waktu serta pembaharuan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan dapat dilakukan setelah memperoleh persetujuan secara tertulis dari pemegang hak pengelolaan. Kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah negara atau hak pakai atas tanah hak

pengelolaan untuk pertama kalinya dibatasi dalam jangka waktu paling lama 25 tahun. Kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun serta dapat diperbaharui dengan jangka waktu paling lama 25 tahun.

Prinsip dasar jual beli hak atas rumah susun tidak dapat dipisahkan dari prinsip jual beli hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA. Prinsip dasar peralihan hak rumah susun yaitu adanya hak yang melekat bagi pemilik, baik sebagai penghuni atau pemilik rumah susun (Hartanto, 2018). Sertifikat kepemilikan hak atas rumah susun tetap menggunakan nama sertifikat hak milik atas satuan rumah susun meskipun rumah susun yang bersangkutan dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara (Ramelan, Hartanto, & Sekarmadji, 2015). Hal ini menunjukkan bahwa nama sertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun tidak tergantung pada status hak atas tanah sebagai tempat berdirinya rumah susun. Peralihan hak milik atas satuan rumah susun perlu memperhatikan pihak yang menerima hak milik atas satuan rumah susun karena pewarisan, atau pemindahan hak haruslah memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas satuan rumah susun.

Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Warga negara asing yang berada di Indonesia dapat menunjang pertumbuhan sektor investasi yang didukung oleh berbagai macam kemudahan setelah UU Cipta Kerja diterbitkan (Amania, 2020). Pasal 144 dan Pasal 145 UU Cipta Kerja memberi kemudahan bagi warga negara asing untuk dapat memperoleh hak milik atas satuan rumah susun. Ketentuan ini secara tidak langsung telah membuka kemungkinan bagi warga negara asing untuk dapat memperoleh hak guna bangunan bahkan hak milik (Amania, 2020). Pasal 71 ayat (1) huruf b PP Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa warga negara asing dapat memiliki rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah negara, hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan, atau hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik.

### **Kepastian Hukum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021**

Pemberlakuan PP Nomor 18 Tahun 2021 telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku atas PP Nomor 40 Tahun 1996 dan PP Nomor 103 Tahun 2015. Warga negara asing berdasarkan UUPA hanya dapat diberikan hak pakai atas tanah dengan jangka waktu, sedangkan PP Nomor 18 Tahun 2021 memuat ketentuan bahwa warga negara asing dapat memperoleh hak guna bangunan (Azrianti, 2015). Pasal 36 UUPA menjelaskan bahwa yang dapat menjadi subjek hak guna bangunan hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Malli, 2017). UUPA telah menutup kemungkinan bahwa warga negara asing dapat memiliki hak guna bangunan karena tidak menyebutkan bahwa warga negara asing merupakan salah satu pemegang hak guna bangunan.

Ketentuan Pasal 71 ayat (1) huruf b PP Nomor 18 Tahun 2021 dinilai tidak sejalan dengan asas nasionalitas sebagaimana diatur dalam UUPA. Warga negara asing dapat memiliki hak milik atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak milik (Zamil, 2017). Tanah dari suatu bangunan hak milik atas satuan rumah susun dikategorikan sebagai tanah bersama. Kepemilikan tanah melekat pada kepemilikan bangunan yang berada di atasnya. Bilik atau setiap unit rumah susun merupakan hak milik atau hak pribadi dari setiap pemilik (Hartono, 2013). Konsep rumah susun menganut asas pemisahan horizontal sekaligus asas perlekatan yang berkaitan dengan tanah bersama.

Tanah yang dijadikan sebagai tempat berdirinya rumah susun secara konsep merupakan tanah bersama. Hal ini menunjukkan bahwa warga negara asing yang memiliki rumah susun dapat memperoleh hak atas tanah yang berstatus hak guna bangunan atau hak milik (Hartanto, 2018). Kepemilikan seperti ini tidak sejalan dengan larangan pengasingan tanah sebagaimana diatur dalam UUPA. Indonesia dikatakan menganut aliran hukum positif karena pemerintah membentuk peraturan perundang-undangan sebagai hukum yang berlaku untuk ditaati oleh masyarakat (Aprita, 2021). PP Nomor 18 Tahun 2021 merupakan salah satu hukum positif yang diberlakukan oleh pemerintah

sebagai dasar penyelesaian suatu persoalan terkait kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing.

PP Nomor 18 Tahun 2021 memiliki unsur perintah untuk ditaati sekaligus sanksi bagi pihak-pihak yang melanggarnya. PP Nomor 18 Tahun 2021 memuat ketentuan yang menyimpang dari UUPA sebagai peraturan yang memiliki tingkatan lebih tinggi (Latif, 2016). Hukum adalah perintah yang memaksa baik bersifat bijaksana dan adil atau sebaliknya (Aprita, 2021). Ajaran moral yang berbicara mengenai baik dan buruk menjadikan aksiologis hukum dipenuhi dengan penilaian terkait suatu hal yang baik. Aksiologis menentukan nilai yang dijadikan dasar dalam penyusunan suatu peraturan agar tujuan yang diharapkan dapat terwujud. Aliran positivis menjelaskan bahwa pemerintah sebagai pihak superior berwenang untuk menentukan segala hal yang diperbolehkan. Kekuasaan yang dimiliki oleh pihak superior mampu memaksa orang lain untuk selalu taat kepada segala hal yang dilarang atau diperintahkan.

Ilmu hukum positif dalam aplikasi PP Nomor 18 Tahun 2021 menunjukkan bahwa peraturan perundang-undangan sebagai asas moral hukum dipandang sebagai suatu hal yang idiil sehingga belum tentu dapat diwujudkan dalam tata hukum yang direncanakan. Penganut positivisme hukum berpandangan bahwa undang-undang harus dibuat dengan berpedoman pada prinsip moral (Sarmadi, 2012). Prinsip ini hanya bersifat regulatif yang artinya undang-undang tetap berkedudukan sebagai hukum meskipun dalam praktiknya undang-undang tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip moral (Aprita, 2021). Emil Brunner menyatakan bahwa negara harus tunduk pada suatu norma kritis yaitu hukum kodrat yang menjunjung tinggi keberadaan nilai-nilai moral dalam hukum (Anshori, 2018). Gustav Radbruch menjelaskan bahwa natural law berfungsi sebagai prinsip konstitutif hukum.

Peraturan perundang-undangan dipandang sebagai hukum yang dapat mengalami perubahan sehingga tidak bersifat abadi. Kattsoff menyatakan bahwa peraturan perundang-undangan bersifat nyata, eksis, namun dapat berubah-ubah seiring dengan berjalannya waktu dan tuntutan perkembangan zaman. Hukum seharusnya mampu menjunjung tinggi, menjamin, serta menciptakan nilai-nilai seperti keadilan, kebenaran, kepatuhan, dan kejujuran sebagai

bentuk kepastian hukum. Peraturan yang tidak mampu memberikan kepastian hukum maka tidak dapat disebut sebagai hukum. Kepastian hukum yang dimaksud yaitu mencakup semua proses penegakan hukum mulai dari tindakan hingga putusan pengadilan. Pasal 71 ayat (1) huruf b PP Nomor 18 Tahun 2021 dinilai tidak mampu memberikan kepastian hukum karena bertentangan dengan peraturan yang memiliki tingkatan lebih tinggi. Penyusunan peraturan pemerintah seharusnya didasarkan pada ketentuan yang termuat dalam undang-undang.

## SIMPULAN

Hak atas satuan rumah susun bagi warga negara asing diatur dalam ketentuan Pasal 71 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Warga negara asing dapat memperoleh hak pakai atau hak guna bangunan atas rumah susun yang dibangun di atas tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik. Kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai dibatasi dalam jangka waktu paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, serta dapat diperbaharui dengan jangka waktu paling lama 25 tahun. Kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan dibatasi dalam jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, serta dapat diperbaharui dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Kepemilikan atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak milik tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dinilai tidak dapat memberikan kepastian hukum karena bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai peraturan yang memiliki tingkatan lebih tinggi. Pasal 37 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tidak memuat ketentuan bahwa warga negara asing dapat memperoleh hak guna bangunan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 71 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

## DAFTAR RUJUKAN

- Amania, N. (2020). Problematika Undang-Undang Cipta Kerja Sektor Lingkungan Hidup. *Syariat: Jurnal Studi Al-Qur'an dan Hukum*, 6(2), 209-220.
- Anshori, A. G. (2018). *Filsafat Hukum*. Yogyakarta:

- Universitas Gadjah Mada Press.
- Antari, L. P. S. (2021). Undang-Undang Cipta Kerja di Bidang Agraria. *Jurnal Yusthima*, 1(1), 12-21.
- Aprilla, A. P., Permadi, I., & Effendi, L. (2018). Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Warga Negara Asing dengan Meminjam Nama Warga Negara Indonesia. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 3(1), 15-21.
- Aprita, S. (2021). *Sosiologi Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Azrianti, S. (2015). Tinjauan Yuridis Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun). *Jurnal Dimensi*, 4(1), 1-16.
- Boneka, J. P. R. R. (2022). Rumah Susun bagi Orang Asing menurut Peraturan Pemerintah RI Nomor 18 Tahun 2021. *Lex Privatum*, 10(1), 100-109.
- Darmawan, I. K. A., Dewi, A. A. S., & Seputra, I. P. G. (2020). Proses Permohonan Hak Pakai Atas Tanah Milik Pribadi oleh Warga Negara Asing. *Jurnal Preferensi Hukum*, 1(1), 52-58.
- Dedyana, E. (2015). *Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing di Indonesia*. Jakarta: Universitas Pelita Harapan.
- Diantha, I. M. P. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Febriani, A. F. (2019). Kebijakan Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia. *Lentera Hukum*, 6(1), 17-34.
- Hajati, S. (2005). *Restrukturisasi Hak Atas Tanah dalam Rangka Pembaharuan Hukum Agraria Nasional*. Surabaya: Universitas Airlangga.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, J. A. (2018). *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Hartono, A. (2013). Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. *Jurnal Rechtsens*, 2(1), 1-11.
- Herliani, F., Nurlinda, I., & Rubiati, B. (2018). Peralihan Hak Milik menjadi Hak Pakai Atas Sarusun di Atas Tanah HGB kepada Orang Asing Dihubungkan dengan PP No. 103 Tahun 2015/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 2(1), 69-83.
- Hussi, V. (2019). *Konsep Hukum Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) menurut UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta Penerapannya di Kota Batam*. Batam: Universitas Internasional Batam.
- Hutagalung, A. S. (2007). Dinamika Pengaturan Rumah Susun atau Apartemen. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 34(4), 317-330.
- Karenina, L., & Setyono, Y. A. (2021). Pemberian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing di Indonesia. *The Juris*, 5(2), 219-225.
- Kurniati, N., & Nurhayati, E. (2021). Kepemilikan Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan oleh Orang Asing. *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 5(1), 20-32.
- Latif, Z. R. D. (2016). Kajian Yuridis tentang Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagai Objek Jaminan. *Lex Administratum*, 4(2), 69-76.
- Lijaya, M. P., Anggarawati, N. P. P., & Rumaisa, D. (2021). Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia. *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(1), 25-40.
- Malli, Z. T. (2017). Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. *Lex Et Societatis*, 5(10), 79-85.
- Muchsin, D. K. K., & Koeswahyono, I. (2007). *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama.
- Mustari, M., & Rahman, M. T. (2012). *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Nasution, B. J. (2016). *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Pratiwi, E. (2010). *Status Kepemilikan Tanah Rumah Susun Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Rumah Susun Bidara Cina*. Jakarta: Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

- Putra, I. G. N. O. S. P. (2013). *Kedudukan Hukum Warga Negara Asing dalam Penguasaan Hak Atas Tanah untuk Investasi di Bali*. Makassar: Universitas Hasanuddin.
- Ramadhani, R. (2019). *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press.
- Ramelan, E., Hartanto, A., & Sekarmadji, A. (2015). *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Republik Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Republik Indonesia. (2011). Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.
- Republik Indonesia. (2020). Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573.
- Republik Indonesia. (1996). Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah.
- Republik Indonesia. (2015). Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793.
- Republik Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.
- Roestamy, M. (2016). Konsep Kepemilikan Rumah bagi Warga Negara Asing dalam Rangka Percepatan Peningkatan Investasi di Indonesia. *Jurnal Hukum De'Rechtsstaat*, 2(2), 127-140.
- Sangian, A. H. (2017). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pewarisan. *Lex Privatum*, 5(4), 98-105.
- Santoso, H. A. (2021). Efektivitas Undang-Undang Cipta Kerja terhadap Peningkatan Investasi. *Jurnal Hukum Positum*, 6(2), 254-272.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Santoso, U. (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Sari, I. (2020). Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1), 15-33.
- Sarmadi, A. S. (2012). Membebaskan Positivisme Hukum Ke Ranah Hukum Progresif (Studi Pembacaan Teks Hukum Bagi Penegak Hukum). *Dinamika Hukum*, 12(2), 331-343.
- Soerodjo, I. (2014). *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL): Eksistensi, Pengaturan, dan Praktik*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Sumardjono, M. S. W. (2006). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Susanti, R., & Amarini, I. (2019). Pelatihan Tata Cara Pelepasan Hak Tanggungan dan Pengalihan Hak Atas Tanah. Dalam *Proceeding of The 8<sup>th</sup> University Research Colloquium 2018*, Purwokerto: Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
- Waluja, H. D., & Hartanto, A. (2021). Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing dalam Undang-Undang Cipta Kerja. *Rechtidee*, 16(2), 267-281.
- Zamil, Y. S. (2017). Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen Atau Rumah Susun di Atas Tanah Hak Pengelolaan. *Arena Hukum*, 10(3), 441-461.