

Tinjauan Yuridis Diperbolehkannya WNA Memiliki SHMSRS Berdasarkan UU CK Dan PP No. 18 Tahun 2021

Halaman | 1

Devri Valentina Frenska Natasha

Fakultas Hukum Universitas Surabaya, email: s120119257@student.ubaya.ac.id

Abstract

The Residence has a strategic role in shaping the personality and character of the nation and as a way to build a complete Indonesian society that is self-reliant, independent, and productive. Therefore, a residence in the residence the form of a residence needs to be fulfilled by every country in the form of a decent house and an affordable price. This fulfillment can be realized in the form of the construction of flats. Flats are not only intended for Indonesian citizens but also for foreigners. So that the problems discussed are the provisions of Ownership Rights on Flat Units for Foreign Citizens (WNA) in Indonesia based on Law no. 11/2020 and PP No. 18/2021. Ownership of flats can be marked by the existence of a Certificate of Ownership of Flat Units (SHMSRS). The ownership of flats for foreigners has limitations as regulated in, Law No. 11 of 2021, Government Regulation Number 103 of 2015 concerning Ownership of Residential Houses or Occupancy by Foreigners Domiciled in Indonesia, Ministerial Regulation ATR/ Ka.BPN No. 29 of 2016 concerning Procedures for Granting, Releasing, or Transfer of Rights to Ownership of Residential Houses or Occupancy by Foreigners Domiciled in Indonesia and Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flats Units, and Land Registration.

Keywords: Foreign Citizen; Flats; Omnibus Law.

1. Pendahuluan

Sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 di dalam Pasal 28H ayat (1) yang menyatakan bahwa “*setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir batin, bertempat tinggal di lingkungan hidup yang baik dan sehat*”. Tempat tinggal memiliki peran yang strategis dalam pembentukan kepribadian dan watak bangsa serta sebagai salah satu cara untuk membangun masyarakat Indonesia seutuhnya yang berjati diri, mandiri dan produktif (Abdussalam, 2016). Oleh sebab itu, suatu hunian berupa tempat tinggal perlu dipenuhi oleh setiap negara dalam wujud rumah yang layak dan harga terjangkau. Pemenuhan tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk pembangunan rumah susun mengingat area perkotaan memiliki kebutuhan ruang yang tinggi baik secara hunian maupun komersial yang tidak efisien yang disebabkan adanya keterbatasan luas tanah yang mana pembangunan perumahan dalam bentuk rumah susun komersial seperti apartemen dan kondominium mengalami kenaikan dan persaingan yang cepat dalam menarik konsumen (Yudhantaka, 2017). Aturan mengenai rumah susun ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa “*Rumah Susun*

adalah 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.”

Adapun kepemilikan rumah susun tidak hanya diperuntukkan bagi warga Indonesia tetapi juga diperuntukkan bagi orang asing (WNA). Alasan diperbolehkan untuk memiliki suatu tempat tinggal atau hunian di Indonesia terkadang disebabkan adanya kepentingan tugas diplomatik yang mewakili negaranya untuk datang ke Indonesia, mencari mata pencaharian atau bekerja di Indonesia, melakukan kunjungan dalam jangka waktu lama atau juga dapat disebabkan oleh adanya hubungan perkawinan antara orang asing dengan warga negara Indonesia. Sehingga ketika orang asing datang ke Indonesia pasti membutuhkan yang namanya tempat tinggal. Namun kepemilikan rumah susun bagi WNA tersebut memiliki batasan-batasan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, Permen ATR/Ka.BPN Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Indonesia dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Adanya beberapa peraturan rumah susun tersebut memberikan batasan terhadap warga negara asing untuk tidak dapat dimiliki secara penuh. Sehingga berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk menganalisis tentang bagaimana ketentuan Hak Milik atas Satuan Unit Rumah Susun bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja dan PP No. 18/2021.

2. Pembahasan

2.1. Tinjauan Umum Hak Milik Satuan Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja, Definisi Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Orang Asing Yang Wajib Memiliki Izin Tinggal, Serta Hak Yang Menjadi Batasan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing (WNA)

Berdasarkan Pasal 144 ayat (1) huruf c Undang – Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dinyatakan bahwa “Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada : a. Warga Negara Indonesia; b. Badan Hukum Indonesia; c. Warga Negara Asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang– undangan; d. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; e. Perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.” Substansi daripada pasal tersebut memberikan ketentuan baru apabila dibandingkan dengan aturan sebelumnya yang mengatur bahwa orang asing hanya memiliki hak untuk sewa.

Mengenai Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) dapat didefinisikan sebagai bentuk kepemilikan rumah susun. Hal ini didasarkan pada Pasal 1 angka 11 UUCK yang menyatakan bahwa “Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah

tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.” Substansi daripada pasal tersebut menjelaskan bahwa kepemilikan rumah susun dapat digambarkan ketika memiliki SHMSRS, namun hal tersebut tidak menjamin bahwa penguasa unit dapat memiliki SHM sebab terkadang terdapat pemilik yang menyewakan unitnya kepada orang yang membutuhkan.

Berbicara terkait rumah susun yang dapat dimiliki oleh WNA maka perlu diketahui ketika sedang mengunjungi suatu negara dalam jangka waktu tertentu, seorang WNA membutuhkan yang namanya tempat tinggal atau hunian. Warga negara asing (WNA) memiliki hak untuk memiliki hunian di Indonesia karena disebabkan beberapa faktor yakni bekerja, menjalankan tugas diplomatik layaknya diplomat maupun seorang duta besar maupun seorang perwakilan dari PBB, mengadakan kunjungan dalam waktu lama dan lainnya. Namun tetap saja terdapat batasan-batasan tertentu agar keberadaan orang asing tidak meminggirkan orang WNI. Pengaturan terkait diperkenalkannya WNA untuk memiliki izin tinggal di Indonesia didasarkan pada Pasal 48 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian.

Sebelumnya peraturan mengenai rumah susun dalam rezim PP No. 103 Tahun 2015 membatasi WNA yang mana jika memiliki rumah susun di atas hak atas tanah maka harus dihuni. Akan tetapi jika WNA tidak menetap di Indonesia dalam maksimal 1 tahun maka terdapat dua kemungkinan dimana WNA harus menyerahkan rumah susun tersebut ke negara atau secara paksaan akan ada perampasan yang dilakukan negara maupun harus mengalihkan unit rumah susun kepada ahli waris atau kepada orang-orang tertentu yang dapat diberikan pengalihan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Apabila rumah susun tersebut belum dilakukan pengalihan, maka rumah susun akan dilelang oleh negara tanpa seisi perabotan didalamnya atau menjadi hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang mana hal tersebut didasarkan pada Pasal 10 PP No. 103/2015. Selain itu juga terdapat dalam pasal 71 ayat 1 PP Nomor 18/2021 bahwa Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dapat dimiliki oleh orang asing memiliki batasan sebagai berikut:

“Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing merupakan:

a. Rumah tapak di atas Tanah:

1. hak pakai; atau

2. hak pakai di atas:

a) hak milik, yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); atau

b) Hak Pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan Tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan.

b. Rumah susun yang dibangun di atas bidang Tanah:

1. hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Negara;

2. hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan; atau

3. hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah hak milik.”

Dalam pasal 71 ayat (2) juga menyatakan bahwa rumah susun yang dibangun diatas tanah hak pakai atau hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b merupakan satuan rumah susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri dan kawasan ekonomi lainnya Sehingga bila kita lihat dari kriteria - kriteria yang sudah disebutkan tersebut, tidak serta merta Warga Negara Asing boleh membeli unit rumah susun berdasarkan sesuai keinginan hatinya, karena telah diatur tempat-tempat tertentu yang masuk untuk digunakan sebagai Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing (WNA). Sebagaimana dikatakan bahwa batasan hak yang dimiliki oleh WNA, yaitu untuk kepemilikan hunian berupa rumah susun hanya boleh dibangun di atas tanah pakai atas tanah negara.

2.2. Tinjauan Yuridis Yang Memperkuat Bahwa Warga Negara Asing Dapat Memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Di Indonesia Berdasarkan Undang - Undang Cipta Kerja Dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah

Sebelum disahkannya UUCK, orang asing hanya memiliki hak - hak tertentu yang diatur dalam UUPA yaitu tepatnya pada Pasal 42 UUPA menyatakan bahwa *"yang dapat mempunyai hak pakai ialah: a. warga-negara Indonesia b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia; c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia."* Selanjutnya Pasal 45 UUPA juga menyatakan bahwa, *"yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah: a. Warga negara Indonesia; b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia; c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia."*

Dari uraian tersebut dapat kita lihat terdapat perubahan dari UUPA yang diperbarui dengan Undang-Undang Cipta Kerja (UUCK). Adanya UUCK ini merubah beberapa laporan atas kepemilikan satuan unit rumah susun terhadap WNA di Indonesia. Berdasarkan Pasal 143 Undang-Undang Cipta Kerja menyebutkan bahwa *"Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama."*

Sedangkan dalam Pasal 144 ayat (1) huruf c menyatakan bahwa *"(1) Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada : a. warga negara Indonesia; b. badan hukum Indonesia; c. warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau e. perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia."*

Dari adanya perubahan tersebut menimbulkan suatu ketakutan di masyarakat bahwasannya warga asing akan berkuasa bila dibandingkan dengan warga Indonesia sendiri. Padahal terdapat batasan - batasan bagi warga asing untuk dapat memiliki rumah susun di Indonesia. Sebagaimana dalam Pasal 144 ayat (1) huruf c Undang-Undang Cipta Kerja jo. Pasal 67 ayat (1) huruf c PP 18/2021 menyatakan bahwa *"hak milik atas Sarusun dapat diberikan kepada orang asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan."* Salah satu ketentuan yang dimaksudkan ialah memiliki dokumen keimigrasian (Pasal 69 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021).

Adapun izin tinggal yang dapat diberikan berdasarkan Pasal 48 ayat (1) UU Keimigrasian menyatakan sebagai berikut :

"mereka (orang asing) wajib memiliki izin tinggal yaitu :

- 1. Setiap Orang Asing yang berada di Wilayah Indonesia wajib memiliki Izin Tinggal.*

2. Izin Tinggal diberikan kepada Orang Asing sesuai dengan Visa yang dimilikinya.

3. Izin Tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- a. Izin Tinggal diplomatik
- b. Izin Tinggal dinas
- c. Izin Tinggal kunjungan
- d. Izin Tinggal terbatas
- e. Izin Tinggal Tetap”

Selain dari adanya izin tinggal untuk Warga Negara Asing yang dapat memiliki Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, mereka juga memiliki batasan terkait rumah susun yang ingin di beli yang mana didasarkan pada Pasal 72 PP 18/2021 dalam kepemilikan sarusun oleh WNA sebagai berikut :

“diberikan dengan batasan:

- a. Adanya minimal harga
- b. Adanya batasan luas bidang tanah
- c. Adanya batasan jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun
- d. Adanya peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian”

3. Kesimpulan

Ketentuan terkait Hak Milik rumah susun oleh warga asing ini dibuat berdasarkan pada Undang -Undang Cipta Kerja dan asas pemisahan horizontal yang berarti hak milik atas tanah dan benda yang berada di atas tanah terpisah. Sehingga memiliki konsekuensi berupa hak milik yang diperuntukan bagi warga asing (WNA) hanya terbatas pada bangunan tanpa bagian tanahnya.

Daftar Referensi

Buku:

Abdussalam, H. (2016). *Permasalahan Hukum dalam Pembangunan Rumah Susun di Jakarta*. Jakarta: PTIK Jakarta.

Yudhantaka, L. (2017). Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling. *Yuridika: Volume 32 No. 1, Januari 2017*.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Atau Omnibus Law

Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.

Undang - Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian