

Peran Notaris terhadap Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing

Annisa Hanifiah

Universitas Yarsi, Indonesia

annisa_hanifiah@yahoo.co.id

Submitted: 21st Sept 2024 | **Edited:** 07th Dec 2024 | **Issued:** 01st Jan 2025

Cited on: Hanifiah. A. (2025). Peran Notaris terhadap Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing. *AKADEMIK: Jurnal Mahasiswa Humanis*, 5(1), 56-67.

ABSTRACT

A flat unit (sarusun) is a multi-storey building built in an environment with parts arranged functionally both horizontally and vertically. Each unit in this building can be owned and used separately, especially as a residence, and is equipped with parts, objects and land that are owned together. Foreign citizens (WNA) in Indonesia can own an apartment unit with the status of Right to Use State Land, as proven by an Apartment Unit Certificate. Ownership of a flat can be done through buying and selling, renting or inheriting. The buying and selling process is carried out before a notary, and the notary plays an important role in ensuring that the property rights given to foreigners are in accordance with applicable regulations. Ownership of flats by foreigners is only permitted in Special Economic Zones (KEK).

Keywords: Flats, Role of Notary, Foreigner, Ownership Status

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara yang terus berkembang dan maju, termasuk dalam bidang hukumnya yang mengikuti perkembangan zaman (Waluja & Hartanto, 2021). Seiring dengan kemajuan teknologi dan meningkatnya kebutuhan hidup masyarakat, perkembangan di berbagai sektor semakin pesat. Selain itu, jumlah penduduk Indonesia juga terus bertambah setiap tahunnya. Berdasarkan data terbaru dari Badan Pusat Statistik (BPS), populasi Indonesia telah mencapai 278,7 juta jiwa pada pertengahan tahun 2023 (KKI Jateng, 2023).

Pertumbuhan penduduk yang tinggi ini menyebabkan peningkatan tajam dalam angka kelahiran (Yunne & L Priandhini, 2022). Namun, dengan pertumbuhan penduduk yang signifikan, setiap individu harus mampu memenuhi kebutuhan dasarnya, seperti sandang, pangan, dan papan. Salah satu kebutuhan pokok ini adalah rumah, yang merupakan tempat tinggal bagi seseorang dan keluarganya. Kebutuhan akan rumah menjadi semakin mendesak, namun ketersediaan lahan untuk rumah tinggal semakin

terbatas. Pembangunan rumah secara horizontal mulai terhambat karena lahan semakin sempit akibat pertambahan penduduk yang pesat (Sahnan & L. Wira, 2019).

Perumahan dan pemukiman di Indonesia diatur dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup dalam kesejahteraan fisik dan mental, memiliki tempat tinggal, serta hidup di lingkungan yang layak dan sehat. Jaminan ini memberikan rasa aman bagi masyarakat. Namun, saat ini, harga rumah terus meningkat di berbagai lokasi, baik di jalan raya, gang, kampung, desa, dusun, maupun perumahan, seiring dengan nilai tanah dan bangunan yang berubah setiap tahun.

Sebagai akibatnya, pembangunan perumahan kini lebih banyak diarahkan ke pembangunan vertikal, seperti Rumah Susun, Apartemen, atau Kondominium (Santoso, 2017). Kalangan menengah ke bawah dapat memiliki hunian berupa Rumah Susun yang lebih terjangkau, sementara kalangan menengah ke atas cenderung memilih Apartemen atau Kondominium. Oleh karena itu, banyak masyarakat yang belum memiliki rumah memilih tinggal di Rumah Susun. Keberadaan Rumah Susun memberikan solusi atas kesulitan dalam mendapatkan hunian karena merupakan opsi yang efisien bagi berbagai kalangan (Suharso & Badriyah, 2019). Pemerintah perlu menyediakan hunian vertikal seperti Rumah Susun sebagai alternatif untuk mengatasi kepadatan penduduk dan terbatasnya lahan.

Salah satu isu yang muncul adalah kedatangan Warga Negara Asing (WNA) ke Indonesia, yang tentu saja membutuhkan tempat tinggal (Dwiyatmi, 2020). Rumah susun menjadi salah satu alternatif hunian bagi mereka. Kepemilikan rumah susun oleh WNA diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021. Menurut aturan ini, WNA dapat memiliki rumah di atas tanah dengan status hak pakai, hak pakai atas hak milik yang diberikan melalui perjanjian dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau hak pakai yang berasal dari konversi hak milik atau hak guna bangunan (HGB). WNA juga diperbolehkan memiliki satuan rumah susun (sarusun) yang dibangun di atas tanah hak pakai, atau yang berasal dari perubahan status hak milik atas sarusun (Laksana & Griadhi, 2019).

Saat ini, rumah susun mengalami banyak perubahan, terutama dalam aspek peraturan perundang-undangan. Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang didirikan di atas lahan dengan izin sesuai fungsi peruntukannya, di mana ruang-ruang di

dalamnya dibagi menjadi beberapa bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama sebagai hunian, dengan fasilitas bersama berupa bagian, benda, dan tanah bersama (Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun).

Sebelumnya, kepemilikan tanah dan bangunan hanya diperbolehkan bagi Warga Negara Indonesia (WNI), sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UU PA). Namun, dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja, khususnya BAB VIII terkait Pengadaan Tanah, Bagian Keempat Pertanahan, Paragraf 3 yang membahas tentang Satuan Rumah Susun untuk Orang Asing, Pasal 143 menyatakan bahwa hak milik atas satuan rumah susun adalah hak individu yang terpisah dari hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Status kepemilikan rumah susun bagi WNA diberikan dengan status tanah hak pakai, dan proses pembeliannya dilakukan melalui pengajuan permohonan.

Pengaturan kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun berkaitan erat dengan Sertifikat Hak Milik Sarusun (SHM Sarusun (Lijaya, et al., 2020). Oleh karena itu, penting untuk memahami definisi SHM Sarusun, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 11 UU No. 20 Tahun 2011: “Sertifikat Hak Milik Sarusun, atau SHM Sarusun, adalah bukti kepemilikan atas satuan rumah susun yang berada di atas tanah dengan status hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

Selain itu, berdasarkan Pasal 144 ayat (1) huruf c UU Cipta Kerja, hak milik atas satuan rumah susun juga dapat diberikan kepada WNA yang memiliki izin sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA hanya diperbolehkan di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Kawasan Industri, serta kawasan ekonomi lainnya.

Ketentuan dalam Pasal 144 ayat (1) huruf c UU Cipta Kerja yang menyatakan bahwa hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada WNA dengan izin yang sesuai peraturan perundang-undangan, telah mengubah konsep kepemilikan WNA atas satuan rumah susun di Indonesia. Perubahan ini bertentangan dengan prinsip nasionalitas yang dianut oleh UUPA. Masalah timbul mengingat kondisi perekonomian Indonesia, di mana daya beli Warga Negara Indonesia (WNI) terhadap hunian,

khususnya satuan rumah susun, relatif lebih rendah dibandingkan dengan WNA, karena pendapatan per kapita masyarakat Indonesia yang cukup rendah. Ketentuan dalam Pasal 144 ayat (1) huruf c UU Cipta Kerja ini menimbulkan kekhawatiran bahwa WNI akan dirugikan, terutama karena masih banyak WNI yang belum memiliki hunian, termasuk rumah susun.

Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik terkait berbagai perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan atau diminta oleh pihak yang berkepentingan untuk dituangkan dalam bentuk akta otentik, serta mengeluarkan Grosse (akta pengakuan hutang), menjamin kepastian tanggal, menyimpan akta, salinan, dan kutipan, adalah Notaris (Udjani & Sari, 2024). Notaris berperan penting dalam proses kepemilikan rumah susun oleh Warga Negara Asing (WNA), karena mereka bertugas untuk memberikan kepastian hukum bagi pembeli dan negara. Berdasarkan latar belakang tersebut, peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai peran notaris dalam kepemilikan rumah susun oleh WNA.

LANDASAN TEORI

Penerapan Asas Pemisahan Horizontal dalam Rumah Susun

Satuan Rumah Susun (Sarusun) adalah bangunan bertingkat yang dibangun di sebuah lingkungan yang terbagi menjadi beberapa bagian fungsional, baik secara horizontal maupun vertikal, di mana setiap satuan dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah (Kurniati & Nurhayati, 2021). Sarusun terutama berfungsi sebagai tempat hunian dan dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, serta tanah bersama.

Prinsip utama dari rumah susun ini adalah adanya kepemilikan ganda yang memisahkan antara bangunan dan tanahnya (Izzattisselim, 2019). Dalam hukum pertanahan Indonesia, hal ini dikenal dengan asas pemisahan horizontal. Asas ini menjadi dasar dalam pengaturan mengenai sarusun, apartemen, dan bentuk hunian vertikal lainnya. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap orang, selain kebutuhan akan pangan dan sandang. Beberapa orang memiliki rumah yang mereka tempati sendiri, sementara yang lain menempati rumah milik orang lain dengan cara sewa-menyewa atau melalui mekanisme lain yang bukan sewa-menyewa.

Di Indonesia, terdapat dua asas dalam hukum tanah yang memengaruhi konsep rumah susun, yaitu:

1. Asas Accessie (Asas Perlekatan) atau accessie scheidung beginsel.
2. Asas Pemisahan Horizontal atau horizontale beginsel*.

Berdasarkan asas perlekatan, bangunan menjadi bagian dari tanah tempat bangunan tersebut berdiri. Oleh karena itu, bangunan tersebut secara otomatis tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku untuk tanahnya (hukum tanah). Dengan asas ini, kepemilikan tanah juga mencakup kepemilikan bangunan yang berdiri di atasnya (Pasal 571 ayat (1) KUH Perdata). Jika sebuah bangunan didirikan di atas tanah milik orang lain, bangunan tersebut secara hukum menjadi milik pemilik tanah, kecuali jika ada perjanjian lain yang mengatur hal tersebut.

Asas yang digunakan dalam hukum tanah di Indonesia adalah asas pemisahan horizontal yang berasal dari hukum adat (Athallah, 2022). Secara fundamental, terdapat pemisahan antara tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya. Hukum yang berlaku untuk tanah tidak serta merta berlaku untuk bangunan yang ada di atasnya, dan hak kepemilikan atas tanah tidak secara otomatis mencakup kepemilikan bangunan yang berdiri di atasnya.

Penjabaran norma-norma hukum terkait asas pemisahan horizontal ini tidak diterapkan secara mutlak. Penerapannya dilakukan secara konkret dan relatif, yang berarti mempertimbangkan faktor-faktor konkret dan realitas yang menyangkut kasus yang dihadapi. Selalu ada kemungkinan untuk melakukan penyimpangan agar penyelesaian dapat memenuhi rasa keadilan, yang sejatinya merupakan tujuan dari hukum yang diterapkan.

Asas pemisahan horizontal mencerminkan realitas di pedesaan, di mana bangunan-bangunan umumnya terbuat dari kayu dan bambu, sehingga tidak dianggap sebagai kesatuan dengan tanahnya (Ningtyas & Priandhini, 2022). Saat ini, banyak bangunan yang dibangun dari material yang lebih permanen seperti batu dengan pondasi yang sulit dibongkar, sehingga dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan tanah. Oleh karena itu, penerapan asas pemisahan horizontal seharusnya mempertimbangkan kenyataan ini. Artinya, asas ini tidak seharusnya diterapkan secara mutlak dalam setiap kasus yang dihadapi. Setiap kasus harus mendapatkan pertimbangan khusus untuk menentukan apakah ketentuan hukum yang berlaku untuk tanah juga akan diterapkan

pada bangunan yang ada di atasnya, dengan mempertimbangkan tujuan dan fungsi dari peraturan yang bersangkutan.

Penciptaan Hak Milik Sarusun sebagai lembaga hukum baru dalam sistem hukum Indonesia sejalan dengan asas pemisahan horizontal yang diadopsi oleh hukum tanah nasional kita. Dalam konteks ini, perlu dicatat bahwa hukum tanah nasional kita tidak menggunakan asas perlekatan atau accessie, melainkan mengutamakan asas pemisahan horizontal.

Kepastian Hukum Terhadap Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh WNA Menurut UU Cipta Kerja

Aturan yang berlaku saat ini menjelaskan bahwa Warga Negara Asing (WNA) yang memenuhi syarat sesuai peraturan perundang-undangan dapat memiliki hak milik atas satuan rumah susun. Status kepemilikan satuan rumah susun dapat diberikan kepada WNA di Indonesia dengan status Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang dibuktikan dengan Sertifikat Satuan Rumah Susun (Motulo, 2019). Hal ini berlaku bagi WNA yang berada di Indonesia dan memberikan manfaat bagi pembangunan nasional, serta memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia melalui investasi untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggal atau hunian.

Kepemilikan Sarusun oleh WNA melalui Jual Beli Sebelum Pembangunan Selesai

Warga Negara Asing (WNA) yang tinggal di Indonesia dapat memiliki rumah susun yang dibangun di atas tanah dengan status hak pakai atas tanah negara. Status hak pakai ini ditetapkan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh menteri yang berwenang (Izzattisselim, 2019). Pendaftaran rumah susun harus mencakup dengan jelas batas, ukuran, dan luasnya, yang secara tidak langsung terkait dengan sistem yang berlaku, yaitu adanya bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama. Dalam hal ini, sarusun dapat dimiliki secara individu, sementara kepemilikan bersama mencakup bangunan dan tanahnya. Dengan demikian, Hak Milik atas sarusun merupakan hak milik atas satuan yang bersifat pribadi dan terpisah.

Asas yang diterapkan dalam pembangunan rumah susun adalah asas hukum adat, yaitu asas pemisahan horizontal, di mana pemilik tanah tidak selalu menjadi pemilik bangunan. Mengingat hal tersebut, ketentuan mengenai hukum tanah diterapkan pada bangunan (rumah susun). Unsur tanah ini memberikan dasar bagi pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah, sesuai amanat Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor

5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Bagian kedua mengenai pendaftaran tanah menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pasal 19 ayat (2) UUPA juga menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran meliputi pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak, dan penerbitan surat tanda bukti hak. Dalam konteks ini, pemerintah menetapkan hak atas tanah sebagai hak pakai atas tanah negara.

Kepemilikan Sarusun oleh WNA melalui Jual Beli Setelah Pembangunan Selesai

Berbeda dengan proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan sebelum pembangunan selesai, menurut ketentuan Pasal 44 UURS, proses jual beli yang dilakukan setelah pembangunan selesai dapat dilakukan dengan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, tanpa perlu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Selain Akta Jual Beli, pembeli juga akan menerima Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sama seperti dalam pembelian sarusun sebelum pembangunan selesai.

Jika penguasaan satuan rumah susun dilakukan melalui sewa, maka hal ini harus dilakukan dengan menyusun perjanjian tertulis yang memberikan hak kepada penyewa sebagai berikut:

1. Memanfaatkan rumah susun dan sekitarnya, termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, secara aman dan tertib
2. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga
3. Memilih dan dipilih sebagai anggota pengurus Perhimpunan Penghuni.

Perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat oleh pemberi sewa atau pemilik satuan rumah susun yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) bersama penyewa di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya, perjanjian ini harus didaftarkan pada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (6) UURS.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif, di mana hukum dipahami sebagai norma yang tertulis dalam peraturan

perundang-undangan (sering disebut sebagai "hukum di atas kertas") atau sebagai pedoman bagi perilaku manusia. Oleh karena itu, pemahaman yuridis normatif ini dilakukan melalui analisis terhadap bahan hukum utama, seperti teori, konsep, asas hukum, dan peraturan yang relevan. Secara sederhana, metode ini juga dikenal sebagai pendekatan.

Kepustakaan dalam penelitian ini berfokus pada studi norma, aturan hukum, dan dokumen-dokumen lain yang relevan.

Jenis Data

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan. Bahan primer yang akan digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria
4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja
5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
6. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia
7. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang berkaitan erat dengan bahan hukum primer, memberikan penjelasan, analisis, dan pemahaman tentang bahan hukum primer, seperti buku, artikel, jurnal, makalah, dan pendapat para ahli hukum. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer atau sekunder, contohnya adalah kamus dan ensiklopedia.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka yang mencakup pendapat para ahli hukum, publikasi artikel ilmiah melalui internet, interpretasi hukum terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan, serta perbandingan kasus-kasus terkait.

Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, di mana data yang diperoleh dihubungkan dengan penerapan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Data tersebut kemudian dibahas, dianalisis, dan disimpulkan untuk menjawab permasalahan yang ada.

HASIL PENELITIAN

Peran Notaris dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun

Lembaga notariat muncul sebagai respons terhadap kebutuhan masyarakat akan bukti tertulis dalam menjalankan tindakan hukum, baik atas permintaan kelompok tertentu maupun pemerintah. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk menjalankan berbagai fungsi publik dalam bidang hukum perdata. Akta yang disusun oleh notaris berfungsi sebagai bukti hukum untuk kepemilikan harta, warisan, hak, dan kewajiban seseorang, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan perubahannya melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Notaris bertugas untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan berbagai perbuatan, perjanjian, dan ketentuan hukum yang diwajibkan oleh undang-undang atau diminta oleh pihak berkepentingan. Selain itu, notaris juga berperan dalam memastikan keabsahan tanggal akta, menyimpan akta, serta memberikan salinan, kutipan, dan grosir. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki ruang lingkup kerja terbatas di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan bertanggung jawab untuk membuat akta terkait hak atas tanah, termasuk dalam kegiatan pendaftaran tanah sebagai bukti sah perbuatan hukum atas hak tanah. PPAT memiliki tugas utama untuk melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa perbuatan hukum atas hak tanah telah dilaksanakan. Beberapa perbuatan tersebut meliputi:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Permasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
6. Pemberian Hak Tanggungan

7. Pemberian kuasa untuk menjelaskan Hak Tanggungan

Notaris perlu bersikap hati-hati dan teliti saat memeriksa sertifikat hak atas tanah yang diserahkan kepadanya. Kelalaian atau kurangnya ketelitian dari notaris dapat berpotensi merugikan calon pembeli, karena setelah kedua belah pihak menandatangani akta perjanjian, mereka akan memiliki hak dan kewajiban yang saling mengikat. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mencakup kesepakatan kedua pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, pokok perjanjian, dan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Jika kesepakatan atau kecakapan tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan; sementara jika pokok perjanjian atau tujuannya bertentangan dengan hukum, perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Selain itu, semua janji yang diberikan oleh pengembang kepada calon pembeli harus dicantumkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang mengikat kedua belah pihak. PPJB merupakan perjanjian awal yang dibuat sebelum akta jual beli ditandatangani dan memuat ketentuan-ketentuan terkait transaksi, terutama untuk satuan rumah susun.

Peran Notaris dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing

Dengan disahkannya Undang-Undang Cipta Kerja melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, warga negara asing (WNA) kini diperbolehkan untuk memiliki satuan rumah susun di Indonesia, meskipun prosesnya berbeda dibandingkan dengan warga negara Indonesia. Kepemilikan ini diatur dalam Pasal 144 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022, yang mensyaratkan WNA untuk memiliki izin tinggal berupa visa atau izin tinggal terbatas/tertutup, dan hanya diperbolehkan di kawasan ekonomi tertentu. WNA diberikan hak pakai untuk rumah tunggal atau hak milik atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai negara, hak milik, atau tanah pengelolaan.

Jika izin tinggal WNA berakhir atau tidak diperpanjang, mereka wajib mengalihkan kepemilikan kepada pihak yang memenuhi syarat dalam jangka waktu tertentu, jika tidak, properti tersebut akan dilelang oleh negara. Notaris memiliki peran krusial dalam menjamin kepastian hukum dan menilai kecakapan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli properti ini, termasuk dalam kasus perkawinan antara WNA dan WNI. Selain itu, peraturan juga menetapkan bahwa hak milik tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok

Agraria, dan hak guna bangunan hanya boleh dimiliki oleh WNI atau badan hukum yang beroperasi di Indonesia.

KESIMPULAN

Kesimpulannya, dengan disahkannya UU Cipta Kerja, warga negara asing kini diperbolehkan memiliki satuan rumah susun di Indonesia, asalkan memenuhi syarat tertentu, seperti memiliki izin tinggal dan berinvestasi di kawasan ekonomi khusus. Dalam proses ini, notaris memiliki peran penting dalam memastikan kecakapan hukum para pihak yang terlibat serta memberikan penyuluhan mengenai peraturan terbaru agar WNA memahami syarat dan ketentuan kepemilikan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Athallah, M. N. (2022). *Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Pasca Undang-Undang Cipta Kerja (Studi Kasus Di Desa Sanur Kauh, Kota Denpasar, Kecamatan Denpasar Selatan, Bali)* (Doctoral dissertation, Universitas Atma Jaya Yogyakarta).
- Dwiyatmi Sri Harini, 2020. Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional, Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum.
- Izzattisselim, A. (2019). Kepastian Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Melalui Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun. *Law Review*, 18(3), 347-368.
- 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.
- Laksana I P & Griadhi, 2019. Kedudukan Notaris sebagai Membuat Akta dalam Bidang Pertanahan. Kertha Negara 7.
- Lijaya M Putri dkk, 2020. Karakteristik Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Malang.
- Motulo, N. F. (2019). Kepemilikan Properti Warga Negara Asing di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. *Lex Et Societatis*, 6(10).
- Ningtyas, A. Y. P., & Priandhini, L. (2022). Peran Notaris Dan Ppat Dalam Mengoptimalkan Penyelenggaraan Rumah Susun Di Indonesia. *PALAR (Pakuan Law review)*, 8(1), 120-135.
- Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2023 tentang Visa dan Izin Tinggal.
- Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Indonesia.

- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pembuat Akta Tanah. Indonesia.
- Peraturan Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja. Indonesia.
- Sahnan M. Arba & L. Wira Pria Suhartana, 2019. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian sengketa Pertanahan, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan. Vol 7 No 3.
- Santoso Urip, 2017. Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Kencana, Depok.
- Suharso & Badriyah, 2019. Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia. Jurnal Law, Development and Justice Review.
- Udjani, B. G. L., & Sari, R. D. P. (2024). Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), 147-157.
- Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang - Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian. Indonesia.
- Undang –Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok –Pokok Agraria. Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Indonesia.
- Waluja H D & Hartanto, 2021. Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing dalam Undang-Undang Cipta Kerja. Rechtidee.
- Yunne Ananda & L Priandhini, 2022. Peran Notaris Dan PPAT Dalam Mengoptimalkan Penyelenggaraan Rumah Susun Di Indonesia. Pakuan Law Review. Bogor.