

PEROLEHAN SATUAN RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN OLEH PASANGAN SUAMI ISTRI YANG BERBEDA KEWARGANEGARAAN



Acquisition Of A Flat Unit On Land Use Right By Married Couple Of Different Nationality

ISSN 2657-182X (Online)

Aris Dwi Saputro¹, Anda Setiawati^{2*}

Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia

**JURNAL
REFORMASI
HUKUM
TRISAKTI**

Volume 7 Nomor 4 November 2025

ABSTRAK

Perjanjian perkawinan harus dibuat oleh pasangan suami istri yang berbeda kewarganegaraan agar dapat memiliki dan menguasai rumah susun yang dibangun di atas tanah HGB. Terdapat persoalan karena tidak semua pasangan suami istri yang berbeda kewarganegaraan membuat perjanjian perkawinan. Rumusan masalah pada penelitian ini ialah bagaimana pengaturan kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing? dan bagaimana cara pasangan suami istri yang berbeda kewarganegaraan dan tidak membuat perjanjian perkawinan dapat memperoleh satuan rumah susun?. Metode penelitian hukum yang digunakan adalah penelitian normatif, yang bersumber pada data sekunder atau data studi kepustakaan. Berdasarkan hasil pembahasan diperoleh kesimpulan bahwa Kepemilikan satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan oleh pasangan suami istri yang berbeda kewarganegaraan diperbolehkan, dengan ketentuan bahwa hak kepemilikan yang digunakan bukan HMSRS, melainkan HPSRS. Orang asing yang ingin memiliki dan menguasai satuan rumah susun di Indonesia hanya bisa dengan Hak Pakai atau Hak sewa.

- Diterima
Desember 2024
- Revisi
Juli 2025
- Disetujui
Agustus 2025
- Terbit *Online*
November 2025

*Email Koresponden:
anda.s@trisakti.ac.id

Kata Kunci:

- Apartemen
- Kepemilikan
- Perjanjian
- Perkawinan
- Bangunan

Keywords:

- Apartment
- Ownership
- Agreement
- Marriage
- Building

ABSTRACT

A prenuptial agreement must be executed by a married couple of different nationalities in order to acquire and control ownership of a condominium unit constructed on land with HGB. A legal issue arises due to the fact that not all such couples have entered into a prenuptial agreement. The legal issues formulated in this research are: (1) How is the ownership of condominium units by foreign citizen regulated? and (2) how can a married couple of different nationalities who have not executed a prenuptial agreement acquire a condominium unit? The research method used is a normative legal research, which is based on secondary data or library-based research. Based on the discussion, the conclusion is that the ownership of condominium units built on land with HGB by married couples of different nationalities is permitted, provided that the proprietary right over the condominium is not in the form of HMSRS, but rather in the form of HPSRS. A foreign individual who intends to acquire and control a condominium unit in Indonesia may only do so under a Right of Use or leasehold arrangement.

Sitasi artikel ini:

Saputro, Setiawati. 2025. Perolehan Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Pasangan Suami Istri Yang Berbeda Kewarganegaraan. Vol. 7 Nomor 4 November 2025. Halaman 1470-1480. Doi: <https://doi.org/10.25105/refor.v7i4.22949>

I. PENDAHULUAN

Perkawinan merupakan suatu ikatan yang memiliki makna mendalam dan dianggap sangat sakral oleh masyarakat. Ikatan ini tidak hanya menyatukan dua insan dalam hubungan yang sah secara hukum dan agama, tetapi juga membawa konsekuensi sosial dan kultural yang lebih luas, karena turut melibatkan keluarga besar serta lingkungan sosial di sekitarnya. Oleh karena itu, perkawinan tidak dapat dipandang semata sebagai urusan pribadi, melainkan sebagai peristiwa hukum dan sosial yang memiliki dampak signifikan. Di Indonesia, aturan mengenai perkawinan telah ditetapkan secara yuridis melalui UU No. 1/1974 tentang Perkawinan, yang kemudian mengalami perubahan melalui UU No. 16/2019. Kedua undang-undang tersebut menjadi landasan hukum dalam mengatur berbagai aspek perkawinan, termasuk syarat dan prosedur pelaksanaannya, usia minimal untuk menikah, pencatatan resmi, hingga pengaturan mengenai perjanjian perkawinan (*prenuptial agreement*) dan pengelolaan harta dalam perkawinan, baik harta bersama maupun harta bawaan.

Untuk harta perkawinan, dalam konsep hukum perkawinan dikenal ada 2 (dua) macam harta pada perkawinan yakni harta bawaan serta harta bersama. Harta bawaan ialah harta yang diperoleh masing-masing (suami-istri) sebagai hadiah atau warisan¹. Pasal 35 UU No. 1/1974 menetapkan bahwa barang-barang atau harta yang dimiliki suami atau istri sebelum menikah, atau yang diperoleh sebagai hadiah atau warisan, tetap menjadi milik pribadi mereka masing-masing selama tidak ada perjanjian lain yang dibuat². Sebaliknya, harta yang diperoleh selama perkawinan disebut sebagai harta bersama. Kecuali jika kedua belah pihak membuat perjanjian perkawinan, harta bersama tersebut menjadi harta bersama suami dan istri. Harta yang diperoleh masing-masing pasangan di bawah ini menjadi harta bersama dan menjadi milik suami dan istri setelah perjanjian perkawinan dibuat.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 29 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 mengenai Perkawinan, perjanjian perkawinan harus dibuat sebelum atau pada saat pernikahan dilaksanakan. Artinya, harta bersama suami istri langsung menjadi harta bersama jika belum membuat perjanjian perkawinan. Harta yang diperoleh menjadi harta bersama

¹ Wati Rahmi Ria and Amara Yovitasari, "Akibat Hukum Pembagian Harta Bawaan Dan Harta Bersama Akibat Meninggalnya Pasangan Dalam Perspektif Hukum Islam," *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2022): 261–272 <https://doi.org/10.24967/jcs.v7i2.1973>.

² Esther Masri and Oti Handayani, "Kedudukan Harta Benda Dalam Perkawinan Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974," *Abdi Bhara* 1, no. 2 (2022): 110–118 <https://doi.org/10.31599/abhara.v1i2.1705>.

dan perjanjian perkawinan batal jika suami istri baru membuat perjanjian setelah perkawinan dilangsungkan. Ketentuan ini juga berlaku untuk perkawinan campuran, yaitu perkawinan antara suami istri yang berbeda kewarganegaraan. Harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama jika tidak ada pihak yang membuat perjanjian perkawinan. Suami istri yang berbeda kewarganegaraan juga diatur dalam ketentuan yang sama.

Untuk memperoleh satuan rumah susun yang dibuat di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB), Ibu Ike Farida dan suaminya yang merupakan Warga Negara Asing (WNA) dan belum memiliki perjanjian perkawinan, tidak dapat menyelesaikan perbuatan hukum jual beli.³ Ketentuan ini menghambat mereka karena calon pembeli yang menjadi pemegang hak atas tanah harus memenuhi syarat-syarat untuk memperoleh satuan rumah susun (sarusun). Spesifikasi tersebut didasarkan pada gagasan bahwa kepemilikan tanah bersama merupakan komponen kepemilikan satuan rumah susun. Meskipun Mahkamah Konstitusi dalam putusannya No. 69/PUU-XIII/2015 terdapat perubahan terkait waktu pembuatan perjanjian perkawinan yang dimana telah menambahkan rumusan bahwa perjanjian perkawinan dapat dibuat sebelum, selama, dan setelah perkawinan pada Pasal 29 ayat (1) UU No. 1/1974.

Mahkamah Konstitusi telah memberikan fleksibilitas bagi pasangan untuk membuat perjanjian ini kapan saja, tidak hanya sebelum menikah, namun putusan tersebut masih dipertanyakan. Persoalan yang muncul adalah apakah suami istri yang berbeda kewarganegaraan dan belum memiliki perjanjian perkawinan dapat dengan cepat membuat perjanjian perkawinan dan menggunakannya sebagai alasan untuk membangun satuan rumah susun di atas tanah yang memiliki Hak Guna Bangunan (HGB).

Berangkat dari persoalan hukum tersebut penulis melakukan kajian dengan tujuan untuk memberikan penjelasan mengenai perolehan satuan rumah susun (sarusun) diatas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) oleh pasangan suami istri yang berbeda kewarganegaraan. Maka dari itu identifikasi masalah dalam penelitian ini antara lain, bagaimana implementasi sesuai Putusan MK No. 69/PUU-XIII/2015 terkait bagaimana pengaturan kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing? dan bagaimana

³ Mayday Hanura Wijayanti Anda setiawati, "Jual Beli Apartemen Casa Grande Residence Oleh Pasangan Suami Istri Yang Berbeda Kewarganegaraan," *Revista Latinoamericana de Derecho y Religión* 1, no. Vol. 1 No. 4 Amicus Curiae (2024) <https://doi.org/10.25105/60x9gw77>.

cara pasangan suami istri yang berbeda kewarganegaraan dan tidak membuat perjanjian perkawinan dapat memperoleh satuan rumah susun?.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif yang berangkat dari konsep hukum rumah susun dan hukum tanah nasional terutama asas-asas hukum pemilikan rumah susun. Mengenai datanya digunakan data sekunder atau data kepustakaan yang diperoleh dari studi literatur⁴. Adapun data sekunder yang digunakan Undang-Undang No. 1/1974 tentang Perkawinan yang sudah di ubah dengan UU No. 16/2019, UU No. 20/2011, Permen ATR/BPN No. 18/2021 dan PP No. 18/2021 putusan MK No. 69/PUU-XIII/2015. Selain pengumpulan peraturan perundang-undangan penulis juga melakukan penelusuran data melalui studi pengumpulan data dari buku referensi dan artikel jurnal yang mengulas tentang masalah masalah pemilikan oleh orang asing dan perjanjian perkawinan. Dalam penelitian ini digunakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis dimana penulis menguraikan tentang masalah perolehan sarusun di atas tanah HGB oleh pasangan suami istri yang berbeda kewarganegaraan dan tidak memiliki perjanjian perkawinan untuk kemudia dianalisis dengan menggunakan konsep hukum rumah susun dan norma hukum rumah susun. Sedangkan analisis datannya menggunakan analisis data penulis dilakukan dengan metode kualitatif. Dengan Penarikan kesimpulan menggunakan logika deduktif.⁵

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, Lembaga Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) adalah institusi yang memberikan hak milik yang unik serta khusus atas satuan rumah susun. HMSRS didefinisikan sebagai hak milik perorangan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yang berbeda dengan hak bersama atas bagian-bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama⁶.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, maka diperoleh kepastian hukum dan penegasan bahwa kepemilikan bagian-bagian tertentu dari rumah

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013) hal. 13.

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI-Press, 2020) hal. 51.

⁶ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya." (Jakarta: Djambatan, 2015) hal. 349.

susun secara individu dimungkinkan melalui status HMSRS. Sementara itu, bagian-bagian lain, termasuk tanah tempat rumah susun tersebut berdiri, dimiliki secara bersama. Seluruh elemen tersebut, baik unit individu maupun bagian bersama dan tanahnya, merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam kepemilikan rumah susun tersebut.⁷

Berbeda dengan HMSRS, kepemilikan dengan sistem strata title hanya mencakup kepemilikan atas unit bangunannya saja, tanpa termasuk hak kepemilikan atas tanah tempat bangunan tersebut berdiri. *Strata title* adalah bentuk kepemilikan atas properti yang muncul ketika terdapat beberapa pemilik dalam satu bidang lahan yang sama. Jenis kepemilikan ini paling umum ditemukan pada bangunan bertingkat, seperti apartemen, di mana hak masing-masing pemilik atas unit tertentu berada pada lapisan atau lantai yang berbeda (strata), dan saling bersinggungan satu sama lain dalam satu struktur bangunan.⁸

Salah satu tujuan diterapkannya sistem kepemilikan apartemen dengan strata title adalah untuk mempermudah pemisahan bangunan menjadi unit-unit atau satuan-satuan yang bersifat individual, sehingga setiap unit dapat diperjualbelikan layaknya tanah. Namun, kepemilikan atas unit tersebut tidak mencakup hak atas tanah tempat bangunan berdiri. Di sejumlah negara seperti Australia dan Singapura, kepemilikan apartemen diterapkan dengan menggunakan konsep *strata title*. Model kepemilikan properti ini umumnya diterapkan dalam skala besar dan banyak digunakan di wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi, sebagai upaya untuk mendorong efisiensi penggunaan lahan serta mendukung pembangunan yang berkelanjutan di kawasan metropolitan.

Ruang lingkup kepemilikan atas satuan rumah susun sebagaimana diatur dalam Pasal 46 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mencakup hak milik yang bersifat individual atas unit tertentu, yang terpisah dari kepemilikan bersama atas bagian-bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Berdasarkan konsep kepemilikan ini, setiap pemilik satuan rumah susun wajib memenuhi kriteria sebagai subjek yang berhak atas tanah.

⁷ Arie S. Hutagalung, *Kondominium Dan Permasalahannya* (Jakarta: Fakultas Hukum, 2007).

⁸ Al fath Muhammad Azmi Ferdy Bagas Athallah, Talyta Putri permata Sari, Amanda Dwi Cahyani Putri, Faristin Nabila Priwahyuni, Desya Lusiarni Purba, "Hak Pemilikan Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Melalui Perjanjian Sewa Menyewa Di Atas Tanah Hak Milik," *Jurnal BATAVIA Buletin Aksi Visi Penelitian Sosial Humaniora* 1 nomor 2, (2024) .

Pemisahan satuan rumah susun dari bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dilakukan dengan tujuan untuk memberikan kejelasan dalam beberapa aspek, yaitu:

1. Menetapkan secara pasti batas-batas unit yang dapat dimiliki dan digunakan secara pribadi oleh masing-masing pemilik,
2. Memberikan penjelasan dan ketentuan mengenai bagian serta benda yang dimiliki secara bersama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun,
3. Merinci serta membatasi tanah bersama, termasuk pembagian proporsional luas tanah yang menjadi hak dari setiap pemilik unit rumah susun.

Sebagai bukti kepemilikan satuan rumah susun, Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa untuk rumah susun yang dibangun di atas tanah dengan status hak milik, Hak Guna Bangunan (HGB), atau hak pakai di atas tanah negara, serta HGB atau hak pakai di atas tanah dengan hak pengelolaan, akan diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Sementara itu, menurut Pasal 18 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, apabila rumah susun dibangun di atas tanah milik negara atau tanah wakaf yang menggunakan sistem sewa, maka bukti kepemilikannya dinyatakan dalam bentuk Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG SRS).

Menurut Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 sudah dijelaskan untuk memberikan fleksibilitas dalam hak status kepemilikan tanah untuk pembangunan rumah susun. Tanah dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas berbagai jenis tanah dapat dijadikan sebagai lahan pembangunan rumah susun. Subjek pemegang HMSRS adalah warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia, dan badan hukum asing, sesuai dengan UURS dan peraturan pelaksanaannya, yang berlaku juga bagi warga negara Indonesia dan setiap orang lain yang memenuhi syarat untuk mempunyai sarusun di Indonesia. Mereka yang memenuhi kriteria sebagai subjek tanah dan pemegang hak guna bangunan atas satuan rumah susun diperbolehkan untuk membeli, sejalan dengan asas hukum pertanahan nasional, yang menyatakan bahwa subjek pemegang hak harus memenuhi persyaratan sebagai subjek hak atas tanah. Apabila rumah susun yang dibuat di atas tanah hak untuk bangunan bisa dimiliki oleh WNI dan Badan Hukum Indonesia, rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai merupakan subjek hukum yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, warga

negara asing, dan badan hukum asing. Sebaliknya, rumah susun yang dibuat di atas tanah hak milik hanya bisa dikuasai oleh WNI.

Pengertian HMSRS dapat dilihat pada Pasal 1 PP No. 18/2021 HMSRS merupakan hak kepemilikan individu atas sebuah unit rumah susun yang terpisah dari bagian-bagian bersama dalam bangunan tersebut, seperti tanah, fasilitas umum, dan area bersama lainnya. Berdasarkan ketentuan peraturan tersebut hak kepemilikan satuan rumah susun (sarusun) tidak hanya dalam bentuk kepemilikan atas unitnya tetapi juga meliputi atas bagian, benda, serta tanah bersama, dengan wujud kepemilikan yang meliputi pula kepemilikan atas tanah bersama maka siapa saja yang akan menjadi pemilik harus memenuhi persyaratan sebagai subjek pemegang hak atas tanah⁹. Menurut UUPA dan UURS, warga negara asing hanya diperbolehkan mempunyai sarusun yang dibangun di atas tanah dengan status hak sewa atau hak pakai. Tetapi berdasarkan ketentuan UU No. 6/2023 tentang Cipta kerja, PP No. 18/2021 dan Permen ATR/BPN No 18/2021 orang asing dapat memiliki sarusun yang dibangun di atas tanah HGB dan Hak Pakai. Ketentuan tersebut juga berlaku untuk perolehan sarusun oleh pasangan suami istri yang berbeda kewarganegaraan dan tidak mempunyai atau tidak membuat perjanjian perkawinan.

Upaya Bagi Pasangan Suami Istri Yang Berbeda Kewarganegaraan Dan Tidak Membuat Perjanjian Perkawinan Dapat Memperoleh Satuan Rumah Susun

Pasca putusan MK No. 69/PUU-XIII/2015 bagi pasangan suami istri yang ingin memperoleh sarusun namun belum membuat perjanjian perkawinan, dapat membuat perjanjian perkawinan meskipun perkawinannya sudah lama dilangsungkan. Caranya dengan membuat perjanjian perkawinan di hadapan notaris yang kemudian disahkan oleh kantor pencatatan perkawinan dan dinas kependudukan pencatatan sipil. Namun apabila mereka tetap tidak ingin membuat perjanjian perkawinan, masih mungkin mendapatkan aset dalam bentuk sarusun asalkan dipenuhi persyaratan yang harus dipenuhi oleh Orang Asing yang memiliki Izin Tinggal Tetap sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Undang-Undang Keimigrasian diperbolehkan mempunyai sarusun di atas tanah yang memiliki status hak pakai, dijelaskan pada Pasal 67 ayat (1) huruf c PP No. 18/2021. Kemudian pasal 69 ayat (1) PP No. 18/2021 memperjelas bahwa orang

⁹ R.Suharto and Siti Malikhatus Badriyah, "Kepemilikan Rumah Susun Di Indonesia" 2, no. 1 (2019): 1–23 <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i1.5137>.

asing yang mempunyai dokumen keimigrasian yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan Prasyarat tersebut diuraikan dalam Pasal 144 ayat (1) huruf c UU No. 6/2023 tentang tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menetapkan bahwa kepemilikan satuan rumah susun oleh Bahwa orang asing dapat memperoleh dan memiliki sarusun dibangun di atas tanah HGB yang berada di seperti Kawasan Ekonomi Khusus, Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Kawasan Industri, serta kawasan ekonomi lainnya.

Dalam Pasal 71 ayat (1) huruf b PP No. 18/2021 dikatakan ketentuan bagi individu asing untuk dapat mempunyai sarusun yang dibuat di atas tanah dengan status hak guna bangunan atau hak pakai, termasuk tanah negara dan tanah hak pengelolaan.¹⁰ Selanjutnya dalam Pasal 71 ayat (2) PP No. 18/2021 yang menyatakan jika WNA diizinkan dalam mempunyai rumah susun di atas tanah yang berbadan hukum hak pakai dan hak guna bangunan yang dibangun dikawasan ekonomi khusus, kawasan perdangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri dan kawasan ekonomi lainnya.

Namun sejak diterbitkannya PP No. 18/2021 persyaratan kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing yang diatur PP No. 103/2015 tidak berlaku lagi. Setelah PP No. 103/2015 telah dicabut peraturan pelaksana PP No. 103/2015 yaitu Permen ATR/BPN No. 29 Tahun 2016 mengenai Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia sudah tidak berlaku dan sudah digantikan dengan Permen ATR/BPN No. 18/2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.¹¹

Menurut Permen ATR/BPN No. 18/2021, rumah susun juga harus memenuhi harga minimum yang telah ditetapkan. Hal ini meliputi informasi mengenai rumah tinggal atau hunian seperti yang ada memiliki batasan harga minimum seperti yang ada pada lampiran yang adalah bagian penting dari Peraturan Menteri tersebut. Sebagai contoh, pemerintah telah menetapkan batasan harga untuk rumah tinggal dan satuan rumah

¹⁰ Okky Putri, Afina Ashuryani, and Nadhifa Thufailah, "Pemberian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Kepada Orang Asing Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja" 5, no. 2 (2022): 319–325 <https://doi.org/10.32662/golrev.v5i2.2416>.

¹¹ Heni Nikita Ransa and Siti Malikhatus Badriyah, "Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia," *Jurnal Preferensi Hukum* 3, no. 2 (2022) <https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.40918>.

susun di berbagai wilayah di Indonesia guna memberikan kepastian hukum serta mendorong keterjangkauan akses perumahan, terutama bagi warga negara asing yang ingin memiliki hunian di Indonesia. Di wilayah DKI Jakarta, batas harga minimum satuan rumah susun ditetapkan sebesar Rp 3.000.000.000 (tiga miliar rupiah). Sementara itu, untuk wilayah Provinsi Jawa Barat, batas harga minimumnya adalah Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah). Adapun untuk wilayah lain di Pulau Jawa seperti Jawa Tengah dan Jawa Timur, batas harga minimum ditetapkan sebesar Rp 1.000.000.000 (satu miliar rupiah). Kemudian dalam Permen ATR/BPN No. 18/2021 menyebutkan bahwa orang asing hanya boleh memperoleh sarusun dalam bentuk unit komersial.

Pembatasan tambahan diuraikan dalam Pasal 71 ayat (2) PP No. 18/2021, yang menyatakan jika WNA diizinkan untuk memperoleh rumah susun yang dilakukan pembangunan di atas tanah dengan hak guna bangunan di Kawasan Ekonomi Khusus. Apabila pasangan suami istri yang berbeda kewarganegaraan tetap memilih untuk tidak membuat perjanjian perkawinan meskipun telah ada putusan MK No.69/PUU-XIII/2015, maka mereka masih dimungkinkan untuk memiliki sarusun di Indonesia, dengan syarat bahwa properti tersebut dibangun di kawasan ekonomi khusus sesuai dengan ketentuan batasan tersebut. Selama mereka menandatangani perjanjian perkawinan, pasangan suami istri tetap dapat membeli rumah susun di atas tanah dengan HGB yang tidak berlokasi di Kawasan Ekonomi Khusus. Dengan cara membuat perjanjian perkawinan itu di hadapan notaris yang selanjutnya dicatatkan di kantor pencatatan pernikahan tanpa memerlukan putusan pengadilan.¹²

Hal itu dimungkinkan berdasarkan putusan MK No.69/PUU-XIII/2015 yang dalam amar putusan tersebut berlaku sejak dibacakan pada tanggal 27/10/2015 semua pasangan suami istri yang ingin memperoleh satuan rumah bangunan dan belum memiliki perjanjian perkawinan dapat segera membuat perjanjian perkawinan dengan suatu akta notarill yang dikeluarkan oleh notaris yang kemudian disahkan oleh kantor perkawinan dan dijadikan dasar untuk melakukan transaksi jual beli satuan rumah susun¹³. Hal serupa juga dapat digunakan oleh Ny. Ike Farida dan suaminya tanpa

¹² Ingrid Fransisca Matina Candra and Zil Aidi, "Implikasi Atas Berlakunya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII-2015 Terhadap Perjanjian Perkawinan Di Indonesia," *UNES Law Review* 6, no. 3 (2024) <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>.

¹³ A Prayoga, "Akibat Hukum Perjanjian Perkawinan Yang Dibuat Selama Perkawinan Setelah Adanya Putusan Mahkamah Konstitusi No. 69/PUU-XIII/2015," *Indonesian Notary* 3, no. 69 (2021).

menunggu perubahan UU No.1/1974 yang sudah dilakukan perubahan oleh UU No.16/2019.

IV. KESIMPULAN

Kepemilikan satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan oleh pasangan suami istri yang berbeda kewarganegaraan diperbolehkan, dengan ketentuan bahwa hak kepemilikan yang digunakan bukan HMSRS, melainkan HPSRS. Selain itu, rumah susun tersebut harus berada di dalam Kawasan Ekonomi Khusus, hanya boleh unit dalam bentuk unit komersial dan nilai atau harga unitnya di wilayah DKI Jakarta, batas harga minimum satuan rumah susun ditetapkan sebesar Rp 3.000.000.000 (tiga miliar rupiah). Sementara itu, untuk wilayah Provinsi Jawa Barat, batas harga minimumnya adalah Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah). Adapun untuk wilayah lain di Pulau Jawa seperti Jawa Tengah dan Jawa Timur, batas harga minimum ditetapkan sebesar Rp 1.000.000.000 (satu miliar rupiah). Terkait dengan ketiadaan perjanjian perkawinan sebelumnya, pasangan tetap dapat membuat perjanjian perkawinan meskipun perkawinan telah berlangsung lama, sebagaimana diperbolehkan berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015. Di samping itu, syarat lainnya adalah bahwa pasangan yang berstatus warga negara asing harus memiliki dokumen keimigrasian yang sah, yaitu berupa Kartu Izin Tinggal Sementara (KITAS) atau Kartu Izin Tinggal Tetap (KITAP).

DAFTAR PUSTAKA

- Andika Prayoga. (2021). "Akibat Hukum Perjanjian Perkawinan Yang Dibuat Selama Perkawinan Setelah Adanya Putusan Mahkamah Konstitusi No. 69/PUU-XIII/2015." *Indonesian Notary* 3, no. 69. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/11/%0Ahttps://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1022&context=notary>.
- Arie S. Hutagalung. (2007). *Kondominium Dan Permasalahannya*. Jakarta: Fakultas Hukum.
- Candra, Ingrid Fransisca Matina, and Zil Aidi. (2024). "Implikasi Atas Berlakunya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII-2015 Terhadap Perjanjian Perkawinan Di Indonesia." *UNES Law Review* 6, no. 3: 8849–59.
- Ferdy Bagas Athallah, Talyta Putri permata Sari, Amanda Dwi Cahyani Putri, Faristin Nabila Priwahyuni, Desya Lusiarni Purba, Al fath Muhammad Azmi. (2024). "Hak Pemilikan Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Melalui Perjanjian Sewa Menyewa Di Atas Tanah Hak Milik." *Jurnal BATAVIA Buletin Aksi*

Visi Penelitian Sosial Humaniora 1 nomor 2.

Harsono, Boedi. (2015). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan.

Masri, Esther & Oti Handayani. (2022). "Kedudukan Harta Benda Dalam Perkawinan Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974." *Abdi Bhara* 1, no. 2: 110–18. <https://doi.org/10.31599/abhara.v1i2.1705>.

Mayday Hanura Wijayanti & Anda setiawati. (2024). "Jual Beli Apartemen Casa Grande Residence Oleh Pasangan Suami Istri Yang Berbeda Kewarganegaraan." *Revista Latinoamericana de Derecho y Religión* 1, no. Vol. 1 No. 4: Amicus Curiae (2024): 1660–67. <https://doi.org/doi.org/10.25105/60x9gw77>.

Putri, Okky, Afina Ashuryani, & Nadhifa Thufailah. (2022). "Pemberian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Kepada Orang Asing Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja" 5, no. 2: 319–25.

R.Suharto & Siti Malikhatun Badriyah. (2019). "Kepemilikan Rumah Susun Di Indonesia" 2, no. 1: 1–23.

Ransa, Heni Nikita, and Siti Malikhatun Badriyah. (2022). "Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia." *Jurnal Preferensi Hukum* 3, no. 2: 450–54. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.40918>.

Ria, Wati Rahmi, and Amara Yovitasari. (2022). "Akibat Hukum Pembagian Harta Bawaan Dan Harta Bersama Akibat Meninggalnya Pasangan Dalam Perspektif Hukum Islam." *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 2: 261–72. <https://doi.org/10.24967/jcs.v7i2.1973>.

Soekanto, Soerjono. (2020). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press.

Soerjono Soekanto & Sri Mamuji. (2013). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 yang sudah di Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015