

## ANALISIS HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL/HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

### INTISARI

Oleh: Sri Endang Rayung Wulan\*, Rumingtyas\*

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak memperjelas siapa saja yang termasuk warga negara asing oleh sebab itu, ketentuan pada dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Dalam Undang-Undang tersebut, juga tidak merumuskan secara jelas yang dimaksud dengan pengertian warga negara asing atau orang asing, hanya dapat disimpulkan secara negatif pada Pasal 7, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak memperjelas siapa saja yang termasuk warga negara asing oleh sebab itu, ketentuan pada dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

Namun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) masih memberikan hak penguasaan tanah atau memunggut hasil dari tanah berupa hak pakai kepada warga negara asing atau badan hukum asing yang berada di Indonesia.

**Kata Kunci :** Warga Negara Asing, UUPA, Perpem No. 40 Tahun 1996

### I. PENDAHULUAN

Kebutuhan akan rumah bagi orang perorangan atau badan, baik untuk tempat tinggal maupun untuk tempat usaha, menjadi kebutuhan yang paling dirasakan mendesak untuk dipenuhi. Kebutuhan ini bukan saja bagi warga negara Indonesia tetapi juga menjadi kebutuhan warga negara asing dan badan hukum asing yang berada atau bekerja atau membuka kegiatan usahanya di Indonesia. Pada prinsipnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) secara tegas melarang warga negara asing atau badan hukum asing untuk memiliki hak-hak atas tanah, sebagai pencerminan dari asas nasionalitas yang dianut didalamnya. Terdapat hubungan yang erat antara status kewarganegaraan Indonesia dengan hak-hak atas tanah dalam Undang-

Undang Pokok Agraria (UUPA), hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah<sup>2</sup>. Demikian juga dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti hak guna bangunan, hak guna usaha.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak memperjelas siapa saja yang termasuk warga negara asing oleh sebab itu, ketentuan pada dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Dalam Undang-Undang tersebut, juga tidak merumuskan secara jelas yang dimaksud dengan pengertian warga negara asing atau orang asing, hanya dapat disimpulkan secara negatif pada Pasal 7, berbunyi sebagai berikut : "Setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan

\*Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>2</sup>Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, 1961. Bandung, Alumni, hlm. 62

sebagai orang asing". Jadi yang menjadi ukuran untuk menentukan Warga Negara Indonesia dan orang asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia. Hal itu berarti orang yang tidak termasuk pada pasal 2, 4, 5, 7, adalah bukan Warga Negara Indonesia atau disebut sebagai orang asing.

Namun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) masih memberikan hak penguasaan tanah atau memunggut hasil dari tanah berupa hak pakai kepada warga negara asing atau badan hukum asing yang berada di Indonesia, seperti diatur pada Pasal 41 dan 42 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA)<sup>3</sup>, yang dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Dari ketentuan pada Pasal 41 dan 42 itu, hak pakai merupakan hak-hak untuk menggunakan dan memunggut hasil dari tanah yang bukan miliknya. Tanah yang berstatus hak pakai dapat berasal dari negara atau hak milik orang lain. Hak pakai diberikan untuk jangka waktu tertentu selama pemanfaatan fungsi tanah itu atau pemberian dengan cuma-cuma, dengan pembayaran berupa uang atau jasa kepada pemilik tanah.

Hak pakai ini dapat diberikan kepada orang asing atau badan hukum yang berkedudukan di Indonesia<sup>4</sup>. Badan hukum yang

diberikan hak pakai harus didirikan menurut hukum Indonesia atau mempunyai perwakilan di Indonesia (bilamana badan hukum asing). Alasan pemberian hak pakai pada orang asing atau badan hukum asing, karena hak ini bersifat terbatas atau memberi kewenangan terbatas pada pemiliknyanya<sup>5</sup>. Selain itu, Pasal 43 menentukan hak pakai yang berasal dari tanah negara, hanya dapat dialihkan pada pihak lain dengan ijin dari pejabat yang berwenang. Hak pakai yang berasal dari tanah hak milik, untuk pengalihan haknya harus berdasarkan perjanjian yang diperbolehkan untuk itu. Pada Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, ditambah lagi pihak-pihak yang dapat memperoleh hak pakai, yaitu departemen, lembaga pemerintah departemen dan non departemen; badan-badan keagamaan dan sosial; serta perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional<sup>6</sup>. Hak pakai juga dapat diberikan dari tanah hak pengelolaan. **Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah pengaturan kepemilikan rumah oleh Warga Negara Asing di Indonesia?
2. Bagaimanakah status hukum kepemilikan rumah susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia?

## II. PEMBAHASAN

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 41 dan 42 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

<sup>4</sup> Maria S.W. Sumardjono, Mengenai Kriteria berkedudukan di Indonesia, Penjelasan Umum UUPA tidak memberikan penafsiran otentik. Dari segi hukum tata Negara, hal itu berarti tempat tinggal, hlm. 85

<sup>5</sup> Sudargo Gautama, Op.Cit., hlm. 149-151

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 39

### 1. Pengaturan kepemilikan rumah oleh Warga Negara Asing di Indonesia.

Apabila dikaitkan antara pengertian atau definisi rumah dengan pemilikan rumah oleh Warga Negara Asing di Indonesia, maka pengertian rumah yang boleh dimiliki oleh Warga Negara Asing di Indonesia adalah sama pengertiannya dengan pengertian rumah yang sudah diterangkan pada bab I Tinjauan Pustaka yaitu bangunan untuk tempat tinggal sehari-hari bukan untuk tempat bekerja (kantor) atau tempat pembuka usaha. Jadi rumah yang dimiliki oleh orang asing di Indonesia sama kegunaannya dengan rumah yang dimiliki oleh orang Indonesia yaitu untuk tempat tinggal dan untuk tempat bernaung keluarga sehingga orang asing yang bekerja di Indonesia dapat membawa anggota keluarganya untuk tinggal di Indonesia.

Sebagai tindak lanjut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria tentang Warga Negara Asing, Undang-Undang Rumah Sakit dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 Tentang perumahan pemukiman, dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 Tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing berkedudukan di Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia ini ditindak lanjuti dengan peraturan

menteri agraria/ kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Secara garis besar Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 memuat ketentuan sebagai berikut:

1. Pada prinsipnya, orang asing yang berkedudukan di Indonesia memiliki satu rumah tempat tinggal, bisa berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun (sarusun) yang dibangun diatas tanah Hak Pakai.
2. Rumah yang berdiri sendiri dapat dibangun diatas tanah Hak Pakai atau Tanah Negara (HPTN) atau Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik yang diberikan oleh pemegang Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat Hak Milik yang bersangkutan. Jangka waktu Hak Pakai di atas Hak Milik sesuai kesepakatan dalam perjanjian, tetapi tidak boleh lebih lama dari 25 (dua puluh lima) tahun. Jangka waktu Hak Pakai tersebut tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, atas dasar kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian yang baru, dengan catatan bahwa orang asing tersebut masih berkedudukan di Indonesia.
4. Bila orang asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara (HPTN), atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak tidak berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan

atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

5. Bila dalam jangka waktu tersebut hak atas tanah belum dilepaskan, atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka terhadap rumah yang dibangun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara (HPTN), rumah beserta tanah yang dikuasa Warga Negara Asing dilelang; bila rumah tersebut dibangun di atas Hak Pakai atas tanah Hak Milik, maka rumah tersebut menjadi milik pemegang Hak Milik.

Berkenaan dengan kategori orang asing yang dapat mempunyai rumah di Indonesia, dalam surat edaran (SE) Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) No. 110-2871 Tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 Tentang pemilikan tempat tinggal atau hunian oleh orang asing, tertanggal 22 Desember 2015, dijelaskan bahwa orang asing dari segi kedudukannya di Indonesia dapat dibagi dalam 2 (dua) golongan, yaitu:

- a. Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap (penduduk Indonesia);
- b. Orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap, melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia.

Selanjutnya akan dijelaskan mengenai pengertian rumah dan status atau kedudukan rumah dikaitkan dengan

asas pelekatan vertikal dan asas pemisahan horizontal.

- a.) Pengertian rumah dikaitkan dengan asas pelekatan Vertikal

Asas pelekatan vertikal merupakan asas yang dianut didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) selain asas pelekatan Horizontal atau pelekatan secara mendatar dimana asas pelekatan Horizontal melekatkan benda sebagai bagian yang tidak terpisah dari benda pokoknya (misalnya balkon pada rumah induk). Sedangkan asas pelekatan Vertikal adalah dimana pelekatan tanah sebagai benda pokok dan benda-benda yang melekat diatasnya seperti rumah, tumbuh-tumbuhan yang sebagaimana adalah hal yang tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya atau dapat dikatakan merupakan satu kesatuan bulat.

Ketentuan pengaturan hukum tanah yang menganut asas pelekatan Vertikal terdapat didalam ketentuan pasal 571 KUHPerdato yang menyebutkan bahwa "Hak milik atas sebidang tanah mengandung arti didalamnya kepemilikan segala apa yang ada diatas dan di dalam tanah. Jadi pemilikan tanah berarti juga memiliki bangunan atau rumah dan segala sesuatu yang melekat pada tanah tersebut. Apabila seseorang akan membeli sebidang tanah dimana yang mana diatas tanah itu berdiri sebuah rumah atau bangunan maka penjualan tanah tersebut dengan sendirinya harus mencakup bangunannya pula karena rumah merupakan bagian yang tidak dipisahkan dari tanah sebagai benda pokok dari rumah.

Dengan demikian status rumah berdasarkan asas pelekat Vertikal sebagaimana dianut di

dalam KUHPerdara adalah mengikuti status tanahnya. Rumah adalah tertancap menyatu dengan tanah dan tidak dapat lepas dari tanah dimana rumah itu berdiri. Didalam praktek sebagai alat bukti pemilikan rumah itu terdapat dan menyatu dalam sertifikat tanahnya<sup>7</sup>.

b.) Pengertian rumah dikaitkan dengan Asas Pemisahan Horizontal

Sebagaimana asas Pemisahan Horizontal adalah kebalikan dari Asas Pelekatan Vertikal. Asas pemisahan horizontal adalah asas yang dianut didalam hukum adat. Berdasarkan asas pemisahan horizontal itu pemilikan tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada diatas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah itu. Tanah adalah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang berada diatas tanah itu, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas rumah dan bangunan yang berada diatasnya dapat berbeda.

Dengan demikian status rumah berdasarkan asas pemindahan Horizontal adalah terpisah dengan status tanahnya. Orang dapat memiliki atau membeli rumah tanpa memiliki tanah dimana rumah itu berdiri. Atau sebaliknya orang dapat memiliki hak atas tanah tanpa memiliki rumah atau

bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut.

- 1) Berbagai pembatasan bagi Warga Negara Asing dalam pemilikan atas rumah sebelum adanya Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 Tentang pemilikan tempat tinggal atau hunian oleh orang asing.

Ketentuan Pasal 1, bahwa orang asing yang boleh memiliki sebuah rumah tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan. Pengertian "berkedudukan di Indonesia" memang belum mendapat penegasan dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 Tentang Pemilikan Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.

Hal itu tidak perlu harus diartikan sama dengan "tempat kediaman" atau "domisili" menurut pengertian hukum. Secara hakiki dapat dikatakan bahwa berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia dan pada waktu melakukan kegiatan di Indonesia yang dilakukan secara berkala atau sewaktu-waktu, ia membutuhkan untuk mempunyai rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, maka orang asing diperkenankan

<sup>7</sup> Djuhaendah Hasan. Aspek Hukum Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing. Makalah disampaikan pada Pertemuan Ilmiah Mengenai Implementasi Peraturan Perundang-Undangan Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing di Indonesia. Jakarta 11-12 September 1996.

memiliki rumah diatas tanah hak pakai yang dikuasai langsung oleh negara atau diatas tanah hak milik orang lain berdasarkan perjanjian tertulis.

Sebelum adanya Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia ini, orang asing dapat membeli atau memiliki rumah di Indonesia di atas hak pakai namun jangka waktu yang diberikan maksimum adalah 10 tahun untuk tanah dibawah 2000 meter persegi.

Jangka waktu ini tercakup didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah. Jangka waktu pemberian hak pakai ini dianggap sangat kurang bagi orang asing mengingat mereka bekerja di Indonesia dalam jangka waktu yang cukup lama. Selain itu hak pakai belum dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

- 2). Dasar pertimbangan perlunya pengaturan pemilikan rumah oleh Warga Negara Asing di Indonesia. Penjelasan mengenai aspek pertumbuhan ekonomi dikaitkan dengan adanya peluang dibukanya penanaman modal asing oleh pemerintah dengan pemberian izin investasi selama 30 tahun sampai dengan 60 tahun disertai jaminan kepastian hukum untuk melakukan berbagai usaha di Indonesiabagi

investor asing, badan hukum asing, dan tenaga kerja asing.

## 2. Status hukum kepemilikan satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia.

Kepemilikan adalah kekuasaan yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi<sup>8</sup>. Adapun yang dimaksudkan dengan hak milik menurut KUHPerdara dirumuskan dalam Pasal 570. Pasal 570 KUHPerdara menyatakan : “Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.

Menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Rumah Susun diartikan sebagai berikut: *“Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagianbagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat*

<sup>8</sup> Kamus Online, <http://www.wikipedia.org/wiki/kepimilikan> diakses pada tanggal 18 Maret 2015

## Artikel

*hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”.*

Jadi bisa dikatakan bahwa rumah susun merupakan suatu pengertian yuridis arti bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian. Secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan Pengertian warga negara asing didefinisikan sebagai orang yang tinggal dalam suatu negara dan bukan warga negara dari negara tersebut<sup>9</sup>.

Berdasarkan pemahaman yang objektif tentang hukum yang mengatur warga Negara asing tinggal di Indonesia yang terdapat berapa dasar yang mengatur itu :

1. UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 1 ayat (3);
2. UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 27 ayat (1);
3. UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 26 ayat (2);
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996;
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015.

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan Orang Asing adalah Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (Badan Pertanahan Nasional)

mengeluarkan aturan kepemilikan hunian bagi orang asing.

Aturan tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. Hal ini menjadi tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Penghitungan harga minimal mengacu pada harga zona tanah dan harga pasaran properti di wilayah tersebut, karenanya harga minimal di Balikpapan akan berbeda dengan Jogjakarta dan Sumatera Utara.

Pemerintah juga mengatur harga minimal hunian yang dapat dimiliki orang asing yang tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri. Harga minimal mengacu pada harga tertinggi dari wilayah tersebut, untuk wilayah Balikpapan, harga rumah tinggal yang dapat dimiliki orang asing harus lebih dari 10 miliar rupiah untuk rumah tunggal dan 5 miliar rupiah untuk rumah susun. Penghitungan harga minimal mengacu pada harga zona tanah dan harga pasaran properti di wilayah tersebut, karenanya harga minimal di Balikpapan akan berbeda dengan Jogjakarta dan Sumatera Utara.

Jika dalam jangka waktu 1 tahun hak atas rumah dan tanahnya belum dilepaskan atau dialihkan maka akan dilelang oleh Negara atau menjadi milik pemegang Hak Milik atau Hak pengelolaan. Hasil lelang diberikan kepada orang asing / ahli waris setelah dikurangi dengan biaya lelang ataupun biaya lain yang telah dikeluarkan Pengaturan kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (“HMSRS”) memiliki keterkaitan dengan adanya sertifikat hak milik satuan rumah susun

<sup>9</sup> R. Subekti, Tjitrosoedibio. 2012. Kamus Hukum. Jakarta: Pradnya Paramita (Persero), hlm. 45

## Artikel

(“SHM Sarusun”). Oleh karena itu, untuk menjawab pertanyaan pada rumusan masalah pertama, penulis perlu mengetahui terlebih dahulu yang dimaksud dengan SHM sarusun. Mengenai definisi SHM sarusun dapat kita lihat dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (“Undang-Undang Rumah Susun”) yang berbunyi :

*“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”.*

Kepemilikan Warga Negara Asing terhadap hak milik atas satuan rumah susun itu merujuk pada ketentuan hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Undang-Undang tersebut, Warga Negara Asing hanya diperbolehkan memiliki hak pakai. Adapun definisi hak pakai terdapat dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

*“Hak Pakai adalah Hak untuk menggunakan dan/atau, memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan*

*jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”.*

Oleh karena itu, Warga Negara Asing yang mau memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus cermat sebelum membeli unit rumah susun. Ia harus mengetahui apakah bangunan rumah susun yang hendak ia miliki itu berdiri di atas tanah yang berstatus hak pakai atau tidak. Menurut Pasal 17 Undang-Undang Rumah Susun, rumah susun dapat dibangun di atas tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Negara, dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan.

Pengaturan mengenai Warga Negara Asing hanya boleh memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunan rumah susun itu dibangun di atas tanah dengan hak pakai atas tanah negara juga dapat kita lihat dalam Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (“Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996”).

Rumah susun untuk orang asing dapat memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan mengacu pada ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia yang berbunyi : “Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah :

1. Rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah:
  - a. Hak Pakai atas tanah Negara
  - b. Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah.
2. Satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah Negara.



## Artikel

Selain persyaratan tersebut, terdapat satu persyaratan lagi yang diatur oleh peraturan turunan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing. Pasal 2 ayat (2) Peraturan MNA/BPN 7/1996 Tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing berbunyi:

*“Rumah yang dapat dibangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing dengan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah rumah atau satuan rumah susun yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana”.*

Kriteria rumah sederhana (RS) atau rumah sangat sederhana (RSS) menurut Pasal 1 huruf d Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) antara lain:

- a) harga perolehan tanah dan rumah tidak lebih dari pada Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- b) luas tanah tidak lebih dari pada 200 M<sup>2</sup>, di daerah perkotaan dan tidak lebih daripada 400 M<sup>2</sup>, untuk di luar daerah perkotaan.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa penguasaan tanah oleh orang asing sampai saat ini masih sangat tidak berimbang, hal ini dikarenakan kedudukan kedua belah pihak antara warga Negara Indonesia (WNI) dengan warga Negara asing (WNA) sangat tidak seimbang, karena pada dasarnya WNA (Warga Negara Asing) datang untuk melakukan penguasaan atas tanah dengan modal yang sangat besar disisi lain WNI (Warga Negara Indonesia) sangat membutuhkan uang tersebut dalam menjalankan kehidupan sehari-hari sehingga secara kedudukan hukum WNA (Warga Negara Asing) sangat diuntungkan dan sangat kuat dalam pembuatan perjanjiannya.

Status hukum kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA (Warga Negara Asing) dapat disimpulkan bahwa WNA (Warga Negara Asing) dapat memiliki Hak Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) hanya apabila tanah tempat bangunan rumah susun itu berdiri berstatus sebagai hak pakai atas tanah negara sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

#### B. Saran

Sebaiknya pemerintah juga mengatur secara jelas terhadap pengaturan wilayah pemukiman rumah susun bagi WNA (Warga Negara Asing) dan pembatasan kepemilikan properti oleh WNA (Warga Negara Asing) agar tidak

## Artikel

terjadinya pergeseran kepentingan WNI (Warga Negara Indonesia) sendiri.

#### IV. DAFTAR PUSTAKA

- Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta Rajawali Pers
- A. P. Parlindungan, 1994, *Serba-Serbi Hukum Agraria*, Bandung: Alumni
- Asdi Mahasatya Sumarjono, Maria SW, 2010, *WNA dan Pemilikan Hak Milik Terselubung*, Jakarta: Kompas Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing, Jakarta: Kompas, 2007
- Badrulzaman, Mariam, 1994, *Asas Kebebasan Berkontrak dan Kaitannya Dengan Perjanjian Baku (Standar)*, Bandung: Alumni
- Burhan, Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta
- Darus Badrulzaman, Mariam, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni
- Gautama, Sudargo, 1981, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni
- Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Noor, Aslan, 2006, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, Mandur Jaya, Bandung
- Raharjo, Handri, 2009, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Yustisia
- R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Rawls, John, 1973, *A. Theory of Justice*, London: Oxford University
- S. W. Sumardjono, Maria, 2007, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)  
Undang-Undang Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;  
Online.<<http://id.wikipedia.org/wiki/Properti>. diakses terakhir pada tanggal 26 Maret 2014
- Kamus Online,<http://www.sederet.com/>. diakses pada tanggal 25 Februari 2014

*Artikel*

---

Online

<http://m.hukumonline.com/berita/baca/it5694b60577d3/orang-asing-boleh-miliki-rumah-tinggal>.

diakses terakhir pada tanggal 11 Oktober 2015.