

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Properti merupakan salah satu sektor yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Dalam melaksanakan aktivitasnya sehari-hari, manusia tidaklah dapat terlepas dari sektor ini, misalnya kantor atau pabrik tempat ia bekerja, pusat perbelanjaan tempat ia membeli keperluannya sehari-hari, rumah sakit tempat ia, keluarga, maupun kerabatnya dirawat ketika sakit, taman hiburan tempat ia mengisi waktu liburnya, sekolah atau universitas tempat ia mengajar maupun menimba ilmu, serta properti lainnya yang selalu berhubungan dengan aktivitas manusia sehari-hari, dan yang paling penting adalah rumah atau apartemen tempat ia tinggal.

Properti menunjukkan kepada sesuatu yang biasanya dikenal sebagai entitas dalam kaitannya dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif. Bentuk yang utama dari properti ini adalah termasuk [real property](#) (tanah), [kekayaan pribadi](#) (*personal property*), kepemilikan barang secara fisik lainnya, dan [kekayaan intelektual](#). [Hak](#) dari [kepemilikan](#) adalah terkait dengan properti yang menjadikan sesuatu barang menjadi "kepunyaan seseorang" baik pribadi maupun kelompok, menjamin si pemilik atas haknya untuk melakukan segala suatu terhadap properti sesuai dengan kehendaknya, baik untuk menggunakannya ataupun tidak menggunakannya, untuk mengalihkan hak kepemilikannya. Beberapa ahli filosofi

menyatakan bahwa hak atas properti timbul dari norma sosial. Beberapa lainnya mengatakan bahwa hak itu timbul dari [moralitas](#) atau [hukum alamiah](#) (*natural law*).<sup>1</sup>

Properti khususnya perumahan merupakan kebutuhan papan yang merupakan salah satu kebutuhan dasar (primer) manusia, disamping kebutuhan akan pangan dan sandang, sehingga setiap orang harus berhubungan dengan bagian dari properti yang satu ini. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang harus lah memiliki rumah tempat ia tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya. Di era globalisasi dewasa ini, kesempatan bagi orang asing untuk memiliki hak atas tanah, merupakan salah satu perwujudan dari hukum baru yang berkembang dalam hukum perdagangan internasional global. Globalisasi perdagangan membuat kehadiran orang asing di Indonesia merupakan keniscayaan yang tidak dapat dihindari.

Berbagai pihak yang terlibat dalam bisnis properti kerap menyuarakan perlunya orang asing diberi kesempatan memiliki properti di Indonesia. Salah satu latar belakang yang melandasi pemikiran tersebut adalah agar industri properti di Indonesia lebih maju karena pemasarannya akan diminati warga negara asing. Dengan diberikannya kesempatan orang asing memiliki properti di Indonesia, maka negara akan mendapatkan tambahan devisa dalam jumlah besar. Negara-negara seperti Malaysia, Thailand, Singapura, dan Australiamembolehkan warga negara asing memiliki properti di negara mereka. Banyak warga Indonesia yang membeli properti di sana. Ironisnya, pengembang domestik justru dilarang menjual properti kepada warga asing. Padahal ada ratusan ribu ekspatriat yang bekerja dan mempunyai usaha di Indonesia. Apabila orang asing diperbolehkan memiliki properti atau rumah di Indonesia dengan hak milik yang sama dengan Warga Negara Indonesia (WNI) maka investasi yang masuk diperkirakan mencapai 3 sampai 6 milyar

---

<sup>1</sup><https://id.wikipedia.org/wiki/Properti> diakses pada tanggal 1 Agustus 2017

dolar AS per tahun. Hanya saja hal itu akan mengabaikan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa, “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Ketentuan mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian asing di Indonesia telah ada sejak lama. Sebelum terbitnya PP 103/2015, ketentuan mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 (PP 41/1996).

Tujuan dari Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan rumah untuk tempat tinggal atau hunian bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia.<sup>2</sup> Sedangkan kehadiran PP 103/2015 ini ditujukan untuk mengatur ulang kepemilikan properti oleh warga asing serta mencabut dan menggantikan PP 41/1996 tidak lagi berlaku. Dalam PP tersebut, pemerintah secara resmi mengumumkan bahwa warga negara asing dapat membeli hunian di dalam negeri, WNA yang dimaksud adalah mereka yang bekerja, investasi atau yang dapat memberikan manfaat di Indonesia.<sup>3</sup>

Sayangnya, PP yang baru dikeluarkan oleh presiden beberapa waktu lalu tersebut tidak membahas perihal batasan harga dan spesifikasi properti yang dapat dibeli oleh orang asing, padahal standarisasi harga dan spesifikasi ini sangatlah penting.

---

<sup>2</sup>Arie Hutagalung. *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2002. Hal. 105

<sup>3</sup>Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Harus ada standarisasi harga dan spesifikasi properti yang bisa dibeli orang asing, karena jika tidak mereka akan bebas membeli properti untuk kalangan menengah ke bawah yang nantinya akan membuat harga-harga properti dikalangan tersebut akan ikut naik.

Menurut Ketua DPD REI Khusus Batam Djaja Roeslim, untuk harganya sendiri, angka yang paling masuk akal untuk dijual kepada mereka yakni kisaran Rp 5 Miliar untuk di Jakarta dan agar harga yang ditawarkan jangan sampai terlalu mahal jika dibandingkan dengan harga-harga rumah di negara tetangga.<sup>4</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **“KEPEMILIKAN PROPERTI OLEH WARGA NEGARA ASING MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 103 TAHUN 2015 TENTANG PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA.”** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Warga Negara Asing dapat memiliki properti di Indonesia.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, adapun perumusan masalah yang di buat oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah standarisasi harga dan spesifikasi properti (rumah) yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing di Indonesia?

## **C. Tujuan Penelitian**

---

<sup>4</sup><http://www.lamudi.co.id/journal/peraturan-kepemilikan-properti-asing/> diakses pada tanggal 1 Agustus 20177

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui standarisasi harga dan spesifikasi yang dapat dimiliki orang asing atas suatu properti (rumah) di Indonesia.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan memberi manfaat bagi setiap orang yang membaca dan masyarakat umum untuk mengetahui kepemilikan properti oleh warga negara asing di Indonesia.

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penulisan skripsi ini diharapkan akan memberikan manfaat bagi seluruh pengambil kebijakan dan para pelaksana hukum khususnya mengenai pengambilan keputusan tentang kepemilikan properti oleh warga negara asing.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Properti**

##### **1. Pengertian Properti**

Pengertian properti menurut “*common law*” atau hukum Anglo Saxon dari Inggris disebutkan bahwa properti artinya pemilikan atau hak untuk memiliki sesuatu benda,

atau segala benda yang dapat dimiliki. Artinya, properti dapat dibedakan kepemilikannya atas benda – benda bergerak (*personal property*) dan tanah serta bangunan permanen (*real property*).<sup>5</sup>

Dalam bidang ilmu hukum, istilah properti digunakan juga sebagai hak atas benda, baik benda bergerak maupun tidak, salah satunya ialah tanah beserta rumah tempat tinggal atau hunian yang berada di atasnya.<sup>6</sup> Properti biasanya digunakan dalam hubungannya dengan kesatuan hak termasuk:

- a. Kontrol atas penggunaan properti.
- b. Hak atas segala keuntungan dari properti.
- c. Suatu hak untuk mengalihkan properti.
- d. Suatu hak secara eksklusif.

Sistem hukum saat ini telah berkembang sedemikian rupa untuk melindungi transaksi dan sengketa atas penguasaan, penggunaan, pemanfaatan dan pengalihan properti melalui suatu perjanjian. Hukum positif di Indonesia menegaskan mengenai hak – hak tersebut dan untuk pelaksanaan penerapannya, maka digunakan suatu sistem hukum sebagai sarannya.

Istilah properti menurut Poerwadarminta dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dijelaskan sebagai harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah atau bangunan tersebut. Harta yang dimaksud salah satunya ialah rumah tempat tinggal atau hunian.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>Kamus Online, <http://www.sederet.com> diakses pada tanggal 3 Agustus 2017

<sup>6</sup>Subekti R dan Tjitrosudibio. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramitha (Persero). 2012. Hal. 150

<sup>7</sup>Poerwadarminta. "*Kamus Besar Bahasa Indonesia*", Depdiknas, edisi III, Cetakan Kedua, Jakarta: Balai Pustaka. 2002

Berdasarkan pengertian diatas, kata properti berarti kepemilikan, yang meliputi dua unsur yaitu barang berwujud dan barang tidak berwujud. Unsur barang berwujud terbagi menjadi dua, yaitu *immovable* dan *movable*, yang termasuk dalam *immovable* inilah yang disebut *real estate*, sedangkan *movable* ialah *personal property*.<sup>8</sup>

Tempat tinggal dalam KBBI disebut dengan rumah yang berfungsi sebagai tempat orang tinggal. Sebuah tempat tinggal biasanya berwujud sebagai bangunan rumah, tempat berteduh, atau struktur lainnya yang digunakan tempat manusia tinggal, istilah ini dapat digunakan untuk macam – macam tempat tinggal, mulai dari tenda – tenda nomaden sampai apartemen – apartemen bertingkat. Dalam konteks tertentu tempat tinggal memiliki arti yang sama dengan rumah, kediaman, akomodasi, perumahan, dan arti - arti yang lain.

Unit sosial yang tinggal di sebuah tempat tinggal di sebut sebagai rumah tangga. Menurut Serfianto (2011), rumah tangga ialah sebuah keluarga, walaupun rumah tangga dapat berupa kelompok sosial lainnya, seperti seorang tunggal, atau sekelompok individu yang tidak berhubungan keluarga, baik warga negara Indonesia (WNI) maupun warga negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia, untuk itu jenis – jenis properti yang tergolong dalam residensial (tempat hunian) meliputi rumah, perumahan, rumah susun/kondominium atau apartemen.<sup>9</sup>

*Real Estate* merupakan sebuah istilah hukum yang mencakup tanah bersama dengan apa pun yang tinggal tetap di atas tanah tersebut, seperti bangunan, maupun tempat tinggal atau hunian. *Real Estate* sering dianggap sinonim dengan *real property*, tetapi kontras dengan hak milik pribadi, namun, dalam penggunaan

---

<sup>8</sup>Subekti R dan Tjitrosudibio. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramitha (Persero). 2012. Hal. 45

<sup>9</sup>Sefrianto.dan Ismi Hariyani. *Buku Pintar Hukum Bisnis Pasar Modal*. Jakarta Selatan: Visi Media. 2012. Hal. 64.

tekniknya, beberapa orang tetap memilih membedakan antara *real estate*, yang menunjuk ke arah tanah dan benda di atasnya, dan *real property*, menunjuk ke arah pemilikan atas *real estate*.

Istilah *real estate* dan *real property* utamanya digunakan dalam *common law*. Properti dalam bahasa asing seringkali disebut juga *real property* yang kadang – kadang disebut juga *realty* (di Indonesia istilah *real estate* lebih digunakan untuk menunjukkan suatu wilayah perumahan yang dikembangkan oleh perusahaan pengembang perumahan).<sup>10</sup>

## **2. Pengertian Rumah, Perumahan, dan Permukiman**

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.<sup>11</sup> Undang – Undang No.1 tahun 2011 menetapkan bahwa jenis rumah yaitu:

### **a. Rumah Komersial**

Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Rumah ini diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

### **b. Rumah Umum**

Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah umum dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

### **c. Rumah Swadaya**

---

<sup>10</sup><http://id.wikipedia.org/wiki/Properti> diakses pada tanggal 3 Agustus 2017

<sup>11</sup>Urip Santoso. *Hukum Perumahan*. Surabaya: Prenadamedia Group, 2014. Hal. 347

Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Rumah swadaya diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok.

**d. Rumah Khusus**

Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. Kebutuhan khusus yang dimaksud adalah antara lain kebutuhan untuk perumahan transmigrasi, permukiman kembali korban bencana alam, dan rumah sosial untuk menampung orang lansia (lanjut usia), masyarakat miskin, yatim piatu, dan anak terlantar, serta termasuk juga pembangunan rumah yang lokasinya terpencar dan rumah di wilayah perbatasan wilayah negara. Rumah khusus disediakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah

**e. Rumah Negara**

Rumah negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian atau sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Rumah diselenggarakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Undang – Undang No.1 tahun 2011 menetapkan bahwa bentuk rumah yaitu:

**a. Rumah Tunggal**

Rumah tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.

**b. Rumah Deret**

Rumah deret adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing – masing mempunyai kaveling sendiri.

### **c. Rumah Susun**

Rumah Susun adalah bangunan yang bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical 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. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan – satuan rumah susun. Misalnya, fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran – saluran, pipa, jaringan – jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi serta ruang untuk umum. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Misalnya, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun. Tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.

Tujuan pembangunan rumah susun adalah untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata, sebagai salah satu usaha untuk mengisi cita – cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar

1945.<sup>12</sup>Pembangunan rumah susun dilaksanakan untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok manusia, yaitu kebutuhan papan (tempat tinggal). Hal ini tidak dapat dibantah bahwa masyarakat perkotaan apalagi masyarakat yang berpenghasilan rendah atau pas – pasan sangat membutuhkannya. Dalam kaitannya dengan pembangunan rumah susun, yang penting untuk diperhatikan adalah syarat teknis dan administratif. Persyaratan teknis berkaitan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain – lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Persyaratan administratif adalah mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, serta perizinan mendirikan bangunan (IMB). Di samping itu, penyelenggaraan pembangunan wajib melakukan pemisahan yang berkaitan dengan hak – hak yang terdapat pada bagian rumah susun tersebut.<sup>13</sup>

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni (Pasal 1 angka 2 Undang – Undang No.1 Tahun 2011). Pembangunan perumahan dapat diselenggarakan oleh:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Lembaga negara
- d. Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian
- e. Pemerintah Provinsi
- f. Pemerintah Kabupaten/Kota
- g. Badan Usaha Milik Negara
- h. Badan Usaha Milik Daerah
- i. Badan Otorita
- j. Badan usaha swasta

---

<sup>12</sup>Adrian Sutedi. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010. Hal. 157

<sup>13</sup>Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafindo, 2008. Hal. 244

- k. Yayasan
- l. Koperasi.  
Pihak yang dapat memiliki rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, yaitu:
  - a. Warga Negara Indonesia
  - b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
  - c. Lembaga negara
  - d. Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian
  - e. Pemerintah Provinsi
  - f. Pemerintah Kabupaten/Kota
  - g. Badan Usaha Milik Negara
  - h. Badan Usaha Milik Daerah
  - i. Badan Otorita
  - j. Badan usaha swasta
  - k. Yayasan
  - l. Koperasi.<sup>14</sup>

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup yang terdiri lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan (Pasal 1 angka 5 Undang – Undang No.1 Tahun 2011).

### **3. Jenis – Jenis Hak Atas Tanah di Indonesia**

Konsep hak – hak atas yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak – hak atas tanah dalam dua bentuk. Pertama, hak – hak atas tanah yang bersifat primer. Kedua, hak – hak atas tanah yang bersifat sekunder. Pengertian hak – hak atas tanah primer adalah hak – hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu : Hak Milik atas tanah (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).

---

<sup>14</sup>Urip Santoso. *Hukum Perumahan*. Surabaya: Prenadamedia Group, 2014. Hal. 348

Selain hak primer atas tanah di atas, terdapat pula hak atas tanah yang bersifat sekunder. Pengertian hak – hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak – hak atas yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara karena hak – hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, lagi pula hak – hak itu dimiliki oleh orang lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak – hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu : hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak menyewa atas tanah pertanian.<sup>15</sup>

#### **a. Hak Milik**

Ketentuan Umum mengenai Hak Milik diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, 20 sampai 27, 50 ayat (1), 56 UUPA. Pengertian Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan memperhatikan fungsi sosial atas tanah. Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat dibandingkan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

#### **a. Subjek Hak Milik**

---

<sup>15</sup>Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafindo, 2008. Hal. 64

Yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, adalah:

1. Perseorangan. Warga Negara Indonesia, baik pria maupun wanita, dan tidak berkewarganegaraan rangkap.
2. Badan – Badan Hukum Tertentu.

Badan – badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah, yaitu bank – bank yang didirikan oleh negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

b. Terjadinya Hak Milik

Hak Milik atas tanah terjadi dapat terjadi melalui 3 cara sebagai mana disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

1. Hak Milik atas tanah yang terjadi Menurut Hukum Adat;
  - a. Terjadi karena Pembukaan Tanah (pembukaan hutan)
  - b. Terjadi karena timbulnya Lidah Tanah.
2. Hak Milik Atas Tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah;
  - a. Pemberian Hak baru (melalui permohonan)
  - b. Peningkatan Hak
3. Hak Milik atas tanah terjadi karena Undang – Undang;
  - a. Ketetapan Konversi Pasal I, II, IV

c. Sifat dan ciri – ciri Hak Milik

1. Tergolong hak yang wajib didaftarkan menurut PP No. 24/1997.
2. Dapat diwariskan.

3. Dapat dialihkan, seperti jual – beli, hibah, tukar – menukar, lelang, penyertaan modal.
4. Turun – temurun.
5. Dapat dilepaskan untuk kepentingan sosial.
6. Dapat dijadikan induk hak lain.
7. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

d. Hapusnya Hak Milik

Pasal 27 UUPA menetapkan faktor – faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, yaitu;

1. Karena Pencabutan Hak berdasarkan Pasal 18 UUPA.
2. Dilepaskan secara suka rela oleh pemiliknya.
3. Dicabut untuk kepentingan umum.
4. Tanahnya ditelantarkan.
5. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.
6. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.
7. Tanahnya musnah, misalnya terjadi bencana alam.

**b. Hak Guna Usaha**

Ketentuan Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b, 28 sampai 34, 50 ayat (2) UUPA, Pasal 2 sampai 18 PP No. 40/1996 tentang HGU, HGB, HP. Pengertian HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang

dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu guna kegiatan usaha pertanian, perkebunan, perikanan, atau peternakan.<sup>16</sup> Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi HGU tidak bersifat terkuat dan terpenuh. Dalam artian bahwa HGU ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.<sup>17</sup>

a. Subjek HGU.

Yang dapat mempunyai HGU menurut Pasal 30 UUPA, Pasal 2 PP No. 40/1996, adalah:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

b. Asal dan terjadinya HGU.

Asal HGU adalah tanah negara. Asal tanah HGU berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atas penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang hak HGU. Terjadinya HGU dapat melalui penetapan pemerintah (pemberian hak) dan ketentuan undang – undang.

c. Luas HGU.

Luas tanah HGU adalah untuk perseorangan minimal 5 Ha dan maksimal 25 Ha. Sedangkan untuk badan hukum luas minimal 5 Ha dan luas maksimal 25 Ha atau lebih (menurut UUPA). Ketentuan luas maksimal tidak ditentukan

---

<sup>16</sup>Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

<sup>17</sup>Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafindo, 2008. Hal. 110

dengan jelas tetapi PP No. 40/1996 menyebutkan luas maksimal ditetapkan oleh menteri dengan memperhatikan pertimbangan pejabat yang berwenang.

Dengan membandingkan kewenangan Surat Keputusan Pemberian Hak seperti kewenangan Ka BPN Kota/Kab maksimal 25 Ha, Kanwil BPN maksimal 200 Ha, diatas 200 Ha kewenangan Menteri Agraria/Ka BPN.

d. Jangka Waktu HGU

HGU mempunyai jangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun<sup>18</sup>. Sedang menurut Pasal 8 PP No. 40/1996 mengatur jangka waktu HGU untuk pertama kalinya 35 tahun, diperpanjang paling lama 25 tahun dan dapat diperbaharui paling lama 35 tahun. Permohonan perpanjangan dan pembaharuan diajukan paling lambat 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU. Syarat yang harus dipenuhi untuk dapat dilakukan perpanjangan waktu atau pembaharuan adalah:

1. Tanahnya masih diusahakan dengan hak sesuai keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya.
2. Syarat – syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

e. Kewajiban Pemegang HGU<sup>19</sup>:

1. Membayar uang pemasukan kepada negara.
2. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, dan atau peternakan.

---

<sup>18</sup>Pasal 29 Undang – Undang No . 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

<sup>19</sup>Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

3. Mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai kelayakan usaha berdasarkan kriteria dari instansi teknis.
  4. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas yang ada dalam lingkungan HGU.
  5. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup.
  6. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU.
  7. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada negara setelah habis.
  8. Menyerahkan sertifikat HGU yang telah habis kepada kepala Kantor Pertanahan.
- f. Hak Pemegang HGU<sup>20</sup>:
1. Menguasai dan mempergunakan tanah untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan.
  2. Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah.
  3. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain.
  4. Membebani dengan Hak Tanggungan.
- g. Sifat dan ciri – ciri HGU
1. Tergolong hak yang wajib didaftarkan menurut PP No. 24/1997
  2. Dapat diwariskan.

---

<sup>20</sup>Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

3. Dapat dialihkan, seperti jual – beli, hibah, tukar – menukar, lelang, penyertaan modal.
  4. Dapat dilepaskan untuk kepentingan sosial.
  5. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
  6. Haknya mempunyai jangka waktu tertentu.
  7. Dapat berinduk pada hak atas tanah yang lain.
  8. Peruntukannya terbatas.
- h. Hapusnya HGU<sup>21</sup>:
1. Jangka waktunya berakhir.
  2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi.
  3. Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya,
  4. Dicabut untuk kepentingan umum.
  5. Ditelantarkan.
  6. Tanahnya musnah.
  7. Pemegang HGU tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang HGU.

**c. Hak Guna Bangunan**

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c, 35 sampai 40, 50 ayat (2) UUPA dan Pasal 19 sampai 38 PP No. 40/1996.

Dalam Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun.

---

<sup>21</sup>Pasal 34 Undang – Undang No . 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

a. Subjek HGB

Yang dapat mempunyai HGB menurut pasal 36 UUPA Jo.Pasal 19 PP No 40/1996, adalah:

1. Warga Neagra Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

b. Asal atau Objek Tanah HGB

HGB berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara, tanah Hak Pengelolaan atau tanah milik orang lain.

c. Terjadinya HGB

HGB dapat terjadi karena:

1. Penetapan Pemerintah (tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan).
2. Perjanjian pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT.
3. Undang – undang, ketentuan tentang Konversi.

d. Jangka Waktu HGB

Jangka waktu HGB berbeda sesuai dengan asal tanahnya, sebagai berikut:

1. HGB atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.
2. HGB atas tanah Hak Milik berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada perpanjangan waktu. Namun, atas kesepakatan antara pemilik tanah

dengan pemegang HGB dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada kantor BPN setempat.

e. Kewajiban Pemegang HGB:

1. Membayar uang pemasukan kepada negara.
2. Menggunakan tanah sesuai peruntukannya
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah HGB hapus.
5. Menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus kepada kepala Kantor Pertanahan.
6. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh HGB.

f. Hak Pemegang HGB:

1. Menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu.
2. Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya.
3. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain.
4. Membebani dengan Hak Tanggungan.

g. Sifat dan ciri – ciri HGB:

1. Tergolong hak yang wajib didaftarkan menurut PP No. 24/1997.

2. Dapat diwariskan.
  3. Dapat dialihkan, seperti jual – beli, hibah, tukar – menukar, lelang, penyertaan modal.
  4. Dapat dilepaskan untuk kepentingan sosial.
  5. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan
  6. Haknya mempunyai jangka waktu tertentu.
  7. Dapat berinduk pada hak atas yang lain.
  8. Peruntukannya terbatas.
- h. Hapusnya HGB<sup>22</sup>:
1. Jangka waktu berakhir
  2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir, karena:
    - a. Tidak dipenuhinya kewajiban – kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan – ketentuan dalam HGB
    - b. Tidak terpenuhinya syarat – syarat atau kewajiban – kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak antara pemegang HGB dengan pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik.
    - c. Putusan pengadilan yang berkekuatan tetap.
  3. Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya.
  4. Dicabut untuk kepentingan umum.
  5. Ditelantarkan.
  6. Tanahnya musnah.
  7. Pemegang HGB tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang HGB.

---

<sup>22</sup>Pasal 40 Undang – Undang No . 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

#### **d. Hak Pakai**

Hak Pakai (HP) diatur dalam Pasal 16 ayat (9) huruf d, 41 sampai 43, 50 ayat (2) UUPA dan Pasal 39 sampai 58 PP No. 40/1996. Pengertian 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 pemberian haknya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa – menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah<sup>23</sup>. Hak Pakai atas tanah berberda dengan HGU dan HGB , karena Hak Pakai mempunyai subjek yang terbanyak dibandingkan dengan hak – hak tersebut.<sup>24</sup>

##### **a. Subjek HP**

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah.
4. Badan - badan keagamaan dan sosial.
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional

##### **b. Objek Hak Pakai<sup>25</sup>:**

---

<sup>23</sup>Pasal 41 (1) Undang – Undang No . 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

<sup>24</sup>Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafindo, 2008. Hal. 118

<sup>25</sup>Pasal 41 (1) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

1. Tanah Negara.
2. Tanah Hak Pengelolaan.
3. Tanah Hak Milik.

Hak Pakai dapat terjadi karena,

1. Penetapan Pemerintah (tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan).
2. Perjanjian pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT.
3. Undang – undang ketentuan tentang Konversi.

c. Jangka waktu Hak Pakai

Jangka waktu Hak Pakai berbeda sesuai dengan asal tanahnya, berikut adalah rincian jangka waktu:

1. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Khusus Hak Pakai yang dimiliki oleh Departemen, Lembaga Non Departemen, Pemerintah Daerah, badan – badan keagamaan dan sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
2. Hak Pakai atas tanah Hak Milik berjangka waktu paling lama 25 tahun, tidak ada perpanjangan waktu. Namun, atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai dapat diperbaharui dengan pemberian

Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada kantor BPN setempat.

d. Kewajiban Pemegang Hak Pakai

1. Membayar uang pemasukan kepada negara, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik.
2. Menggunakan tanah sesuai peruntukannya sesuai keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik.
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai Hapus.
5. Menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada kepala Kantor Pertanahan
6. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lainbagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah Hak Pakai.

e. Hak Pemegang Hak Pakai<sup>26</sup>:

1. Menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya.
2. Memindahkan hak tersebut kepada pihak lain.
3. Membebani dengan Hak Tanggungan.

---

<sup>26</sup>Pasal 52 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

4. Menguasai dan menggunakan tanah untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- f. Sifat dan ciri – ciri Hak Pakai:
1. Tergolong hak yang wajib didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah No. 24/1997.
  2. Dapat diwariskan
  3. Dapat dialihkan, seperti jual – beli, hibah, tukar – menukar, lelang, penyertaan modal.
  4. Dapat dilepaskan untuk kepentingan sosial.
  5. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
  6. Haknya mempunyai jangka waktu tertentu.
  7. Dapat berinduk pada hak atas tanah yang lain.
  8. Peruntukannya terbatas.
- g. Hapusnya Hak Pakai<sup>27</sup>:
1. Jangka waktu berakhir
  2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir, karena:
    - a. Tidak dipenuhinya kewajiban- kewajiban pemegang hak ada atau dilanggarnya ketentuan – ketentuan dalam Hak Pakai.
    - b. Tidak terpenuhinya syarat – syarat atau kewajiban – kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak antara pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik.

---

<sup>27</sup>Pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

- c. Putusan pengadilan yang berkekuatan tetap.
3. Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Ditelantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Pemegang Hak Pakai tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang Hak Pakai.

**e. Hak Sewa Untuk Bangunan**

Ketentuan mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1), 44, 45, 52, ayat (2) UUPA. Pengertian HSUB adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang HSUB<sup>28</sup>. HSUB merupakan hak pakai yang mempunyai sifat – sifat khusus. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan – bangunan yang berhubungan dengan pertanian.

a. Subjek HSUB<sup>29</sup>:

1. Warga Negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Bdan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

---

<sup>28</sup>Pasal 44 (1) Undang – Undang No . 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

<sup>29</sup>Pasal 45 Undang – Undang No . 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

b. Objek HSUB.

Hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah Hak Milik dan objek yang disewakan pemilik tanah kepada pemegang HSUB adalah tanah bukan bangunan.

Terjadinya HSUB karena perjanjian persewaan tanah yang tertulis antara pemilik tanah dengan pemegang HSUB, yang tidak boleh disertai syarat – syarat yang mengandung unsur – unsur pemerasan.

c. Jangka waktu HSUB.

UUPA tidak mengatur secara tegas berapa lama jangka waktu HSUB, jangka waktu HSUB diserahkan kepada kesepakatan anatar pemilik tanah dengan pemegang HSUB. Ketentuan mengenai pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau tiap – tiap waktu tertentu. Juga dapat dilakukan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan oleh pemegang HSUB. Tergantung kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang HSUB.

d. Peralihan HSUB

Pada dasarnya pemegang HSUB tidak diperbolehkan mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa seizing dari pemilik tanah. Pelanggaran terhadap larangan ini dapat berakibat terputusnya hubungan sewa – menyewa antara pemilik tanah dan pemegang HSUB.

e. Sifat dan ciri –ciri HSUB

1. Tujuan penggunaannya sementara, artinya jangka waktu terbatas.
2. Bersifat pribadi dan tidak boleh dialihkan.
3. Tidak dapat diwariskan.

4. Hubungan hak sewa tidak terputus dengan dialihkannya Hak Milik yang bersangkutan kepada pihak lain.
  5. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
  6. Pemegang HSUB dapat melepas sendiri hak sewanya.
  7. Tidak termasuk golongan hak – hak yang harus didaftarkan.
- f. Hapusnya HSUB.

Faktor – factor penyebab hapusnya HSUB, adalah:

1. Jangka waktu berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena pemegang HSUB tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HSUB.
3. Dilepaskan oleh pemegang HSUB sbelum jangka waktu berakhir.
4. Hak Milik atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum.
5. Tanahnya musnah

## **B. Tinjauan Umum Tentang Warga Negara Asing (WNA)**

### **1. Pengertian Warga Negara Asing (WNA)**

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.<sup>30</sup> Pengertian warga negara asing didefinisikan sebagai orang yang tinggal dalam suatu negara dan bukan warga negara dari negara tersebut.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup>Pasal 1 No.1 Peraturan Menteri No 29 tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia

<sup>31</sup>Subekti R dan Tjitrosudibio. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramitha (Persero). 2012. Hal. 45.

Dalam Undang – Undang No 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan menjelaskan bahwa “setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai warga negara asing”. Warga Negara Asing yang sudah menetap di Indonesia memiliki pengertian berdomisili belaka, atau berada saja di Indonesia. Jadi untuk dapat dikatakan sebagai Warga Negara Indonesia, harus ada suatu kenyataan menetap sebelum warga negara asing ini dipandang sebagai penduduk negara Indonesia.<sup>32</sup>

Dari segi kehadirannya di Indonesia, orang asing dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu:

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

Pembedaan dalam dua golongan tersebut berhubungan dengan dokumen yang harus ditunjukkan pada waktu melakukan perbuatan hukum memperoleh rumah, yaitu:

- a. Bagi orang asing pen tetap izin: Izin Tinggal Tetap dan
- b. Bagi orang asing lainnya: Izin Kunjungan atau Izin Keimigrasian lainnya berbentuk tanda yang diterapkan pada paspor atau dokumen keimigrasian lainnya yang dimiliki oleh orang asing yang bersangkutan.

Arti berkedudukan di Indonesia juga perlu dijabarkan secara bijaksana sebagai berikut:<sup>33</sup>

- a. Secara konkret, tidak perlu harus sama dengan tempat kediaman atau domisili.

Di bidang ekonomi misalnya orang asing dapat memiliki kepentingan yang

---

<sup>32</sup>Gautama,S. *Warga Negara dan Warga Negara Asing*. Bandung:Alumni. 1987. Hal. 79.

<sup>33</sup>Adrian Sutedi. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010. Hal. 269

harus dipelihara tanpa yang harus menunggu secara fisik, apalagi untuk waktu panjang dan secara terus – menerus.

- b. Kemajuan di bidang teknologi transportasi dan komunikasi, memungkinkan orang memelihara kepentingannya di negara lain tanpa harus menunggu sendiri. Kadangkala mereka cukup hadir secara berkala. Dalam keadaan seperti itu, yang mereka perlukan adalah fasilitas tempat tinggal atau hunian bila secara berkala, tetapi teratur harus datang untuk mengurus atau memelihara kepentingannya.

## **2. Syarat dan Hak WNA terhadap Rumah Tempat Tinggal atau Hunian di Indonesia**

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh orang asing untuk memiliki rumah tempat tinggal di Indonesia menurut Peraturan Pemerintah No. 103 tahun 2015 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.7 tahun 1996, adalah orang asing tersebut berkedudukan di Indonesia dan kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional, yaitu memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan investasinya, pembelian hanya dengan sertifikat hak pakai dan hanya untuk rumah tapak dan rumah susun.

Orang asing untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia adalah orang asing tersebut berkedudukan di Indonesia. Menurut Adrian Sutadi, secara hakiki dapat dikatakan bahwa berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia dan pada waktu melakukan

kegiatannya di Indonesia yang dilakukan secara berkala atau sewaktu – waktu, ia membutuhkan untuk mempunyai rumah tempat atau hunian di Indonesia.<sup>34</sup>

Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa semula, sesuai dengan praktik administrasi, agar seseorang warga negara asing dapat diizinkan untuk tinggal di Indonesia ditetapkan jangka waktu 10 tahun tinggal di Indonesia. Hal ini sesuai dengan peraturan tentang jangka waktu berlakunya Kartu Izin Masuk (KIM), yakni untuk pertama kali selama dua tahun, dan untuk kedua kalinya selama enam tahun. Dengan Undang – Undang Darurat No. 9 tahun 1955, praktik itu diubah menjadi 15 tahun berturut – turut tinggal di Indonesia.<sup>35</sup>

Hak orang asing yang berkedudukan di Indonesia terhadap rumah tempat tinggal atau hunian, atau satuan rumah susun yang dimilikinya, yaitu:

- a. Menempati rumah atau satuan rumah susun yang dimilikinya
- b. Memberikan izin (persetujuan) kepada pihak lain untuk menempati rumah miliknya atau satuan rumah susunnya dalam waktu tertentu, yang bukan sewa – menyewa
- c. Menyewakan rumah miliknya atau satuan rumah susunnya kepada pihak lain
- d. Menjual rumah miliknya atau satuan rumah susunnya kepada pihak lain
- e. Menghibahkan rumah miliknya atau satuan rumah susun kepada pihak lain
- f. Menukarkan rumah miliknya atau satuan rumah susunnya dengan rumah atau satuan rumah susun milik pihak lain
- g. Menjadikan hak atas tanah beserta rumahnya atau hak milik atas satuan rumah susunnya sebagai jaminan Hak Tanggungan
- h. Menjadikan rumah tidak beserta hak atas tanahnya sebagai jaminan Fidusia
- i. Menjual lelang rumah miliknya atau satuan rumah susunnya kepada pihak lain

---

<sup>34</sup>Adrian Sutadi. *Tinjauan Hukum Pertanahan*. Jakarta: Pradnya Paramita. 2009. Hal. 268

<sup>35</sup>Maria.S.W. Sumardjono. *Memahami Peraturan No. 40 tahun 1996 Serta Peraturan Pemerintah No.. 41 tahun 1996*. Jakarta: Kompas. 1996. Hal. 7

j. Melepaskan hak atas tanahnya untuk kepentingan pihak lain.<sup>36</sup>

Pembatasan pemilikan rumah/satuan rumah susun oleh orang asing:

- a. Rumah/satuan rumah susun harus dihuni sendiri
- b. Harus dihuni selama sekurang – kurangnya 30 hari secara kumulatif dalam satu tahun kalender.
- c. Rumah dapat disewakan melalui perusahaan Indonesia berdasarkan perjanjian antara orang asing sebagai pemilik rumah dengan perusahaan tersebut.<sup>37</sup>

Penyebab hapusnya pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah orang asing tersebut tidak lagi berkedudukan di Indonesia dan tidak lagi memberikan manfaat bagi pembangunan nasional serta tidak lagi memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia. Kewajiban orang asing yang kehilangan hak milik atas rumah tempat tinggal atau huniannya adalah dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada orang lain yang memenuhi syarat. Orang lain tersebut dapat berupa orang asing lain yang berkedudukan di Indonesia atau perorangan warga negara Indonesia. Apabila kewajiban itu tidak dipenuhi oleh orang asing yang tidak lagi berkedudukan di Indonesia, maka rumah yang berdiri di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara dikuasai oleh negara untuk dilelang. Hasil pelelangan tersebut akan diberikan kepada orang asing yang bersangkutan setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya – biaya lain yang telah dikeluarkan. Apabila rumah tersebut berada

---

<sup>36</sup>Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas. 2001. Hal. 134.

<sup>37</sup>Adrian Sutedi. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010. Hal. 271

di atas tanah milik orang lain, maka rumah tersebut menjadi milik dari pemilik tanah yang bersangkutan.<sup>38</sup>

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN HUKUM**

##### **A. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini adalah sebatas bagaimana standarisasi harga dan spesifikasi kepemilikan properti (rumah) yang dapat dimiliki oleh orang asing di Indonesia.

##### **B. Bahan - Bahan Penelitian**

Bahan-bahan penelitian yang digunakan dalam mencari jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini, dibutuhkan sumber-sumber penelitian yang terdiri dari :

###### **1. Bahan Hukum Primer**

Berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bagaimana kepemilikan suatu properti oleh warga negara asing di Indonesia yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

###### **2. Bahan Hukum Sekunder**

---

<sup>38</sup>Urip Santoso. *Hukum Perumahan*. Surabaya: Prenadamedia Group, 2014. Hal. 369.

Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, artikel-artikel serta jurnal yang berhubungan dengan judul tersebut.

### **C. Metode Pengumpulan Data**

Metode yang dipergunakan dalam pengumpulan data penelitian ini adalah Metode Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) atau bahan pustaka. Metode ini dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, menafsirkan dan mengutip beberapa pendapat para ahli yang terdapat pada sumber-sumber atau bahan tertulis, seperti karangan ilmiah, literatur-literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini.

### **D. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelusuran Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang didapat melalui melihat, membaca, menelaah dan bahan kepustakaan yang berupa undang-undang pendukung lainnya, buku-buku, artikel-artikel yang mengkaji tentang kepemilikan properti oleh warga negara asing.

### **E. Metode Analisa Data**

Analisa data yang dipakai adalah analisis Yuridis Normatif, yang bersifat kualitatif yaitu dengan menganalisis data yang berupa informasi, uraian, serta perilaku yang nyata

dalam bentuk bahasa prosa kemudian dikaitkan dengan teori berupa peraturanperundang-undangan untuk mendapatkan kejelasan terhadap pemahaman tentang standarisasi harga dan spesifikasi properti yang dapat dimiliki oleh orang asing di Indonesia.