

**ASPEK HUKUM PEMILIKAN RUMAH TEMPAT
TINGGAL BAGI ORANG ASING YANG
BERKEDUDUKAN DI INDONESIA¹
Oleh : Achmad Bimantara²**

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan Bagaimana cara orang asing untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pengaturan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, saat ini mengacu kepada UU Pokok Agraria No.5/1960, PP No.103/2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia dan Permen ATR No. 13/2016, yang mengatur bahwa Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai. Persyaratan yang harus dipenuhi 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. 2. Cara orang asing untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia adalah Orang Asing tersebut, pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dimana rumah tempat tinggal atau hunian tersebut nantinya dapat diwariskan kepada Ahli waris sebagaimana dimaksud, yang harus mempunyai izin tinggal di Indonesia. Rumah tempat tinggal/hunian yang dimiliki oleh Orang Asing merupakan: a. Rumah Tinggal di atas tanah: 1. Hak Pakai; atau 2. Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. b. Sarusun (satuan rumah susun) yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai. Kata kunci: Aspek hukum, pemilikan rumah, orang asing

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Berlian Manoppo, SH, MH; Jeany Anita Kermite, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101368

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Aturan perundang-undangan yang berlaku saat ini khususnya yang mengatur mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 51 UUPA. Demikian juga sebagai upaya dari pemerintah Indonesia dalam membuka kesempatan bagi orang asing untuk memiliki hunian di Indonesia, Pemerintah telah mengundang Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (dikenal juga sebagai PP No. 103 Tahun 2015).³

Peraturan pelaksanaannya, kemudian telah dibuat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen) 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 (Permen ATR No. 13/2016). Dalam pelaksanaannya, setelah dilakukan evaluasi Permen ATR No.13 Tahun 2016 dianggap kurang optimal.⁴ Menteri Agraria selanjutnya mengganti peraturan menteri tersebut dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016 yang mengatur hal yang sama (Permen ATR No. 29/2016).⁵

Pemberian kesempatan berusaha/berinvestasi lebih baik lagi, maka langkah pemerintah untuk memberikan kesempatan kepada warga negara asing, merupakan sebuah langkah terobosan untuk memberikan kesempatan kepada warga negara asing sebagai akibat penyesuaian terhadap adanya kebutuhan hunian oleh warga negara asing yang tinggal lama di Indonesia, karena berinvestasi.

Penelitian yang dilakukan oleh Eugenie V.P Kaseger (2014) bahwa aturan-aturan tentang penanaman modal di Indonesia, berkaitan

³ PP No. 103 Tahun 2015, tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

⁴ Hukumproperti.com (2017). Kepemilikan Rumah Orang Asing. Jakarta, diakses tanggal 30 Oktober 2017, hlm. 1. Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016.

⁵ Permen ATR No. 29/2016, tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

dengan kebutuhan hunian oleh warga negara asing.⁶ Peraturan pemerintah diterbitkan sebagai langkah untuk memberikan kepastian hukum, mengenai kemungkinan kepemilikan rumah oleh WNA. Pengertian pemilikan rumah oleh WNA adalah penguasaan rumah secara fisik dan yuridis dengan status hak pakai, atau hak milik dengan perjanjian dengan pemilik atau dengan penguasaan secara fisik saja dengan pemilik yang menguasai secara fisik rumah hunian tersebut.

Permen ATR No. 29 Tahun 2016 ditujukan Pemerintah Indonesia, untuk mendukung iklim investasi dengan mendorong dan memberikan kemudahan kepada WNA untuk memiliki Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Permen ini diterbitkan mengingat bahwa kemudahan kepada WNA untuk memiliki Rumah Tinggal atau Hunian bagi Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, akan menarik minat investor untuk berinvestasi di Indonesia di samping itu juga diharapkan investor dapat tertarik untuk tinggal lebih lama dan memiliki rumah di Indonesia sehingga investasi yang dilakukan dapat berkelanjutan. Demikian juga bila mengacu pada regulasi yang merupakan turunan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia tersebut, pemerintah sedianya memperbolehkan WNA untuk menjadikan rumah yang dibeli sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.⁷ Hal ini agar dapat memberikan kemudahan untuk memperoleh tambahan modal melalui jaminan rumah yang dibeli sebagai jaminan utang, untuk memenuhi kebutuhan modal dalam investasi para investor atau warga negara asing tersebut.

Adanya kemudahan kepada WNA untuk membeli atau memiliki Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia serta dimungkinkannya bagi WNA untuk menjadikan rumah yang dibeli tersebut sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak

Tanggungan, menarik untuk dikaji secara hukum, kemudian untuk dituliskan dalam karya ilmiah berbentuk Skripsi.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah pengaturan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia?
2. Bagaimanakah cara orang asing untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia ?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma tentang pemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia

Dimaksud dengan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Undang-undang No. 1 Tahun 2011 menetapkan bahwa bentuk rumah yaitu rumah tinggal, rumah deret, dan rumah susun. Undang-undang No. 1 Tahun 2011 menetapkan bahwa jenis rumah yaitu rumah komersial, rumah swadaya, rumah umum, rumah khusus, dan rumah negara.

Kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan kebutuhan dasar bagi setiap orang, di samping kebutuhan akan pangan (makanan) dan sandang (pakaian). Seseorang yang menepati rumah ada yang bersifat memiliki, yaitu menepati rumah miliknya sendiri. Ada juga seseorang menepati rumah milik orang lain dengan cara sewa-menyewa, atau dengan cara bukan sewa-menyewa.

⁶ Eugenie V.P Kaseger, (2014). Pemilikan Hunian oleh Warga Negara Asing di Indonesia. *Jurnal. Lex et Societatis*. Vol.2 (1) 2014, hlm.44.

⁷ Cnnindonesia.com. (2017). Rumah WNA di Indonesia Boleh Diagunkan. <https://www.cnnindonesia.com/> diakses tanggal 30 Oktober 2017.

Kumpulan rumah disebut perumahan. Pembangunan perumahan dapat diselenggarakan oleh :⁸

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Lembaga Negara
- d. Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian
- e. Pemerintah Propinsi
- 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

Pihak yang dapat memiliki rumah sebagai tempat tinggal/ hunian, yaitu :⁹

- a. Warga negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Lembaga negara
- d. Kementerian, Lembaga Pemerintah Non-Kementerian
- e. Pemerintah Propinsi
- 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

Salah satu pihak yang dapat memiliki rumah sebagai tempat tinggal atau hunian adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Bentuk rumah yang dapat dimiliki oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah rumah tinggal, rumah deret, atau rumah susun. Rumah yang dimiliki oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah rumah tinggal, rumah deret, atau rumah susun. Rumah yang dimiliki oleh orang asing tersebut berdiri di atas hak atas tanah tertentu. Undang-undang No. 1 Tahun 2011 menetapkan bahwa perumahan dapat dibangun di atas tanah berstatus :¹⁰

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Bangunan atas tanah negara
- c. Hak Guna Bangunan atas Tanah Pengelolaan
- d. Hak Pakai atas tanah negara

Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 merupakan bentuk implementasi kebijakan Pemerintah tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia di atas hak atas tanah tertentu. Seiring dengan perkembangan waktu, dan untuk kepentingan mendorong investasi di dalam negeri, maka pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Kebijakan pemerintah ini akan memberikan kepastian hukum bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Kebijakan pemerintah ini ditetapkan dalam rangka meningkatkan penanaman modal asing, pemasukan devisa, bisnis perumahan, berdampak positif pada kesempatan kerja, dan pembangunan ekonomi nasional pada umumnya.

Sebelum berlaku Peraturan Pemerintah No.103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing, terdapat tiga peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perumahan, yaitu Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, dan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Dalam ketiga peraturan perundang-undangan tersebut tidak diatur secara tegas mengenai pemilikan rumah oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

B. Cara Orang Asing Untuk Dapat Memiliki Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian di Indonesia

Peraturan yang mengatur pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, adalah :

- a. Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, dimana dasar

⁸ Jayadi, Setiabudi, *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2012, hlm. 90.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman.

pertimbangannya adalah untuk lebih memberikan kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, maka Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia perlu diganti;

- b. Peraturan Menteri Negara Agrarian dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen) 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. Kedua peraturan tersebut menetapkan ketentuan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, yaitu :
- a) Orang asing tersebut adalah warga negara asing, bukan dwi kewarganegaraan
 - b) Kewarganegaraan orang asing tersebut benar-benar warga negara asing, bukan kewarganegaraan ganda yaitu di samping berkewarganegaraan Indonesia juga berkewarganegaraan lain.
 - c) Orang asing tersebut berkedudukan di Indonesia
 - d) Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 menetapkan, bahwa Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut OrangAsing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia. Kata berkedudukan tidak harus diartikan sama dengan tempat kediaman atau domisili. Di bidang ekonomi, misalnya orang dapat memiliki kepentingan yang harus dipelihara tanpa harus menunggunya secara fisik apalagi untuk waktu yang panjang dan secara terus-menerus.
 - e) Kehadiran orang asing kehadirannya memberikan manfaat bagi pembangunan nasional

- f) Didalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.103 Tahun 2015 dinyatakan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional. Selanjutnya dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agrarian dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen) Nomor 13 Tahun 2016 dinyatakan bahwa :¹¹

1. Orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional dapat memiliki sebuah rumah tempat tinggal atau hunian dalam bentuk rumah dengan hak atas tanah tertentu atau satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai diatas tanah negara.
2. Orang asing sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

Orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional, dimaksudkan bahwa pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing tersebut tidak boleh dilihat semata-mata dari kepentingan orang asing yang bersangkutan, tetapi lebih dari itu kehadirannya di Indonesia harus memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional. Orang asing memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan investasinya untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

Status hak atas tanah yang dimiliki oleh orang asing adalah Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan

¹¹ Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agrarian dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen) Nomor 13 Tahun 2016.

Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 juncto Peraturan Menteri Negara Agrarian Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen) Nomor 13 Tahun 2016 menetapkan, bahwa rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud merupakan: a. Rumah Tinggal di atas tanah: 1. Hak Pakai; atau 2. Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. b. Sarusun (satuan rumah susun) yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.

Menurut Pasal 42 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria) juncto Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 bahwa rumah Tinggal yang diberikan di atas tanah Hak Pakai yang dapat dimiliki Orang Asing diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Dalam hal jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud berakhir, Hak Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Rumah Tinggal di atas tanah Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud diberikan Hak Pakai untuk jangka waktu yang disepakati tidak lebih lama dari 30 (tiga puluh) tahun. Hak Pakai dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun sesuai kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun sesuai kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah. "Perpanjangan dan pembaharuan sebagaimana dimaksud dilaksanakan sepanjang Orang Asing masih memiliki izin tinggal di Indonesia," aturan pada Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015.

Pasal 41 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria), mengatur bahwa yang dimaksud dengan 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 tanah atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu hal tidak bertentangan dengan dengan jiwa dan ketentuan dalam undang-undang ini. Menurut Pasal 44 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (Undang-undang Pokok Agraria), seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak Sewa untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai uang sewa tanah dan menggunakan tanah tersebut untuk jangka waktu tertentu atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Sewa untuk Bangunan.¹² PP No. 103 Tahun 2015, juga menegaskan bahwa, apabila Orang Asing atau ahli waris yang merupakan Orang Asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud (1 tahun) hak atas rumah dan tanahnya tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, menurut PP ini, rumah dilelang oleh Negara, dalam hal dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara; dan rumah menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dalam hal rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud. "Hasil lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a menjadi hak dari bekas pemegang hak," aturan pada Pasal 10 ayat (3) PP No. 103 Tahun 2015.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen) 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

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana-Prenada Media, Cetakan II, Jakarta, 2013, hlm. 130.

Indonesia, mengatur bahwa: "Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tinggal atau satuan rumah susun". Perolehan itu dapat dilakukan dengan: a. membeli rumah tinggal di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan atau Hak Milik; atau b. membeli satuan rumah susun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan." Dalam hal Orang Asing membeli rumah tinggal di atas tanah Hak Pakai atas Hak Milik, dilakukan berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Orang Asing dan Pemegang Hak Milik," bunyi Pasal 1 ayat (3) Permen ATR No. 13 Tahun 2016.

Permen ATR No. 13 Tahun 2016, mengatur bahwa pembelian rumah tinggal atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dengan syarat merupakan pembelian baru/unit baru berupa bangunan baru yang dibeli langsung dari pihak pengembang/pemilik tanah dan bukan merupakan pembelian dari tangan kedua. Selain itu, pembelian rumah tinggal atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud merupakan rumah tinggal atau satuan rumah susun dengan harga minimal sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Didalam lampiran Permen Permen ATR No. 13 Tahun 2016 disebutkan bahwa : "Untuk rumah tinggal harga satuan termurah di Jakarta adalah Rp 10 miliar; Banten, Jabar dan Jatim Rp 5 miliar; Jateng, DIY, dan Bali Rp 3 miliar; NTB, Sumut, Kaltim, dan Sulsesl Rp 2 miliar; dan daerah lainnya di luar daerah-daerah tersebut Rp 1 miliar". Adapun untuk rumah susun harga termurah di Jakarta Rp 5 miliar; Banten, Jabar, Jateng, dan DIY Rp 1 miliar; Jatim Rp 1,5 miliar; Bali Rp 2 miliar; NTB, Sumut, Kaltim, dan Sulsesl masing-masing Rp 1 miliar; dan daerah lainnya Rp 750 juta.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2016 ini juga menegaskan bahwa hak atas rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Dalam hal rumah tinggal dengan Hak Pakai di atas Hak Milik, pembebanan hak dilakukan dengan

persetujuan dari pemegang Hak Milik. Adapun dalam hal rumah tinggal atau Satuan Rumah Susun dengan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan, pembebanan hak dilakukan dengan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pasal 5 Permen Nomor 13 Tahun 2016 menegaskan bahwa, hak atas rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing dapat beralih dan/atau dialihkan kepada pihak lain: " Dalam hal peralihan sebagaimana dimaksud karena waris dan ahli waris merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia," bunyi Pasal 5 ayat (2) Permen Nomor 13 Tahun 2016. Sementara apabila Orang Asing/ahli waris tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Demikian juga pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, pada Pasal 10 mengatur bahwa:¹³

- (1) Apabila Orang Asing atau ahli waris yang merupakan Orang Asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hak atas rumah dan tanahnya tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat :
 - a. Rumah dilelang oleh Negara, dalam hal dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara;
 - b. Rumah menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dalam hal rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal

¹³ Pasal 10 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

4 angka 1 huruf b.

- (3) Hasil lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a menjadi hak dari bekas pemegang hak.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Orang Asing atau ahli waris yang merupakan orang asing yang tidak lagi berkedudukan di Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keimigrasian.

Dalam hal ini maka : "Keterangan mengenai Orang Asing/Ahli Waris yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak karena meninggalkan Indonesia atau tidak lagi mempunyai izin tinggal, diperoleh dari Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia," aturan pada Pasal 6 ayat (2) Permen Nomor 13 Tahun 2016. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud, hak atas rumah dan tanahnya tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, menurut Pemen ini, maka rumah dan tanahnya: a. di lelang oleh Negara, dalam hal dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara; dan b. menjadi milik pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan, dalam hal rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, saat ini mengacu kepada UU Pokok Agraria No.5/1960, PP No.103/2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia dan Permen ATR No. 13/2016, yang mengatur bahwa Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai. Persyaratan yang harus dipenuhi 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.
2. Cara orang asing untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di

Indonesia adalah Orang Asing tersebut, pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dimana rumah tempat tinggal atau hunian tersebut nantinya dapat diwariskan kepada Ahli waris sebagaimana dimaksud, yang harus mempunyai izin tinggal di Indonesia. Rumah tempat tinggal/hunian yang dimiliki oleh Orang Asing merupakan: a. Rumah Tinggal di atas tanah: 1. Hak Pakai; atau 2. Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. b. Sarusun (satuan rumah susun) yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.

B. Saran

1. Orang Asing yang memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai, sebaiknya mengetahui dan dapat memanfaatkan dengan baik, kesempatan yang diberikan oleh Pemerintah RI, dalam hal pemilikan rumah untuk tempat tinggal atau hunian, bahwa Rumah Tinggal yang diberikan di atas tanah Hak Pakai yang dapat dimiliki Orang Asing diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Dalam hal jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud berakhir, Hak Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dengan demikian Orang Asing dapat tinggal, berinvestasi dan diberikan kepastian hukum untuk tinggal lebih lama lagi di Indonesia.
2. Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia, sebaiknya mengetahui dan memahami bahwa mereka dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tinggal atau satuan rumah susun". Dimana mereka dapat memperoleh dengan cara: 1) membeli rumah tinggal di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan atau Hak Milik; atau 2) membeli satuan rumah susun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan. Demikian juga apabila Orang Asing membeli rumah tinggal di atas tanah Hak Pakai atas Hak Milik, dapat dilakukan

berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta PPPAT antara Orang Asing dan Pemegang Hak Milik tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria, Bag. I. Jilid II*, Jambatan, Jakarta, 1971.
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 1999.
- A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Perumahan dan Permukiman & Undang-undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986.
- Dirman, *Perundang-undangan Agraria*, JB. Wolters, Jakarta, 1958.
- Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cet. I*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Jayadi, Setiabudi, *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2012.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana, Jakarta, 2003.
- Komarudisn, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI-Rakasindo, Jakarta, 1977.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001.
- Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia, Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global, Cet. 111*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, CV. Pancuran Tujuh, Jakarta, 1974.
- Roestandi Ardiwilaga R, *Hukum Agraria Indonesia, NV. Masa Baru*, Bandung, 1962.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edsi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana-Prenada Media, Cetakan II, Jakarta, 2013.
- _____, *Hukum Perumahan, Cet. 1*, Kencana, Jakarta, 2014.

Sumber lain :

- UU No. 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian.
- PP No. 103 Tahun 2015, tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- Hukumproperti.com (2017). Kepemilikan Rumah Orang Asing. Jakarta, diakses tanggal 30 Oktober 2017, hlm. 1. Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016.
- Permen ATR No. 29/2016, tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- Cnnindonesia.com. (2017). Rumah WNA di Indonesia Boleh Diagunkan. <https://www.cnnindonesia.com/> diakses tanggal 30 Okober 2017.
- Eugenie V.P Kaseger, (2014). Pemilikan Hunian oleh Warga Negara Asing di Indonesia. Jurnal. Lex et Societatis. Vol.2 (1) 2014.
- Maria S.W Sumardjono, Memahami Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Serta Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996, Majalah News Letter, Nomor 26 Tahun VII, Jakarta, 1996.
- www.journal.trisakti.ac.id/index.php/hukum/article/view/6