

## **STATUS HAK KEPEMILIKAN PROPERTI BAGI ORANG ASING<sup>1</sup>**

Oleh : Megalia Sarah Poeloe<sup>2</sup>

### **ABSTRAK**

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui dimana letak aturan hukum mengenai status hak kepemilikan properti bagi orang asing dan bagaimana aturan membeli properti di Indonesia bagi orang asing. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative dapat disimpulkan, adalah: 1. Aturan hukum mengenai status hak kepemilikan properti bagi orang asing adalah dengan status Hak Pakai. Undang undang No. 40 Tahun 1996 menetapkan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, jangka waktunya adalah selama 25 tahun dan sesudahnya dapat diperpanjang kembali selama 20 tahun. 2. Aturan pembelian properti bagi orang asing, dengan cara membuat permohonan hak pakai bagi WNA, sertifikat asal diubah menjadi hak pakai kemudian dilaksanakan jual-beli dengan syarat sebagai berikut: (1) PASSPORT, (2) KITAS(KIM S). Orang asing dapat : (1) Membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik. (2) Membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara. (3) Membeli atau membangun rumah di atas tanah Hak Milik atau Hak Sewa untuk Bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

Kata kunci: Properti, Orang asing.

---

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Berlian Manoppo, SH, MH., Atie Oliy, SH, MH., Firdja Baftim, SH, MH

<sup>2</sup> NIM. 100711046. Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, Manado

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG PENELITIAN**

Peraturan perundang-undangan yang telah mengalami perubahan antara lain di bidang pertanahan, dan properti untuk kepentingan kepemilikan perseorangan baik untuk warga negara Indonesia (WNI), maupun warga negara asing (WNA). Adapun menyangkut kepemilikan tanah di Indonesia, diatur sebagai berikut: Mengenai hak atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain memiliki landasan idiil dari hak milik yaitu Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Sehingga secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh Negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Sedangkan pengaturan mengenai perumahan di Indonesia dilakukan dengan diterbitkannya UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan pada tanggal 12 Januari 2011. Undang-undang ini, merupakan penyempurnaan dari UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Demikian juga pada tahun yang sama diterbitkan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang diundangkan pada tanggal 10 November 2011 dan produk hukum tersebut merupakan revisi dari UU No. 16 Tahun 1985.

Berkenaan dengan diterbitkannya 2 (dua) peraturan perundang-undangan tersebut, secara strategis telah dikukuhkan asas kenasionalan (asas nasionalitas). Sebagai salah satu asas dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UU No. 1 Tahun 2011, dan juga dalam penyelenggaraan rumah susun sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UU No. 20 Tahun 2011. Penjelasan pasal tersebut dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan "asas kenasionalan" adalah memberikan

landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga Negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

## B. PERUMUSAN MASALAH

1. Dimanakah letak aturan hukum mengenai status hak kepemilikan properti bagi orang asing ?
2. Bagaimanakah aturan membeli properti di Indonesia bagi orang asing ?

## 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 status kepemilikan properti bagi orang asing.

## PEMBAHASAN

### A. Letak Aturan Hukum Mengenai Status Hak Kepemilikan Properti Bagi Orang Asing

Menurut hukum Indonesia, orang asing dapat memiliki properti dengan status Hak Pakai. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh warga negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya.

Hak Pakai diberikan dalam jangka waktu tertentu. Menurut Undang undang No. 40 Tahun 1996 mengenai Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, jangka waktunya adalah selama 25 tahun dan sesudahnya dapat diperpanjang kembali selama 20 tahun. Tetapi dengan berkembangnya jaman, jangka waktu hak pakai di usulkan untuk diperpanjang menjadi 70 tahun. Seperti halnya di negara

lain seperti Singapura, kepemilikan tanah dengan status hak pakai, jangka waktunya hingga mencapai 80 tahun, begitupun juga di Malaysia hingga 70 tahun.<sup>3</sup> Oleh karena itu, menurut hukum di Indonesia secara luas pihak yang berhak memperoleh tanah dengan status Hak Pakai antara lain :

1. Warga Negara Indonesia (WNI),
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia,
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,
4. Serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Warga 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 yang segala sesuatu tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan sebagai berikut :

1. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
2. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
3. Jangka waktu hak pakai adalah 30 tahunan dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Yang dapat memperoleh hak pakai adalah :

---

<sup>3</sup> Mahendra Adinegara, *Ketentuan Orang Asing Dalam Memiliki Properti di Indonesia* <http://bachtiarpropertydotcom.wordpress.com/2011/07/22/ketentuan-orang-asing-dalam-memiliki-properti-di-Indonesia/> Diakses, 21 Desember 2013.

1. Warga Negara Indonesia (WNI).
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Untuk membuat permohonan hak pakai bagi WNA (Warga Negara Asing) sertifikat asal diubah menjadi hak pakai kemudian dilaksanakan jual-beli dengan syarat sebagai berikut :

1. PASSPORT
2. KITAS(KIM S)

Apabila orang asing itu mempunyai PT sendiri maka Hak yang digunakan adalah Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan adalah : Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dan jangka waktu tersebut dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Yang dapat memperoleh Hak Guna Bangunan adalah :

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

Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat tersebut dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan syarat. Jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu dihapus karena hukum. Hak Guna Bangunan dapat dihapus karena :

1. Jangka waktu berakhir

2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya
4. Dicabut untuk kepentingan umum
5. Ditelantarkan
6. Tanahnya musnah

Syarat-syarat untuk permohonan Hak Guna Bangunan :

1. Sertifikat asli
2. Foto copy passport
3. Sppt tahun berakhir
4. PPH/BPHTB

Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan seperti yang diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-undang No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (UURS) dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.

Hal kepemilikan satuan rumah susun yang diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UURS, menyebutkan bahwa satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Maksud dari hak atas tanah adalah hak atas tanah yang diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan sebagainya. Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing dan/atau badan hukum asing adalah hak pakai. Hal ini diatur dalam Pasal 42 UUPA.

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, 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 oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian

dengan pemilik tanah, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (UUPA).

Jangka waktu Hak Pakai atas tanah negara adalah dua puluh lima (25) tahun, dan dapat diperpanjang lagi dua puluh tahun (20) atau diberikan jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang ditentukan dalam pasal tersebut di atas. Jangka waktu Hak Pakai diatur dalam Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.<sup>4</sup>

Dasar hukum pengaturan kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Atau Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Dalam Pasal 1 PP No. 41 Tahun 1996 diatur bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang dapat memiliki sebuah hunian adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Orang asing dan/atau badan hukum asing yang memiliki kantor perwakilan di Indonesia hanya dapat memiliki satuan rumah susun di Indonesia yang dibangun di atas hak pakai atas tanah negara, seperti yang diatur dalam Pasal 2 butir (2) PP No. 41 Tahun 1996. Jadi, berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa orang asing dan/atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki satuan rumah susun yang dibangun di atas

---

<sup>4</sup> Ardhityo Rompas, *Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Orang Asing di Indonesia*. <http://www.hukumproperti.com/2009/11/10/kepemilikan-satuan-rumah-susun-oleh-orang-asing-di-indonesia/>, Dipublish 19-11-2009. Diakses 21 Desember 2013.

tanah dengan status hak pakai atas tanah Negara dengan syarat dan jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan-ketentuan di atas.

Subjek hak-hak atas tanah maupun properti terdapat perbedaan antara WNI dan orang-orang asing. Sesuai dengan asal kebangsaan yang tercantum dalam Pasal 1 UUPA, Pasal 9 ayat (1) menentukan, bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Ketentuan tidak hanya mengenai tanah saja, tetapi juga mengenai lain-lain sumber alam, mengenai objek-objek agrarian lainnya.<sup>5</sup>

Dalam hubungannya dengan tanah, hubungan yang sepenuhnya itu adalah hubungan hak milik. Atas dasar ketentuan itu, Pasal 21 ayat (1) UUPA menetapkan, bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik. Orang asing tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah. Bukan hanya hak milik yang tidak dapat dipunyai oleh orang-orang asing, tetapi juga hak guna usaha dan hak guna bangunan (Pasal 30 ayat (1) dan Pasal 36 ayat (1) UUPA).

Bagi orang asing hanya terbuka kemungkinan untuk menguasai tanah dengan hak pakai atau hak sewa (Pasal 42 dan Pasal 45), yaitu hak-hak atas tanah yang memberi wewenang yang terbatas dan berjangka waktu pendek. Sebenarnya orang-orang asing tidak perlu mempunyai tanah sendiri. Untuk keperluan tempat tinggal dan usahanya dapatlah mereka menyewa bangunan-bangunan kepunyaan warga Negara Indonesia.<sup>6</sup>

Akan tetapi, mengingat kenyataan, bahwa segala akibat daripada politik agrarian pemerintah jajahan dulu banyak orang-

---

<sup>5</sup> Budi Harsono, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta, 1970, hal. 175.

<sup>6</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 1999, hal. 84.

orang asing yang mempunyai tanah di Indonesia. Karena itu, berdasarkan Sila Perikemanusiaan daripada Pancasila kita penguasaan tanah-tanah oleh orang bukan warga Negara Indonesia masih dimungkinkan dalam batas-batas dan dengan syarat-syarat yang tidak merugikan kepentingan nasional.

Ketentuan yang mengadakan perbedaan antara WNI dan orang asing dalam hal-hal yang berhubungan dengan penguasaan dan kepemilikan tanah itu sesuai dengan peraturan hukum agrarian adat di banyak daerah. Hanya warga masyarakat hukum sendiri saja yang dapat menguasai tanah dengan hak milik. Orang asing hanya dapat mempunyai hak pakai yang berjangka waktu pendek (sekali panen). Yang dilihat dari segi hukum internasional pembatasan hak-hak orang asing atas tanah itu dapat dipertanggungjawabkan.

Hak kepemilikan atas tanah maupun properti bagi orang asing berkaitan juga dengan pendaftaran tanah di mana tujuan dari pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut meliputi :

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak;
- b. Kepastian mengenai letak, batas-batas serta luas bidang-bidang tanah.<sup>7</sup>

#### **B. Aturan Hukum Pembelian Properti Bagi Orang Asing**

Hukum mengenai pembelian properti di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UU Agraria”), di mana dalam UU Agraria telah diatur beberapa hak atas tanah yaitu sebagai berikut :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Bangunan;
3. Hak Guna Usaha;

---

<sup>7</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002, hal. 78.

4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa.

Selain itu, berdasarkan peraturan pelaksana UUPA (Undang – Undang Pokok Agraria), terdapat juga Hak Pengelolaan, yaitu hak yang secara khusus diberikan kepada instansi pemerintah atau perusahaan milik pemerintah sehingga dapat mengelola dan menentukan peruntukan tanah di wilayahnya.

Hak Milik adalah hak terkuat atas tanah. Untuk tanah dengan alas hak ini dapat digunakan untuk lahan tempat tinggal maupun fungsi komersial. Namun, tanah dengan alas hak ini secara umum digunakan untuk lahan tempat tinggal. Hak ini memiliki jangka waktu kepemilikan yang tidak terbatas.

Hak milik atas tanah, sudah pasti merupakan macam atau status hak atas tanah yang paling tinggi derajatnya bila dibandingkan dengan macam atau status hak lainnya. Hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh Negara, dan karenanya ia mempunyai harga atau nilai yang paling tinggi bila dibandingkan dengan macam atau status hak atas tanah lainnya untuk bidang tanah yang sama kualitasnya.<sup>8</sup>

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk membangun dan memiliki bangunan yang dibangun di atas tanah. Hak ini diberikan untuk jangka waktu maksimum 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun.

Subjek hukum dalam kaitannya dengan kepemilikan Hak Guna Bangunan, ketentuan Pasal 36 UUPA menyatakan bahwa :<sup>9</sup>

Pasal 36

---

<sup>8</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal. 2.

<sup>9</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan, Kencana*, Jakarta, 2003, hal. 190.

- (1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :
  - a. Warga Negara Indonesia;
  - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini juga berlaku terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Hak Guna Usaha umumnya dimintakan untuk area yang akan digunakan untuk kawasan perkebunan, perikanan maupun peternakan.

Dalam rangka pemberian hak guna usaha ini, tanah-tanah yang dikecualikan adalah :<sup>10</sup>

1. Dikecualikan dari pemberian hak guna usaha baru, bagian-bagian tanah bekas areal perusahaan-perusahaan besar yang :
  - a. Sudah merupakan perkampungan rakyat;
  - b. Telah diusahakan oleh rakyat secara menetap;
  - c. Diperlukan oleh pemerintah;
2. Apabila di antara tanah-tanah tersebut di atas ada yang perlu dimasukkan ke

dalam areal perusahaan kebun yang diberikan dengan hak guna usaha maka tentang hak guna usaha tersebut penyelesaiannya harus dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau mengolah tanah yang dimiliki oleh Negara atau pihak lain. Berdasarkan peraturan pelaksanaan UU Agraria, hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu maksimum 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang selama 25 (dua puluh lima) tahun.<sup>11</sup> Hak Pakai ini dapat diberikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas dengan tujuan tertentu misalnya diberikan Hak Pakai untuk perwakilan kedutaan asing di Indonesia.

#### **1. Hak Kepemilikan atas Tanah**

Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.<sup>12</sup>

Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh (i) warga negara Indonesia dan (ii) badan hukum Indonesia yang berdomisili di Indonesia. Perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) berada dalam ruang lingkup badan hukum Indonesia yang berdomisili di Indonesia.

Hak Pakai dapat dimiliki oleh (i) warga negara Indonesia (ii) warga negara asing (iii)

---

<sup>11</sup> *Hukumproperti.com, Pengaturan Hukum Properti di Indonesia untuk Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing.* <http://www.hukumproperti.com/2011/03/23/pengaturan-hukum-real-estate-di-indonesia-untuk-warga-negara-asing-dan-badan-hukum-asing/>, Dipublish 23-03-2011, Diakses 23 Desember 2013.

<sup>12</sup> *Indonesia Legal for Law and Justice Reform Center Publishing, Himpunan Peraturan Hak-Hak Atas Tanah, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, CV. Karya Gemilang, Jakarta, 2009, hal. 1.*

---

<sup>10</sup> *Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hal. 25.*

badan hukum Indonesia dan (iv) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pemegang Hak Sewa sama dengan pemegang Hak Pakai.

## **2. Strata Title Bangunan**

Strata title diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Rusun). Di dalam UU Rusun, diatur bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah dengan alas hak antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Pengelolaan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Disebut sebagai "*strata title*" karena kepemilikan tersebut merupakan kombinasi dari kepemilikan pribadi dan bersama. Pengembang rumah susun memiliki kewajiban untuk menentukan bagian-bagian rumah susun sebelum badan pertanahan dapat menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Hak untuk memiliki *strata title* dikenal sebagai hak milik atas satuan rumah susun. Hak ini mengatur hak individual dan terpisah dari bagian bersama. Hak ini juga mencakup tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama. Hak milik atas satuan rumah susun dapat dimiliki oleh individu dan badan hukum yang memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam hukum yang berlaku. Persyaratan tersebut akan bergantung pada alas hak atas tanah dimana rumah susun dibangun.

Jika rumah susun dibangun di atas Hak Milik, maka rumah susun tersebut hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang ditetapkan oleh Pemerintah Indonesia. Jika rumah susun dibangun di atas Hak Guna Bangunan, maka rumah susun dapat dimiliki oleh (i) warga negara Indonesia dan (ii) badan hukum Indonesia yang berdomisili di Indonesia. Ini adalah konsep yang paling banyak digunakan dan tersedia di Indonesia. Sebagian besar bangunan strata title dibangun di atas Hak Guna Bangunan.

Jika dibangun di atas Hak Pakai, maka hak tersebut dapat dimiliki oleh (i) warga negara Indonesia (ii) warga negara asing (iii) badan hukum Indonesia dan (iv) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Hak ini adalah alas hak terbaik yang dapat dimiliki secara langsung oleh warga negara asing atau badan hukum asing. Namun, sampai saat ini kami belum mengetahui bahwa ada bangunan *strata title* yang dibangun di atas lahan dengan alas hak ini.

Salah satu alasannya adalah bahwa hal tersebut tidak umum bagi warga negara Indonesia maupun badan hukum Indonesia untuk memiliki hak tersebut. Selain itu, sehubungan dengan Hak Pakai, untuk tujuan pembiayaan dari lembaga pembiayaan atau bank, hak ini dianggap memiliki nilai yang lebih rendah dibanding Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.

## **3. Penanaman Modal Asing pada Pengembangan Properti/Sektor Penanaman Modal**

Saat ini di Indonesia, tidak ada batasan untuk warga negara asing atau badan hukum asing untuk mendirikan suatu badan hukum Indonesia yang sepenuhnya dimiliki oleh warga negara asing atau badan hukum asing, yang memiliki bisnis utama dalam pengembangan properti. Hal ini diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2010 tentang Daftar Bidang Usaha Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal.

Seperti dijelaskan sebelumnya, Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh badan hukum Indonesia dimana perusahaan PMA juga dianggap sebagai badan hukum Indonesia. Selanjutnya, untuk pengembangan properti, tidak ada batasan untuk warga negara asing atau badan hukum asing untuk mendirikan sebuah perusahaan PMA. Oleh karena itu, warga negara asing atau badan hukum asing, melalui perusahaan PMA, dapat memiliki

properti atau bangunan *strata title* yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan.

Peraturan Menteri Negara Agraria ini menjelaskan mengenai persyaratan pemilikan rumah tinggal atau hunian oleh orang asing, dalam rangka pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (PP No. 41 Tahun 1996).<sup>13</sup>

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing (PMNA No. 7 Tahun 1996) Orang asing adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

Pemilikan rumah dan cara memperoleh hak atas tanah oleh orang asing sebagai berikut :

1. Membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
2. Membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.
3. Membeli atau membangun rumah di atas tanah Hak Milik atau Hak Sewa untuk Bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

<sup>13</sup> *Hukumproperti.com. Rangkuman Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1996 Tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing. <http://www.hukumproperti.com/2010/03/10/summary-peraturan-menteri-negara-agraria>. Dipublish 10-03-2010, Diakses 23 Desember 2013.*

Rumah yang dapat dibangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing dengan hak atas tanah adalah rumah atau satuan rumah susun yang tidak termasuk dalam klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana. Perolehan hak-hak atas tanah dan/atau rumah tinggal atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut oleh orang asing dilakukan menurut tata cara sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk perbuatan hukum yang bersangkutan. Selama tidak dipergunakan oleh orang asing, rumah tersebut dapat disewakan melalui perusahaan di Indonesia berdasarkan perjanjian antara orang asing pemilik rumah dengan perusahaan tersebut.

Orang asing diwajibkan untuk melepaskan atau mengalihkan kepada pihak yang memenuhi syarat sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) PP No. 41 Tahun 1996 apabila orang asing ataupun keluarganya tersebut selama 12 (dua belas) bulan berturut-turut tidak menggunakan rumah tersebut.

Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia ternyata tidak cukup akomodatif dan tetap ada hambatan yuridis terlebih-lebih bila dikaitkan dengan kenyataan di lapangan menyangkut status hak atas tanah dari bangunan properti yang ada terutama dengan konstruksi vertikal dan mewah dalam bentuk rumah susun, apartemen/*strata-title* atau kondominium, yang umumnya dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan, sementara kepemilikan orang asing hanya dimungkinkan dengan status Hak Pakai tersebut. Konsekuensinya, banyak orang asing yang akhirnya melakukan transaksi atas tanah dan properti dengan cara “penyelundupan hukum” yakni mendaftarkan kepemilikannya atas nama orang lain atau mengupayakan pembuatan dokumen

kependudukan seperti KTP sehingga memungkinkannya untuk pengalihan haknya. Sayang sekali undang-undang yang mengatur perumahan tidak berhasil diintegrasikan yang terkait dengan perumahan permukiman dan rumah susun, sebab kedua undang-undang tersebut tetap dibuat secara sendiri-sendiri, yakni UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Patut juga disesali bahwa undang-undang yang baru tersebut tidak diatur sama sekali ketentuan kepemilikan properti oleh orang asing, hanya dimungkinkan orang asing menghuni atau menempati rumah dengan cara hak sewa atau hak pakai, dengan demikian peraturan perundang-undangan telah menutup rapat kemungkinan pemilikan rumah oleh orang asing di Indonesia. Untuk itu pada tahap selanjutnya revisi Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tersebut seharusnya tidak dapat ditunda-tunda lagi.

Seandainya pun akan dilakukan pengaturan atau revisi dari Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996, maka hal yang penting dikemukakan dalam pemilikan properti oleh orang asing tersebut adalah penegasan terhadap objek bangunan yang dapat dimiliki oleh orang asing, yakni tidak boleh diberikan atas bangunan rumah susun hunian, tetapi harus diarahkan kepada apartemen atau kondominium atau *flat*, sebab dalam rumah susun dikenal tanah bersama, milik bersama dan benda bersama, sementara di dalam bangunan apartemen, kondominium atau *flat* dikenal sistem *strata-title* dengan kepemilikan satuan atau unit yang terpisah dan hak atas tanah dan benda bersama juga terpisah, bukan hak bersama para penghuni tetapi bisa dimiliki oleh satu perusahaan yang ditunjuk atau diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan dikategorikan sebagai fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Terhadap kemungkinan kepemilikan orang asing atas bangunan apartemen, kondominium dan *flat* tersebut, haruslah disertai persyaratan yang ketat, misalnya klasifikasi rumahnya berada dalam lingkungan mewah, hanya dapat memiliki 1 (satu) unit rumah hunian saja, status tanah tempat bangunan rumah berdiri adalah Hak Pakai atas tanah Negara dan orang asing tersebut harus berkedudukan di Indonesia. Oleh karena itu pemerintah harus segera membuat peraturan perundang-undangan mengenai pemilikan apartemen, kondominium atau *flat*, sebab UU No. 16 Tahun 1985 masih memberlakukan juga ketentuan rumah susun bagi bangunan bertingkat mewah seperti apartemen, kondominium atau *flat* dengan sebutan rumah susun non-hunian, namun dalam UU No. 20 Tahun 2011, sama sekali tidak menyinggung hal tersebut, sehingga telah terjadi kekosongan hukum dalam peraturan mengenai rumah susun non-hunian dimaksud. Untuk kepemilikan properti oleh orang asing, seharusnya hanya dapat dimungkinkan pada bangunan apartemen, kondominium dan/atau *flat* dengan sistem *strata title* yang terlepas haknya di atas tanah dan hak kepemilikan atas satu bagian satuan-satuan unit oleh perseorangan yang sifatnya terpisah dan dapat saja dimungkinkan untuk diberikan hak sewa tanpa pembatasan jangka waktu tergantung kepada perjanjian para pihak. Dengan pemberian hak sewa tersebut dapat menguntungkan para pihak, termasuk pemerintah dan pengembang.

Hal-hal yang demikianlah hendaknya yang akan dtaur dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan bila memang akan ada peraturan pelaksanaan dari Pasal 52 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2011 atau revisi dari Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996. Sementara untuk kepemilikan atas bangunan rumah susun atau yang sejenisnya, seharusnya tidak dapat disentuh oleh orang asing, karena

selain dikenal adanya hak milik bersama, tanah bersama dan benda bersama yang mengambil ide dari hukum adat yang sifatnya kebersamaan, juga tidak mungkin terpisah pemilikan oleh seorang yang berstatus orang asing dengan hak milik bersama tersebut, apalagi rumah susun tersebut diutamakan bagi masyarakat golongan ekonomi lemah.

Hal tersebut memang telah ditegaskan dalam Pasal 47 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mengatur bahwa sertifikat hak milik satuan rumah susun diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Bila dikatakan sebagai pemegang hak atas tanah, maka sudah barang tentu yang dipedomani adalah ketentuan dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

## **PENUTUP**

### **A. KESIMPULAN**

1. Aturan hukum mengenai status hak kepemilikan properti bagi orang asing adalah dengan status Hak Pakai. Undang undang No. 40 Tahun 1996 menetapkan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, jangka waktunya adalah selama 25 tahun dan sesudahnya dapat diperpanjang kembali selama 20 tahun.
2. Aturan pembelian properti bagi orang asing, dengan cara membuat permohonan hak pakai bagi WNA, sertifikat asal diubah menjadi hak pakai kemudian dilaksanakan jual-beli dengan syarat sebagai berikut: (1) PASSPORT, (2) KITAS(KIM S). Orang asing dapat : (1) Membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik. (2) Membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara. (3) Membeli atau membangun rumah di atas tanah Hak Milik atau Hak Sewa untuk Bangunan

atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

### **B. SARAN**

1. Pengaturan pemilikan rumah baik bagi WNI maupun WNA merupakan hal yang sangat penting saat ini, sehingga sebaiknya pemerintah secara berkala melakukan peninjauan terhadap undang-undang, agar aturan-aturan yang diberlakukan menjadi dinamis sesuai dengan perkembangan masyarakat dan dunia usaha yang ada.
2. Meskipun orang asing diberikan hak untuk memperoleh tanah dengan status hak pakai, dan membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sebaiknya asas/prinsip nasionalitas, khusus dalam pembangunan perumahan tetap diwujudkan pemerintah, dalam bentuk keberpihakan negara/pemerintah kepada WNI terutama yang berpenghasilan rendah untuk pengadaan dan pembangunan perumahan yang layak, dan tetap mempertahankan prinsip pemberian hak pakai untuk jangka waktu yang terbatas dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Budi Harsono, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta, 1970.
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 1999.
- Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 2004.

- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana, Jakarta, 2003.
- Marmin Martin Roosadijo, *Pencabutan Hak Milik Dalam Struktur Tata Bina Kota*, Alumnus, Bandung, 1983.
- Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan, Hukum Tanah : Antara Teori dan Kenyataan Berkaitan Dengan Kesejahteraan dan Persatuan Bangsa*, Media Abadi, Jakarta, 2005.
- Muhammad Yamin Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia, Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- [negara-agraria](http://negara-agraria). Dipublish 10-03-2010. Diakses 23 Desember 2013.
- Mahendra Adinegara, *Ketentuan Orang Asing Dalam Memiliki Properti di Indonesia*.  
<http://bachtiarpropertydotcom.wordpress.com/2011/07/22/ketentuan-orang-asing-dalam-memiliki-properti-di-Indonesia/> Diakses, 21 Desember 2013.
- Harian Sinar Indonesia Baru Medan, Terbitan tanggal 7 Maret 2010, dengan judul, "Minat Warga Sumut Cukup Besar Miliki Rumah di Singapura".

**Sumber Lain :**

- Ardhityo Rompas, *Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Orang Asing di Indonesia*.  
<http://www.hukumproperti.com/2009/11/10/kepemilikan-satuan-rumah-susun-oleh-orang-asing-di-indonesia/>,  
Dipublish 19-11-2009. Diakses 21 Desember 2013.
- Indonesia Legal for Law and Justice Reform Center Publishing, *Himpunan Peraturan Hak-Hak Atas Tanah, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan*, CV. Karya Gemilang, Jakarta, 2009.
- Hukumproperti.com, *Rangkuman Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1996 Tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing*,  
<http://www.hukumproperti.com/2010/03/10/summary-peraturan-menteri->