

KAJIAN HAK KEPEMILIKAN PROPERTI OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA

Asa Aulia, Dedi Hantono*

Program Studi Arsitektur, Universitas Muhammadiyah Jakarta

*Email: dedihantono@umj.ac.id

In developing the Indonesian state, a large amount of money is required. One of the financing comes from investment or capital invested by foreign parties with an investment permit of 30-60 years. The impact of this period causes foreigners to need housing facilities that can support their activities and streamline their business in the context of PMA. In response to these conditions, the government issued Government Regulation No. 41/1996. Based on such regulatory conditions, foreigners generally get a house by renting. This allows foreigners to apply for a rental period of more than 10 years for Indonesians who own the house. However, in practice there are many houses whose conditions, room arrangement, layout, environment, or so on do not suit the tastes of foreigners. In addition, the condition of ownership of property on a lease basis also prevents foreigners from being able to renovate space. According to the UUPA, foreigners are not allowed to own HGB and can only obtain usage rights. This needs to be revised to adapt to the current and more dynamic investment climate conditions. In other countries the right to use property reaches 99 years. The proposal to extend the right to use housing for foreigners will contribute foreign exchange for the country.

Keywords: property; foreign national, apartment, state land, lease-purchase.

Dalam membangun negara Indonesia diperlukan biaya yang cukup besar. Salah satu pembiayaan tersebut berasal dari investasi atau modal yang ditanamkan pihak asing dengan izin investasi 30-60 tahun. Dampak dari jangka waktu tersebut mengakibatkan orang asing membutuhkan fasilitas tempat tinggal yang dapat menunjang aktivitas dan memperlancar usaha mereka dalam rangka PMA. Dalam menanggapi kondisi tersebut, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Berdasarkan kondisi peraturan seperti itu, orang asing umumnya mendapat rumah dengan cara menyewa. Hal ini membuat warga asing dapat mengajukan jangka waktu penyewaan lebih dari 10 tahun warga Indonesia yang memiliki rumah tersebut. Namun, dalam prakteknya banyak rumah yang kondisinya, penataan ruangnya, tata letak, lingkungan, atau sebagainya tidak sesuai dengan selera warga asing. Selain itu, kondisi kepemilikan properti secara menyewa juga membuat warga asing tidak bisa melakukan perombakan ruang. Menurut UUPA, orang asing tidak diizinkan memiliki HGB dan hanya boleh memperoleh hak pakai. Hal ini perlu direvisi untuk menyesuaikan kondisi iklim investasi saat ini yang lebih banyak dan dinamis. Di negara lain hak pakai properti mencapai 99 tahun. Usulan memperpanjang hak pakai pada hunian bagi warga asing akan menyumbang devisa bagi negara.

Kata kunci: properti, warga negara asing, apartemen, tanah negara, sewa-beli.

Pendahuluan

Warga Negara Asing (WNA) memiliki hak kepemilikan properti yang diatur pada peraturan pemerintah nomor 13 tahun 2015. Peraturan ini disahkan pada bulan Desember 2015. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi WNA yaitu hanya boleh membeli properti dengan sertifikat hak pakai, memiliki KITAS, hanya peruntukan rumah tapak dan apartemen, harga properti di atas Rp 5 miliar dan menikahi orang Indonesia (Ardani, 2017). Persyaratan dengan berbagai perubahan kondisi tersebut diadakan untuk memprioritaskan warga Indonesia dalam memiliki hunian. Selain itu, juga mencegah warga asing untuk berinvestasi pada properti di Indonesia. Walaupun begitu, pemasukan negara dari properti WNA sangat besar dan bermanfaat hingga pada tahun 2019 menteri pentanahan mengajukan revisi peraturan pemerintahan terkait kepemilikan apartemen. Pengajuan tersebut berisi tentang kemudahan WNA dalam memiliki apartemen di Indonesia. Hal ini terjadi karena kurangnya minat warga Indonesia dalam menempati beberapa apartemen tertentu.

Di sisi lain, pembentukan UU No. 25 Tahun 2007 dilatarbelakangi oleh keinginan pemerintah untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional. PMA sangat dibutuhkan oleh Indonesia untuk pembangunan ekonominya. Namun perlu diingat bahwa tujuan PMA adalah untuk penunjang pembangunan ekonomi yang bersumber dari kekuatan swadaya masyarakat Indonesia guna mencegah ketergantungan pada pihak asing. Kebijakan mengundang modal asing pada properti adalah untuk meningkatkan potensi ekonomi dan pariwisata (Sidabutar et al., 2018) sehingga properti yang kurang diminati warga Indonesia seperti apartemen dapat terpenuhi (Sari et al., 2017). Modal asing juga ditujukan pada pembiayaan bidang teknologi yang diharapkan dapat berkontribusi dalam pembangunan nasional Indonesia. Hal

inilah yang mencerminkan betapa dibutuhkannya penanaman modal asing di Indonesia.

Pada tanggal 17 Juni 1996 terbit 2 peraturan pemerintah, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia untuk memberikan kepastian hukum kepada orang asing yang berkedudukan di Indonesia untuk memiliki rumah tempat tinggal atas tanah tertentu. Pada pasal Pasal 42 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia boleh memiliki tanah hak pakai. Selanjutnya dalam Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun telah menegaskan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia boleh memiliki satuan rumah susun. Dengan dikeluarkannya peraturan pemerintah ini berarti orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di atas tanah tertentu. Dari fenomena di atas, penulis akan menjabarkan bagaimana kondisi kepemilikan properti oleh WNA sebelum peraturan pemerintah di tahun 2015 dan dampaknya pada Warga Negara Asing (WNA), Warga Negara Indonesia (WNI), dan pemerintahan. Pembahasan masalah terkait akan menghasilkan beberapa faktor yang memicu adanya peraturan tersebut dan beberapa kondisi yang membuat peraturan tersebut bisa direvisi. Dari fenomena ini ditemukan juga adanya kerancuan dari fungsi apartemen

sebagai hak guna bangunan dan WNA yang hanya memiliki hak pakai saja.

Metode Penelitian

Kajian ini menggunakan metode kualitatif dengan melakukan pendekatan secara deskriptif. Literatur yang digunakan diambil dari beberapa peraturan yang terkait dan penelitian yang mendukung dalam tulisan ini. Metode ini berdasarkan untuk memberikan gambaran terhadap obyek penelitian dengan melalui tahapan analisis. Setiap data yang ada dikomparasi dan diolah sehingga didapat kesimpulan (Subiyanto, 2000).

Hasil dan Pembahasan

Rumah yang dimiliki oleh orang asing di Indonesia sama kegunaannya dengan rumah yang dimiliki oleh orang Indonesia yaitu untuk tempat tinggal dan bernaung keluarga sehingga orang asing yang bekerja di Indonesia dapat membawa anggota keluarganya untuk tinggal di Indonesia. Ketentuan pengaturan hukum tanah yang menganut asas pelekatan vertikal terdapat di dalam ketentuan Pasal 571 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "Hak milik atas sebidang tanah mengandung arti di dalamnya kemilikan segala apa yang ada di atas dan di dalam tanah". Jadi kepemilikan tanah berarti juga memiliki bangunan atau rumah dan segala sesuatu yang melekat pada tanah itu.

Apabila seseorang membeli sebidang tanah tertentu yang terdapat sebuah rumah atau bangunan maka penjualan tanah tersebut dengan sendirinya harus mencakup bangunannya karena rumah merupakan bagian dari tanah yang dibeli. Status rumah berdasarkan ketentuan KUHP adalah mengikuti status tanahnya. Di dalam praktek sebagai alat bukti pemilikan rumah itu terdapat dan menyatu dalam sertifikat tanahnya. Ketentuan pengaturan hukum tanah yang menganut asas pelekatan horizontal terdapat di dalam ketentuan hukum adat. Berdasarkan asas pemisahan horizontal itu pemilikan tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada

di atas tanah itu adalah terpisah sehingga pemilik hak tanah dan pemilik rumah atau bangunan yang berada di atasnya berbeda.

Rumah yang diatur di Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tidak diartikan sama dengan tempat kediaman umumnya karena rumah yang disediakan hanya untuk warga negara asing yang bekerja secara berkala atau pada tempo tertentu saja. Hak pakai yang diberikan memiliki jangka waktu maksimum adalah 10 tahun untuk tanah. Jangka waktu ini tercakup di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah. Jangka waktu hak pakai ini sangat kurang bagi orang asing mengingat mereka bekerja di Indonesia dalam jangka waktu yang melebihi pemberian hak pakai rumah.

Berdasarkan kondisi peraturan seperti itu, orang asing umumnya mendapat rumah dengan cara menyewa. Hal ini membuat warga asing dapat mengajukan jangka waktu penyewaan lebih dari 10 tahun warga Indonesia yang memiliki rumah tersebut. Namun dalam kenyataannya banyak rumah yang kondisi penataan ruangan, tata letak, lingkungan, atau sebagainya tidak sesuai dengan kebutuhan warga asing. Untuk itu perlu dihadirkan lingkungan yang sesuai dengan kebiasaan mereka di negara asalnya seperti aksesibilitas menuju tempat kerja dengan sistem transportasi yang direncanakan dengan baik (Prayogi & Hantono, 2021) (Yandri et al., 2021). Ruang kota yang nyaman melalui ruang publik yang tertata dengan harapan meningkatkan kinerja mereka dalam bekerja (Aziza, 2020).

Selain itu, kondisi kepemilikan properti secara menyewa juga membuat warga asing tidak bisa melakukan perombakan ruang. Kondisi dari Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 menyebabkan pertanyaan seperti kriteria golongan warga asing yang dapat

memperoleh rumah, seperti apa tipe rumah dan wilayah yang menyesuaikan warga asing untuk menetap di Indonesia dengan nyaman.

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, merupakan suatu terobosan kebijakan pemerintahan dalam mengantisipasi globalisasi, khususnya di bidang pertanahan. Hal ini karena peraturan ini telah mengesampingkan persyaratan mengenai hak pakai dalam Undang-undang Pokok Agraria. Sebagaimana diketahui, persyaratan yang dapat mempunyai hak pakai ialah: a) warga negara Indonesia; b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia; c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Di dalam Pasal 42 ini jelas-jelas ditegaskan yang berhak memperoleh hak pakai adalah warga negara Indonesia. Namun di dalam penjelasan pasal demi pasal menyebutkan orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat pula diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.

Peraturan ini dibuat untuk mempertimbangkan secara hukum dalam memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan rumah atau hunian oleh orang asing sehingga upaya penjabaran ketentuan dan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman perlu dilakukan. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun perlu dilakukan revisi untuk mewujudkan pembangunan hunian secara vertikal bagi warga asing. Hal ini dikarenakan tanah untuk pembangunan hunian sudah mulai dirasakan semakin berkurang terutama ruang terbuka publiknya (Hakim, 2020). Namun walaupun begitu, dalam

prakteknya kepemilikan properti rumah sudah diperbolehkan untuk warga negara asing. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional. Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah: (1) Rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah (2) Satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atas tanah negara.

Mengingat kegiatan penanaman modal asing dan investasi yang dapat menambah aspek ekonomi nasional, pemerintah menjamin pemberian izin menetap selama 30 tahun sampai dengan 60 tahun bagi investor asing, badan hukum asing, dan tenaga kerja asing. Hal ini menyebabkan pengaruh pada pengadaan perumahan sebagai tempat hunian (Prayitno, 2018). Untuk menarik minat pembeli warga asing pembangunan pada rumah susun menengah ke atas menjadi semakin besar. Hal ini membawa dampak kebutuhan akan lahan untuk tanah pembangunan rumah susun juga bertambah jumlahnya terutama di pusat kota. Keadaan tersebut menyebabkan kelangkaan lahan bagi warga kota sehingga harga tanah semakin mahal (Asharsinyo et al., 2019). Kelemahan sumber daya seperti ini yang menjadikan munculnya permukiman kumuh di kota-kota besar (Hantono et al., 2021).

Untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal di Indonesia, warga negara asing perlu membuat perjanjian tertulis dan dalam bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta dicatat di dalam buku tanah. Perjanjian ini dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan serta

menghindari sengketa yang biasanya terjadi dalam kepemilikan atas tanah/rumah (Windari, 2014). Hukum perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak di mana hukum ini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya pada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan bermacam apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian tersebut merupakan landasan bagi pemilik dan penyewa sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalamnya. Perjanjian tersebut menganut asas "*lex specialis*", artinya adalah ketentuan khusus mengesampingkan ketentuan umum. Apabila ada 2 ketentuan yang sama, maka yang berlaku bagi kedua belah pihak itu adalah perjanjian yang dibuat oleh mereka. Dengan kata lain, kegiatan sewa-menyewa rumah yang dijalani oleh penyewa menyesuaikan perjanjian yang mereka buat. Jika ada ketentuan yang tidak diatur di dalam perjanjian, penyewa dan pemilik harus berpatokan pada buku III KUHPerduta. Dalam peraturan dan penerapannya menimbulkan 2 kondisi kepemilikan, yaitu: perjanjian sewa bangunan (perjanjian penyewa dan pemilik) membuat orang asing dapat menguasai rumah secara fisik dan hukum (legal) serta perjanjian sewa-menyewa membuat orang asing dapat menguasai rumah secara fisik saja. Proses dari perwujudan perjanjian sewa-menyewa harus dibuat dan disepakati bersama oleh pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Kemudian keduanya mendatangi notaris untuk tanda tangan surat perjanjian untuk dilegalisir. Perjanjian ini dinamakan perjanjian di bawah tangan karena perjanjiannya dibuat sendiri oleh kedua belah pihak bukan oleh notaris. Karena kebanyakan pelaku sewa-menyewa masih awam, perjanjian sewa-menyewa juga dapat dibuat dengan akta notaris kemudian ditandatangani oleh notaris dan kedua belah pihak. Format akta perjanjian sewa-menyewa rumah

umumnya berisi nama kedua belah pihak, alamat rumah yang disewakan, harga sewa, jangka waktu sewa, dan hal-hal yang diperjanjikan lainnya. Perjanjian yang seringkali diadakan oleh orang asing untuk menempati sebuah rumah di Indonesia yaitu perjanjian sewa-menyewa di mana perjanjian ini mengikat orang asing untuk menguasai rumah secara fisik saja. Hal ini disebabkan peraturan tentang pemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing di Indonesia itu sendiri baru terbit tahun 1996 sehingga mungkin banyak yang belum mengetahui bahwa orang asing sebenarnya boleh menguasai rumah secara fisik dan yuridis di Indonesia.

Kesimpulan

Mengingat tentang kegiatan penanaman modal asing dan investasi yang dapat menambah aspek ekonomi nasional, pemerintah menjamin pemberian izin menetap selama 30 tahun sampai dengan 60 tahun bagi investor asing, badan hukum asing, dan tenaga kerja asing. Hal ini menyebabkan bertambahnya jumlah orang asing yang akan tinggal di Indonesia dengan masa tinggal lebih lama sehingga berpengaruh pada pengadaan perumahan sebagai tempat hunian.

Untuk menarik minat pembeli warga asing, pembangunan pada rumah susun menengah ke atas menjadi banyak sehingga perlu mendapatkan peluang pangsa pasarnya. Pembangunan rumah susun telah diatur di Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS). Varian rumah susun muncul dengan berbagai nama untuk menyesuaikan tipe, antara lain: apartemen dan kondominium untuk berbagai lapisan masyarakat. Pada prakteknya apartemen lebih diminati oleh kalangan menengah ke atas termasuk orang asing yang berdomisili di Indonesia. Selain itu, alternatif hunian vertikal membuat penggunaan lahan menjadi lebih sedikit dari pada hunian horizontal. Menurut UUPA, orang asing tidak diizinkan

memiliki HGB dan hanya boleh memperoleh hak pakai.

Hal ini perlu direvisi untuk menyesuaikan kondisi iklim investasi saat ini yang lebih banyak dan dinamis. Di negara lain hak pakai properti mencapai 99 tahun. Usulan memperpanjang hak pakai pada hunian bagi warga asing akan menyumbang devisa bagi negara

Daftar Pustaka

- Ardani, M. N. (2017). Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing di Indonesia. *Law Reform*, 13(2), 204–216. <https://doi.org/10.14710/lr.v13i2.16156>
- Asharsinyo, D. F., Hanafiah, U. I. M., Mustafa, M., & Isa, M. H. M. (2019). Degree Level of Publicness Through Meaning of Public Sphere In Bandung City, West Java, Indonesia. *3rd International Conference on Architecture and Civil Engineering (ICACE)*, 636, 1–10. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/636/1/012021>
- Aziza, N. (2020). Honing, Loving, and Nurturing: A Study of Mothers' Role in Family. *Martabat: Jurnal Perempuan Dan Anak*, 4(2), 251–266. <https://doi.org/10.21274/martabat.2020.4.2.251-266>
- Hakim, A. H. (2020). Kajian Perilaku Wisatawan dan PKL di Lapangan Merdeka Bengkulu Pada Fase Normal Baru. *Jurnal Pengembangan Kota*, 8(2), 188–199. <https://doi.org/10.14710/jpk.8.2.188-199>
- Hantono, D., Prayitno, B., & Pramitasari, D. (2021). Adaptation of Physical Setting to the Appearance of the Jiung Night Market at Public Open Space in Jakarta. *Civil Engineering and Architecture*, 9(4), 1137–1143. <https://doi.org/10.13189/cea.2021.090415>
- Prayitno, B. (2018). Sustainable Resilience of Vulnerable Urban Kampong Fisherman Settlement in Dadap, Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* 152, 1–9. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/152/1/012037>
- Prayogi, L., & Hantono, D. (2021). Bus Rapid Transit System as A Potent Agent for Transit-Oriented Development: A Study of Transjakarta Passengers' Mode Shift. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* 780. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/780/1/012081>
- Sari, Y., Hantono, D., & Susilowati, E. (2017). *Value Management di Pengembangan Real Estat Surabaya Berdasarkan Persepsi Praktisi Pengembang Real Estat*. Arsitektur UMJ Press.
- Sidabutar, Y. F., Sirojuzilam, Lubis, S., & Rujiman. (2018). The Influence of Building Quality, Environmental Conditions of Historical Building and Community Participation to Cultural Tourism in Medan City. *International Journal of Civil Engineering and Technology*, 9(3), 259–270.
- Subiyanto, I. (2000). *Metodologi Penelitian* (3rd ed.). YKPN.
- Windari, R. A. (2014). Keberpihakan Regulasi Pertanahan Terhadap Hak Masyarakat Adat (Studi Kasus Sengketa Tanah Adat di Desa Kubutambahan, Kecamatan Kubutambahan, Kabupaten Buleleng). *Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora*, 3(1), 328–340. <https://doi.org/10.23887/jish-undiksha.v3i1.2923>
- Yandri, S., Sari, Y., & Hantono, D. (2021). Feasibility of Accessibility in Sekayu Village Semarang. *International Journal of Built Environment and Scientific Research*, 5(1), 43–50. <https://doi.org/10.24853/ijbesr.5.1.43-50>

