

KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERDOMISILI DI INDONESIA

Listyowati Sumanto

Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta

Jalan Kyai Tapa No. 1- Grogol, Jakarta Barat

email: listyowati_usakti@yahoo.co.id

(Naskah diterima 15/09/2017, direvisi 22/11/2017, disetujui 06/12/2017)

Abstrak

Hukum Tanah Indonesia sangat berbeda dengan hukum yang berlaku di berbagai negara lain. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah undang-undang pokok yang berlaku di Indonesia berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah, yang menetapkan beberapa jenis hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan tujuan peruntukannya. Makalah ini memberikan gambaran umum tentang hal-hal penting yang berkaitan dengan kepemilikan tanah di Indonesia. Hanya warga negara Indonesia yang diperbolehkan memiliki tanah Hak Milik. Kepemilikan properti orang asing merupakan isu yang menarik. Pembatasan untuk pembeli hunian oleh orang asing juga ditinjau. Indonesia dan banyak negara memiliki batasan kepemilikan asing atas properti di wilayahnya. Orang asing yang ingin menggunakan atau membeli tanah, rumah atau apartemen untuk keperluan apapun perlu mengetahui fakta ini.

Kata kunci: Kepemilikan, Rumah, Orang Asing.

Abstract

Indonesian Land Law is so different from other countries. Law Number 5 of 1960 on Basic Regulations of Agrarian Affairs constitutes main law in relation to rights on land ownership in Indonesia which sets several kinds of rights on land and to utilize land according to respective purposes. This writing gives general explanation of important issues related to land ownership in Indonesia. Only Indonesian citizens have the Right of Ownership which makes property owned by foreigners as an interesting issue. Restrictions on living place purchase by foreigners are reviewed. Indonesia and many other States have limits on foreigners' property ownership in their respective territories. Foreigners who are willing to use or purchase land, house or apartment for any needs are necessary to understand this fact.

Keywords: ownership, house, foreigners.

A. Pendahuluan

Tanah sangat penting untuk pembangunan, dan memiliki berbagai nilai budaya dan sosial. Dalam budaya Indonesia, sulit membayangkan masyarakat tanpa hak kepemilikan sebagai pendorong utama pembangunan dan pertumbuhan ekonomi. Properti bukan hanya aset ekonomi. Hak kepemilikan yang aman juga memberikan rasa identitas dan rasa memiliki. Tanah merupakan sumber penting bagi Indonesia. Sebagai negara agraris, ekonomi berbasis lahan memberikan kontribusi yang signifikan terhadap kesejahteraan masyarakat

Indonesia. Oleh karena itu, pemerintah memberi perhatian serius pada pengembangan dan pengelolaan lahan.

Indonesia sebagai negara berkembang merupakan tujuan investasi bagi negara maju untuk memperluas kegiatan bisnis globalnya. Era global, keterbukaan dan persaingan kawasan Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) akan menyebabkan mengalirnya tenaga profesional dari seluruh *Association of Southeast Asian Nations* (ASEAN) dengan bebas.¹ Banyak perusahaan telah memperluas bisnis mereka di

1 Igenesjz Kemalawarta, (2016) "Mengoptimalkan Regulasi Pemilikan Asing Di Indonesia", Seminar Nasional Pengaruh Berlakunya PP 103/2015 Terhadap Pengembangan Bisnis Properti Di Indonesia, diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Trisakti dan Forum Komunikasi dan Kajian Pertanahan, Hotel Century Park, Jakarta 18 Februari 2016.

luar negeri. Untuk tujuan menjaga pengawasan pengelolaan kegiatan usaha asing, banyak perusahaan membuka kantor perwakilan di negara lain. Dengan munculnya investasi dan bisnis asing di Indonesia, banyak investor asing membutuhkan lahan untuk bangunan bagi perusahaan dan karyawan mereka. Namun, ada batasan bagi orang asing untuk memiliki tempat tinggal, terutama hunian yang akan dibahas dalam makalah ini.

B. Pembahasan

B.1. Politik Pertanahan

Politik pertanahan diatur pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menetapkan dua hal penting dalam pengelolaan sumber daya alam di Indonesia. Yang pertama, menetapkan bahwa sumber daya alam yang terdiri dari tanah, air dan ruang udara serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, akan dikendalikan oleh negara. Yang kedua, menyiratkan bahwa sumber daya alam ini harus dimanfaatkan untuk kepentingan kemakmuran rakyat. Untuk tujuan ini, pengelolaan sumber daya alam, termasuk tanah, akan difokuskan pada peningkatan kesejahteraan masyarakat secara optimal.² Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan dasar pembingkai Undang-undang Pertanahan yang baru tahun 1960 yaitu UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria).³

Sejak dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, telah menciptakan unifikasi Hukum Tanah dan hak penguasaan tanah yang berlaku di seluruh Indonesia, disebut sebagai Hukum Tanah Nasional.⁴ Pelaksanaan politik pertanahan terutama melalui UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.⁵ Undang-Undang Pokok Agraria diberlakukan melalui berbagai peraturan pelaksana seperti Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden Peraturan Menteri, dan lainnya.⁶ Undang-Undang Pokok Agraria tidak hanya mengatur tentang tanah tetapi juga mengatur sumber daya alam. Ini dipandang sebagai ungkapan dan perwujudan aspirasi yang dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

B.2. Hak-Hak atas Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, yang mengakui kepemilikan pribadi dan mendefinisikan jenis hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh perorangan, badan hukum dan instansi pemerintah, dan menggambarkan peran negara secara langsung sehubungan dengan penggunaan tanah.⁷ Secara umum status tanah dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu tanah negara dan tanah hak. Tanah hak terdaftar atau tidak (belum), dan tanah negara didefinisikan sebagai tanah yang dikuasai secara langsung oleh Negara, atau tanah tanpa hak yang melekat padanya. Namun, Undang-Undang Pertanahan Indonesia sangat berbeda dengan hukum yang berlaku di berbagai negara lain. Undang-Undang

2 Hutagalung, Arie S. et.al., (2002) *Summary of Workshop Discussions on Customary Land and Land Disputes*, Workshop Proceeding, Rural Development East Asia & Pacific Region, the Ministry of Home Affairs and National Planning Agency with Collaboration from the World Bank, EASRD Working Paper. Washington, DC: World Bank. June 19-20, 2002, page 7.

3 Hukum Pertanahan Nasional didasarkan pada hukum adat dan menggunakan norma, konsepsi, asas, sistem dan lembaga hukum adat. Hukum adat memiliki peran penting dalam Undang-Undang Pokok Agraria Indonesia. Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hukum agraria Indonesia adalah hukum adat (hukum adat Indonesia) asalkan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional atau peraturan lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Harsono, Boedi. (2003) *Hukum Tanah Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hal. 176-181.

4 Pada tanggal 24 September 1960 melalui Undang-Undang Pokok Agraria terjadilah perombakan di bidang Hukum Tanah dan hak-hak perorangan atas tanah yang berlaku di Indonesia. Bahkan dapat dikatakan bahwa tanggal tersebut merupakan "tonggak sejarah" di bidang pertanahan di Indonesia. Karena pada tanggal tersebut telah terjadi unifikasi di bidang Hukum Tanah dan hak-hak perorangan atas tanah, dengan menyatakan tidak berlaku lagi Hukum Tanah Hindia Belanda yang bersifat dualistik dan pada saat yang bersamaan dinyatakan berlakunya Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis. Konsekuensi dari unifikasi hukum tanah tersebut adalah diakhiri berlakunya Hukum Tanah yang dualistik yaitu dinyatakan tidak berlaku lagi: (1) Hukum Tanah Barat yang liberalistik yang ketentuan-ketentuannya terdapat dalam Buku Kedua KUHPerdata Indonesia (kecuali ketentuan-ketentuan hipotik), dan (2) Hukum Tanah Adat tertulis ciptaan Pemerintah Belanda dan Pemerintah Swapraja. Sedang Hukum Tanah Adat yang tidak tertulis masih tetap berlaku sebagai sumber utama dalam memperoleh bahan-bahannya yang berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya yang dirumuskan menjadi norma-norma Hukum Tanah Nasional yang tertulis dan disusun menurut sistem Hukum Adat. Dipihak lain, diadakan unifikasi hak-hak perorangan atas tanah yang sudah dikuasai oleh orang dan badan hukum baik yang berasal dari Hukum Tanah Barat maupun Hukum Tanah Adat melalui Diktum Kedua UUPA, yaitu Ketentuan Konversi karena hukum terhitung sejak tgl 24 September 1960 dikonversi atau diubah menjadi hak-hak perorangan atas tanah menurut Hukum Tanah Nasional.

5 Harsono, Boedi. (2003) *Hukum Tanah Indonesia: Kumpulan Peraturan-Peraturan tentang Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, hal.3.

6 Winoto, Joyo. (2009) *Taking Land Policy And Administration In Indonesia To The Next Stage And National Land Agency's Strategic Plan*, Workshop in International Federation of Surveyors' Forum, Washington Dc, March 2009, hal. 3.

7 Walijatun, Djoko and Grant, Chris. (1996) "Land Registration Reform in Indonesia", National Land Agency, Indonesia, January 1996, hal.1.

Pertanahan di negara lain mengakui dua jenis kepemilikan tanah. Jenis pertama adalah "tanah yang dikuasai selamanya" biasa disebut "*freehold title*". Jenis kedua adalah "tanah yang dikuasai untuk jangka waktu tertentu" biasa disebut "*leasehold title*".

Ada 4 (empat) jenis hak atas tanah primer di Indonesia yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Hak atas tanah primer yaitu hak atas tanah yang bersumber langsung dari negara (diklasifikasikan ke dalam hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai).⁸ Berikut adalah deskripsi singkat dari masing-masing hak atas tanah primer terdiri dari:

1. Hak Milik (Pasal 20-27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960):

Hak Milik seperti fee simple atau freehold title dan hak milik merupakan bentuk kepemilikan tanah terlengkap dan tidak memiliki batas waktu. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Hak kepemilikan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 terdiri dari bank-bank pemerintah, koperasi pertanian, lembaga keagamaan dan lembaga sosial. Hak Milik tidak dapat dimiliki oleh orang asing, termasuk jika warga negara Indonesia yang menikahi orang asing. Ini karena pernikahan memiliki akibat hukum pada penyatuan harta kekayaan karena perkawinan. Oleh karena itu warga negara Indonesia yang memiliki hak kepemilikan akan kehilangan hak atas tanahnya saat menikahi orang asing. Untuk mengatasi masalah ini, dapat dibuat perjanjian pranikah sebelum perkawinan dengan menyatakan pemisahan harta kekayaan. Hak kepemilikan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dihibahkan, dipertukarkan, diwariskan, dan juga bisa dijadikan jaminan pinjaman dengan dibebani Hak Tanggungan. Pemilik Hak Milik juga dapat memberikan hak inferior (hak guna

bangunan dan hak pakai) kepada pihak lain berdasarkan perjanjian pemberian hak baru.

2. Hak Guna Usaha (Pasal 28 - 34 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960):

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Secara bertahap Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu maksimum 35 tahun dan dapat diperpanjang selama 25 tahun, kemudian diperbarui selama 35 tahun. Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 juga berlaku untuk Hak Guna Usaha, sehingga memungkinkan perusahaan penanaman modal memperoleh Hak Guna Usaha untuk jangka waktu 85 tahun. Hak Guna-Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak Guna-Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dihibahkan, dipertukarkan, diwariskan, dan juga bisa dijadikan jaminan pinjaman dengan dibebani Hak Tanggungan.

3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35-40 UU No. 5 tahun 1960):

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak Guna Bangunan merupakan hak yang paling umum untuk properti perumahan, komersial dan industri. Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia. Jangka waktu Hak Guna Bangunan maksimal 30 tahun, dapat diperpanjang selama 20 tahun, dan kemudian diperbarui maksimal 30 tahun. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40

⁸ Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan persyaratan yang berlaku bagi pemilik tanah untuk setiap jenis hak atas tanah yang ditetapkan berdasarkan asas subyek hak atas tanah dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria: "Setiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan memiliki kesempatan untuk memperoleh hak atas tanah dan memperoleh manfaat dan hasil daripadanya bagi dirinya atau keluarganya." Berdasarkan prinsip tersebut, berarti status hukum pemilik tanah menentukan status hak atas tanah yang dapat dimilikinya: dan status pemilik tanah juga menentukan kelangsungan haknya atas tanahnya. Pasal 22 ayat (2), Pasal 26 ayat (2), Pasal 30 ayat (2), Pasal 36 juncto Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

tahun 1996, perusahaan penanaman modal yang disetujui dapat memperoleh Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 80 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dihibahkan, dipertukarkan, diwariskan, dan juga bisa dijadikan jaminan pinjaman dengan dibebani Hak Tanggungan.

4. Hak Pakai (Pasal 41-43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960):

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Dalam arti, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memanen dari tanah yang secara langsung dimiliki oleh negara (diberikan oleh instansi pemerintah), atau tanah milik pribadi (sesuai kesepakatan dengan pemilik tanah). Hak Pakai ini dapat diterapkan pada lahan untuk mendirikan bangunan atau untuk keperluan pertanian dalam arti luas (perkebunan, perikanan, peternakan). Subyek yang berhak memiliki Hak Pakai yaitu warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia, orang asing dan badan hukum asing, pemerintah daerah, lembaga pemerintah, lembaga keagamaan dan lembaga sosial, perwakilan pemerintah negara asing (misalnya, kedutaan besar, konsulat), perwakilan organisasi internasional. Menurut Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, jangka waktu Hak Pakai maksimal 25 tahun, dapat diperpanjang selama 20 tahun, dan kemudian diperbarui selama 25 tahun. Perusahaan penanaman modal yang disetujui dapat memperoleh Hak Pakai selama 70 tahun. Hak Pakai dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dihibahkan, dipertukarkan, diwariskan, dan juga bisa dijadikan jaminan pinjaman dengan dibebani Hak Tanggungan. Penggunaan paling lazim Hak Pakai untuk tujuan komersial berkaitan dengan kondominium modern pada proyek Rumah Susun/Apartemen yang bertujuan menarik pembelian langsung oleh orang asing dan badan hukum asing (UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun).

B.3. Pembatasan Kepemilikan Orang Asing atas Rumah Tempat Tinggal

Untuk mendukung peningkatan pengembangan kerja sama Indonesia dengan negara lain, dan meningkatnya jumlah orang asing yang bekerja dan berbisnis di Indonesia, mengakibatkan meningkatnya permintaan akan rumah dan tempat tinggal bagi orang asing, sebuah kebijakan yang menyediakan kerangka hukum tertentu dan memudahkan layanan administrasi dan izin untuk mendapatkan hak atas tanah untuk rumah tinggal atau tempat tinggal untuk orang asing diperlukan. Kemudahan yang diputuskan adalah tetap mempertahankan prinsip-prinsip perlindungan, antara lain prinsip kewarganegaraan yaitu hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak Milik, sedangkan orang asing hanya diberi hak atas tanah dalam bentuk hak pakai dan hak sewa. Sehubungan dengan ini, ada kebutuhan untuk pembatasan tempat tinggal atau rumah tinggal yang akan diberikan kepada orang asing.

Untuk melaksanakan penyediaan pemberian hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, ketentuan pembatasan hak atas tanah kepada orang asing juga harus diatur, yang sudah ditetapkan dalam peraturan mengenai kepemilikan orang asing atas rumah/ tempat tinggal di Indonesia, seperti: Peraturan Pemerintah No. 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia.

Pada tanggal 22 Desember 2015, pemerintah Indonesia memberlakukan Peraturan Pemerintah No. 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia, yang mulai berlaku pada tanggal 28 Desember 2015. Peraturan Pemerintah No. 103 tahun 2015 mencabut dan menggantikan Peraturan Pemerintah No. 41 tahun 1996 yang mengatur hal yang sama. Intinya, Peraturan Pemerintah No.103 tahun 2015 menetapkan sejumlah ketentuan dan persyaratan untuk memperkuat kerangka hukum bagi warga negara asing yang ingin memperoleh properti hunian di Indonesia, yang sebelumnya diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 41 tahun 1996. Beberapa ketentuan utama berdasarkan Peraturan Pemerintah No.103 tahun 2015 adalah sebagai berikut:

1. Batasan pada Orang Asing

- a. Orang Asing yang berdomisili di Indonesia dan mendapatkan izin tinggal yang relevan (misalnya, izin tinggal diplomatik, izin tinggal dinas, izin tinggal kunjungan, izin tinggal terbatas, dan izin tinggal tetap) dapat memperoleh properti hunian di Indonesia.
- b. Orang Asing yang diijinkan untuk mendapatkan properti hunian di Indonesia adalah warga negara asing yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.
- c. Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian dapat diwariskan.
- d. Dalam hal pewaris adalah orang asing, pewaris asing harus memiliki ijin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Batasan pada Properti

Properti rumah tempat tinggal yang bisa dimiliki oleh orang asing hanya rumah tinggal atau apartemen yang dibangun di atas bidang tanah dengan Hak Pakai. Namun, pemerintah menetapkan berbagai persyaratan (termasuk harga minimum). Untuk membuktikan kepemilikan tersebut, orang asing akan diberi sertifikat Hak Pakai untuk rumah tinggal atau sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk Apartemen. Orang asing hanya boleh membeli rumah tunggal dan/atau unit Satuan Rumah Susun yang baru di atas tanah Hak Pakai.

Menurut Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 103 tahun 2015: "Orang asing diberikan Hak Pakai untuk rumah tunggal pembelian baru dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di atas Hak Pakai untuk Satuan Rumah Susun pembelian unit baru". Perihal yang perlu di kritisi: Apa yang dimaksud dengan pembelian baru? Apakah obyek pembelian yang dimaksud penjualnya adalah developer? Bagaimana jika penjualnya bukan developer?

3. Jangka Waktu Kepemilikan

Orang asing diperbolehkan untuk mengambil alih rumah tempat tinggal yang dibangun di atas bidang tanah dengan Hak Pakai untuk jangka waktu maksimum 30 tahun, yang dapat diperpanjang selama 20 tahun, setelah jangka waktu perpanjangan berakhir Hak

Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu maksimum 30 tahun. Berarti orang asing berhak atas kepemilikan properti paling lama 80 tahun. Sedangkan untuk kepemilikan apartemen, Peraturan Pemerintah No.103 tahun 2015 tidak menentukan jangka waktu berapa lama orang asing diperbolehkan memiliki apartemennya.

4. Ketentuan Lain

a. Warga negara Indonesia yang menikah dengan Warga Negara Asing memiliki hak yang sama atas tanah seperti warga negara Indonesia lain (misalnya hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha), asalkan hak atas tanah tersebut bukan harta bersama, yang hal ini dibuktikan dengan adanya perjanjian pemisahan harta kekayaan antara suami dan istri dengan akta notaris (harus ada perjanjian pranikah antara pasangan yang bersangkutan).

b. Orang asing yang telah memiliki properti hunian di Indonesia sebelum diundangkannya Peraturan Pemerintah No.103 tahun 2015 namun belum memperoleh izin tinggal yang sesuai dengan peraturan yang berlaku, dapat minta kepada pejabat yang berwenang untuk mendapatkan izin tersebut.

c. Karena Peraturan Pemerintah No.103 tahun 2015 memberikan jangka waktu Hak Pakai yang lebih lama atas rumah tinggal (80 tahun) dibandingkan dengan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 (70 tahun), maka orang asing yang telah memperoleh rumah tinggal sebelum diundangkannya Peraturan Pemerintah No.103 2015 dapat meminta pihak yang bersangkutan untuk memperpanjang jangka waktu Hak Pakai atas properti tersebut. Perihal ini perlu dikritisi yaitu untuk Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, Badan Hukum Asing jangka waktu Hak Pakai atas Tanah Negara adalah 25 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dan dapat diperbaharui 25 tahun (70 tahun), sedangkan Warga Negara Asing jangka waktu Hak Pakai atas Tanah Negara 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dan dapat diperbaharui 30 tahun (80 tahun). Berarti jangka waktu Hak Pakai untuk Warga Negara Asing (80tahun) lebih lama

daripada untuk Warga Negara Indonesia (70 tahun).

- d. Jika pewaris adalah orang asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atau dalam kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berdomisili di Indonesia, dalam jangka waktu satu (1) tahun ia harus melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanah kepada pihak lain yang memenuhi persyaratan.
- e. Apabila pemegang Hak Pakai adalah orang asing tetapi sudah tidak lagi memiliki Izin tinggal di Indonesia maka:
 - 1) Dalam jangka waktu paling lama 1 tahun harus dialihkan kepada subyek hak lain yang berhak tetapi bukan orang asing (Warga Negara Asing).
 - 2) Boleh dilepaskan kepada Warga Negara Indonesia atau diwariskan kepada Ahli Waris yang berhak.
 - 3) Apabila dalam jangka waktu 1 tahun belum dilepaskan atau dialihkan ke pihak lain yang memenuhi persyaratan maka Rumah dan Tanahnya dilelang oleh Negara, dan hasil lelangnya menjadi milik bekas Pemegang Hak yang bersangkutan.
 - 4) Apabila Hak Pakai dimaksud terletak di atas tanah Hak Milik orang lain maka Rumah Tunggal yang ada di atasnya menjadi milik Pemegang Hak atas Tanahnya (Hak Milik) berdasarkan perjanjian antara Pemegang Hak Pakai dan Pemilik Hak Milik.

C. Penutup

Berdasarkan uraian pada artikel di atas, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Kepentingan Warga Negara Indonesia harus dikedepankan.
- b. Peraturan tentang pembatasan kepemilikan tanah dan rumah tempat tinggal oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia menjadi semakin penting sebagai sarana untuk memastikan kepemilikan lahan yang efektif.
- c. Peraturan Pemerintah No. 103 tahun 2015 memberikan kepastian hukum bagi orang asing untuk memiliki rumah di Indonesia.
- d. Penguasaan tanah oleh orang asing diperbolehkan dengan pembatasan-

pembatasan.

- e. Melalui Peraturan Pemerintah No. 103 tahun 2015, pemerintah Indonesia telah berusaha untuk mengklarifikasi kualifikasi dan kriteria orang asing yang diberi wewenang untuk memiliki properti di Indonesia.
- f. Setelah diundangkan Peraturan Pemerintah No.103 tahun 2015, orang asing diperbolehkan membeli lebih dari satu properti hunian di Indonesia, karena peraturan yang baru diberlakukan ini tidak melarang warga negara asing untuk melakukannya.

Adapun berdasarkan permasalahan tersebut, maka rekomendasi penulis yaitu sebagai berikut:

- a. Peraturan Pemerintah No. 103 tahun 2015 memerlukan peraturan pelaksanaan mengenai prosedur pemberian, pelepasan atau pemindahan hak kepemilikan Hak Pakai oleh warga negara asing.
- b. Peraturan pelaksanaannya harus dikeluarkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- c. Perlu dilakukan revisi PP 103/2015, antara lain mengenai jangka waktu Hak Pakai, izin tinggal dan izin tinggal tetap.
- d. Perlu diatur batasan harga untuk mencegah pemilikan asing pada segmen menengah bawah: Perlu Keputusan Menteri Keuangan tentang batasan harga, diperkirakan nilai Rumah tapak Rp 2 - 3 Milyar (US \$ 133.000-200.000), Apartemen Rp 5 Milyar (US\$ 333.000) cukup memadai.
- e. Perlu kemudahan proses izin tinggal: Transaksi properti lalu diikuti proses izin tinggal yang disederhanakan
- f. Dalam rangka Pengendalian: perlu diatur batas pembelian unit, jumlah pemilikan orang asing dalam 1 (satu) produk properti, larangan pembelian properti untuk masyarakat menengah bawah, Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami).
- g. Kredit Pemilikan Rumah (KPR): perlu diatur Izin KPR bagi asing (OJK/BI)

Daftar Pustaka

Buku-buku

Hutagalung, Arie Sukanti. (2011) *The Principles of Indonesian Agrarian Law*, Jakarta: FHUI Publisher Agency.

- Hutagalung, Arie S. et.al. (2002) Summary of Workshop Discussions on Customary Land and Land Disputes, Workshop Proceeding, Rural Development East Asia & Pacific Region, the Ministry of Home Affairs and National Planning Agency with Collaboration from the World Bank, June 19-20, 2002.
- Harsono, Boedi. (2002) Hukum Tanah Indonesia: Kumpulan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan.
- . (2003) Hukum Tanah Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Jakarta: Djambatan.
- Igneszj Kemalawarta, (2016) “Mengoptimalkan Regulasi Pemilikan Asing Di Indonesia”, Seminar Nasional Pengaruh Berlakunya PP 103/2015 Terhadap Pengembangan Bisnis Properti Di Indonesia, diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Trisakti dan Forum Komunikasi dan Kajian Pertanahan, Hotel Century Park, Jakarta 18 Februari 2016.
- Melli Darsa and Indra Allen Nasution. (2016) “New Government Regulation on Ownership of Residential Property by Foreign Citizens Domiciled in Indonesia”, Jakarta, 16 February 2016.
- Walijatun, Djoko and Grant, Chris. (1996) “Land Registration Reform In Indonesia”, National Land Agency, Jakarta, January 1996.
- Winoto, Joyo. (2009) Taking Land Policy And Administration In Indonesia To The Next Stage And National Land Agency’s Strategic Plan, Workshop in International Federation of Surveyors` Forum, Washington Dc, March 2009.

