

Fakultas Hukum Universitas Riau, Jalan Pattimura Nomor 9 Gobah, Kel. Cinta Raja, Kec. Sail, Pekanbaru, Riau,
Kode Pos 28127. Telp: (+62761)-22539, Fax : (+62761)-21695
E-mail: jihfhur@gmail.com / jih.fh@unri.ac.id
Website: <https://jih.ejournal.unri.ac.id/index.php/JIH/index>

Pemilikan Rumah Tinggal untuk Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Rahyenda^a

^a Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia, Email: endaomcil@gmail.com

Article Info

Article History:

Received : 12-08-2020

Revised : 21-08-2020

Accepted : 26-08-2020

Published : 27-08-2020

Keywords:

Ownership

Residence

Foreigner

Informasi Artikel

Histori Artikel:

Diterima : 12-08-2020

Direvisi : 21-08-2020

Disetujui : 26-08-2020

Diterbitkan : 27-08-2020

Kata Kunci:

Kepemilikan

Rumah Tinggal

Orang Asing

Abstract

The purpose of this study is to analyze residential ownership arrangements for foreigners who are domiciled in Indonesia and to analyze the role of a notary in owning a residence for foreigners who are domiciled in Indonesia, analyze the procedures for housing ownership for foreigners who are domiciled in Indonesia. Property ownership in Indonesia is currently regulated in Government Regulation Number 103 of 2015 concerning Ownership of Residential or Residential Homes by Foreigners Domiciled in Indonesia, the regulation emphasizes that foreign nationals can only exercise use rights and lease rights over property in the form of a house / occupancy. in Indonesia. This research uses empirical juridical research method. The Role of Notaries in Owning Residential Foreigners Domiciled in Indonesia, especially in the Jakarta area, on average do not meet the provisions stipulated by law, the impact that occurs is that it makes it easier for foreigners to own land and houses in Indonesia through the practice of nominee agreements is a legal smuggling.

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaturan pemilikan rumah tinggal untuk orang asing yang berkedudukan di Indonesia, menganalisis peranan notaris dalam pemilikan rumah tinggal orang asing yang berkedudukan di Indonesia, serta untuk menganalisis prosedur pemilikan rumah tinggal untuk orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Kepemilikan properti di Indonesia saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, Peraturan tersebut menekankan bahwa warga negara asing hanya bisa menggunakan hak pakai dan hak sewa atas properti berupa rumah/hunian di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Peranan Notaris dalam Pemilikan Rumah Tinggal Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia terutama di daerah Jakarta rata-rata tidak memenuhi ketentuan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, Dampak yang terjadi yaitu mempermudah orang asing untuk memiliki tanah dan rumah tinggal di Indonesia mealalui Praktik perjanjian *nominee* yang merupakan suatu penyelundupan hukum.

PENDAHULUAN

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.¹

Kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian di daerah perkotaan semakin meningkat dan dirasakan kurang, mengingat jumlah perumahan yang tersedia tidak berimbang dengan jumlah kebutuhan dari orang yang memerlukan rumah tempat tinggal. Kebutuhan akan rumah tempat tinggal tidak hanya bagi warga negara Indonesia tetapi juga bagi warga negara asing dan badan hukum asing yang berada di Indonesia. Oleh karena itu diperlukan pengaturan tentang bagaimana kebutuhan ini dapat dipenuhi, hak atas tanah untuk perumahan, termasuk didalamnya tata cara dan syarat-syarat pemberian hak atas tanah bagi orang asing atau badan hukum asing.²

Kehadiran WNA di Indonesia tidak semata-mata untuk tujuan wisata melihat keindahan alam Indonesia berupa sumber daya yang terdiri dari sumber daya manusia, sumber daya alam hayati, sumber daya alam non hayati dan sumber daya buatan. Sumber daya tersebut menjadi modal dan menjadi daya tarik tersendiri bagi WNA untuk datang ke Indonesia melalui penyelenggaraan kepariwisataan. Banyak sekali pengembang yang berlomba-lomba membangun Rumah tinggal di Indonesia saat ini.³

Indonesia merupakan daerah tujuan investasi bagi negara-negara maju untuk memperluas kegiatan bisnis. Oleh sebab itu, semakin banyak pula orang asing yang menetap di Indonesia untuk menjalankan bisnisnya. Tuntutan pasar dan ekonomi global mengakibatkan bahwa seluruh aspek yang melingkupi hal pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh WNA belum cukup diakomodir untuk menciptakan iklim yang kondusif demi masuknya investasi asing dalam hal pengadaan pemilikan rumah dan properti.⁴

Larangan WNA untuk memiliki tanah di Indonesia dilandasi ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD

¹ Arie Sukanti Hutagalung. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), 19.

² Arsensius. "Pengaturan Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia dalam Prespektif Hukum Agraria". *Jurnal Hukum Varia Bina Civika*. Tanjungpura, 2.

³Adrian Sutedi. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010) 162.

⁴ Gatot Supramono. *Hukum Orang Asing di Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) 1.

1945) yang menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Di dalam pandangan masyarakat yang ada di Indonesia jika orang sudah memiliki rumah maka seseorang bisa dikatakan mapan, sehingga tidak heran jika setiap orang akan berusaha keras untuk memperoleh tanah dan rumah, dalam zaman yang modern ini banyak orang asing yang berkeinginan ke Indonesia baik untuk berinvestasi, atau mendapatkan tugas dari negaranya, maka tempat tinggal adalah sebagai kebutuhan primer. Dalam hal ini banyak orang asing ke Indonesia bahkan untuk menetap, jadi terdapat dua tipe yaitu, orang asing yang tinggalnya sementara dan orang asing yang menetap di Indonesia.⁵

Hak menguasai dari Negara merupakan bagian dari hak bangsa yang beraspek publik. Aspek publik memposisikan negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁶ Pemegang hak milik atas suatu tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan serta memanfaatkan tanah hak miliknya untuk kepentingan hidupnya dengan mematuhi peraturan yang diatur dalam UUPA serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait. Dalam hal ini kalau kita lihat sudah ada pengaturan tentang orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Untuk tanah yang dapat dimiliki orang asing juga sudah diatur didalam UUPA dan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. Seandainya ada orang asing yang berwisata ke Indonesia dengan jangka waktu yang lama maupun pendek dan orang asing ini ingin memiliki tempat tinggal atau hunian, bahwa dalam hal diperbolehkan memiliki rumah tempat tinggal itu belum ada peraturan yang mengaturnya dengan jelas.⁷

Ketentuan Pasal 26 ayat 2 UUPA menentukan bahwa Hak milik kepada orang asing dilarang, sedangkan berdasarkan Pasal 21 ayat 1 UUPA, menegaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik, sedangkan bagi warga negara asing berlaku larangan penguasaan tanah Hak Milik sebagaimana diatur didalam Pasal 21 ayat (3) UUPA, yang berbunyi Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-

⁵ Diyan Isnaeni, “Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila”, 1, no 2, Desember 2017, 83.

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya. *Hak-Hak Atas Tanah: Seri Hukum Harta Kekayaan*. (Jakarta: Kencana, 2008) 13.

⁷ Muhammad Try Miftahul Khoiri. *Pemilikan Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Dan Akibat Hukumnya*. Malang, 105.

undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Orang asing hanya diperbolehkan memiliki properti dalam bentuk rumah tinggal atau hunian berupa satuan rumah susun (apartemen), mengenai kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, khususnya Pasal 2 ayat (1) yang ditegaskan bahwa orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai. Oleh karena itu terhadap WNA dilarang mempunyai hak milik dan karena hal tersebut WNA hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai.⁸

Berdasarkan kesulitan yang dihadapi WNA ketika bermaksud membeli rumah di Indonesia seperti yang dikemukakan di atas, maka kebanyakan WNA memiliki cara kepemilikan hak atas tanah secara terselubung yang merupakan bentuk kepemilikan hak atas tanah yang secara formal di atasnamakan orang lain. Misalnya, WNA melakukan kesepakatan atau perjanjian atau perikatan jual beli dengan WNI pemegang hak milik atas apartemen yang diperjanjikan.

Hal seperti itu tentunya sangat bertentangan dengan hukum positif di Indonesia, dan dianggap sebagai penyelundupan hukum. Hal ini yang disebut sebagai perjanjian *nominee* yang memperjanjikan secara administratif tanah hak milik dimaksud terdaftar atas nama WNI, tetapi penguasaan fisik tanah hak milik tersebut dikuasai oleh WNA.⁹ Seiring dengan perjalanan waktu, implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia tersebut belum membawa hasil seperti yang diharapkan. Kurang berhasilnya implementasi Peraturan tersebut tentu tidak dapat dibebankan pada segi perangkat hukumnya saja. Berbagai

⁸ Sudargo Gautama dan Ellyda T. Soetiyon. *Komentar atas peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997) 4.

⁹ A drian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2006) 52.

faktor diluar aspek hukum dapat berpengaruh terhadap investasi di bidang properti oleh WNA.¹⁰

PP Nomor 103 Tahun 2015 ini terdapat beberapa perubahan peraturan dari PP sebelumnya, yaitu Jangka Waktu, Jenis Properti, dan Pewarisan. Berdasarkan uraian tersebut maka penulis ingin meneliti dan menganalisa tesis ini dengan judul “Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.”

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah tertentu secara sistematis. Penelitian ini termasuk kedalam penelitian hukum yang ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan dari berbagai sudut disiplin ilmu.¹¹ Metode penelitian ini merupakan Metode penelitian Yuridis Empiris yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dan menghubungkannya dengan kenyataan yang ada di lapangan.

PENGATURAN PEMILIKAN RUMAH TINGGAL UNTUK ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

Mengenai pemilikan tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia, diatur dalam ketentuan, berupa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) Mengenai pengaturan pemilikan tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.

Dari keputusan Menteri Agraria tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa hanya orang asing yang memberi manfaat bagi pembangunan nasional yang dapat memiliki rumah tempat tinggal di Indonesia. Rumah tempat tinggal yang dimaksud yaitu berupa rumah

¹⁰ Maria S.W. Sumardjono. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. (Jakarta: Kompas, 2007) 3.

¹¹ Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. (Jakarta: Sinar Grafika, 1991) 7.

susun yang berdiri diatas tanah hak pakai. Pemilikan rumah ini dilakukan atas dasar perjanjian tertulis.¹² Menurut Sjacharan Basah,¹³ izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peratran dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur yang ada yang sudah ditetapkan oleh Peraturan Perundang-Undangan. Dapat di simpulkan izin adalah suatu persetujuan dari seseorang, badan hukum atau organisasi yang berkuasa berdasarkan Peraturan-Peraturan yang ada untuk diperbolehkannya melakukan tindakan ataupun tindakan tertentu yang harus izin terlebih jika tidak dilaksanakan maka perbuatan tersebut adalah perbuatan yang dilarang.

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.¹⁴

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 Nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia.

Orang Asing yang berkedudukan di Indonesian sebagaimana yang telah dibahas diatas dapat memiliki tempat tinggal melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, atau lelang.¹⁵ Hal ini diatur lebih rinci lagi dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia.

Di dalam bidang agraria pun sudah dijelaskan bahwa haknya sangat terbatas, didalam Perundang-Undangan orang asing hanya bisa memiliki hak pakai atas tanah di Indonesia, selain itu Indonesia mengenal adanya pajak khusus, yaitu pajak bagi bangsa asing. Ketentuan itu diatur dalam Undang-Undang dalam Bangsa Asing. Sejarah lahirnya jenis pajak ini karena

¹² Urip Santoso, *Op.Cit.* 347.

¹³ Jazim Hamidi dan Charles Christian. *Hukum Keimigrasian Bagi Orang Asing di Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) 46.

¹⁴ Wawancara dengan Notaris dan PPAT Inisial IS, dilaksanakan Tanggal 21 Februari 2020 Pukul 09.00 WIB.

¹⁵ Herman Hermit. *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*. (Bandung : CV. Mandar maju, 2009) 86.

dalam asasnya orang asing yang berada di Indonesia dapat membawa keuntungan bagi negara, selain itu warga negara asing yang beriktikad baik diberikan perlindungan dan jaminan keamanan yang dalam hal itu ada jiwa, harta benda, dan usahanya. Oleh sebab itu, seharusnya orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia membantu keuangan negara melalui pajak khusus bangsa asing.¹⁶

PERANAN NOTARIS DALAM PEMILIKAN RUMAH TINGGAL ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

Di dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang merupakan perubahan tentang Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Undang-Undang Jabatan Notaris, pengertian notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹⁷

Tugas notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹⁸ Jabatan notaris merupakan jabatan yang keberadaannya dikehendaki guna mewujudkan hubungan hukum diantara subyek-subyek hukum yang bersifat perdata.

Notaris sebagai salah satu pejabat umum mempunyai peranan penting yang dipercaya oleh pemerintah dan masyarakat untuk membantu pemerintah dalam melayani masyarakat dalam menjamin kepastian, ketertiban, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapannya, mengingat akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan memiliki nilai yuridis yang esensial dalam setiap hubungan hukum bila terjadi sengketa dalam kehidupan masyarakat.¹⁹

Notaris merupakan profesi dalam bidang hukum dan merupakan pejabat umum, sehingga penghadap yang mempercayakan dan meminta bantuan jasanya dalam bidang hukum kenotariatan dan hukum pertanahan selaku PPAT pada umumnya berharap notaris mengetahui benar ketentuan yang mengatur mengenai permasalahan hukum yang mereka hadapi, dalam hal ini penghadap yang hendak memperoleh hak atas tanah menganggap

¹⁶ Herlin Wijayanti. *Hukum Kewarganegaraan dan Keimigrasian*. (Malang: Bayumedia Publishing, 2011) 129.

¹⁷ Eugenie Vita Paulina Kaseger. *Pemilikan Hunian Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia*, Fakultas Hukum Unsrat, 7.

¹⁸ Wawancara dengan Notaris dan PPAT Inisial PN, dilaksanakan tanggal 20 Januari 2020, Pukul 13.00 WIB.

¹⁹ Wawancara dengan Notaris dan PPAT Inisial EJ dilaksanakan tanggal 13 Januari 2020 Pukul 16.54 WIB.

notaris mengetahui betul mengenai peraturan dalam UUPA serta peraturan lain yang berkaitan dengan hak atas tanah termasuk larangan kepemilikan hak atas tanah oleh WNA selain dalam bentuk hak pakai.

Dengan demikian dalam transaksi jual beli tanah merupakan kewajiban bagi notaris dan PPAT untuk memberikan penyuluhan hukum mengenai informasi peraturan kepemilikan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan serta memastikan bahwa didalam proses jual beli hak atas tanah tidak ada cacat hukum yang dilakukan karena ketidaktahuan atau bahkan karena adanya kesengajaan untuk tujuan penyelundupan hukum seperti pembuatan akta atau perjanjian yang membentuk struktur *nominee* hak atas tanah bagi WNA dalam proses transaksi tersebut.

Dilihat dari kasus yang telah dijelaskan terhadap konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud, maka haknya akan berpindah.

Hak (right) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum. Di dalam terminologi hukum kata-kata "*right*" diartikan hak yang legal, atau dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum.²⁰ Secara yuridis, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain:²¹

- a) Jual beli;
- b) Hibah;
- c) Tukar menukar;
- d) Pemisahan dan pembagian harta warisan;
- e) Penyerahan hibah wasiat;
- f) Hipotik;
- g) *Credit verband*.

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh

²⁰ I.P.M. Ranuhandoko. *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2000) 487.

²¹ Lihat dalam Soetomo, *Op.Cit.* 16.

sifat atau keadaan subjek dan objek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (*formil*) yang berupa “Sertifikat” (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun “bukti pendukung” (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat).²²

Bukti yang dimaksud dapat berupa, akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Hal tersebut untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum atas kepemilikan tanah, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepemilikan rumah tinggal bagi WNA, tentunya ada perjanjian yang melandasi pemilikan rumah tempat tinggal oleh WNA tersebut. Dalam Pasal 2 angka 1 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia menyebutkan bahwa WNA dapat memiliki rumah yang berdiri sendiri atas bidang tanah Hak Pakai atas Tanah Negara atau di atas bidang tanah yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah.²³

Perjanjian tersebut harus dalam bentuk tertulis dengan akta PPAT dan wajib didaftarkan. Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dibuat dalam bentuk akta otentik dan dibuat dihadapan Notaris oleh kedua belah pihak yaitu antara Pemberi Hak Pakai sebagai Pihak Pertama dan Penerima Hak Pakai sebagai Pihak Kedua. Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik tersebut dibuat sebelum sertifikat penggabungan selesai dan sebelum dilaksanakannya pembuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.²⁴

Tujuan dari dibuatnya Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik adalah untuk mengikat para pihak yaitu dengan memberikan hak pakai atas tanah dan menerima hak pakai atas tanah. Dalam Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik tersebut diantaranya memuat kesepakatan antara Pemberi Hak Pakai sebagai Pihak Pertama untuk memberikan Hak Pakai atas tanah kepada Penerima Hak Pakai sebagai Pihak Kedua untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun.

Pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, yaitu Pemberi

²² Pengurus Pusat INI. “*Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan di Masa Datang*”. (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2008) 246.

²³ Wawancara dengan Notaris dan PPAT Inisial IS, dilaksanakan Tanggal 21 Februari 2020 Pukul 09.03 WIB.

²⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana, 2010) 58.

Hak Pakai dan Penerima Hak Pakai dan/atau orang yang dikuasakan oleh para pihak tersebut dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁵

Peran dan wewenang Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak (WNA) yang akan memiliki rumah tinggal di Indonesia²⁶ juga menjelaskan adanya pembatasan harga tentang pemilikan properti oleh warga asing yang kemudian diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 tahun 2016 tentang tata cara pemberian, pelepasan, atau pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

PROSEDUR PEMILIKAN RUMAH TINGGAL UNTUK ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

Pemerintah Indonesia memberikan kesempatan bagi WNA untuk memiliki hak penguasaan tanah dengan diberikannya hak pakai dengan adanya pembatasan waktu penguasaan. WNA menilai hak yang diberikan oleh pemerintah kepada WNA dalam penguasaan hak atas tanah tidak memberikan kenyamanan bagi mereka dalam berinvestasi dikarenakan adanya pembatasan jangka waktu yang dirasakan sebagai sebuah beban dalam berinvestasi serta syarat pemberian hak pakai yang terbatas hanya diperuntukkan sebagai hunian membuat WNA yang hendak melakukan usaha di Indonesia menjadi tidak leluasa dalam memanfaatkan lahan yang berada di Indonesia.²⁷

Untuk pemilikan rumah hunian atau rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tunggal atau rusun, WNA harus memiliki atau pemegang izin tinggal di Indonesia.²⁸ Perolehan rumah tunggal atau satuan rumah susun dapat dilakukan dengan:

1. Membeli rumah tunggal diatas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan atau Hak Milik, atau
2. Membeli satuan rumah susun diatas tanah Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Dhona Sutrisna dan Gunarto, "Tinjauan Yuridis tentang Pemilikan Rumah Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia". *Jurnal Akta* 4, no. 2 (2017) 241.

²⁷ Miggi Sahabati, "Perjanjian Nominee Dalam Kaintannya Dengan Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemberi Kuasa Ditinjau Dari Undang-undang Pokok Agraria, Undang-undang Tentang Penanaman Modal, dan Undang-undang Kewarganegaraan", *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2011, 5.

²⁸ Pasal 1 Permen Agraria Nomor 29 Tahun 2016.

Di dalam hal WNA membeli rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai atas Hak Milik, dilakukan berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai diatas Hak Milik dengan dibuatkan Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara orang Asing dan pemegang Hak Milik. Perjanjian wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan.

Pada keadaan tertentu yang mempunyai dampak positif luar biasa terhadap ekonomi, maka pemberian rumah tempat tinggal dapat diberikan dengan luas lebih dari 2.000 (dua ribu) meter persegi, dengan izin Menteri Agraria dan Tata Ruang. Pembatasan tersebut di atas tidak berlaku bagi pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh perwakilan negara asing dan/atau perwakilan badan internasional.²⁹

Prakteknya, PPAT harus membuat akta pemindahan hak dan pejabat lelang membuat akta risalah lelang. Selain itu, terdapat proses administrasi perubahan hak yang harus dilakukan.³⁰ Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia melalui kuasanya harus mengajukan permohonan pendaftaran perubahan hak atas tanah menjadi hak pakai kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan.

Sesuai Permen ATR/ Kepala BPN Nomor 13 tahun 2016 dan Permen ATR/ Kepala BPN Nomor 29 Tahun 2016, berikut dengan batasan (minimal) harga rumah yang bisa dibeli warga asing. Untuk rumah tinggal harga satuan termurah di jakarta adalah 10 miliar, Jabar dan Jatim 5 miliar, Jateng, DIY, dan Bali 3 miliar, NTB, Sumut, Kaltim, dan Sulsel 2 miliar, dan daerah lainnya diluar daerah-daerah tersebut 1 miliar.

KESIMPULAN

Pengaturan Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, alternatif untuk memiliki rumah tinggal/hunian oleh WNA adalah dengan cara penguasaan (hak atas) tanahnya baik atas Tanah Negara melalui perjanjian dengan pemegang hak atas tanah perjanjian tersebut harus dalam bentuk tertulis dengan akta PPAT dan wajib didaftarkan.

²⁹ Pasal 5 ayat (3) dan ayat (4) Permen Agraria Nomor 29 Tahun 2016.

³⁰ Wawancara dengan Notaris dan PPAT Inisial NZ, yang dilaksanakan Tanggal 14 Februari 2020 Pukul 15.00 WIB.

Peranan Notaris dalam Pemilikan Rumah Tinggal Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia yaitu memberikan penyuluhan hukum bagi para pihak yang akan melakukan proses hak pakai rumah tinggal di Indonesia bagi orang asing, dan jika mengetahui para pihak akan melakukan proses perjanjian nomine, secara kode etik notaris dengan tegas harus menolaknya.

Untuk pemilikan rumah hunian atau rumah tempat tinggal WNA harus memiliki atau pemegang izin tinggal di Indonesia. Dalam hal WNA membeli rumah tinggal di atas tanah Hak Pakai atas Hak Milik, jika WNA sudah melakukan pembayaran dan prosedur lainnya, kepala kantor pertanahan akan mendaftarkan perubahan hak milik atau hak guna bangunan tempat tinggal WNA menjadi hak pakai.

DAFTAR PUSTAKA

- Arsensius. "Pengaturan Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Agraria". *Jurnal Hukum Varia Bina Civika*, Tanjungpura.
- Gautama, Sudargo dan Ellyda T. Soetiyon. *Komentaris atas peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (1996)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.
- Hamidi, Jazim dan Charles Christian. *Hukum Keimigrasian Bagi Orang Asing di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Hermit, Herman. *Komentaris Atas Undang-Undang Rumah Susun*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2009.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Isnaeni, Diyan. "Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila". 1, no. 2, Desember 2017.
- Kaseger, Eugenie Vita Paulina. "Pemilikan Hunian Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia". Fakultas Hukum Unsrat.
- Khoiri, Muhammad Try Miftahul. "Pemilikan Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia dan Akibat Hukumnya". Volume 26, Nomor 1, Februari, Kota Malang, 2020.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.

- Nasution, Bismar. “Ekonomi Mengkaji Ulang Hukum sebagai Landasan Pembangunan Ekonomi”. Disampaikan pada Pidato Pengukuhan Guru Besar dalam Ilmu Hukum Ekonomi Universitas Sumatera Utara, Pascasarjana Ilmu Hukum Ekonomi USU.
- Pengurus Pusat INI. *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan di Masa Datang*. Jakarta: Gramedia Pustaka, 2008.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- Ranuhandoko, I.P.M. *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Sahabati, Miggi Sahabati. “Perjanjian Nominee dalam Kaintannya dengan Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemberi Kuasa Ditinjau Dari Undang-undang Pokok Agraria, Undang-undang Tentang Penanaman Modal, dan Undang-undang Kewarganegaraan”. *Tesis*, Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Surabaya: Prenada Media Group, 2014.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Sumardjono, Maria.S.W. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta: Kompas, 2007.
- Supramono, Gatot, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 1991.
- Wijayanti, Herlin Wijayanti. *Hukum Kewarganegaraan dan Keimigrasian*. Malang: Bayumedia Publishing, 2011.