

LEGALITAS PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA*

Oleh :

I Made Oka Pariawan**

Program Kekhususan Hukum Pemerintahan

Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Pengaturan mengenai pemilikan rumah tempat tinggal oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia bertujuan untuk memberikan fasilitas kemudahan untuk memiliki tempat tinggal atau hunian guna mendukung kegiatan dan usaha permodalannya di Indonesia. Selain itu juga untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai kemungkinan pemilikan rumah tempat tinggal oleh orang asing. Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif, yaitu sebuah penelitian kepustakaan dengan cara meneliti bahan pustaka terkait objek yang diteliti. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian dalam bentuk Hak Pakai. Orang asing hanya dapat memiliki satu rumah tempat tinggal/hunian di Indonesia, terdapat batasan harga minimal dan batasan luasan tanah. Hak atas tanah yg dimiliki orang asing dapat dialihkan haknya.

Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Orang Asing, Indonesia

ABSTRACT

The regulation regarding the residence by a foreigner domiciled in Indonesia aims to provide facilities to have a residence or residence to support its capital activities and business in Indonesia. In

* Makalah Ilmiah ini merupakan makalah ilmiah diluar ringkasan skripsi dengan judul “Legalitas Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia”

** Penulis Pertama adalah I Made Oka Pariawan, mahasiswa Bagian Kekhususan Hukum Pemerintahan Fakultas Hukum Universitas Udayana

addition, it is also to provide legal certainty and protection regarding the possibility of ownership of housing by foreigners. The research method used is normative juridical legal research, namely a library research by examining library materials related to the object under study. Foreigners domiciled in Indonesia can have a residence or residence in the form of Right to Use. Foreigners can only have one residence / occupancy house in Indonesia, there are minimum price limits and land area restrictions. Rights to land owned by foreigners can be transferred.

Keywords : residence, Foreigners, Indonesia

1. Pendahuluan

Perkembangan pariwisata di Indonesia khususnya di Bali berkembang dengan sangat cepat seiring dengan perkembangan ekonomi yang merupakan bagian dari pembangunan nasional. Salah satu tujuan pariwisata di Indonesia adalah Pulau Bali. Para wisatawan yang berkunjung ke Pulau Bali ini menyebar ke beberapa objek pariwisata di seluruh Kabupaten maupun Kota seprovinsi Bali. Perkembangan Pariwisata Indonesia khususnya Bali sudah mengalami peningkatan. Hal ini dikarenakan dengan adanya kebijakan pemerintah terhadap infrastruktur, fasilitas, objek, dan atraksi pariwisata. Investasi mulai dibuka untuk penanaman modal asing maupun dalam negeri dalam membangun fasilitas akomodasi, transportasi, telekomunikasi, serta pendukung pariwisata lainnya.¹ Menurut data dari Badan Pusat Statistik Provinsi Bali jumlah wisatawan asing pada tahun 2013 naik sebesar 11,16%, pada tahun 2014 naik sebesar 14,89%, pada tahun 2015 naik sebesar 6,24%, pada tahun 2016 naik sebesar 23,14% dan pada tahun 2017 naik sebesar 15,62%. Indonesia merupakan salah satu negara berkembang yang banyak menarik para orang asing khususnya para investor untuk menanamkan

¹ Evita, R., Sirtha, I., & Sunarta, I. (2012). DAMPAK PERKEMBANGAN PEMBANGUNAN SARANA AKOMODASI WISATA TERHADAP PARIWISATA BERKELANJUTAN DI BALI. *Jurnal Ilmiah Pariwisata*, .

modal atau investasi khususnya di bidang pertanahan.² Tingginya kunjungan wisatawan asing ke Bali membuat banyak para investor asing melirik Pulau Bali untuk investasi atau penanaman modal. Kehadiran penanam modal asing di Indonesia sangat diperlukan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional. Keberadaan orang asing yang berkedudukan di Indonesia dalam rangka investasi telah memberikan manfaat sehingga orang asing diperbolehkan memiliki rumah tinggal atau hunian berupa satuan rumah susun, mengenai kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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.

Tujuan pengaturan tentang pemilikan rumah tempat tinggal oleh Orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah untuk memberikan kemudahan bagi Orang asing untuk memenuhi kebutuhannya akan tempat hunian guna mendukung kegiatan dan usaha permodalannya di Indonesia. Selain itu juga untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai kemungkinan pemilikan rumah tempat tinggal oleh Orang asing agar nantinya apabila terjadi suatu permasalahan terhadap tanah yang dikuasainya dapat diselesaikan secara benar dengan mengacu kepada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku bagi Orang asing. Oleh karena itu, inilah alasan pentingnya hal ini untuk diteliti lebih dalam. Berdasarkan latar belakang di atas permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana

² Devy Larasati, L., & Sudantra, I. (2013). PENGUASAAN TANAH MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA (NOMINEE) OLEH ORANG ASING. *Kertha Semaya*, Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/6822>

pengaturan pemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia?; dan Bagaimana status hak atas tanah jika wna ingin melakukan peralihan hak untuk rumah tinggalnya di indonesia?

2. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif, yaitu sebuah penelitian kepustakaan dengan cara meneliti bahan pustaka terkait objek yang diteliti. Pada penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan tersebut digunakan untuk mengkaji dan menganalisis semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti yaitu semua perundang-undangan yang berkaitan dengan pengaturan dan pengawasan produk pangan olahan kemasan. Analisis yang digunakan berupa analisis kualitatif yaitu analisis data dengan memberikan deskripsi atas temuan-temuan untuk menjawab rumusan masalah yang diteliti.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 Pengaturan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Kepemilikan rumah tempat tinggal termasuk juga rumah susun oleh orang asing di Indonesia harus merupakan rumah susun mewah atau dalam arti rumah atau sarusun yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana. Hal ini tetap dipertahankan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 namun dalam peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2016 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pelepasan

atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia memperjelas dengan adanya syarat ketentuan harga minimal sarusun berdasarkan daerah di Indonesia yang bisa dimiliki oleh orang asing. Harga minimal pada tiap – tiap daerah berbeda sesuai dengan Lampiran 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. Daftar harga minimal untuk rumah tunggal yang dapat dimiliki oleh orang asing berada pada kisaran Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp 10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah). Daftar harga minimal untuk rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing berada pada kisaran Rp 750.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) sampai dengan Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah). Selain batasan harga minimal dibatasi juga mengenai luasan tanahnya yang tidak boleh melebihi 2.000 m² (dua ribu meter persegi) dan hanya boleh memiliki 1 (satu) bidang tanah per orang atau per keluarga. Namun dalam keadaan tertentu yang mempunyai dampak positif luar biasa terhadap ekonomi, maka pemberian rumah tempat tinggal dapat diberikan dengan luas lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi), dengan izin Menteri.

Tujuan pembatasan orang asing yang hanya dapat memiliki sebuah rumah adalah untuk menjaga agar kesempatan pemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuan, yaitu sekedar memberikan dukungan yang wajar bagi penyelenggaraan usaha orang asing tersebut di Indonesia.³ Pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing tersebut tidak boleh dilihat

³ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 158

hanya dari kepentingan orang asing yang bersangkutan, tetapi lebih dari itu kehadirannya di Indonesia harus memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional.

Dalam penguasaan hak atas tanah oleh Orang asing tidak diperbolehkan dalam bentuk Hak Milik dan pemindahan Hak Milik kepada Orang asing dilarang, ini dapat dilihat di dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing, atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Orang asing hanya dapat memiliki Hak Pakai. Dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah ini disebutkan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; dan
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Dalam Penjelasan Pasal 39 huruf e, dinyatakan bahwa Orang asing yang dianggap berkedudukan di Indonesia adalah

orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional. Tidak diperkenankannya orang asing memiliki Hak Milik atas tanah bukanlah berarti mengucilkan atau mendiskriminasikan orang asing dalam pemilikan tanah di Indonesia. Adanya pembatasan Hak Milik atas tanah demikian adalah sesuai dengan asas nasionalisme dalam hukum agraria.⁴

Guna lebih menjamin kepastian dan perlindungan hukum serta tertibnya administrasi pertanahan dalam perolehan atau pemilikan tanah serta bangunan bagi Orang asing selanjutnya Pemerintah memberlakukan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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.

Syarat untuk bisa memiliki rumah tinggal dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah ini dijelaskan bahwa:

- 1) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu.
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia 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 3 ayat (1) merupakan:

- 1) Rumah Tunggal

⁴ Ida Bagus Wyasa Putra et. al., 2001, *Hukum Bisnis Pariwisata*, PT Refika Aditama, Bandung, h.87.

- a) Hak Pakai;
 - b) Hak Pakai atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau
 - c) Hak Pakai yang berasal dari perubahan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.
- 2) Satuan Rumah Susun
- a) dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai;
 - b) berasal dari perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Rumah tempat tinggal di atas Hak Pakai yang berasal dari Hak Milik diberikan dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. Dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Jika jangka waktu perpanjangan berakhir, Hak Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. Rumah tempat tinggal di atas Hak Pakai yang berasal dari Hak Guna Bangunan diberikan dengan jangka waktu selama sisa jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan tersebut. Hak Pakai yang berasal dari Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Jika jangka waktu perpanjangan berakhir, Hak Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun yang diperoleh pertama kali dari unit Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun baru diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, serta dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

3.2 Peralihan Hak

Orang asing diberikan Hak Pakai untuk rumah tunggal pembelian baru dan Hak Milik atas sarusun di atas Hak Pakai

untuk sarusun pembelian unit baru. Demikian juga dengan orang asing yang ingin menjual rumah tunggal atau rumah susunnya kepada orang asing lain, hal tersebut juga tidak dibolehkan atas dasar unit baru tersebut menurut Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Dengan demikian pembelian rumah susun oleh orang asing merupakan pembelian baru/unit baru berupa bangunan baru yang dibeli langsung dari pihak pengembang/pemilik tanah dan bukan merupakan pembelian dari tangan kedua. Terkecuali atas dasar pewarisan, orang asing pemilik rumah susun atau rumah tunggal bila mana meninggal dunia, maka ahli waris menjadi pemilik atas rumah susun atau rumah tunggal tersebut. Bila ahli waris merupakan orang asing maka yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan mengenai kepemilikan rumah susun bagi WNI yakni mengenai persyaratan pemilikan izin tinggal di Indonesia. Yang dimaksud izin tinggal ialah izin yang terdiri atas izin tinggal diplomatik, izin tinggal dinas, izin tinggal kunjungan, izin tinggal terbatas, dan izin tinggal tetap.

Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia menyebutkan bahwa “orang asing diberikan Hak Pakai untuk rumah tunggal pembelian baru dan Hak Milik atas sarusun di atas Hak Pakai untuk sarusun pembelian unit baru.” Dengan demikian jika orang asing ingin mengalihkan hak atas tanahnya dalam hal ini menjual maka hanya bisa kepada warga negara Indonesia. Jika Hak Pakai yang berasal dari perubahan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan beralih dari orang asing kepada Warga Negara Indonesia, maka Hak Pakai dapat diubah kembali menjadi Hak

Milik atau Hak Guna Bangunan sesuai dengan ketentuan dari Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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.

4. Kesimpulan

- 1) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian dalam bentuk Hak Pakai atas tanah baik diatas Tanah Negara maupun di atas Hak Milik dan Hak Pakai Satuan Rumah Susun. Pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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. Orang asing dapat memiliki Hak Pakai atas tanah apabila dapat memberikan manfaat untuk pembangunan nasional. Orang asing hanya dapat memiliki satu rumah tempat tinggal/hunian di Indonesia sehingga dapat memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal/hunian untuk dapat mendukung kegiatan usahanya di Indonesia.
- 2) Dalam hal orang asing meninggal dunia, maka rumah tempat tinggal atau hunian dapat diwariskan. Dalam hal ahli waris merupakan Orang Asing, maka ahli waris harus

mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan jika orang asing ingin mengalihkan hak atas tanahnya dalam hal ini menjual maka hanya bisa kepada warga negara Indonesia. Jika Hak Pakai yang berasal dari perubahan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan beralih dari orang asing kepada Warga Negara Indonesia, maka Hak Pakai dapat diubah kembali menjadi Hak Milik atau Hak Guna Bangunan

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Sutedi, A. (2012), *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika.

Ida Bagus Wyasa Putra et. al., 2001, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Bandung: PT Refika Aditama

ARTIKEL JURNAL

Devy Larasati, L., & Sudantra, I. (2013). PENGUASAAN TANAH MELALUI PERJANJIAN PINJAM NAMA (NOMINEE) OLEH ORANG ASING. Kertha Semaya, . Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/68>

Evita, R., Sirtha, I., & Sunarta, I. (2012). DAMPAK PERKEMBANGAN PEMBANGUNAN SARANA AKOMODASI WISATA TERHADAP PARIWISATA BERKELANJUTAN DI BALI. *Jurnal Ilmiah Pariwisata*, .