



Jurnal Legisla

Volume 13 Nomor 2 Tahun 2021

Program Studi Hukum Fakultas Hukum dan Sosial

Universitas Sunan Giri Surabaya, Sidoarjo

TINJAUAN YURIDIS KEPEMILIKAN PROPERTI DI INDONESIA

Muryani

Universitas Sunan Giri Surabaya

muryanim454@gmail.com

Abstract

Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Regulation of Agrarian Principles (UUPA) confirms that only Indonesian citizens can have a full relationship with land. This provision is a manifestation of the principle of nationality in the ownership of property in the form of land. This research uses normative juridical research methods, the approach used is a legal approach from various laws and regulations related to the status of property rights for foreign nationals in Indonesia. This decision has certainly occurred a conflict of norms in the arrangement of granting rights to foreign nationals, to property in Indonesia, so what is the status of property ownership rights for Indonesian citizens and foreign citizens, only Indonesian citizens can have property rights to land because these provisions are a manifestation of the principle of nationality in property ownership in the form of land, Foreigners are not allowed to own title land even though because of inheritance as well as people who mix property, dual citizenship, namely foreign nationality in addition to being Indonesian citizens.

Keywords: *Overview, Property, Indonesian and Foreign Citizens*

Submit	Approve	Publish
23 Juni2020	10 Juli 2021	27 Juli 2021

PENDAHULUAN.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan penuh dengan tanah.¹ Makna hubungan penuh antara Warga Negara Indonesia dengan tanah tersebut dapat diketemukan pada Penjelasan II angka 5 UUPA, bahwa berdasarkan Pasal 9 jo Pasal 21 ayat (1) UUPA hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Ketentuan tersebut merupakan perwujudan asas nasionalitas dalam kepemilikan properti berupa tanah. Dalam perkembangannya, asas nasionalitas tidak hanya diterapkan sebatas tanah saja, tetapi juga properti fisik lainnya yaitu perumahan dan permukiman.

Diterbitkannya Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan (selanjutnya disebut Undang-undang Perumahan dan Kawasan Perumahan) dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut Undang-undang Rumah Susun) menunjukkan adanya komitmen penerapan asas nasionalitas terhadap properti berupa perumahan dan rumah susun. Dalam penjelasan Pasal tersebut dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan “Asas Kenasionalan”, adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk Warga Negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah. Dengan pemberlakuan asas kenasionalan dalam pemilikan rumah tersebut jelas sejalan dengan asas nasionalitas dalam pemilikan hak atas tanah, yang menegaskan bahwa hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bidang-bidang tanah yang ada di wilayah Indonesia.

Ketentuan dalam Pasal 52 Undang-undang Perumahan dan Kawasan Perumahan bahwa orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara hak sewa atau hak pakai, dan ketentuan mengenai orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara hak sewa atau hak pakai tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Konsekuensi dari ketentuan tersebut Hak Milik tidak dapat diberikan kepada warganegara asing dan pemindahan Hak milik kepada warga negara asing dilarang.²Orang-orang asing dapat mempunyai properti baik tanah maupun bangunan perumahan dan rumah susun dengan hak pakai yang luasnya terbatas.

Selain ketentuan tersebut diatas, peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang mengatur status hak pakai properti untuk warganegara asing yaitu:

Pasal 42 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 UUPA. 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. Selain itu tentang hak sewa di atur dalam pasal 45 Undang-Undang No. 5

¹ Pasal 9 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

² Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Tahun 1960 UUPA dan Pada Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Pasal 49 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Undang-Undang Pokok Agraria, sebagai peraturan induk pertanahan (agraria), Undang-undang Perumahan dan Kawasan Perumahan, Undang-undang Rumah Susun, serta peraturan perundang-undangan lain, sebagaimana telah disebut diatas, hanya mengizinkan warga negara asing, untuk memiliki hak atas property, berupa hak pakai dan tidak memberikan celah sedikit pun untuk memiliki hak milik. Hak milik hanya boleh di miliki oleh warga negara Indonesia, dimana ketentuan tersebut merupakan konsekuensi dari hak bangsa atas tanah. Hak ini merupakan hak atas tanah yang tertinggi dan meliputi seluruh properti di wilayah Indonesia yang merupakan milik bersama, bersifat abadi, dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Oleh karena itu hak milik merupakan hak yang hanya boleh diberikan untuk warga negara Indonesia sebagai bangsa Indonesia.

Ketentuan dalam UUPA tersebut telah menjadi landasan berpikir Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang menegaskan pemberian properti hanya dengan hak pakai. Adanya pengaturan tentang penghunian rumah oleh orang asing merupakan bukti perhatian pembuat undang-undang terhadap kepentingan pihak asing yang bermukim di Indonesia dengan berbagai keperluannya. Kebijakan Pemerintah ini memberikan kepastian hukum bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Kebijakan Pemerintah ini ditetapkan dalam rangka meningkatkan penanaman modal asing, pemasukan devisa, bisnis perumahan, berdampak positif pada kesempatan kerja, pembangunan ekonomi nasional pada umumnya.³

Kebijakan umum tersebut menegaskan adanya prinsip nasionalitas, dan sekalipun ada kebutuhan orang asing untuk mempunyai rumah di Indonesia, hanya dimungkinkan dengan memberikan hak pakai perorangan, dengan jangka waktu yang terbatas, yang memenuhi syarat subjek dan objek, yakni “dengan tidak mengorbankan kedaulatan Negara”. Prinsip nasionalitas juga ditunjukkan dengan keberpihakan Negara/Pemerintah kepada warga Negara dalam pemilikan rumah, terutama warga Negara yang masih berpenghasilan rendah, termasuk dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan rumah oleh warga Negara tersebut.⁴

Dalam perkembangannya pemerintah ingin merevisi ketentuan tersebut dan menggantinya dengan hak milik dan bahkan Presiden Joko Widodo telah mengeluarkan keputusan yang menyetujui pemberian hak milik properti untuk warga negara asing.

³ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 351-352.

⁴ Mohammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia termasuk Kepemilikan Rumah oleh Orang Asing*, CV Mandar Maju, Bandung, 2013, hlm. 31.

Ketentuan tersebut telah di publikasikan oleh Anggota Tim Komunikasi Presiden melalui media nasional yang menyatakan bahwa kepemilikan properti di Tanah Air untuk Warga Negara Asing (WNA) diizinkan untuk menghadapi persaingan di tingkat regional.⁵ Tentunya ini merupakan kebijakan yang bertolak belakang dengan semangat UUPA dan Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-undang Rumah Susun yang mengusung asas nasionalitas. Dengan adanya keputusan tersebut tentu telah terjadi konflik norma dalam pengaturan pemberian hak untuk warga negara Indonesia dan warga negara asing terhadap properti di Indonesia

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normative, pendekatan yang dipergunakan adalah pendekatan undang-undang dari berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan status hak atas properti bagi warga negara asing di Indonesia. Melalui pendekatan perundang-undangan ini akan diketemukan konstruksi pengaturan status hak atas properti di Indonesia dan bagi warga negara asing.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Status Hak Kepemilikan Properti Di Indonesia

Pengertian properti menurut “*common law*” atau hukum *anglo saxon* artinya pemilikan atau hak untuk memiliki sesuatu benda yang dapat dimiliki. Artinya properti dapat dibedakan kepemilikannya atas benda-benda bergerak (*personal property*) dan tanah serta bangunan permanen (*real property*). Sedangkan dalam kamus online memberikan penjelasan tentang pengertian properti seperti berikut “*property is something that is owned, whether it is goods, land on or creative. An example of property is a person’s house*”⁶. Properti biasanya digunakan dalam hubungannya dengan kesatuan hak termasuk; (a) Kontrol atas penggunaan dari property; (b) Hak atas segala keuntungan dari property; (c) Suatu hak untuk mengalihkan property;(d) Suatu hak secara eksklusif.

Menurut Poerwadarminta dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dijelaskan sebagai harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah atau bangunan tersebut. Harta yang dimaksud salah satunya ialah rumah tempat tinggal atau hunian.⁷ kata properti berarti kepemilikan, yang meliputi dua unsur yaitu barang berwujud dan barang tidak berwujud. Unsur

⁵ Kurniawan A. Wicaksono dan Lili Sunardi, *Presiden Restui “Hak Milik” WNA*, koran Bisnis Indonesia edisi 24 Juni 2015 Halaman 1 Kolom 1 s/d 3.

⁶ Kamus online, <http://WWW.sederet.com/> di akses pada tanggal 25 Februari 2014

⁷ Purwadarminta, 2002, “*Kamus Besar Bahasa Indonesia*”, Depdiknas, edisi III, cetakan kedua, Jakarta: Balai pustaka, Hlm.

barang berwujud terbagi menjadi dua yaitu *immovable* dan *movable*, yang termasuk dalam *immovable* inilah yang disebut sebagai *real estate*. Sedangkan *movable* ialah *personal property*⁸.

Macam-macam properti

1) Tanah

Tanah yang di atur oleh hukum agraria adalah tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana di atur dalam Pssal 4 ayat (1) UUPA,⁹ atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang di maksud dalam Pasal 2 di tentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang di sebut tanah yang dapat di berikan kepada dan dapat di punyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan badan Hukum¹¹.

2) Bangunan

Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat, bangunan juga biasa disebut dengan Rumah dan gedung yaitu segala sarana prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya dan bangunan juga disebut dengan istilah properti.

3) Real estate

Real estate merupakan sebuah istilah hukum yang mencakup tanah bersama dengan apapun yang tinggal tetap di atas tanah tersebut, seperti bangunan, maupun tempat tinggal atau hunian Real estate sering dianggap sinonim dengan real property, tetapi kontras dengan hak milik pribadi, namun dalam penggunaan tehniknya, beberapa orang tetap memilih membedakan antara real estate, yang menunjuk kearah tanah dan benda di atasnya, dan real property, menunjuk kearah hak pemilikan atas real estat

Asas Kepemilikan Hak Atas Properti: Tinjauan Umum Asas kenasionalan

Asas Kenasionalan ditemukan dalam pasal 1 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) yaitu: (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah Kesatuan Tanah Air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia; (2) Seluruh bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional; (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa, termasuk dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi

Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air, serta ruang angkasa Indonesia adalah bersifat abadi. Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air, dan ruang angkasa masih ada pula, maka dalam keadaan yang bagaimana pun sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut¹⁰

⁹Ibid

¹¹.HM.Arba,"*Hukum Agraria Indonesia*"Penerbit Sinar Grafika,Jakarta,2016,hal 7

¹² DR.Urip Santoso,"*Hukum Agraria Kajian komprehensif*“, Penerbit Kencana,Jakarta 2012,hal 54

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional. Hubungan antar bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi, seluruh wilayah kesatuan Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. ini menunjukkan bahwa tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai sifat komunalistik.

Asas Nasionalitas terhadap kepemilikan properti di Indonesia

Memberikan landasan agar kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak milik atas tanah ketentuan tersebut merupakan perwujudan asas nasionalitas dalam kepemilikan properti berupa tanah dan ditentukan dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA yaitu “Hanya warga Negara Indonesia yang sepenuhnya mempunyai hubungan penuh dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 Asas ini juga di temukan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yaitu: Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak milik” prinsip ini menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berkedudukan sebagai subyek Hak Milik.

Status Hak Kepemilikan

Status Hak atas properti bagi Warga Negara Indonesia terdapat di dalam ketentuan Pasal 4 UUPA di tentukannya bermacam-macam hak atas tanah yang berasal dari hak menguasai oleh negara, dalam Pasal 16 yaitu berupa Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; dan Hak Pakai.

Ketentuan umum mengenai Hak Milik diatur dalam Pasal 16 ayat (1), huruf a, Pasal 20 sampai dengan Pasal 27, Pasal 50 ayat (1) dan Pasal 56 UUPA. Pengertian Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan memperhatikan fungsi sosial tanah. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemilikinya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai Hak Milik terkuat, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat dibandingkan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya Hak Milik atas memberi wewenang kepada pemilikinya. Terkuat artinya Hak milik Atas tanah lebih kuat dibandingkan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan demikian maka sifat-sifat Hak milik adalah; (1) Turun-temurun; (2) Terkuat ; (3) Terpenuh; (4) Dapat dibebani kredit dengan dibebani Hak Tanggungan ; (5) Jangka waktu tidak terbatas.

Subyek Hak Milik

Yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu; (1) Perorangan, Warga Negara Indonesia baik pria maupun wanita, dan tidak dwi Kewarganegaraan ; (2) Badan-badan hukum tertentu; Badan-badan hukum yang dapat memiliki Hak Milik atas tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara, koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan sosial

Terjadinya Hak Milik

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara sebagaimana yang di sebutkan dalam Pasal 22 UUPA yaitu : (1) Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat; (2) Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah; (3) Hak Milik atas tanah terjadi karena Undang-Undang.

Sifat dan Ciri Hak Milik

Ciri-ciri hak milik diantaranya adalah sebagai berikut: (1) Tergolong hak yang harus di daftarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; (2) Dapat di wariskan ; (3) Dapat di alihkan, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, lelang, penyertaan modal ; (4) Turun temurun ; (5) Dapat di jadikan jaminan hutang dengan di bebani hak tanggungan ; (6) Dapat di jadikan induk hak lain; (7) Dapat di lepaskan guna kepentingan sosial.

Hapusnya Hak Milik

Menurut ketentuan UU No.5 tahun 1960 ,Pasal 27 Hak milik hapus dan jatuh ke tangan negara apabila; (a) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18; (b) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; (c) karena di telantarkan; (d) dicabut untuk kepentingan umum ; (e) karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik; (f) Karena peralihan hak yang mengakibatkan berpindah kepada pihak lain; (g) Tanahnya musnah, misalnya terjadi karena bencana alam.

Hak Guna Usaha

Ketentuan Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 28 sampai dengan Pasal 18 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan HP. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang di kuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan yang luasnya paling sedikit 5 Hektare dengan ketentuan bila luasnya 25 Ha atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, dapat beralih dan di alihkan pada pihak lain serta dapat di jadikan jaminan hutang dengan di bebani Hak Tanggungan. Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai tersebut dalam ayat (1) Pasal 30 ini, dalam jangka waktu satu tahun wajib melaporkan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Subyek Hak Guna Usaha

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha menurut pasal 30 UUPA Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yaitu; (1) Warga Negara Indonesia ; (2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Asal Terjadinya Hak Guna Usaha

Asal Hak Guna Usaha adalah tanah negara, asal tanah Hak Guna Usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus di lakukan pelepasan atas penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang Hak Guna Usaha. Terjadinya Hak Guna Usaha dapat melalui penetapan pemerintah (pemberian hak) dan ketentuan Undang-undang.

Jangka waktu Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha memiliki jangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat di perpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sedangkan menurut pasal 8 PP No.40/1996 mengatur jangka waktunya. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Usaha, jika ia tidak memenuhi syarat. Jika Hak Guna yang bersangkutan tidak di lepaskan atau di alihkan dalam jangka waktu tersebut, maka Hak itu hapus demi hukum.

Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1), maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah: (1) Warga negara Indonesia; (2) Badan Hukum yang di dirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak Pakai

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, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.

Kepemilikan Properti Bagi Warga Negara Asing

Pengertian orang asing, yaitu orang yang bukan warga negara Indonesia dan sedang berada di Indonesia. pengertian orang asing termasuk pula badan hukum asing yaitu badan hukum yang di dirikan berdasarkan hukum Asing. Sehubungan dengan pengertian itu, Pasal 7 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2006 menyebutkan setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia di perlakukan sebagai orang asing.

Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Pengertian berkedudukan sebagaimana di atur dalam, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, sangat berbeda dengan apa yang di atur, dalam undang-undang Darurat Nomor 9 Tahun 1955, tentang Kependudukan orang asing, maka orang yang di bolehkan tinggal di Indonesia di bagi menjadi dua golongan yakni: Orang asing berkedudukan di Indonesia menurut Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 adalah

orang asing tersebut tidak harus menetap di Indonesia untuk jangka waktu tertentu, tetapi orang asing tersebut dapat datang secara berkala di Indonesia, pengertian berkedudukan di Indonesia tidak harus di artikan sama dengan tempat kediaman atau domisili, akan tetapi orang asing tersebut melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia dan pada waktu kegiatan tersebut di lakukan secara berkala atau sewaktu-waktu.

Di bidang ekonomi, orang dapat memiliki kepentingan yang harus di pelihara tanpa harus menunggunya secara fisik apalagi untuk waktu yang cukup panjang dan secara terus-menerus. Untuk mengurus atau memelihara kepentingan investasinya, dengan kehadirannya secara berkala, orang asing tersebut membutuhkan rumah atau hunian untuk berdiam guna mengurus investasinya. Orang asing dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia.

Asas Pelekatan Atas Tanah Dan Bangunan: Asas Pelekatan (*Accesie Beginsel*)

Dalam asas ini di tentukan bahwa tanah dan benda-benda yang di atasnya merupakan satu kesatuan, pemilikan atas tanah meliputi pula benda-benda yang ada di atasnya. Dan perbuatan hukum mengenai, pemilikan atas tanah meliputi pula benda-benda yang ada di atasnya. Rumah yang di bangun di atas tanahnya sendiri merupakan penerapan asas pelekatan (*Accesie Beginsel*). Contoh, bangunan Rumah yaitu bangunan Rumah yang di bangun di atas tanah hak milik, atau bangunan Rumah yang di bangun di atas tanah hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara. Warga negara asing (WNA) memiliki Apartemen dengan menyewa tanah hak guna bangunan (HGB). Di perbolehkannya Warga Negara Asing memiliki satuan rumah susun/apartemen yang didirikan di atas tanah Hak Pakai, maka perlu di tegaskan bahwa hal tersebut merupakan satu-satunya kemungkinan yang secara yuridis dapat di pertanggung jawabkan sesuai ketentuan yang berlaku.

Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh warga negara asing (WNA)

Peraturan Pemerintah No: 41 Tahun 1996 Pasal 1 dan 2 menyebutkan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia, dapat memiliki sebuah rumah dalam bentuk tempat tinggal atau hunian di atas bidang tanah hak pakai atas tanah negara yang di kuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah yang di buat dengan Akta Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan peraturan di atas maka pada hakikatnya, WNA yang berdomisili di Indonesia di perbolehkan memiliki satu rumah tempat tinggal, bisa berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun yang di bangun di atas tanah hak pakai, dengan ketentuan:

- 1) Rumah yang berdiri sendiri bisa di bangun di atas tanah hak pakai atas tanah negara/tanah hak milik yang di berikan oleh pemegang hak tersebut, di buktikan dengan akta PPAT.
- 2) Perjanjian pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik wajib di catat dalam buku tanah dan sertifikat Hak Milik yang bersangkutan. Jangka waktunya sesuai

dengan kesepakatan tetapi tidak boleh lebih dari 25 tahun. Jangka waktu dari Hak Pakai tersebut tidak dapat diperpanjang, Namun dapat diperbarui untuk jangka waktu 25 tahun atas dasar kesepakatan yang dilakukan pada perjanjian baru di mana WNA tersebut masih domisili di Indonesia.

- 3) Bila orang asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas Tanah Hak Pakai atas Tanah Negara atau berdasarkan perjanjian pemegang Hak tidak lagi berdomisili di Indonesia maka dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan dan mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang telah memenuhi syarat.
- 4) Namun apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan hak atas tanah belum dilepaskan maka terhadap rumah yang dibangun dengan hak pakai atas tanah negara, rumah beserta tanah yang dikuasai oleh WNA akan dilelang. Jika rumah tersebut dibangun dengan hak pakai atas tanah Hak Milik maka rumah tersebut akan menjadi milik pemegang Hak Milik.

Adapun pemilikan properti oleh orang asing dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut;

- 1) Membeli tanah Hak pakai atas tanah nrgara berikut rumah yang ada di atasnya dengan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk tanah dan bangunan yang bersangkutan sesuai ketentuan yang ada.
- 2) Membeli Tanah Hak Pakai atas tanah negara dengan membayar BPHTB tanah dan kemudian membangun sendiri rumah di atasnya, dengan syarat mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) bangunan.
- 3) Membeli tanah Hak pakai atas Tanah Hak Milik dari pemegang Hak Pakai (setelah memperoleh ijin tertulis dari pemegang Hak Milik) berikut rumah yang ada di atasnya dengan membayar BPHTB tanah dan bangunan.
- 4) Membeli Tanah Hak Pakai atas Hak Milik dari pemegang Hak Pakai (setelah memperoleh ijin tertulis dari pemegang Hak Milik) dengan membayar tanah dan kemudian membangun sendiri rumah di atasnya, dengan syarat mengurus IMB dan PPN bangunan.
- 5) Memperoleh Hak Pakai atas Tanah hak milik dari pemegang Hak Milik berdasarkan Perjanjian, berikut rumah yang ada di atasnya dengan membayar BPHTB tanah dan bangunan.
- 6) Memperoleh tanah Hak Pakai atas Hak Milik dari pemegang Hak
- 7) Milik berdasarkan perjanjian, dengan membayar BPHTB tanah dan kemudian membangun sendiri rumah di atasnya, dengan syarat mengurus IMB dan PPN bangunan.

Perbuatan Hukum sebagaimana tersebut secara yuridis bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang berbunyi “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 Warga Negara Indonesia yang di samping kewarganegaraan Indonesianya

mempunyai kewarganegaraan Asing, atau kepada suatu Badan hukum, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah di terima oleh pemilik tidak dapat di tuntutan kembali.

Status Hak Kepemilikan Bagi Orang Asing

Hak Pakai

Berdasarkan undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria warga negara asing hanya di perbolehkan memiliki hak pakai adapun definisi hak pakai terdapat dalam pasal 41 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

“Hak pakai adalah untuk menggunakan dan /atau memungut hasil dari tanah yang di kuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain,yang memberi wewenang dan kewajiban yang di tentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya,yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah,segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 42 Undang-Undang pokok Agraria yang hanya membolehkan WNA untuk memiliki hak pakai, yang dapat mempunyai hak pakai adalah: (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

Hak Sewa

Menurut Setiabudi Hak sewa merupakan Hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus dan diatur tersendiri.¹¹Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan. Dalam UUPA Pasal 44 disebutkan bahwa seseorang atau suatu badan hukum memiliki hak sewa atas tanah apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan melakukan pembayaran kepada pemilik sejumlah uang sebagai sewa.berbeda dengan hak pakai hak sewa untuk bangunan hanya dapat terjadi di atas tanah hak milik. Di sebabkan tanah hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuhi, sehingga dapat di pakai sebagai dasar pemberian hak tanah lain, termasuk hak sewa untuk bangunan. Untuk mendapatkan hak milik bangunan di atas tanah hak milik maka harus di bayarkan sejumlah uang sewa, dimana pembayaran uang sewa ini diatur dalam Pasal 44 ayat (2) dengan ketentuan dapat di lakukan satu kali pada tiap waktu tertentu atau sebelum maupun sesudah tanah tersebut di gunakan. Perjanjian sewa tanah ini tidak boleh di sertai dengan syarat yang mengandung unsur pemerasan.

Selanjutnya pada pasal 45 di sebutkan pihak-pihak yang dapat menggunakan hak sewa adalah: (a)Warga Negara Negara; (b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; (c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; (d)

¹¹ Maria S.W Sumardjono”*Kebijakan Pertanahan, antara Regulasi dan implementasi*,cetakan pertama ,jakarta penerbit ,Buku kompas 2001.

Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

Kepastian Hukum Dari Kepemilikan Properti Bagi Warga Negara Asing di Indonesia

Kepastian hukum adalah salah satu dari tujuan hukum di samping yang lainnya yakni: kemanfaatan dan keadilan bagi setiap insan manusia selaku anggota masyarakat yang plural dalam interaksinya dengan insan yang lain tanpa membedakan asal usul dari mana ia berada. kepastian hukum dari kepemilikan property untuk warga negara asing ini di atur dalam:

- 1) Pasal 57 UU No.1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman (PKP). Aturan kepemilikan properti untuk warga negara asing di Indonesia pada sektor properti saat ini ada dalam Pasal 57 UU No:1 Tahun 2001 tentang perumahan dan kawasan permukiman, yang menyebutkan warga negara asing dapat menghuni atau menempati Rumah dengan cara hak sewa atau hak pakai. Terkait lamanya kepemilikan asing di properti di sesuaikan dengan UU No.5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan pembagian periode hak pakai Warga Negara Asing waktu untuk pertama kali paling lama 25 Tahun, dapat di perpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat di perbarui untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.
- 2) Peraturan pemerintah Nomor 41 tahun 1996 tentang pemilikan Rumah tempat tinggal atau hunian oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia di atur dalam pasal-pasal di bawah ini: pasal 1 : (a) Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu; (b) Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia sebagaimana yang di maksud dalam ayat 1 adalah warga negara asing yang kehadirannya di indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional. Ketentuan Pasal 2 Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat di miliki oleh warga Negara Asing sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 adalah (a) Rumah yang berdiri sendiri di bangun di atas bidang tanah bidang tanah; (b) Hak Pakai atas tanah Negara; (c) Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah; (d) Satuan Rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah Negara. Dalam pasal 6: (a) Apabila warga negara asing yang memiliki rumah yang di bangun di atas tanah hak milik atas tanah negara, atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada orang lain yang memenuhi syarat; (b) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana di maksud dalam ayat (1) hak atas tanah tersebut belum di lepaskan atau di alihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat ; (1) Rumah tersebut di bangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, rumah beserta tanahnya di kuasai oleh negara untuk di lelang; (2) Rumah tersebut di bangun di atas tanah berdasarkan perjanjian sebagaimana di maksud dalam Pasal 2 angka 1 huruf b, rumah tersebut menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam pasal 7: Ketentuan lebih lanjut yang di perlukan bagi pelaksanaan Peraturan pemerintah ini di tetapkan

oleh Menteri Negara Agraria setelah mendengar pertimbangan Badan kebijaksanaan dan Pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman Nasional.

Berdasarkan temuan penelitian mengenai hak kepemilikan properti untuk warga Negara asing yang di tinjau dari sisi HAM dan kepastian hukum, di ketahui bahwa status kepemilikan properti untuk warga negara asing telah memenuhi hak asasi manusia dengan diskriminasi atau pembatasan karena status kewarganegaraannya dengan status kepemilikan hak pakai selama 25 Tahun dan untuk tahun berikutnya dapat di perpanjang berdasarkan ketentuan yang ada.

Jangka waktu Hak Pakai Untuk WNA

Menurut Peraturan Pemerintah No.103 Tahun 2015 pengaturan jangka waktu pemberian hak pakai jangka waktu tersebut telah berakhir, dapat di perpanjang untuk 20 tahun selanjutnya. Kemudian, setelah rentang 50 tahun, WNA tersebut di mungkinkan memperbarui kembali hak pakainya untuk masa 30 tahun, kalau di total jangka waktu yang di berikan bisa mencapai 80 tahun. Sebelumnya dalam ketentuan yang di muat PP No.41 Tahun 1996, hak pakai bagi WNA lebih pendek pasal 5 mengatur bahwa WNA hanya bisa memiliki hak pakai paling lama 25 Tahun.setelah habis masa 25 tahun itu,WNA boleh memperbarui hak pakainya kembali untuk 25 tahun selanjutnya. Jadi total jangka waktu yang bisa di dapatkan hanya sampai 50 tahun saja.

Sementara itu untuk hak itu, PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna tanah Usaha Bangunan, dan Hak pakai atas tanah jangka waktu untuk hak pakai masih belum berubah.rentang waktu yang mungkin di dapatkan WNA menurut PP tersebut tak jauh berbeda dengan ketentuan dalam PP No.41 Tahun1996 yang kini sudah tidak berlaku. Menurut pasal 45 PP No.40 Tahun 1996, hak pakai hanya bisa di dapatkan untuk jangka waktu 25 tahun, setelah jangka waktu tersebut berakhir dapat di perpanjang paling lama 25 tahun jika masa perpanjangan pun telah berakhir,WNA hanya bisa melakukan pembaruan hak pakai untuk masa 25 tahun.Dengan demikian terjadi pertentangan, ketentuan mengenai jangka waktu hak pakai dalam PP.No 103 Tahun 2015 dengan PP No.40 Tahun 1996.

Hak Pakai yang dapat di wariskan

Peraturan Pemerintah No.103 Tahun 2015 memuat tentang ketentuan baru mengenai pewarisan properti. Pengaturan ini belum di temukan di dalam aturan terdahulu yakni PP.No.41 tahun 1996. Menurut pasal 2 ayat (3), bila seorang WNA meniggal dunia maka propertinya bisa di wariskan. Namun, jika ahli warisnya juga merupakan WNA maka ahli waris tersebut harus memiliki izin tinggal di Indonesia.

Sementara itu, jika ahli warisnya tidak berkedudukan di Indonesia maka merujuk pada pasal 10 ayat (1), properti si WNA harus di alihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat batas waktu pengalihan itu adalah satu tahun,jika setelah tenggat waktu yang di berikan tak terjadi pengalihan, konsekuensi yang terjadi bisa dua; (1) Rumah yang berdiri di atas tanah hak pakai atas tanah negara akan di lelang; (2) Jika rumah berdiri di atas tanah hak milik, maka menjadi orang yang memegang hak atas tanah tanah tersebut.

Selain soal pewarisan, di dalam PP No. 103 Tahun 2015 juga diatur ketentuan kepemilikan properti bagi mereka yang melakukan kawin campur. menurut pasal 3 ayat (1), WNI yang melakukan perkawinan dengan WNA bisa memiliki hak yang sama dengan WNI lain. Artinya pelaku kawin campur tersebut berhak atas hak milik. Namun, untuk mendapatkannya harus ada perjanjian pemisahan harta yang di buat dengan akta notaris

SIMPULAN

Berdasarkan ketentuan yang di atur dalam Undang-Undang N0.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam penjelasan Pasal 9 jo Pasal 21 ayat (1) UUPA hanya warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah berdasarkan asas nasionalitas dalam kepemilikan properti berupa tanah., orang asing tidak di perkenankan mempunyai tanah Hak Milik walaupun karena pewarisan begitu pula halnya dengan orang-orang yang melakukan pencampuran harta, kewarganegaraan rangkap yakni berkewarganegaraan asing di samping Warga Negara Indonesia bagi mereka yang menyimpang di kenakan sanksi untuk melepaskan Hak Miliknya itu, dalam jangka waktu satu tahun jika tidak tanahnya akan jadi milik Negara berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Warga negara asing di Indonesia pada prinsipnya hanya mempunyai hak kepemilikan tanah dan bangunan dengan hak pakai dan hak sewa. Peraturan pelaksanaan dari UUPA tersebut di atur melalui PP.No.40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, HPAT, dan PP.No.41 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tinggal atau hunian oleh orang asing. Kemudian di tindak lanjuti dengan peraturan menteri Agraria /kepala BPN No.7 Tahun 1996 tentang persyaratan pemilikan rumah tinggal, di ganti dengan N0.8 tahun 1996 tentang persyaratan pemilikan rumah tinggal atau hunian oleh orang asing.

Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia hanya di perkenankan menggunakan properti dengan di berikan hak pakai dan hak sewa dengan jangka waktu 25 tahun dan dapat di perbarui selama jangka waktu 20 tahun. karena WNA sama sekali tidak memiliki hak atas tanah Hak milik karena telah di atur di dalam Undang-Undang..

DAFTAR PUSTAKA

Santoso, Urip *"Hukum Perumahan"* Kencana, Jakarta 2014.

Yamin lubis, mohammad, Rahim Lubis Abdul *"Kepemilikan properti di indonesia termasuk kepemilikan Rumah oleh warga asing"* CV. Mandar Maju Bandung Bandung 2013

Wigiyosoebroto Soetanjo dan Karsayuda M Rifqinizami, *"Pembentukan" Partai Politik, Lokal Di Negara Kesatuan Republik Indonesia Perspektif yuridis Konstitusional"*, Penerbit UB Press, Malang 2013

- Setiabudi, Jayadi, "Tata Cara Mengurus Rumah Tanah dan Perizinannya" Buku Pintar Yogyakarta, 2012
- Sumardjono S.W. Maria, "Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi" Cetakan 1 Buku Kompas Jakarta 2001
- Santoso, Urip, "Hukum Agraria kajian komprehensif" penerbit kencana 2012.
- H.M Arba, SH, Mhum, "Hukum Agraria Indonesia" Penerbit, Sinar Grafika, 2012.
- Pasal 9 Undang-Undang No.5 Tahun 1996 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria
- Pasal 1 PP.No.41 Tahun 1996 Undang-Undang Pokok Agraria
- Peraturan-Pemerintah No.103 Tahun 2015 Tentang Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia
- Undang-Undang No.1 Tahun 2001 Tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan.
- Undang-Undang No.20 Tahun 2001 Tentang Rumah Susun.
- Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah NO.41 Tahun 1996 Tentang pemilikan Rumah Tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- Wicaksono A kurniawan, dan Sunardi lili "Presiden Restui Hak Milik WNA" Koran Bisnis edisi 24 juni 2014 hal.1 kolom 1-3.