

TINJAUAN HUKUM KEPEMILIKAN RUMAH BAGI ORANG ASING DALAM RANGKA RUMAH KEDUA DI INDONESIA (OVERVIEW OF HOME OWNERSHIP LAW FOR FOREIGNERS IN THE CONTEXT OF A SECOND HOME IN INDONESIA)

DOI: <https://10.52617/jlbp.v4i2.389>

Submitted: 04-09-2022 Reviewed: 23-09-2022 Published: 01-10-2022

Apriansyah Abdullah N
apriansyah.abdullah@gmail.com
Universitas Suryakencana Cianjur,
Indonesia

Ridwan Nirwana
ridone1976@gmail.com
Universitas Suryakencana
Cianjur, Indonesia

Anita Kamilah
anita.kamilah@unsur.ac.id
Universitas Suryakencana, Cianjur,
Indonesia

Abstract

The presence of Act Number 11 of 2020 concerning Job Creation provides several changes in several sectors including in the field of immigration which provides opportunities for foreigners to live in the framework of a second home with a residence permit period of 5 to 10 years and can be extended. The purpose of the study is to find out the conditions that must be met by foreigners to get a second home in Indonesia, and the legal basis for owning a second home from foreigners in Indonesia. The approach method used in normative juridical research is to provide legal certainty of land ownership for foreigners in the context of a second home while living in Indonesia. The results of the study are that foreigners who are permitted to obtain residential property in Indonesia are foreign nationals whose existence provides benefits, conducts business, works, or invests in Indonesia, and has a residence permit in accordance with the provisions. As for the dwellings that can be owned by foreigners in the context of a second house, they consist of landed houses which are on the right of use on state land or landed houses which are above the right of use on land with ownership rights or management rights, as well as flats located on above the right of use or right to build on land with management rights and above the right of use or right to build on land with ownership rights.

Keywords: *Foreigner; Second Home; Visa; Land Rights*

Abstrak

Hadirnya Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja memberikan beberapa perubahan dalam beberapa sektor diantaranya di bidang keimigrasian yang memberikan kesempatan bagi orang asing untuk tinggal dalam rangka rumah kedua dengan masa izin tinggal 5 sampai dengan 10 tahun dan dapat diperpanjang. Tujuan penelitian guna mengetahui syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh orang asing untuk mendapatkan rumah tinggal kedua di Indonesia, dan landasan hukum pemilikan rumah kedua dari orang asing di indonesia. Metode pendekatan yang digunakan



JLBP: Journal of Law and Border Protection are licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

dalam penelitian yuridis normatif untuk memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah bagi orang asing dalam rangka rumah kedua selama tinggal di Indonesia. Hasil penelitian yaitu Orang Asing yang diizinkan untuk mendapatkan properti hunian di Indonesia adalah warga negara asing yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia, serta memiliki izin tinggal yang sesuai dengan ketentuan. Adapun hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing dalam rangka rumah kedua terdiri atas rumah tapak yang berada di atas hak pakai di atas tanah negara atau rumah tapak yang berada di atas hak pakai atas tanah hak milik atau hak pengelolaan, serta rumah susun yang berada di atas hak pakai atau hak guna bangun atas tanah hak pengelolaan serta di atas hak pakai atau hak guna bangun atas tanah hak milik.

Kata Kunci: Orang Asing; Rumah Kedua; Visa; Hak atas Tanah

PENDAHULUAN

Globalisasi ekonomi sebagai suatu proses pengintegrasian ekonomi nasional ke dalam sistem ekonomi global memiliki pengaruh bukan hanya terbatas pada peningkatan bidang ekonomi saja diantaranya multi nasionalisasi produksi, integrasi pasar keuangan, dan masuknya investasi modal global, tetapi juga berdampak pada kebutuhan rumah tinggal bagi Warga Negara Asing yang berdomisili di Indonesia.

Tempat tinggal adalah kebutuhan dasar bagi setiap insan yg memiliki kiprah yg sangat strategis pada pembentukan tabiat dan kepribadiannya, yg pemenuhannya akan terus terdapat & berkembang sinkron menggunakan tahapan atau daur kehidupan insan.¹ Oleh karena itu, melalui Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang dibuat dengan teknik *Omnibus Law* dengan mengubah sekitar 80 Undang-Undang dan lebih dari 1.200 pasal telah direvisi sekaligus mengatur multisektor diantaranya bidang pertanahan dan bidang keimigrasian.

Dibidang keimigrasian terdapat dalam Pasal 105 dan Pasal 106 UU Cipta Kerja salah satunya mengganti tujuan orang asing datang dan tinggal di Indonesia yang semula wisatawan mancanegara lanjut usia menjadi orang asing dalam rangka rumah kedua. Orang asing dalam rangka rumah kedua diberikan fasilitas berupa tinggal di Indonesia selama 5 (lima) tahun atau 10 (sepuluh) tahun serta dapat diperpanjang setelah memenuhi persyaratan tertentu bagi orang asing dan keluarganya. Ketentuan lebih lanjut mengenai orang asing dalam rangka rumah kedua diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 48 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas PP Nomor 31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian.

Selain itu, menurut Direktur Jenderal Penataan Agraria Kementerian ATR/BPN Andi Tenrisau hunian yg bisa dimiliki orang asing mencakup 2 hal yaitu tempat tinggal tapak & tempat tinggal susun sebagaimana diatur pada Undang-Undang Nomor 20

¹ Heriyanti, Yuli. dan Zikri, Ahmad. (2019). Pembinaan Dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, *Jurnal ArTSip*, 01(02), No. 02, Juni 2019, hlm. 65.

Tahun 2011.² Pemberlakuan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah menyebutkan bahwa izin bagi orang asing atau warga negara asing untuk dapat memiliki rumah di Indonesia harus memenuhi persyaratan memiliki Dokumen keimigrasian secara resmi yang dapat dibuktikan dengan visa, paspor atau izin tinggal.³

Terdapat pro dan kontra mengenai pemberian hak milik untuk Warga Negara Asing atas satuan rumah susun atau apartemen sebagaimana tercantum dalam Pasal 144 ayat (1) Undang-Undang Cipta Kerja, adalah cacat hukum sebab tidak mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, karena secara hirarki seharusnya UU Cipta Kerja dibuat untuk merevisi, menghapus, atau mengubah UU yang sudah ada sebelumnya.

Adapun penelitian-penelitian terdahulu mengenai kepemilikan tanah bagi orang asing di Indonesia yang berhasil penulis temukan sebagai berikut: *pertama*, Seftia Azrianti dalam karya ilmiahnya yang berjudul “Tinjauan Yuridis Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun)” dalam karya ilmiah menjelaskan pengaturan kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan kaitannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia ⁴. *Kedua*, Selamat Lumban Gaol dalam karya ilmiahnya yang berjudul “Tinjauan Hukum Pemilikan Apartemen (Satuan Rumah Susun) Oleh Orang Asing / Warga Negara Asing Di Indonesia” dalam karya ilmiah menjelaskan pengaturan hukum pemilikan satuan rumah susun (apartemen, kondominium) oleh orang Asing / warga negara asing di Indonesia dan apakah orang Asing / Warga Negara Asing dapat memiliki satuan rumah susun di Indonesia ⁵.

Ketiga, Betty Rubiati dalam karya ilmiahnya yang berjudul “Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dikaitkan Dengan Prinsip Nasionalitas” dalam karya ilmiah menjelaskan hubungan hukum antara orang, baik Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing serta perbuatan

² Suprijanto, Agus. (2011). Dampak Globalisasi Ekonomi Terhadap Perekonomian Indonesia, *Jurnal Ilmiah CIVIS*, 1(2), hlm. 100.

³ Fadli, Ardiansyah. “Orang Asing Bisa Beli Rumah di Indonesia, Cermati Syarat dan Jenis Huniannya.” <https://www.kompas.com/properti/read/2022/03/31/053000521/orang-asing-bisa-beli-rumah-di-indonesia-cermati-syarat-dan-jenis?page=1>, diunduh pada hari Senin 28 Maret 2022, waktu 12.43. Wib.

⁴ Azrianti, Seftia. (2016). Tinjauan Yuridis Kepemilikan Stauan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesai (Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun). *Jurnal Dimensi*. 4(1) hlm. 43–50.
<https://www.journal.unrika.ac.id/index.php/jurnaldms/article/view/66>.

⁵ Selamat Lumban Gaol. (2014). Tinjauan Hukum Pemilikan Apartemen (Satuan Rumah Susun) Oleh Orang Asing / Warga Negara Asing Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 9(1) hlm. 61–84.

hukumnya terkait dengan tanah telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) ⁶.

Keempat, Vita Natalia Tambing dan I Gusti Ayu Putri Kartika dalam karya ilmiahnya yang berjudul “Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Dan Akibat Hukum Terhadap Hak Milik Terselubung” dalam karya ilmiah ini untuk mengetahui pengaturan hak atas tanah dan bangunan oleh Warga Negara Asing yang ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dan bagaimana akibat hukum terhadap hak milik terselubung oleh orang asing.⁷

Dari latar belakang di atas penelitian yang dilakukan penulis yaitu Tinjauan Hukum Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing Dalam Rangka Rumah Kedua Di Indonesia, dengan memfokuskan penelitian melalui identifikasi : Pertama, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh orang asing untuk mendapatkan rumah tinggal kedua di Indonesia, dan kedua, landasan hukum pemilikan rumah kedua dari orang asing di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yudisis normatif, yaitu menelusuri, mengkaji dan meneliti data sekunder yang berkaitan dengan materi penelitian. Digunakannya pendekatan yuridis dengan pertimbangan masalah yang diteliti berkisar pada keterkaitan suatu peraturan perundang-undangan yang satu dengan peraturan perundang-undangan lainnya. ⁸

Kemudian, spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, yaitu membuat pencandraan sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta. Juga dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia dan gejala lainnya. Dengan demikian penelitian ini akan menggambarkan berbagai masalah hukum dan fakta serta gejala lainnya yang berkaitan dengan pemilikan rumah bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan peraturan perundang-undangan terkait termasuk Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja serta peraturan pelaksanaannya, kemudian menganalisisnya guna memperoleh gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Syarat-Syarat Yang Harus Dipenuhi Oleh Orang Asing Untuk Mendapatkan Rumah Tinggal Kedua Di Indonesia

⁶ Rubiati, Betty. (2021). Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dengan Prinsip Nasionalitas. *Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*. 1(1), hlm. 75.

⁷ Tambing, Vita Natalia. dan Kartika, I Gusti Ayu Putri. (2016). Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Dan Akibat Hukum Terhadap Hak Milik Terselubung. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*. 4(3), hlm.1–6, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/18964>.

⁸ Betty Rubiati, “Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dengan Prinsip Nasionalitas.”

Era global, keterbukaan dan persaingan kawasan Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) memacu perusahaan-perusahaan besar memperluas usaha bisnisnya ke luar negeri termasuk ke Indonesia, sehingga akan menyebabkan mengalirnya tenaga profesional dari seluruh *Association of Southeast Asian Nations (ASEAN)* dengan bebas.

Investasi mempunyai peran penting bagi suatu Negara termasuk Indonesia dimana investasi menjadi salah satu penopang utama dalam pertumbuhan ekonomi. *World Investment Report 2018* juga memperlihatkan bahwa adanya pertumbuhan investasi yang signifikan pada *Foreign Direct Investment (FDI)* ke Indonesia, sebagaimana juga dilihat dari data Bank Dunia yang menunjukkan bahwa Indonesia masuk ke pada urutan ke-72 dari 190 negara dalam kategori kemudahan berusaha (*Ease of Doing Business*).⁹

Penanaman modal yang dilakukan oleh orang asing di Indonesia, misalnya dalam bidang Industri, maka sebagai konsekuensinya akan memerlukan ketersediaan lahan berupa tanah untuk keperluan industrinya atau perkantorannya. Selain itu orang asing tersebut juga membutuhkan sarana dan prasarana untuk menjalankan aktivitasnya di Indonesia, seperti tempat tinggal (hunian),¹⁰ maka orang asing tersebut dapat mengelola hak atas tanahnya secara pribadi maupun melalui badan hukum yang didirikan di Indonesia, sehingga mendapatkan kepastian hak-hak atas tanahnya.¹¹

Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 sebagaimana telah dicabut oleh Peraturan Pemerintah No. 103 tahun 2015, yang kemudian ditindaklanjuti dengan disahkannya Peraturan 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 Yang Berkedudukan Di Indonesia.

Penegasan pemerintah mengizinkan orang asing atau warga negara asing untuk dapat memiliki rumah di Indonesia, dipertegas kembali dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Aturan ini merupakan penjelasan lebih lanjut dari ketentuan Pasal 142 dan Pasal 182 huruf b Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Direktur Jenderal Penataan Agraria Kementerian ATR/BPN Andi Tenrisau berpendapat bahwa hunian yang bisa dimiliki orang asing di Indonesia terdiri atas dua hal yaitu rumah tapak dan rumah susun. Rumah tapak merupakan jenis hunian yang

⁹ "Peran investasi sangat penting bagi negara." <https://sampaijauh.com/peran-investasi-bagi-negara-7167>, diunduh pada hari Rabu, 30 Maret 2022, jam 9.32 wib.

¹⁰ Kemalawarta, Igenesjz. (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, dan Sumanto, Listyowati. (2017). Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berdomisili Di Indonesia, *Jurnal Legislasi Indonesia*, 14(04), hlm. 456.

¹¹ Sumanto, Listyowati. (2017). Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berdomisili Di Indonesia. *Jurnal Legislasi Indonesia*. 14(4), hlm. 455–462.

langsung dibangun di atas tanah dan berdiri mandiri tanpa hitungan tingkat, sedangkan rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi orang asing jika ingin memiliki hunian di Indonesia adalah sebagai berikut : (1) Rumah dengan kategori rumah mewah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; (2) Satu bidang tanah per orang/keluarga dan/atau; (3) Tanahnya paling luas 2.000 meter persegi.

Rumah susun yaitu rumah susun dengan kategori rumah susun komersial. Dalam hal memberikan dampak positif terhadap ekonomi dan sosial maka rumah tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan lebih dari satu bidang tanah atau luasannya lebih dari 2.000 meter persegi dengan izin Menteri. Pembatasan tersebut dikecualikan bagi pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh perwakilan negara asing dan/atau perwakilan badan internasional.

Pemerintahpun telah menetapkan batasan harga rumah yang dapat dibeli oleh Warga Negara Asing, dan setiap wilayah di Indonesia bahkan memiliki batasan minimal harga hunian masing-masing, misalnya di Jakarta harga minimalnya itu Rp 3 miliar, Banten Rp 2 miliar, Jawa Barat Rp 1 miliar, dan Jawa Timur 1,5 miliar.¹²

Selain syarat-syarat sebagaimana disebutkan di atas, orang asing yang diizinkan untuk mendapatkan properti hunian di Indonesia adalah warga negara asing yang keberadaanya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia, serta memiliki Visa sesuai maksud dan tujuan kedatangan dan keberadaannya di Indonesia. Visa terdiri atas 4 (empat) macam yaitu visa diplomatik, visa dinas, visa kunjungan, dan visa tinggal terbatas.

Dalam UU Cipta Kerja, orang asing datang menggunakan visa atau izin tinggal di Indonesia yang semula wisatawan mancanegara lanjut usia menjadi orang asing dalam rangka rumah kedua, untuk memperoleh visa orang asing harus mengajukan permohonan kepada pejabat imigrasi atau pejabat dinas luar negeri dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:¹³ a. surat penjaminan dari Penjamin; b. Paspor Kebangsaan yang Sah dan Masih Berlaku paling singkat 6 (enam) tahun; c. keterangan berkelakuan baik dari otoritas berwenang di negara asal atau perwakilan negara asal Orang Asing; d. hasil pemeriksaan kesehatan yang menyatakan bebas dari penyakit menular yang membahayakan kesehatan umum; e. bukti memiliki biaya hidup bagi dirinya dan/atau keluarganya selama berada di Wilayah Indonesia paling sedikit US\$2000 (dua ribu dolar Amerika) atau setara; f. bukti kepemilikan asuransi di perusahaan asuransi berbadan hukum Indonesia yang mencakup pembiayaan

¹² Fadli, Ardiansyah. "Orang Asing Bisa Beli Rumah di Indonesia, Cermati Syarat dan Jenis Huniannya." <https://www.kompas.com/properti/read/2022/03/31/053000521/orang-asing-bisa-beli-rumah-di-indonesia-cermati-syarat-dan-jenis?page=2>, diunduh pada hari Senin, 28 Maret 2022, jam 12.19 wib.

¹³ Pasal 43, Permenkumham Nomor 29 Tahun 2021 tentang Visa dan Izin Tinggal

kesehatan selama Orang Asing berada di wilayah Indonesia; dan g. pas foto berwarna terbaru dengan ukuran 4 cm x 6 cm (empat sentimeter kali enam sentimeter) dengan latar belakang berwarna putih sebanyak 2 (dua) lembar. Pejabat imigrasi atau pejabat dinas luar negeri menindaklanjuti permohonan dengan mekanisme sebagai berikut: a.pemeriksaan kelengkapan persyaratan; b. pembayaran biaya imigrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; c. profiling dan verifikasi; d. persetujuan; dan e. penerbitan Visa.

Setelah memperoleh visa tersebut, orang asing dapat masuk ke wilayah Indonesia dan mendapatkan izin tinggal terbatas selama 5 (lima) tahun atau 10 (sepuluh) tahun dengan maksud dan tujuan dalam rangka rumah kedua sehingga membutuhkan hunian dan tanah selama di Indonesia.

Landasan Hukum Pemilikan Rumah Kedua dari Orang Asing di Indonesia

Secara formal, kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, yang dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak atas tanah. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”¹⁴

Adapun hak-hak atas tanah tersebut, sebagaimana disebutkan lebih lanjut dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu (a) Hak milik; (b) Hak Guna Usaha; (c) Hak Guna Bangunan; (d) Hak Pakai; (e) Hak Sewa; (f) Hak membuka Tanah; (g) Hak Memungut Hasil Hutan; dan (h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53, yakni : hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Tanah di dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang mempunyai hubungan batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia. Hubungan bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang abadi dan tidak ada satu kekuasaanpun dapat melepaskan hubungan tersebut selama negara Republik Indonesia ini eksis sebagai negara dengan ikatan bangsa.

¹⁴ Rahyenda, “Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia,” *Jurnal Ilmu Hukum* 9, no. 2 (2020): 318–330.

¹⁵ Oleh karena itu, sesuai dengan asas nasionalitas sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA, memberikan suatu pembatasan bahwa hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.

Dari macam-macam hak atas tanah tersebut, Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA memberikan suatu pengaturan bahwa untuk rumah tempat tinggal bagi warga negara asing maupun untuk keperluan bisnis difasilitasi melalui Hak Pakai dan Hak Sewa.

Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai, serta diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996. Selain itu juga muncul 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. Hal ini dapat memberikan iklim kondusif dan kepastian hukum serta memenuhi kebutuhan orang asing dalam memiliki tanah dan bangunan untuk rumah tinggal atau hunian.

Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 ditentukan orang asing dapat memiliki rumah tempat tinggal di atas tanah Hak Pakai, Hak Pakai di atas Hak Milik dan satuan rumah susun yang berhubungan di atas bidang tanah Hak Pakai.

Dalam hal ini kebijakan pemerintah tentang Hak Pakai di atas Hak Milik diberikan dengan jangka waktunya adalah 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Atas kesepakatan pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, maka dapat diperbaharui dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang selanjutnya hak itu wajib didaftarkan.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari: (1) Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau (2) Tanah milik orang lain dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

Kemudian, subjek hak pakai yaitu : (a) Warga negara Indonesia; (b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia; (c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan (d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Adapun jangka waktu hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Selanjutnya sesuai aturan terbaru untuk jangka waktu hak pakai tersebut dilakukan perubahan sebagaimana telah disebutkan pada uraian sebelumnya.

¹⁵ Rahyenda, (2020). Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*. 9(2), hlm. 318–330.

Hak pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada: (a) Departemen, lembaga pemerintah non departemen, dan pemerintah daerah; (b) perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional; dan (c) badan keagamaan dan badan sosial.

Selain itu, hak pakai juga dapat diberikan atas tanah dengan hak pengelolaan, yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak pengelolaan ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.

Kebijakan terkait kepemilikan rumah susun juga apartemen bagi warga negara asing dan badan hukum asing yang tertuang dalam Pasal 144 ayat (1) UU Cipta Kerja diperluas menjadi Hak Milik menimbulkan kritik karena aturan tersebut tidak berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, serta tidak mengacu pada undang-undang sebelumnya yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, selain itu bertentangan dengan Reforma Agraria yang berdampak pada terganggunya keseimbangan struktur penguasaan tanah di Indonesia, dimana masyarakat miskin terpinggirkan, sementara di sisi lain kemudahan justru diberikan kepada Warga Negara Asing dan badan hukum asing.

Adapun isi lengkap bunyi Pasal 144 ayat (1) UU Cipta Kerja adalah sebagai berikut: (1) Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada di antaranya : (a) Warga negara Indonesia, (b) Badan hukum Indonesia, (c) warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, (d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau Perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia; (2) Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih atau dialihkan dan dijamin.

Pertentangannya sebagaimana dapat dilihat dari ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Kemudian ayat (2) memberikan pengaturan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan. Demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

Menyikapi persoalan tersebut, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Sofyan Djalil menyampaikan pandangannya bahwa pemberian hak milik satuan rumah susun bagi orang asing ini sama sekali tak melanggar ketentuan yang ada dalam UU Pokok Dasar Agraria. Terdapat perbedaan kepemilikan satuan rumah susun dengan aturan kepemilikan rumah tapak atau *landed house*. UU

Cipta Kerja mengizinkan orang asing hanya memiliki hak ruang, bukan memiliki tanah.¹⁶

Selain hak pakai, alas hak atas bagi orang asing tersebut adalah hak Sewa Untuk Bangunan, yaitu bahwa seseorang atau suatu badan hukum asing mempunyai hak sewa atas tanah, apabila pihak tersebut berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan atau huniannya. Hak sewa untuk bangunan yang dimaksud ditujukan untuk bangunan-bangunannya saja, bukan sebagaimana yang dimaksud hak sewa untuk tanah pertanian di dalam Pasal 10 UUPA. Oleh karena itu, hak sewa yang dimaksud adalah suatu bentuk hubungan hukum perjanjian sewa menyewa rumah/bangunan yang sudah ada di atas sebidang tanah untuk dihuni tanpa penguasaan hak atas tanahnya, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, yang pembayarannya dapat dilakukan : (a) satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu; dan (b) sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan, dengan ketentuan perjanjian sewa tanah ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Secara umum subjek pemegang hak sewa yaitu : (a) warga negara Indonesia; (b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia; (c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan (d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang ditindaklanjuti dengan disahkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, bahwa hunian yang dapat dimiliki orang asing secara umum termasuk orang asing dalam rangka rumah kedua yaitu rumah tapak atau rumah susun. Rumah tapak yang dapat dimiliki orang asing harus berada di atas hak pakai di atas tanah negara dan juga dapat di atas hak pakai atas tanah hak milik atau hak pengelolaan. Selanjutnya, alas hak atas tanah bagi orang asing untuk memiliki rumah susun yaitu Hak Pengelolaan atau hak guna bangunan. Selain itu, alas hak atas tanahnya dapat pula rumah susun yang berada di atas hak pakai atau hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan serta di atas hak pakai atau hak guna bangunan atas tanah hak milik.¹⁷

KESIMPULAN

Orang asing yang memiliki izin tinggal dalam rangka rumah kedua dan berkedudukan di Indonesia dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian kedua berupa rumah tapak dan rumah susun dengan persyaratan memiliki izin tinggal (Visa), kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional, serta syarat-syarat lainnya, diantaranya (1) Rumah dengan kategori rumah

¹⁶ Ardiansyah Fadli, KPA Nilai Hak Milik Apartemen untuk WNA Cacat Hukum";: <https://www.kompas.com/properti/read/2020/11/03/212720921/kpa-nilai-hak-milik-apartemen-untuk-wna-cacat-hukum>., diunduh hari Senin, 28 Maret 2022, jam 12.19 wib.

¹⁷ Fadli, Ardiansyah. "Orang Asing Bisa Beli Rumah di Indonesia, Cermati Syarat dan Jenis Huniannya." <https://www.kompas.com/properti/read/2022/03/31/053000521/orang-asing-bisa-beli-rumah-di-indonesia-cermati-syarat-dan-jenis?page=1>., diunduh pada hari Senin, 28 Maret 2022, jam 12.19 wib.

mewah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; (2) Satu bidang tanah per orang/keluarga dan/atau; (3) Tanahnya paling luas 2.000 meter persegi.

Adapun landasan hukum untuk rumah tempat tinggal bagi warga negara asing maupun untuk keperluan bisnis difasilitasi melalui Hak Pakai dan Hak Sewa. Dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang ditindaklanjuti dengan disahkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, bahwa Rumah tapak yang dapat dimiliki orang asing harus berada di atas hak pakai di atas tanah negara atau hak pakai atas tanah hak milik atau hak pengelolaan. Selanjutnya, alas hak atas tanah bagi orang asing untuk memiliki rumah susun yaitu Hak Pengelolaan atau hak guna bangunan. Selain itu, alas hak atas tanahnya dapat pula rumah susun yang berada di atas hak pakai atau hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan serta di atas hak pakai atau HGB atas tanah hak milik.

DAFTAR PUSTAKA

- Azrianti, Seftia. "Tinjauan Yuridis Kepemilikan Stauan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesai (Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun)." *Jurnal Dimensi* 4, no. 1 (August 26, 2016): 43–50. <https://www.journal.unrika.ac.id/index.php/jurnaldms/article/view/66>.
- Betty Rubiati. "Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Susun Oleh Orang Asing Di Indonesia Dengan Prinsip Nasionalitas." *Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria* (2021) 1 75 - 90 1 (2021).
- Gaol, Selamat Lumban. "Tinjauan Hukum Pemilikan Apartemen (Satuan Rumah Susun) Oleh Orang Asing / Warga Negara Asing Di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 9, no. 1 (2014): 61–84.
- Rahyenda. "Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum* 9, no. 2 (2020): 318–330.
- Sumanto, Listyowati. "Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berdomisili Di Indonesia." *Jurnal Legislasi Indonesia* 14, no. 4 (2017): 455–462.
- Tambling, Vita Natalia, and I Gusti Ayu Putri Kartika. "Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Dan Akibat Hukum Terhadap Hak Milik Terselubung." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 4, no. 3 (2016): 1–6. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/18964>.
- Fadli, Ardiansyah. "Orang Asing Bisa Beli Rumah di Indonesia, Cermati Syarat dan Jenis Huniannya." <https://www.kompas.com/properti/read/2022/03/31/053000521/orang-asing-bisa-beli-rumah-di-indonesia-cermati-syarat-dan-jenis?page=1>, diunduh pada hari Senin 28 Maret 2022, waktu 12.43. Wib.
- Heriyanti, Yuli. dan Zikri, Ahmad. (2019). Pembinaan Dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Menurut

- Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, *Jurnal ArTSip*, 01(02), No. 02, Juni 2019.
- Kemalawarta, Igenesjz. (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,
- Suprijanto, Agus. (2011). Dampak Globalisasi Ekonomi Terhadap Perekonomian Indonesia, *Jurnal Ilmiah CIVIS*, 1(2).
- Sumanto, Listyowati. (2017). Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berdomisili Di Indonesia, *Jurnal Legislasi Indonesia*, 14(04).
"Peran investasi sangat penting bagi negara."
<https://sampaijauh.com/peran-investasi-bagi-negara-7167>, diunduh pada hari Rabu, 30 Maret 2022, jam 9.32 wib.

Peraturan

- Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian.
- Indonesia, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian.
- Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Warga Negara Asing Yang Berkedudukan di Indonesia
- Indonesia, Peraturan 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 Yang Berkedudukan Di Indonesia
- Indonesia, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah
- Indonesia, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia Nomor 29 Tahun 2021 tentang Visa dan Izin Tinggal