

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 19 Juli 2024, Revised: 28 Agustus 2024, Publish: 29 Agustus 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perspektif Hukum Kepemilikan Properti Oleh Warga Negara Asing di Indonesia

Aghna Rahmatika¹, Ana silviana²

¹Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Email: aghnarahmatika@gmail.com

²Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Email: silvianafhundip@gmail.com

Corresponding Author: aghnarahmatika@gmail.com

Abstract: *The property sector is currently very developed so that it can provide opportunities for foreign citizens domiciled in Indonesia to buy property to use as a place to live in Indonesia. This research aims to find out what conditions foreign citizens must fulfill when buying property in Indonesia and find out the legal perspective on property ownership by foreign citizens in Indonesia. The research method used is normative juridical using primary legal materials and secondary legal materials which are then analyzed using legal interpretation of related regulations. Secondary legal materials include legal journals and legal literature books, legal explanations, and the internet. The data collection method used is document study. Document study is an activity of reviewing secondary data by analyzing the data using a qualitative approach. The results of this research conclude that foreign citizens domiciled in Indonesia can only buy property with Right to Use and Right to Lease status because full Ownership Rights can only be obtained by Indonesian citizens in accordance with the provisions of the Basic Agrarian Law and other related regulations*

Keyword: *Affirmation Deed, Fiduciary Guarantee, Legal Protection.*

Abstrak: Sektor properti saat ini sangatlah berkembang sehingga dapat memberikan kesempatan bagi warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia untuk membeli properti untuk dijadikan sebagai tempat hunian di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh warga negara asing dalam membeli sebuah properti di Indonesia dan mengetahui perspektif hukum terhadap kepemilikan properti oleh warga negara asing di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang kemudian dianalisis dengan penafsiran hukum terhadap peraturan-peraturan yang terkait. Bahan hukum sekunder berupa jurnal-jurnal hukum dan buku-buku literatur hukum, penjelasan undang-undang, dan internet.

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen. Studi dokumen merupakan kegiatan mengkaji data-data sekunder dengan menganalisa data tersebut menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat membeli properti dengan status hak pakai karena hak milik seutuhnya hanya dapat diperoleh oleh warga negara Indonesia sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan terkait lainnya.

Kata Kunci: *Hak; Properti; Warga Negara Asing.*

PENDAHULUAN

Negara Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki akan kekayaan sumber daya alam yang melimpah dan memiliki berbagai potensial yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia, hal ini terdapat Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945. Kekayaan alam yang terkandung didalam negara Indonesia dapat dinikmati oleh warga negara Indonesia yang dapat memberikan kemakmuran dan kesejahteraan sehingga warga negara Indonesia layak dalam menggunakan kekayaan alam dengan baik seperti pembangunan properti di Indonesia.

Pembangunan properti saat ini sangatlah berkembang karena memiliki harga yang relatif terjangkau seperti halnya di Indonesia. Properti merupakan suatu fisik atau tidak berwujud fisik yang dapat dijadikan suatu kepemilikan atau dapat dimiliki oleh seseorang maupun kelompok serta badan hukum. Kategori properti dapat berbentuk properti riil (tanah), harta fisik yang dimiliki perseorangan maupun badan hukum, milik negara, dan kekayaan intelektual yang mengacu pada hak-hak eksklusif. Sebuah properti dapat dijual, disewakan, fidusia/hipotek, dan untuk dikonsumsi hanya dengan pemilik properti itu sendiri.

Dalam perkembangannya, banyak warga negara asing di Indonesia yang diberi kesempatan untuk dapat memiliki properti termasuk rumah dengan status hak atas tanah, hal ini sebagaimana telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dimana telah membedakan kepemilikan pada subjek hak antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing. Warga negara Indonesia berhak atas kepemilikan karena merupakan pewaris didalam negeri ini, yang memiliki kemungkinan besar dalam memperoleh hak atas tanah dengan status hak milik dengan hubungan hukum yang kuat dan pasti, sedangkan warga negara asing pun tidak tertutup kemungkinan dalam memperoleh hak atas tanah namun dengan ketentuan pembatasan waktu dan hanya memperoleh hak atas tanah tertentu saja sesuai dengan pengaturan yang telah ada.

Pemerintah telah menciptakan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang saat ini sudah tidak berlaku, dan kemudian menciptakan kembali Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia bertujuan untuk dapat memberikan pengaturan ulang dan lebih memberikan kekuatan hukum yang pasti mengenai kepemilikan properti oleh warga negara asing. Dalam peraturan pemerintah tersebut, pemerintah secara resmi memberitahukan secara seksama bahwa warga negara asing dapat memperoleh hunian di Indonesia. Warga negara asing dalam hal ini ialah mereka yang memiliki kepentingan, bekerja, melakukan investasi properti dan dapat memberikan kemanfaatan di negeri ini.

Warga negara asing dapat memperoleh hak kepemilikan properti yang pada ketentuan peraturan yaitu harus memenuhi syarat-syaratnya, seperti halnya diperbolehkan membeli properti

hanya dengan Sertifikat Hak Pakai, memiliki KITAS (Kartu Izin Tinggal Sementara) yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi manusia sebagai syarat mutlak warga negara asing dalam kepemilikan properti di Indonesia, dan hanya diperuntukan pada properti yang memiliki nilai diatas Rp. 5 miliar dan menikah dengan warga negara Indonesia asli (Ardani, 2017).

Peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Pokok Agraria sebagai peraturan pertanahan, Undang-Undang Rumah Susun, Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan peraturan perundang-undangan lainnya telah menegaskan bahwa warga negara asing diizinkan untuk memiliki hak atas properti dengan status hak pakai dan tidak memberikan kesempatan sedikitpun dalam memiliki hak atas properti dengan status hak milik di Indonesia. Hak milik pada dasarnya hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, hal ini terlihat jelas pada Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria.

Dari paparan latar belakang tersebut, maka terdapat rumusan masalah yang akan dibahas di dalam jurnal ini, meliputi:

Apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh warga negara asing dalam kepemilikan properti di Indonesia?

Bagaimanakah perspektif hukum terhadap kepemilikan properti di Indonesia oleh warga negara asing dikaji dari peraturan perundang-undangan yang terkait?

Penelitian tentang Perspektif Hukum Kepemilikan Properti Oleh Warga Negara Asing di Indonesia adalah sebuah penelitian yang asli. Peneliti telah membandingkan dengan beberapa artikel penelitian yang telah dimuat sebelumnya, namun memiliki perbedaan dalam permasalahan, antara lain seperti artikel yang ditulis oleh (Suwardi, 2017) dalam penelitiannya lebih memfokuskan terhadap aspek hukum dalam kepemilikan properti oleh warga negara asing di Indonesia sedangkan tidak memfokuskan terhadap syarat-syarat yang perlu dipenuhi oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia dalam kepemilikan sebuah properti yang akan dijelaskan melalui artikel ini.

Selanjutnya, artikel yang ditulis oleh (Listyowati Sumanto, 2017) dalam artikel ini membahas ketentuan pengaturan kepemilikan properti oleh warga negara asing, namun tidak pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 yang juga membahas tentang warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia.

METODE

Dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Metode ini mengkaji, menginventarisasi, dan menganalisis hukum sebagai perangkat peraturan atau norma-norma positif di dalam sistem peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai kehidupan manusia. Dalam metode ini mengkaji bahan hukum utama dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan. Metode yuridis normatif pada dasarnya mengacu pada bahan hukum primer berupa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Pokok-Pokok Agraria dan peraturan terkait lainnya, adapun bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku yang terkait dengan kepemilikan oleh warga negara asing serta bahan hukum tersier sebagai pelengkap berupa kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia dan internet. Dalam metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen. Studi dokumen merupakan kegiatan mengkaji data-data sekunder dengan menganalisa data tersebut menggunakan pendekatan kualitatif. dan dalam metode ini dilakukan secara deskriptif yaitu analisa data yang disusun secara sistematis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Syarat-Syarat Yang Harus Dipenuhi Oleh Warga Negara Asing Dalam Kepemilikan Properti Di Indonesia

Properti saat ini semakin berkembang yang menjadikan minat warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia untuk dijadikan tempat tinggal atau rumah sehingga warga negara asing dapat membawa keluarganya untuk tinggal bersama di sebuah properti di Indonesia. Warga negara asing dapat masuk dan berkedudukan di Indonesia apabila warga negara asing memiliki izin tinggal terbatas dan memiliki izin lainnya, warga negara asing yang nyata bekerja dalam kepentingan suatu hal, dan warga negara asing yang menikah dengan warga negara Indonesia secara sah dan resmi tercatat.

Pemberian status hak atas tanah atas properti oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia menjadikan tingkat rasa ketertarikan pada kepemilikan atas properti di Indonesia sangat tinggi. Industri properti di Indonesia justru berlomba dalam memanfaatkan situasi yang ada dengan menyediakan hunian terbaik bagi warga negara asing. Dalam hal ini, warga negara asing dapat lebih tertarik untuk berbisnis di Indonesia karena dapat memiliki properti (hunian) dengan alas hak atas tanah yang sah.

Warga negara asing ialah setiap orang yang bukan warga negara Indonesia sebagaimana dimaksud dalam undang-undang kewarganegaraan Indonesia. Keberadaan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia dengan tujuan investasi telah memberikan keuntungan dan manfaat, sehingga warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia diperbolehkan dalam kepemilikan sebuah properti maupun satuan rumah susun untuk dijadikan tempat hunian dengan status Hak Pakai, namun dalam hal ini warga negara asing memiliki syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam kepemilikan properti di Indonesia, meliputi :

a. Warga negara asing hanya diperbolehkan membeli dengan Sertipikat Hak Pakai

Bagi warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia kemudian ingin memiliki hunian dengan membeli properti di Indonesia, dalam hal ini pemerintah hanya memberikan izin bagi warga negara asing membeli dengan Sertipikat Hak Pakai. Sertipikat Hak Pakai dalam pembelian sebuah rumah susun memiliki ketentuan jangka waktu selama 30 tahun dengan dapat diperpanjang 20 tahun serta dapat diperbarui lagi selama 30 tahun. Total yang didapat warga negara asing untuk dapat tinggal di sebuah properti adalah 80 tahun. Properti yang dimiliki warga negara asing dengan hak pakai dapat digunakan dalam jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

b. Warga negara asing wajib memiliki Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS)

Dalam pembelian properti oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia untuk dijadikan sebagai tempat hunian, wajib baginya untuk memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 menegaskan “Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Hal ini telah jelas bahwa dalam pembelian sebuah properti oleh warga negara asing wajib memiliki Kartu Izin Tinggal Sementara (KITAS), sebagaimana yang telah diterbitkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia yang kemudian dapat diperpanjang selama 2 tahun sekali. Warga negara asing harus terlebih dahulu bekerja dan memiliki kepentingan di Indonesia sehingga mudah baginya untuk mendapatkan izin tinggal di Indonesia. Ketentuan dalam KITAS merupakan syarat sebagaimana cara agar warga negara asing untuk memperoleh izin dalam pembelian properti.

c. Harga properti diatur berdasarkan kawasan dan ada batasan luas properti

Pemerintah memberikan aturan terkait properti bagi warga negara asing yang ingin membeli properti sebagai tempat hunian, aturan ini yaitu pada pembatasan harga properti. Pembatasan harga properti yang diberikan pemerintah sesuai dengan standarisasi harga diatas Rp.5 Miliar. Dalam pemberian ketentuan pembatasan harga properti agar dapat mencegah warga negara asing dalam pembelian properti dengan harga yang relatif murah sehingga warga negara Indonesia yang berpenghasilan rendah dapat terlindungi.

Ketentuan terkait luas properti, pemerintah juga memberikan ketentuan bagi warga negara asing yang ingin membeli properti harus memenuhi ketentuan luas lahan yaitu maksimal pada 2.000 meter persegi dalam satu bidang tanah. Apabila dengan hadirnya warga negara asing memberikan dampak positif dalam pembelian properti di Indonesia, maka diharapkan pasar properti dapat memiliki keuntungan lebih dari investor asing.

d. Hanya dapat tinggal di sebuah rumah tunggal dan apartemen

Banyak jenis properti di Indonesia, namun hanya beberapa saja properti yang dapat dibeli oleh warga negara asing. Jenis properti yang dapat dijadikan sebagai tempat hunian warga negara asing adalah rumah tunggal dan apartemen. Hal ini telah diatur dalam Pasal 1 ayat 2 dan 3 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015.

e. Menikah dengan warga negara Indonesia

Ketentuan terakhir bagi warga negara asing dalam pembelian properti di Indonesia, yaitu menikah dengan warga negara Indonesia. Dalam ketentuan tersebut, hal ini bagi warga negara asing merupakan suatu kesempatan agar dapat menjadi kewarganegaraan Indonesia setelah 5 tahun berturut-turut atau 10 tahun tidak berturut-turut berkedudukan di Indonesia. Properti yang telah dibeli oleh warga negara asing sebaiknya dicantumkan pada Surat Perjanjian Pranikah karena jika tidak dicantumkan, maka properti yang telah dibeli, secara langsung dapat menjadi harta bersama dalam pernikahan.

Bagi warga negara asing yang telah meninggalkan Indonesia maupun tidak lagi berkedudukan di Indonesia, namun masih memiliki status hak pakai atas properti yang telah dibelinya, maka wajib bagi warga negara asing dalam jangka waktu yang telah ditentukan yaitu (satu) tahun agar dapat melepaskan properti tersebut dengan mengalihkan status hak pakai atas propertinya kepada pihak lain yang pada dasarnya telah memenuhi ketentuan yang ada. Namun, apabila warga negara asing tidak melaksanakan ketentuan jangka waktu tersebut, maka dapat menimbulkan akibat sebagai berikut:

1.) Properti dilelang oleh negara dan hasil yang didapat dari lelang akan dialihkan menjadi hak dari pemegang bekas hak;

2.) Properti jatuh ditangan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Sementara tanggungjawab hukum perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum didasarkan adanya hubungan hukum, hak dan kewajiban yang bersumber padahukum. Dalam hal ini jika pihak penerima fidusia telah memberikan kuasa kepada Notaris dan notaris melakukan kelalaian mendaftarkan akta fidusia yang dibuatnya, maka notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum dan bisa dituntut ganti kerugian.

Perspektif Hukum Terhadap Kepemilikan Properti di Indonesia oleh Warga Negara Asing Dikaji Dari Peraturan Perundang-Undangan

Ketentuan peraturan perundang-undangan sangatlah berkembang dalam pengaturan properti di Indonesia dengan terciptanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan

Kawasan Pemukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 yang menggantikan peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau 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, ketentuan peraturan ini sangatlah memberikan kepastian hukum yang pasti terkait kepemilikan properti oleh warga negara asing di Indonesia.

Tanah merupakan sebagian dari bumi atau dapat disebut permukaan bumi. Tanah bukan hanya mengatur tanah dalam segala unsurnya, melainkan mengatur salah satu unsurnya, yaitu tanah yang memiliki pengertian yuridis disebut dengan hak atas tanah. dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa atas dasar menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dalam ruang lingkup hukum tanah Indonesia, telah dikenal adanya asas “Larangan Pengasingan Tanah” (*gronds verponding verbreed*). Asas ini merupakan adanya sebuah larangan dalam kepemilikan tanah oleh warga negara asing selain hak pakai. Dalam asas ini menimbulkan konsekuensi bahwa warga negara asing tidak dapat memperoleh tanah dengan status hak milik di Indonesia, hanya diperbolehkan dengan hak pakai.

Dalam hukum agraria yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria yang mengacu pada hukum adat dengan tidak menganut asas pelekatan vertikal, melainkan menganut asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal merupakan asas yang menyatakan bahwa bangunan dan tanaman yang diatas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Dalam pemisahan horizontal antara kepemilikan tanah dengan kepemilikan bangunan yang diatasnya, hal ini dimana tanah tersebut merupakan milik dari pemilik tanah dan bangunan tersebut merupakan milik yang menyewa selaku orang yang mendirikan bangunan tersebut. Pada dasarnya asas pemisahan horizontal pada hak-hak atas tanah merupakan sifat asli hak-hak dalam hukum adat yang kemudian tetap dipertahankan hingga saat ini dengan menyesuaikan kebutuhan masyarakat saat ini juga.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, hal ini terdapat pada Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria telah menegaskan bahwa hak milik hanya dapat diperoleh warga negara Indonesia, dan sangat sulit hak milik diperoleh oleh warga negara asing. Namun, kenyataan yang terjadi saat ini, banyak warga negara asing yang mencari celah untuk mendapatkan properti di Indonesia dengan status hak milik.

Dalam pemindahan hak milik oleh warga negara asing terdapat pada ketentuan Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria, “setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan hukum lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada warga negara selain kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali ditetapkan oleh pemerintah seperti termaksud dalam Pasal 1 ayat 2 adalah batal demi 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”.

Hak pakai merupakan fasilitas yang diberikan untuk warga negara asing. 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 ini. Adapun objek dalam hak pakai berupa tanah negara, tanah hak milik dan tanah hak pengelolaan.

Warga negara asing pada dasarnya tidak dapat memperoleh kepemilikan properti dengan status hak milik, hak milik hanya dapat diperoleh dan dinikmati oleh warga negara Indonesia yang telah dipertegas dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, sedangkan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat memperoleh status hak pakai dalam kepemilikan properti di Indonesia sebagaimana telah diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria, “yang dapat mempunyai hak pakai ialah Warga negara Indonesia

- a. Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia”.

Kepastian hukum sangatlah penting bagi setiap peraturan perundang-undangan yaitu pada peraturan yang diciptakan dan diundangkan harus secara pasti memiliki kejelasan dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Peraturan perundang-undangan yang dapat menjembatani antara dua kepentingan yang bersebrangan dalam pemberian kemungkinan kepemilikan properti oleh warga negara asing sangatlah diperlukan, tentunya pada ketentuan pembatasan waktu, hal ini terutama mengacu pada ketentuan jangka waktu berlaku haknya dan ketentuan pembatasan yang tegas.

Dalam kepemilikan hak pakai juga memiliki ketentuan jangka waktu. Pertama kali jangka waktu yang diberikan selama 30 tahun, kemudian jika perpanjangan hak pakai pertama diberikan jangka waktu selama 20 tahun dan kemudian perpanjangan hak pakai kedua disebut dengan adanya pembaharuan hak dengan jangka waktu selama 20 tahun. Ketentuan jangka waktu hak pakai sama dengan jangka waktu hak guna bangunan. Hal ini jelas bahwa jangka waktu pada hak pakai cukup memberikan kepastian dan kemanfaatan bagi warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia tanpa menjadikan hak guna bangunan sebagai kepemilikan oleh warga negara asing.

Asas nasionalitas yang tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria telah menjelaskan mengenai pengaturan hak milik, bahwa hak milik sepenuhnya hanya dapat diperoleh warga negara Indonesia dan sedangkan warga negara asing hanya dapat memperoleh hak pakai. Asas nasionalitas justru lebih mementingkan kepentingan warga negara Indonesia karena merupakan prioritas. Undang-Undang Pokok Agraria sejak awal telah memberikan ketentuan dalam mengatur batasan-batasan kepada setiap orang.

Negara Indonesia menganut asas kenasionalan dimana telah ditercantum pada Pasal 2 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang memiliki arti bahwa asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia sedangkan hak menghuni dan menempati oleh warga negara asing hanya dengan cara hak pakai. Hal ini terlihat jelas bahwa pemberlakuan asas kenasionalan dalam kepemilikan hak atas tanah sangat selaras dengan asas nasionalitas yang memiliki arti bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat sepenuhnya mempunyai hubungan dengan bidang-

bidang tanah yang ada di Indonesia, sedangkan warga negara asing hanya diperbolehkan dan diberikan hak-hak atas tanah yang memiliki sifat keterbatasan.

Kepemilikan properti oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia diperbolehkan namun mengingat pada Pasal 52 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, bahwa warga negara asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara hak pakai harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana mestinya. Hal ini memberikan tujuan agar menciptakan kesejahteraan tersendiri bagi warga negara asing yang berkedudukan Indonesia.

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia telah mendukung adanya pembangunan yang ada di Indonesia demi kemajuan negara Indonesia dengan memberikan izin warga negara untuk memperoleh hunian dengan status hak pakai. Peraturan Pemerintah ini menegaskan bahwa warga negara asing hanya dapat memperoleh hak atas tanah dengan hak pakai untuk rumah tunggal diatas hak pakai yang didasari hak milik. Warga negara asing dapat memperoleh hak properti berupa satuan rumah susun yang berada diatas hak pakai.

Hak pakai yang digunakan oleh warga negara asing dalam peraturan pemerintah ini harus sesuai dengan ketentuan yaitu dalam properti maupun rumah tinggal yang dibangun diatas tanah hak pakai di atas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian hak pakai diatas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. hal ini telah diatur pada Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. Kemudian, perjanjian pemberian hak pakai diatas tanah hak milik yang telah dilakukan wajib dicatat dalam buku tanah dan Sertipikat Hak Milik yang bersangkutan karena pada dasarnya buku tanah dan Sertipikat Hak Milik merupakan alat bukti yang kuat.

Pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau 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, telah menegaskan pada Pasal 1 bahwa “hak pakai atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang dipunyai atau dimiliki oleh warga negara asing”. hal ini telah jelas ketentuan mengenai hak pakai yang kemudian pada Pasal 6 telah menegaskan bahwa “rumah tempat tinggal yang dimiliki oleh orang asing di atas tanah hak milik atau hak guna bangunan karena jual beli, hibah, tukar menukar, dan lelang, serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah, maka tanah hak milik atau hak guna bangunan tersebut menjadi tanah negara yang langsung diberikan dengan perubahan menjadi hak pakai kepada orang asing yang bersangkutan”.

Selain hak milik, adapun hak guna bangunan yang melarang warga negara asing dalam memperoleh kepemilikan properti karena hanya warga negara Indonesia saja yang dapat memperoleh hak guna bangunan meskipun pada dasarnya antara hak milik dan hak guna bangunan merupakan suatu hak yang berbeda dan memiliki pengaturan yang berbeda. Dengan demikian, apabila warga negara asing ingin memperoleh kepemilikan dengan membeli properti hanya dapat menggunakan status hak pakai saja.

Adanya kemudahan yang didapat dalam kepemilikan properti oleh warga negara asing di Indonesia tetap harus selalu waspada terhadap timbulnya berbagai tindakan yang melawan hukum. Dengan demikian, warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia dapat menggunakan ketentuan hak atas tanah berupa hak pakai yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan terkait diatas.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian hasil penelitian di atas maka dapat disimpulkan bahwa:

Pada dasarnya, warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia yang ingin memperoleh kepemilikan sebuah properti harus dapat memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, meliputi: memiliki Sertipikat Hak Pakai, memiliki KITAS (Kartu Izin Tinggal Sementara), memenuhi ketentuan terkait harga properti yang diatur berdasarkan kawasan dan batasan luas properti, dan menikah dengan warga negara Indonesia.

Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia pada dasarnya telah diberi kesempatan dalam memperoleh status hak pakai dalam kepemilikan properti termasuk bangunan rumah, hal ini sebagaimana telah diatur pada Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam hal ini, Undang-Undang Pokok Agraria telah membedakan mengenai kepemilikan pada subjek hak antara warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sehingga hak milik seutuhnya hanya dapat diperoleh dan dinikmati oleh warga negara Indonesia, sebagaimana telah dipertegas pada Pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak pakai yang diperoleh oleh warga negara asing dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 telah menjelaskan bahwa properti maupun rumah tinggal yang dibangun diatas hak pakai diatas taah hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian hak pakai diatas hak milik harus melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kepastian hukum bagi warga negara asing dalam kepemilikan properti di Indonesia sangatlah penting dan harus memiliki kekuatan hukum agar terciptanya kesejahteraan tanpa timbulnya penyeludupan hukum di Indonesia.

Pada Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 juga telah menegaskan bahwa warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat memperoleh hak pakai dengan tidak menggunakan hak milik maupun hak guna bangunan yang dapat mengakibatkan tanah menjadi tanah negara yang langsung diberikan dengan perubahan menjadi hak pakai kepada warga negara asing yang bersangkutan.

REFERENSI

- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2013, Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing, Bandung : Mandar Maju.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara, Pembelian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia

- Angel Anggriani Suwuh, Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Melalui Nominee Agreement Bagi Warga Negara Asing, *Lex Administratum*, Vol. IV, No. 4.
- Anita Kamilah, Apriansyah Abdullah N, dan Ridwan Nirwana, 2022, Tinjauan Hukum Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing Dalam Rangka Rumah Kedua di Indonesia, *Journal Of Law And Border Protection*, Vol. 4, No. 2.
- Asa Aulia, dan Dedi Hantono, 2021, Kajian Hak Kepemilikan Properti Oleh Warga Negara Asing di Indonesia, *Jurnal Potensi*, Vol. 1.
- Cicilia Putri Andari dan Djumadi Purwoatmodjo, 2019, Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No. 2.
- Nita Florensiaa Motulo, 2018, Kepemilikan Properti Warga Negara Asing di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015, *Jurnal Lex Et Societatis*, Vol. VI, No. 10.
- Raden Ajeng Cendikia Aurelie Maharani Akta Penegasan Perjanjian Perkawinan Kaitannya dengan Pemenuhan Prinsip Publisitas, *Jurnal Notaire*, Vol. 2 No. 2, Juni 2021
- Reisa Ibtida I Fadhil dan Mahendra Wardhana, Keabsahan Risala Rapat Umum Pemegang Saham Yang Dituangkan Dalam Akta Notaris Melebihi Jangka Waktu 30 Hari, *Novum Jurnal Hukum*, Volume Nomor 4, Oktober 2020
- Rizka Fidusia Dalam Lingkup Hukum Jaminan Dilihat Dari Sudut Pandangan Islam, *Jurnal EduTech* Vol. 2 No. 1 Maret 2016