

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Diterima: 24/05/2023, Diperbaiki: 14/07/2023, Diterbitkan: 20/07/2023

KEPEMILIKAN RUMAH ORANG ASING YANG TINGGAL DI INDONESIA

Suryadi¹, Diko Setiawan Nugroho²¹ PSDKU Hukum PDKU Ponorogo, Universitas Merdeka MalangEmail: suryadi@unmer.ac.id² PSDKU Hukum PDKU Ponorogo, Universitas Merdeka Malang**Corresponding Author: Suryadi**

ABSTRACT

The title of this article is "Foreign Home Ownership in Indonesia". The purpose of this study is to analyze the regulation of house ownership for foreigners living in Indonesia and the procedures for foreigners to own houses in Indonesia. The need for housing as a dwelling or place of refuge is a basic need of every human being, as is the need for food, clothing and shelter. Anyone who lives in a house is possessive and lives in their own house. Some people occupy other people's homes, whether they rent them out or not. One of the parties who can own a house as a residence is a foreigner residing in Indonesia. Foreign housing is based on certain property rights. This type of research uses legal research with a focus on normative research. In summary, the regulations regarding home ownership for foreigners residing in Indonesia are: According to Government Decree No. 41 of 1996 on Requirements for Foreigners to Own Houses and Minister of Agriculture/Head of Land Authority Decree No. 7 of 1996, both regulations require foreign owned houses to meet the following conditions: It is Required. In Indonesia, housing refers to a house built on land. Owned or leased shares in buildings.

Keywords: Home, Strangers.

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis situasi kepemilikan rumah orang asing yang tinggal di Indonesia dan cara orang asing dapat memiliki rumah di Indonesia. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau tempat berteduh merupakan kebutuhan pokok setiap manusia, disamping kebutuhan akan pangan dan sandang. Seseorang yang tinggal di sebuah rumah adalah posesif, yaitu dia tinggal di rumahnya sendiri. Ada juga yang tinggal di rumah orang lain, mengontrak atau tidak. Salah satu pihak yang dapat memiliki rumah sebagai tempat tinggal adalah orang asing yang tinggal di Indonesia. Rumah milik orang asing memiliki hak atas tanah tertentu. Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif, yaitu penelitian hukum yang menitikberatkan pada kajian peraturan perundang-undangan dan meliputi yurisprudensi yang terdiri dari kajian dogmatis hukum, teori hukum dan filsafat hukum. Disimpulkan bahwa pengaturan tentang rumah tinggal orang asing yang tinggal di Indonesia yaitu Keputusan

Pemerintah No. 41 Tahun 1996 dan Keputusan Menteri Negara Pertanian/Kepala Badan Pertanahan No. Dalam Keputusan No. 7 Tahun 1996, yang tentang persyaratan penguasaan tempat tinggal oleh orang asing, kedua peraturan tersebut mengatur bahwa tempat tinggal yang akan dimiliki oleh orang asing yang tinggal di Indonesia adalah rumah di pedesaan. atau sewa bangunan.

Kata Kunci: Rumah, Orang Asing.

PENDAHULUAN

Pembangunan SDM Indonesia seutuhnya dan Pembangunan semua warga Indonesia yang mengutamakan pada perimbangan pembangunan peningkatan lahiriah dan pemuasan batiniah adalah hakekat dilaksanakannya pembangunan kebangsaan Indonesia. Salah satu sasaran dibentuknya wilayah Republik Indonesia ialah meningkatkan sejahteranya masyarakat. Untuk meningkatkan pemuasan masyarakat dilaksanakan pembangunan nasional. Selain makanan dan pakaian, tempat tinggal juga dibutuhkan.

Selain makanan dan pakaian, tempat tinggal juga dibutuhkan. Oleh karena itu, perencanaan yang cermat dengan kepedulian dampak yang terlihat pada masyarakat diperlukan untuk memastikan bahwa keinginan untuk pemukiman sejalan dengan pertumbuhan penduduk (Blang, 1986). Setiap orang dihadapkan pada 3(tiga) tujuan utama, yaitu pangan(Makanan), Sandang(Pakaian), dan Papan. Oleh karena itu, agar pemukiman dapat masuk dengan pertumbuhan penduduk, maka harus dengan rencana yang teliti beserta biaya dan kekuatan yang ada pada warga. Kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian menjadi tanggung jawab warga itu sendiri, namun, pemerintah daerah dan perusahaan perumahan swasta didorong untuk membantu warga untuk memenuhi kebutuhan perumahan sebagai tempat tinggal.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan memiliki peran yang sangat strategis dalam membentuk karakter dan kepribadian suatu bangsa. Ia harus dipupuk dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat(Parlindungan, 1997). Perumahan tidak hanya sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar seseorang, tetapi juga dapat menjadi tempat pembentukan karakter dan kepribadian seseorang serta penguatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.

Negara bertanggung jawab melindungi dan memajukan kesejahteraan umum seluruh rakyat Indonesia melalui perumahan agar rakyat di seluruh wilayah republik dapat hidup dan bertempat tinggal di perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan lestari. dari Indonesia. Sudah menjadi kebutuhan dasar manusia bahwa idealnya setiap keluarga harus memiliki rumah, terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah dan yang tinggal di perkotaan padat penduduk. Selain itu, negara bertanggung jawab untuk mengatur perumahan dan memungkinkan masyarakat untuk membelinya melalui penyediaan perumahan dan swadaya warga

Komarudin menjelaskan, perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting untuk memperkuat harkat dan martabat manusia. Untuk implementasi, kebijakan umum perumahan, institusi, masalah properti, pembiayaan dan elemen promosi perumahan harus dipertimbangkan (Komarudin, 1997). Masalah tanah adalah salah satu faktor

yang harus diperhatikan dalam mewujudkan perumahan yang dibangun di atas sebidang tanah dengan status tertentu.

Tujuan pembangunan rumah adalah untuk menyediakan rumah yang layak bagi setiap keluarga dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keamanan konstruksi, serta persyaratan minimum untuk industri konstruksi dan kesehatan penghuninya. Lingkungan hidup yang sehat, aman, serasi, dan tertata adalah lingkungan yang memenuhi syarat perencanaan wilayah, syarat penggunaan tanah, hak milik atas tanah, serta kelayakan prasarana dan sarana lingkungan.

Dalam pembangunan perumahan diperlukan adanya peraturan hukum yang menjadi landasan hukum, pedoman, rujukan dan pedoman pelaksanaan pembangunan perumahan serta menjadi landasan hukum dalam penyelesaian masalah, perkara dan sengketa di bidang perumahan. Setiap pembangunan rumah tinggal harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan agar tidak menimbulkan masalah, perselisihan atau kerugian.

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat berkeluarga, ekspresi martabat manusia penghuninya, dan aset pemilikinya. Menurut UU No. 1 Tahun 2011, jenis rumah adalah rumah keluarga tunggal, rumah bertingkat dan rumah multi keluarga. Menurut UU No. 1/2011, jenis bangunan adalah bangunan komersial, bangunan swadaya, bangunan umum, bangunan khusus, dan rumah milik negara

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau tempat berteduh merupakan kebutuhan pokok setiap manusia, disamping pangan (sembako) dan sandang. Seseorang yang tinggal di sebuah rumah adalah pemilik, yaitu menempati bangunannya pribadi. Ada juga yang tinggal di rumah orang lain, mengontrak atau tidak.

Rumah milik orang asing memiliki hak atas tanah tertentu. Masalahnya, bagaimana status kepemilikan apartemen atau rumah orang asing yang tinggal di Indonesia? Dan bagaimana peluang orang asing mendapatkan hunian atau bangunan tempat tinggal di Indonesia?. Sedangkan Tujuan dari tulisan ini adalah untuk menganalisis situasi perumahan atau kepemilikan rumah orang asing yang tinggal di Indonesia dan hunian di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian normatif, yaitu penelitian hukum yang menitikberatkan pada kajian atau penelaahan terhadap ketentuan hukum menurut kekhususan ilmu hukum, dan kajian atau kajian hukum atas hukum yang berlaku (hukum positif), termasuk lapisannya. Yurisprudensi terdiri dari kajian dogmatis hukum, teori hukum dan filsafat hukum. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dimana dalam penelitian hukum normatif terdapat beberapa pendekatan yaitu pendekatan hukum, pendekatan kasus, pendekatan sejarah dan pendekatan konseptual (Masduki, 2011) . Karena penelitian ini bersifat normatif, maka sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kebutuhan akan tempat tinggal atau papan merupakan kebutuhan pokok setiap manusia, disamping pangan (pangan) dan sandang (sandang). Orang yang tinggal di rumah itu adalah pemilik, yaitu menempati bangunannya pribadi. Ada juga yang menumpang di rumah orang lain, baik yang mengontrak maupun tidak. Kumpulan rumah disebut tempat tinggal warga negara Indonesia dapat membangun rumah; orang asing yang tinggal di Indonesia; lembaga pemerintah; kementerian, lembaga pemerintah non kementerian; pemerintah Provinsi; Pemkot; BUMN; BUMD; Badan Resmi; Swasta; Yayasan, Koperasi.

Salah satu pihak yang dapat memiliki bangunan tempat tinggal atau hunian adalah orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia. Bangunan milik orang asing yang tinggal di Indonesia adalah rumah keluarga tunggal, townhouse atau apartemen. Bangunan milik asing memiliki hak milik tertentu. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengatur bahwa perumahan dapat dibangun di atas kavling status.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UU Pokok Agraria) mendefinisikan tiga kelompok hak atas tanah, yaitu:

a. Hak Tanah Tetap

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang

Hak hukum atas suatu bidang tanah adalah hak hukum selanjutnya atas suatu bidang tanah. Hukum seperti itu belum ada..

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak tanah sementara adalah hak atas tanah sementara yang akan dibatalkan dalam waktu singkat karena bersifat eksploitatif, bersifat feodal dan bertentangan dengan semangat hukum tanah induk. Hak atas tanah tersebut meliputi hak Gadai, hak usaha bagi hasil, hak tempat tinggal dan hak sewa tanah pertanian. Peraturan perundang-undangan pertanahan menyatakan bahwa hak atas tanah yang dikuasai oleh orang asing yang tinggal di Indonesia adalah hak pakai dan perjanjian pembangunan. Peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan tersebut yaitu pada (Urip Santosa, 2011). Aturan kepemilikan tempat tinggal atau tempat tinggal oleh orang asing yang tinggal di Indonesia yaitu:

a. Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996, diundangkan pada tanggal 17 Juni 1996.

b. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1996 diundangkan pada tanggal 7 Oktober 1996.

Kedua peraturan tersebut menyatakan bahwa hunian atau rumah yang dimiliki oleh orang asing yang tinggal di Indonesia adalah rumah yang terletak di negara yang memiliki hak guna tanah negara, hak real estat atau sewa konstruksi adalah bentuk bangunan tempat tinggal atau apartemen milik orang asing yang tinggal di Indonesia berupa rumah atau apartemen tunggal.

Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 adalah:

a. Untuk meningkatkan kepastian hukum tentang kemungkinan orang asing memiliki rumah susun atau bangunan tempat tinggal, diperlukan kejelasan peraturan dan Undang-Undang

Nomor 16 Tahun 1985 tentang Perumahan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Tempat Tinggal.

- b. Berdasarkan UU No. 16 Tahun 1985 dan UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Perumahan, kemungkinan memiliki tempat tinggal menyimpang dari UU No. 4 Tahun 1992. Aturan Pokok Pertanian 1960 5 pada hakekatnya mengacu pada kepemilikan hak guna negara.
- c. Dalam perkembangan praktek pemilikan tanah sehubungan dengan UU No. 1960 Mengatur Pokok-Pokok Pertanian. Pasal 5 (5) dapat juga berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah.

Peraturan Pemerintah tersebut merupakan cara untuk melaksanakan kebijakan pemerintah mengenai kepemilikan bangunan oleh pihak asing yang tinggal di Indonesia dengan hak atas tanah secara khusus. Hal ini ini menjamin kekuatan hukum bagi pihak asing yang tinggal di Indonesia untuk mempunyai bangunan atau apartemen di Indonesia. Peraturan pemerintah tersebut telah disusun terkait penanaman modal asing, perolehan devisa, perdagangan properti, dampak positif terhadap lapangan kerja dan perkembangan perekonomian nasional pada umumnya.

Sebelum PP tersebut ada 3 aturan tentang perumahan, yaitu UU No. 16 Tahun 1985 tentang perumahan, UU No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan perumahan dan PP No. 4/1988 tentang perumahan. Ketiga undang-undang tersebut tidak secara khusus mengatur kepemilikan rumah oleh orang asing yang tinggal di Indonesia.

Dalam Pasal 7 Ayat 1 UU No. Menurut UU No. 16 Tahun 1985, tempat tinggal hanya dapat didirikan di atas tanah yang mempunyai hak milik, hak guna bangunan, hak pakai tanah negara, atau hak pengelolaan tanah itu. sesuai dengan fitur hukum dan peraturan yang berlaku.

Pasal 7(1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dilaksanakan dengan Keputusan Pemerintah Nomor 38 Ayat 1. Menurut Pasal 4 Tahun 1988, hak atas tanah di tempat tempat tinggal itu didirikan dapat berstatus hak milik, kepermanenan konstruksi, kepemilikan negara atau kepemilikan. Selain itu, Pasal 1 Undang-Undang Nomor 8.16 Tahun 1985 menetapkan bahwa rumah susun adalah milik perseorangan atau badan hukum yang memenuhi persyaratan sebagai pemilik real estat. Peraturan tersebut tidak secara khusus mengatur bahwa orang asing yang tinggal di Indonesia dapat memilih tempat tinggal.

Pasal 7(1) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 juncto Pasal 38(1) Keputusan Dewan Negara Nomor 4 Tahun 1988 menyatakan bahwa tempat tinggal dapat dibangun di atas tanah yang berhak untuk mengelola dan menggunakan tanah negara. Dalam kondisi tersebut, apartemen milik tempat tinggal dapat menjadi milik orang asing yang tinggal di Indonesia, karena orang asing yang tinggal di Indonesia tunduk pada hak guna tanah pemerintah. Orang asing yang tinggal di Indonesia memenuhi persyaratan budidaya pemerintah dan pemegang hak pertanian pendapatan, yang memungkinkan orang asing yang tinggal di Indonesia untuk hidup di lahan pertanian pemerintah dan pertanian pendapatan.

Berdasarkan UU No. Bagian 7. 4 Tahun 1992, pembangunan rumah atau apartemen diperuntukkan tidak hanya bagi pemerintah Indonesia, tetapi juga bagi orang asing yang tinggal

di Indonesia, sepanjang memenuhi persyaratan teknis, lingkungan, dan administratif. Pembangunan rumah atau apartemen melibatkan pembangunan, renovasi, dan perluasan bangunan tempat tinggal. Rumah atau tempat tinggal yang dibangun oleh orang yang terbiasa dengan urusan pertanahan, yang dapat dikelola dengan hak wilayah tanah yang menurut undang-undang tidak menjadi hak orang asing. 5 Tahun 1960 (UU Pokok Pertanian) dapat menggunakan dan menyewakan bangunan.

Berdasarkan Pasal 52 UU No. 1 Tahun 2011, orang asing dapat tinggal atau bertempat tinggal di rumah-rumah di Indonesia berdasarkan hak sewa atau hak pakai hasil. hukum sewa, d. H. Orang Asing yang tinggal atau tinggal di apartemen orang lain. Hak pemukiman kembali, yaitu orang asing yang mendiami tanah atau townhouse dan mempunyai kepentingan yang menguntungkan atas tanah pemerintah dan kepentingan yang menguntungkan atas tanahnya sendiri.

Orang asing dapat tinggal atau menetap di Indonesia jika orang asing tersebut tinggal di Indonesia. Pengertian tempat tinggal di Indonesia tidak boleh disamakan dengan tempat tinggal atau rumah, tetapi dengan orang asing yang melakukan kegiatan ekonomi di Indonesia dan menjalankannya secara tetap atau dari waktu ke waktu. Di sektor keuangan, masyarakat mungkin memiliki kepentingan yang harus dilindungi tanpa harus menunggunya secara fisik, apalagi dalam jangka panjang dan tanpa gangguan. Kemajuan teknologi transportasi dan komunikasi memungkinkan orang untuk tetap tertarik

Dalam kasus seperti itu, mereka membutuhkan tempat berlindung atau akomodasi jika mereka perlu datang sesekali tetapi secara teratur untuk melakukan layanan atau kepentingannya. Menurut Adrian Sutad, penduduk asing Indonesia terutama adalah orang asing yang berbisnis di Indonesia dan melakukan kegiatannya di Indonesia, yang tinggal atau harus tinggal di Indonesia dari waktu ke waktu atau dari waktu ke waktu.

Pengertian tempat tinggal bagi penduduk Indonesia dalam Keputusan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 dan Keputusan Menteri Pertanian/Direktur BPN No.7 Tahun 1996 menyatakan bahwa orang asing tidak diwajibkan untuk tinggal di Indonesia dalam jangka waktu tertentu, tetapi orang asing tersebut diharuskan tinggal di Indonesia dari waktu ke waktu harus tinggal. Indonesia dapat datang untuk mengelola atau mempertahankan kepentingan investasinya. Karena kehadirannya yang teratur, orang asing membutuhkan tempat tinggal di mana ia dapat mengelola kepentingan investasinya.

Tujuan memiliki tempat tinggal atau rumah bagi orang asing yang tinggal di Indonesia adalah untuk memberikan kemudahan (fasilitas) dan perumahan bagi orang asing yang tinggal di Indonesia untuk memenuhi kebutuhan mereka akan tempat tinggal atau rumah, ruko atau kantor lainnya untuk mendukung investasi dan bisnis (penanaman modal) untuk menutupi.) di Indonesia. Selain itu, memiliki bangunan tempat tinggal atau apartemen di Indonesia menjamin kepastian hukum.

Kedua peraturan tersebut diatas menetapkan ketentuan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, yaitu:

- 1. Warga Negara Asing Bukan Dwi Kewarga negaraan**

- a. Orang bukan dwi kewarganegaraan.

Kewarganegaraan orang asing sebenarnya adalah warga negara asing, bukan kewarganegaraan ganda, yaitu memiliki kewarganegaraan lain selain kewarganegaraan Indonesia.

- b. Orang asing tersebut tinggal di Indonesia.

Kata berkedudukan tidak boleh diartikan sama dengan rumah tinggal atau domisili. Misalnya, dalam bidang ekonomi, orang mungkin memiliki kepentingan yang harus didukung tanpa harus menunggunya secara fisik, apalagi dalam waktu yang lama dan terus menerus. Kehadiran orang asing kehadirannya memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

2. Status, Tipe dan Bentuk Rumah

- a. Status hak milik yang dimiliki oleh orang asing adalah hak pakai dan hak sewa bangunan.

Keputusan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 juncto Peraturan Menteri Pertanian/Kepala BPN No. Pasal 7 Tahun 1996 menentukan bahwa hak atas tanah tempat tinggal atau tempat tinggal orang asing yang tinggal di Indonesia adalah hak pakai negara, hak milik tanah dan hak sewa bangunan. Berdasarkan Pasal 42 UU 5 Tahun 1960 (UU Pokok Pertanian) juncto Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996 juncto Pasal No. 49 SK Menteri Pertanian/Kepala Badan Pertanahan No.49 . 9/1999, orang asing yang tinggal di Indonesia dapat memiliki hak untuk menggunakan tanah tersebut. Menurut UU No. 45 Pasal 5 Tahun 1960 (UU Pokok Pertanian), orang asing yang tinggal di Indonesia juga berhak menyewa bangunan. Dengan demikian, orang asing yang tinggal di Indonesia dapat memiliki dua jenis hak atas tanah, yaitu hak pakai dan hak sewa bangunan

- b. Rumah milik orang asing bukanlah rumah sangat sederhana (RSS) atau rumah sederhana (RS)

Berdasarkan Pasal 2 Ayat 2 Keputusan No. 2 Menteri Pertanian/Kepala Badan Pertanahan. 7 Tahun 1996 Menurut ayat 1, tempat tinggal dan tempat tinggal vertikal yang dapat diperoleh orang asing dengan hak milik sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, adalah tempat tinggal atau tempat tinggal vertikal yang tidak termasuk golongan tempat tinggal sederhana atau tempat tinggal sederhana. Perumahan dasar dan sangat dasar adalah Low Income Shared Housing (MBR), sedangkan orang asing yang tinggal di Indonesia adalah orang dengan keuangan yang kuat karena mereka berada di Indonesia untuk tujuan investasi. Oleh karena itu, tidak pantas menerima orang asing yang tinggal di Indonesia. Anda memiliki apartemen sederhana atau apartemen yang sangat sederhana.

- c. Jenis rumah yang dapat dimiliki oleh orang asing yang tinggal di Indonesia adalah rumah keluarga tunggal, townhouse atau gedung apartemen

Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1996 menetapkan, bahwa rumah yang dapat dimiliki oleh orang asing yang

berkedudukan di Indonesia melalui pembangunan sendiri atau pembelian adalah rumah atau satuan rumah susun.

3. Fungsi Bangunan Perumahan/Tempat Tinggal

Tujuan tempat tinggal yang dimiliki orang asing yang tinggal di Indonesia adalah untuk tempat tinggal, bukan toko atau kantor.

4. Tata Cara dan jumlah rumah yang dapat dimiliki

a. Kebiasaan orang asing yang tinggal di Indonesia memiliki rumah di Indonesia

Pasal 2 Ayat 1 Keputusan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nomor 7 Tahun 1996 menyatakan bahwa orang asing dapat memiliki rumah dan memperoleh hak atas tanah dengan:

1. Orang asing membangun rumah di atas tanah Negara

Orang asing yang tinggal di Indonesia diberikan hak untuk menggunakan tanah negara dengan mengajukan permohonan hak atas tanah negara. Tanah negara dapat berasal dari tanah yang tidak digarap yang dikeluarkan oleh pemilik tanah sebagai kompensasi bagi orang asing yang tinggal di Indonesia. Berdasarkan permohonan pemberian hak atas tanah negara, kepala kantor pertanahan kota/kabupaten yang ruang lingkup pekerjaannya meliputi objek tersebut mengeluarkan surat perintah negara berupa surat keputusan pengusahaan (SKPH). dari negara ini. Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang didaftarkan sehubungan dengan pendaftaran tanah dan yang ruang lingkup pekerjaannya meliputi letak tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik. Perolehan hak guna negara diatur dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pengalihan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Permukiman dan Peraturan Menteri Pertanian/Kepala Badan Pertanahan No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak dan Perjanjian Tanah Negara.

2. Pihak asing membeli rumah orang lain

Orang asing yang tinggal di Indonesia dapat membeli rumah atau apartemen. Orang asing yang tinggal di Indonesia dapat membeli rumah atau apartemen, jika undang-undang negara mengatur hak pakai hasil dan penghasilan. Orang asing yang tinggal di Indonesia dapat membeli rumah atau apartemen yang dibangun oleh pengembang. Hak pakai tanah dapat dipertukarkan jika hak atas tanah itu telah dibuktikan. Jika objek perusahaan adalah kepemilikan rumah, maka bukti kepemilikan atas sebagian rumah juga harus ditunjukkan. Orang asing yang tinggal di Indonesia dapat membeli rumah yang hak tanahnya semula adalah hak milik. Setelah itu, hak atas tanah menjadi hak pakai hasil (yang berkurang). Selain itu, penjualan hak guna tanah dan pendapatan terjadi antara orang asing yang tinggal di Indonesia. Jual beli hak atas tanah antara pemilik asing yang bertempat tinggal di Indonesia disahkan dengan surat dari PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang pendaftaran real estat, yaitu: "Peralihan kepemilikan hak atas

tanah dan saham perumahan melalui kontrak jual beli, transaksi pertukaran, hadiah intra-perusahaan dan tindakan hukum lainnya yang berkaitan dengan pengalihan hak, kecuali pengalihan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika mereka terbukti." oleh Dokumen PPAT berwenang.

3. Orang asing membangun rumah ditanah pribadi

Orang asing yang tinggal di Indonesia dapat membangun rumah di tanah orang lain dengan izin pemilik tanah. Hak atas tanah akibat pembangunan rumah tinggal atau apartemen ditanah kosong oleh orang asing yang tinggal di Indonesia adalah hak guna tanah atau sewa bangunan. Ketika orang asing yang tinggal di Indonesia menerima hak untuk menggunakan tanahnya, hak untuk menggunakan tanah dan penghasilannya dijamin oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang yang memberikan hak untuk menggunakan tanah dan penghasilannya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 44 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 44. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Industri, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Tanah, yaitu Hak untuk menggunakan barang timbul ketika pemilik hak milik telah menerima entri pendaftaran tanah dari properti dengan dokumen yang dibuat olehnya. Dalam hal orang asing yang tinggal di Indonesia mendapat hak untuk menyewa suatu bangunan, maka hak untuk menyewa bangunan itu ditetapkan dengan perjanjian sewa antara pemilik rumah dengan penduduk asing di Indonesia yang dibuat dengan surat PPAT. atau dokumen yang ada.

b. Jumlah rumah yang dimiliki oleh orang asing yang tinggal di Indonesia

Peraturan Pemerintah ayat. 1, Pasal 1, Pasal 41 Tahun 1996 menyatakan bahwa orang asing yang tinggal di Indonesia dapat memiliki rumah untuk tinggal atau tempat tinggal dengan hak atas tanah tertentu. Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 1 Pasal 1 Ayat 41 Tahun 1996 menyatakan bahwa kepemilikan tempat tinggal tetap terbatas pada rumah. Pembatasan ini bertujuan agar opsi kepemilikan tidak mengganggu tujuannya, yaitu hanya untuk mendukung bisnis orang asing di Indonesia secara memadai. Selain itu, Pasal 1(II) Keputusan Ketua Menteri Agraria/Pertanahan Nomor 1 Pasal 7 Tahun 1996 menyatakan bahwa orang asing yang keberadaannya di Indonesia bermanfaat bagi pembangunan nasional dapat memiliki tempat tinggal atau bangunan tempat tinggal berupa rumah, hak atas tanah tertentu atau satuan rumah yang dibangun di atas tanah yang berhak menggunakan tanah negara.

5. Masa Penguasaan Rumah Tempat Tinggal / Hunian

Orang asing yang tinggal di Indonesia menguasai tanah tempat rumah itu dibangun, yaitu.

- a. Jika bangunan rumah berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara. Kalau bangunan rumah berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara, maka masa kepemilikan atas tanahnya untuk pertama kali paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama tahun, dan dapat diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

- b. Jika bangunan rumah berdiri atas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik. Kalau bangunan rumah berdiri di atas tanah Hak guna bangunan atas tanah Hak Milik, maka masa kepemilikan atas tanahnya berjangka waktu paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang jangka waktunya tetapi dapat diperbarui haknya atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak guna bangunan yang jangka waktunya tidak lebih dari 25 tahun.
- c. Jika bangunan rumah berdiri di atas tanah Sewa untuk Bangunan. Kalau bangunan rumah berdiri di atas tanah Sewa untuk Bangunan, maka masa kepemilikan atas tanahnya berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dan orang asing yang berkedudukan di Indonesia, atau berjangka waktu tidak lebih dari 25 tahun.

KESIMPULAN

- a. Peraturan yang mengatur pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, yaitu:
 1. Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996, diundangkan pada tanggal 17 Juni 1996.
 2. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1996, diundangkan pada tanggal 7 Oktober 1996.Dalam kedua peraturan tersebut, dinyatakan bahwa tempat tinggal atau hunian yang bisa dimiliki oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah rumah yang berdiri di atas tanah Pemakaian Hak atas tanah negara, Hak Pemakaian atas tanah Hak Milik, atau Hak sewa untuk Bangunan.
- b. Tata cara orang asing mendapatkan apartemen atau flat di Indonesia adalah sebagai berikut:

Pasal 2, Ayat 1 Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan No. 7 Tahun 1996 menyatakan bahwa pemilikan rumah orang asing dan cara memperoleh hak atas tanah dapat dialihkan dilakukan:

 1. Membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan hak Pakai atas tanah negara atau hak pakai atas tanah hak milik;
 2. Pembelian rumah susun di atas tanah dengan hak pakai di atas tanah negara;
 3. Membeli atau membangun rumah dengan hak milik atau menyewa bangunan berdasarkan perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Blang, C. D. (1986). *Perumahan dan Pemukiman Sebagai kebutuhan Pokok*. Yayasan Obor Indonesia.
- Halim, Ridwan, *Hak Kondominium dan Rumah Susun*, Puncak Karma, Jakarta, 1990.
- Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala adan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1998 Tentang percepatan Pelayanan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas tanah di Indonesia*, Surabaya, Arloka, 2003.
- Judohusodo, Siswono, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, INKOPPOL Unit Bharakerta, Jakarta, 1991.

- Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 Tentang pemberian hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal;
- Komarudin. (1997). *menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*. Yayasan REI PT. Rakasindo.
- Masduki, M. P. (2011). *Penelitian Hukum*, (ke 6). Kencana Media Group.
- Muliawan, J.W. *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tempat Tinggal Sebuah Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009.
- Parlindungan, A. P. (1997). *Komentaris atas undang Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun (XIV)*. Mandar Maju.
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 41 tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia;
- Surat edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-3060 tahun 1998 Tentang Tindak lanjut Mengenai Pelaksanaan pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal;
- Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
- Undang-Unddang RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan Permukiman;
- Urip Santosa. (2011). *Pendaftaran dan peralihan hak tas Tanah* (Pertama cetakan ke 2). Kencana Prenada Media Group.