

Hak Kepemilikan Tempat Tinggal bagi WNA di Bidang Properti

Suwardi

Fakultas Hukum Universitas Narotama

Abstract : *The residential property sector in Indonesia remains attractive even though there are several factors that have hampered growth over the past two years. The ownership for singles related to property refers to Government Regulation Number 40 of 1996 concerning Building Use Rights, Business Use and Use Rights to Land; Government Regulation Number 41 of 1996 concerning Housing or Residential Houses by Foreigners Domiciled in Indonesia; Law Number 25 of 2007 concerning Investment. Secondly, foreigners can buy or own a house in Indonesia above usufructuary rights, but the maximum time period given is 10 years for land under 2000 square meters. At present, more than 50% of Indonesia's population lives in urban areas. This means that there will be more houses, apartments and condominiums to be built in Indonesian urban areas to meet growing demand. This situation also implies that due to lack of land availability in urban areas, prices tend to rise rapidly, while developers need to increasingly focus on vertical property development such as apartments and condominiums.*

Keywords: *Residential, Ownership Right by Foreigners, Property*

Abstrak : Sektor properti residensial di Indonesia tetap menarik kendati ada beberapa faktor yang menghambat pertumbuhan selama dua tahun terakhir. Hal kepemilikan untuk orang sing terkait dengan properti mengacu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia; Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Kedua, orang asing dapat membeli atau memiliki rumah di Indonesia diatas hak pakai namun jangka waktu yang diberikan maksimum adalah 10 tahun untuk tanah dibawah 2000 meter persegi. Pada saat ini, lebih dari 50% penduduk Indonesia bertempat tinggal di wilayah perkotaan. Ini berarti akan ada lebih banyak rumah, apartemen dan kondominium yang akan dibangun di wilayah perkotaan Indonesia untuk memenuhi permintaan di masa medatang. Situasi ini juga mengimplikasikan bahwa karena kurangnya ketersediaan tanah di wilayah perkotaan, harga cenderung naik cepat, sementara para pengembang perlu semakin berfokus pada pembangunan properti vertikal seperti apartemen dan kondominium.

Kata Kunci : Hak Kepemilikan, Tempat Tinggal oleh Orang Asing, Properti

PENDAHULUAN

Proyeksi masa depan sektor properti tempat hunian di Indonesia sektor properti Indonesia tetap menjanjikan. Terlebih lagi, permintaan tinggi untuk properti akan tetap terjadi karena populasi Indonesia besar dan muda (berarti masih banyak pembeli rumah pertama di masa mendatang), sementara urbanisasi dan standar hidup yang lebih tinggi berkontribusi untuk permintaan properti. Meskipun begitu fokus telah (dan akan) beralih ke wilayah-wilayah lain hal ini juga dipicu suku bunga diprediksi akan tetap tinggi untuk jangka waktu menengah dan rebound cepat dari pertumbuhan PDB Indonesia kemungkinan besar tidak akan terjadi, namun untuk jangka waktu menengah dan panjang salah satu sebabnya adalah karena harga properti Indonesia masih termasuk yang termurah di wilayah Asia Tenggara.

Namun harus diingat bahwa maksud diadakannya PMA hanyalah sebagai pelengkap

penunjang pembangunan ekonomi yang pada hakekatnya harus dilakukan dengan kekuatan swadaya masyarakat Indonesia oleh karena itu pemberian persetujuan kepada PMA harus diberikan secara bijaksana agar tidak menimbulkan ketergantungan pada pihak asing. PMA sangat diperlukan di Indonesia untuk mengolah kekuatan ekonomi potensial tersebut menjadi kekuatan ekonomi. Selain itu kebijaksanaan mengundang modal asing ini adalah untuk meningkatkan potensi ekspor dan impor, sehingga Indonesia dapat meningkatkan penghasilan devisa dan mampu menghemat devisa. Modal asing juga ditujukan agar terjadi alih teknologi yang dapat mempercepat laju pembangunan nasional Indonesia. Hal-hal inilah yang mencerminkan betapa dibutuhkannya penanaman modal asing di Indonesia. Namun, yang harus diperhatikan dari hal ini adalah bagaimana cara dan usaha Indonesia untuk menarik investor asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Dengan dibukanya

PMA oleh pemerintah, dengan izin investasi kurang lebih 30-60 tahun, akan berakibat bagi orang asing dan badan hukum asing untuk tinggal lebih lama di Indonesia, hal ini jelas akan berpengaruh penyediaan rumah bagi mereka. Perlunya rumah atau tempat tinggal untuk orang asing yang membuka usahanya atau modal di Indonesia tidak lain untuk memperlancar kegiatan bisnisnya.

Mereka tidak perlu membuang waktu untuk mencari rumah tinggal bila jangka waktu sewa rumah telah habis karena biasanya jangka waktu sewa relatif cepat, misalnya untuk 5 atau 10 tahun. Keadaan tersebut mendorong timbulnya gagasan tentang kemungkinan bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia untuk dapat membeli dan memiliki baik rumah maupun rumah susun di Indonesia .

Pada tanggal 17 Juni 1996 terbit 2 peraturan pemerintah, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna

Bangunan, Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.³ Diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, tidak lain untuk memberikan kepastian hukum kepada orang asing yang berkedudukan di Indonesia untuk memiliki rumah tempat tinggal atas tanah tertentu. Apabila kita melihat kembali Pasal 42 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia boleh memiliki tanah hak pakai. Selanjutnya dalam Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun telah menegaskan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia boleh memiliki satuan rumah susun. Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah ini berarti orang asing yang berkedudukan di Indonesia

dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di atas tanah tertentu.

PERUMUSAN MASALAH

Bagaimanakah aspek hukum perjanjian yang melandasi pemilikan rumah oleh warga negara asing di Indonesia ?

METODE PENELITIAN

Penulisan Karya tulis ini menggunakan metode deskriptif analistis yaitu menggambarkan permasalahan mengenai Pemilikan Tempat Hunian Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia

PEMBAHASAN

A. Aturan-Aturan Tentang Penanaman Modal Asing Di Indonesia

Aturan-Aturan Tentang Penanaman Modal Asing Di Indonesia Kaitannya Dengan Kebutuhan Hunian oleh Warga Negara Asing Melihat peranan tanah yang sangat besar bagi

pendukung perusahaan PMA maka pemerintah membuat kebijakan mengenai pertanahan sebagai pendukung PMA untuk menjamin kepastian hukum.

Dalam sistem Hukum Agraria di Indonesia dikenal berbagai macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada setiap orang baik secara sendiri maupun bersama orang lain dan badan hukum. Menurut peraturan agraria di Indonesia ditegaskan bahwa "warga negara asing dan badan hukum asing tidak boleh menjadi pemilik tanah, kecuali apabila ditentukan lain oleh undang-undang".⁴ Perusahaan PMA tidak mungkin diberikan tanah dengan status hak milik karena tanah dengan status hak milik hanya diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI). Sejak berlakunya UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Pasal 22 ayat (1) telah memberikan kepada perusahaan PMA berupa HGU selama 95 tahun, HGB selama 80 tahun, Hak Pakai selama 70 tahun. Dalam hal ini, ketentuan Undang-undang PMA merupakan

penegasan dari ketentuan UUPA tersebut diatas. Guna lebih memudahkan pembahasan, ada baiknya hak-hak tersebut dijelaskan satu per satu, baik yang diatur didalam UUPA maupun di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai Atas Tanah di mana ketiga hak atas tanah tersebut dijabarkan lebih luas pada Peraturan Pemerintah tersebut.

Jangka waktu HGU (Pasal 29 ayat (1) UUPA yaitu 25 tahun dan untuk perusahaan yaitu 35 tahun, perpanjangan 25 tahun. Pada Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jangka waktu HGU yaitu 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun). Pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dijabarkan mengenai pembaharuan HGU serta syarat permohonan perpanjangan dan pembaharuan HGU (Pasal 9 ayat 1 dan 2)). Kewajiban dan hak pemegang HGU yang terdapat pada Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tidak

terdapat pada UUPA. Hapusnya HGU (Pasal 134 UUPA) yaitu jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, tanahnya musnah, subyek HGU tidak lagi memenuhi syarat sebagai subyek HGU. Pada Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ditambahkan mengenai hapusnya HGU yaitu dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktu berakhir karena tidak terpenuhinya kewajiban kewajiban dan hak-hak pemegang HGU dan karena putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum yang tetap, dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak sebelum jangka waktu berakhir.

HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 28 ayat (3) dan Pasal 16 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Cara peralihan dan tata cara peralihan HGU dijabarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. a) Hak Guna Usaha (HGU). b) Hak Guna Bangunan (HGB) c) Hak Pakai (HP). Di antara hak-hak tersebut di atas yang sangat relevan dengan perusahaan PMA adalah hak pakai. Sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang paling relevan adalah HGU dan HGB karena Hak Pakai aturannya sangat sempit sehingga yang dapat memenuhi kebutuhan , orang asing dan perusahaan PMA adalah hanya HGU dan HGB. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak Pakai menjadi hampir setingkat dengan HGU dan HGB sehingga orang asing memilih hak pakai untuk mendirikan rumah atau perusahaan asingnya.

B. Pengaturan Pemilikan Rumah oleh Warga Negara Asing

Warga Negara Asing Pemilikan Rumah Oleh WNA Sebagai Penunjang Penanaman Modal Asing Apabila dikaitkan antara

pengertian atau definisi rumah dengan pemilikan rumah oleh orang asing di Indonesia, maka pengertian rumah yang boleh dimiliki orang asing di Indonesia adalah sama pengertiannya dengan pengertian atau definisi rumah yang sudah diterangkan pada Bab II Tinjauan Pustaka yaitu bangunan untuk tempat tinggal sehari-hari bukan untuk tempat bekerja (kantor) atau tempat membuka usaha. Jadi rumah yang dimiliki oleh orang asing di Indonesia sama kegunaannya dengan rumah yang dimiliki oleh orang Indonesia yaitu untuk tempat tinggal dan bernaung keluarga sehingga orang asing yang bekerja di Indonesia dapat membawa anggota keluarganya untuk tinggal di Indonesia. Selanjutnya akan dijelaskan mengenai pengertian rumah dan status atau kedudukan rumah dikaitkan dengan asas pelekatan vertikal dan asas pemisahan horizontal.

a) Pengertian Rumah Dikaitkan dengan

Asas Pelekatan Vertikal Asas pelekatan vertikal merupakan asas

yang dianut di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) selain asas pelekatan horizontal atau pelekatan secara mendatar di mana asas pelekatan horizontal melekatkan benda sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya (misalnya balkon pada rumah induknya).

Sedangkan asas pelekatan vertikal adalah pelekatan di mana tanah sebagai benda pokok dan benda-benda yang melekatkan di atasnya seperti rumah, tanaman dan sebagainya adalah hal yang tidak terpisahkan satu sama lainnya atau dapat dikatakan merupakan satu kesatuan bulat.

Ketentuan pengaturan hukum tanah yang menganut asas pelekatan vertikal terdapat di dalam ketentuan Pasal 571 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa "Hak milik atas sebidang tanah mengandung arti di dalamnya kemilikan segala apa yang ada di atas dan di dalam tanah". Jadi pemilikan tanah berarti juga memiliki bangunan atau rumah dan segala sesuatu yang melekat

pada tanah itu. Apabila seseorang akan membeli sebidang tanah di mana di atas tanah itu berdiri sebuah rumah atau bangunan maka penjualan tanah tersebut dengan sendirinya harus mencakup bangunannya pula karena rumah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah sebagai benda pokok dari rumah.

Dengan demikian status rumah berdasarkan asas pelekatan vertikal sebagaimana dianut dalam KUHPerdata adalah mengikuti status tanahnya. Rumah adalah tertancap menyatu dengan tanah dan tidak dapat lepas dari tanah di mana rumah itu berdiri. Di dalam praktek sebagai alat bukti pemiliki rumah itu terdapat dan menyatu dalam sertifikat tanahnya.¹

b) Pengertian Rumah Dikaitkan dengan Asas Pemisahan Horizontal Sebagai kebalikan dari asas pelekatan vertikal

¹ Djuhaendah Hasan. Aspek Hukum Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing. Makalah disampaikan pada Pertemuan Ilmiah Mengenai Implementasi Peraturan Perundang-undangan Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing di Indonesia. Jakarta. 11-12 September 1996.

adalah asas pemisahan horizontal.

Asas pemisahan horizontal adalah asas yang dianut di dalam hukum adat. Berdasarkan asas pemisahan horizontal itu pemilikan tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah.

Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah.

Tanah adalah terpisah dari segala sesuatu yang melekat padanya atau pemilikan atas tanah terlepas dari benda yang berada di atas tanah itu, sehingga pemilik hak atas tanah dan pemilik atas rumah atau bangunan yang berada di atasnya dapat berbeda. Dengan demikian status rumah berdasarkan asas pemisahan horizontal adalah terpisah dengan status tanahnya. Orang dapat memiliki atau membeli rumah tanpa memiliki tanah tempat rumah itu berdiri. Atau sebaliknya orang dapat memiliki hak atas tanah tanpa memiliki rumah atau bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut.

1. Berbagai Pembatasan Bagi WNA Dalam Pemilikan Atas Rumah Sebelum Adanya Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 Ketentuan Pasal 1 ayat a, b bahwa orang asing yang boleh memiliki sebuah rumah tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan. Pengertian "berkedudukan di Indonesia" memang belum mendapat penegasan dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996. Hal itu tidak perlu harus diartikan sama dengan "tempat kediaman" atau "domisili" menurut pengertian hukum. Secara hakiki dapat dikatakan bahwa berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia dan pada waktu melakukan kegiatannya di Indonesia yang dilakukan secara berkala atau sewaktu-waktu, ia

membutuhkan untuk mempunyai rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, maka orang asing diperkenankan memiliki rumah di atas tanah hak pakai yang dikuasai langsung oleh negara atau di atas tanah hak milik orang lain berdasarkan perjanjian tertulis.

Sebelum adanya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo Peraturan Pemerintah

Nomor 41 Tahun 1996 ini, orang asing dapat membeli atau memiliki rumah di Indonesia di atas hak pakai namun jangka waktu yang diberikan maksimum adalah 10 tahun untuk tanah di bawah 2000 meter persegi. Jangka waktu ini tercakup didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas

Tanah. Jangka waktu pemberian hak pakai ini dianggap sangat kurang bagi orang asing mengingat mereka bekerja di Indonesia dalam jangka waktu yang cukup lama. Selain itu hak pakai belum dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Melihat keadaan seperti itu, orang asing biasanya mendapat rumah dengan jalan menyewa atau dengan cara kontrak sewa. Dengan orang asing dapat memohon jangka waktu penyewaan lebih dari 10 tahun dengan membuat perjanjian dengan orang Indonesia yang memiliki rumah tersebut. Namun, dalam praktek sewa-menyewa ini orang asing sering mendapat kesulitan untuk memperoleh rumah yang diinginkan tersebut yang dirasakan cocok dengan keinginan mereka, mungkin tentang keadaan rumahnya atau penataan ruangnya, tentang letak, lingkungan, dan sebagainya. Kesulitan lain dalam

hal sewamenyewa ini adalah bahwa dengan sistem sewa mereka sulit untuk mengadakan perombakan ruang sesuai dengan seleranya karena dengan cara sewa, hak mereka terbatas kepada aturan-aturan dan perjanjian sewa-menyewa yang telah diadakan antara orang asing dengan warga negara Indonesia yang memiliki rumah tersebut.

2. Dasar Pertimbangan Perlunya Pengaturan Pemilikan Rumah Oleh WNA di Indonesia
- Penjelasan mengenai aspek pertumbuhan ekonomi dikaitkan dengan adanya peluang dibukanya penanaman modal asing oleh pemerintah dengan pemberian izin investasi selama 30 tahun sampai dengan 60 tahun disertai jaminan kepastian hukum untuk melakukan berbagai usaha di Indonesia bagi investor asing, badan hukum asing, dan tenaga kerja asing. Hal ini berdampak bertambah banyaknya orang asing yang akan tinggal di Indonesia dengan

masa tinggal lebih lama yang akan berpengaruh terhadap pengadaan perumahan sebagai tempat hunian maupun non hunian bagi mereka (untuk buka usaha, kantor, pabrik, dan sebagainya). Dalam rangka globalisasi ekonomi dewasa ini, deregulasi dan debirokratisasi di bidang penanaman modal asing akan berhasil memperlancar mengalirnya. Arus modal, arus informasi, arus investor asing, dan badan hukum asing apabila mereka dimungkinkan untuk membeli dan memiliki rumah ataupun satuan rumah susun sebagai tempat hunian atau bukan hunian (perkantoran di mana mereka dapat melakukan usahanya). Aspek perluasan pasar maksudnya yaitu bahwa pembangunan perumahan dan permukiman, terutama pembangunan rumah susun menengah ke atas pada akhirakhir ini demikian maraknya, sehingga perlu mendapatkan peluang pangsa pasarnya. Peminat arang asing

dan badan hukum asing akan meningkat apabila mereka dimungkinkan untuk membeli dan memiliki satuan rumah susun. Aspek pertanahan yaitu bahwa setiap sektor pembangunan selalu memerlukan tanah, demikian pula pembangunan perumahan dan permukiman yang cenderung menunjukkan peningkatan terus, juga memerlukan lahan tanah yang tidak sedikit jumlahnya. Keadaan tersebut menyebabkan kelangkaan akan lahan tanah sehingga menyebabkan harga tanah semakin mahal. Guna perhematan lahan tanah, maka pembangunan secara vertikal merupakan alternatif yang sangat strategis.

3. Tujuan Pengaturan Pemilikan Rumah oleh WNA di Indonesia.

Diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 mengundang banyak pertanyaan tentang kedudukan keimigrasian orang asing di Indonesia yang mengingirikan kepastian tentang golongan

orang asing yang bagaimanakah yang dapat memperoleh rumah/tempat tinggal, juga tipe rumah yang bagaimanakah yang dapat dimiliki orang asing di wilayah Republik Indonesia, dan di wilayah/ daerah yang mana mereka dapat membeli rumah serta apakah yang menjadi tolak ukur bagi orang asing yang dapat dikategorikan bermanfaat bagi pembangunan nasional.² Bahwa kepemilikan rumah oleh orang asing sebaiknya diatur dalam bentuk undang-undang. Dengan demikian rakyat bisa dilibatkan dalam pembahasan rancangan peraturan yang cukup strategis itu mengingat aturan itu berpotensi mengurangi kesempatan rakyat untuk memiliki rumah.³

² Pulungan. "Kedudukan Orang Asing yang Dapat Memanfaatkan Pemilikan Rumah di Indonesia". Makalah disampaikan pada pertemuan ilmiah mengenai Implementasi Peraturan Perundang-undangan pemilikan rumah oleh orang asing di Indonesia, 11 – 12 September 1996.

³ AA. Oka Mahendra. "Kepemilikan rumah oleh orang asing sebaiknya diatur dalam Undang-Undang". Kompas, 26 Juli 1996, hlm. 13.

4. Persyaratan Pemilikan Tanah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, merupakan suatu terobosan kebijakan pemerintahan dalam mengantisipasi globalisasi, khususnya di bidang pertanahan. Penulis mengatakan demikian karena peraturan ini telah mengesampingkan persyaratan mengenai hak pakai dalam Undang-undang Pokok Agraria. Sebagaimana diketahui, persyaratan yang dapat mempunyai hak pakai ialah: a) warga negara Indonesia; b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia; c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.⁴ Di dalam Pasal 42 ini

jelas-jelas ditegaskan yang berhak memperoleh hak pakai adalah warga negara Indonesia. Namun di dalam penjelasan pasal demi pasal menyebutkan orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat pula diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas. Salah satu pertimbangan hukum diterbitkannya peraturan ini adalah bahwa untuk lebih memberikan kepastian hukum mengenai kemungkinan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing, diperlukan upaya penjabaran ketentuan dan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.⁵10 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menurut

⁴ Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 42

⁵ Lihat dalam "Menimbang", butir a. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

pengamatan penulis suatu terobosan dalam kebijakan pemerintah untuk mewujudkan pembangunan hunian secara vertikal.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam membangun negara Indonesia diperlukan biaya yang cukup besar.

Salah satu pembiayaan tersebut berasal dari investasi atau modal yang ditanamkan pihak asing dengan izin investasi 30-60 tahun. Dampak dari jangka waktu tersebut mengakibatkan orang asing membutuhkan fasilitas tempat tinggal yang dapat menunjang aktivitas dan memperlancar usaha mereka dalam rangka PMA.

2. Dengan adanya kebutuhan Warga Negara Asing atas fasilitas tempat tinggal dalam rangka PMA, Pemerintah dengan pertimbangan untuk kepastian hukum mengenai kemungkinan pemilikan

rumah tersebut, mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996. Jangka waktu pemilikan tidak melebihi 25 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun lagi atas dasar perjanjian baru, sepanjang siWNA masih bertempat tinggal di Indonesia.

3. Perjanjian hak pakai di atas tanah hak milik orang lain maksudnya WNA dapat membangun rumah di atas tanah dengan hak pakai atau menempati rumah dengan status hak pakai sehingga WNA tidak dapat menjadi pemegang hak milik atas rumah. Perjanjian ini belum pernah diadakan dan format akta belum pernah dibuat oleh para notaris.

B. Saran

Salah satu alternatif pemecahan masalah perumahan dan permukiman di perkotaan adalah melalui pembangunan rumah susun/ apartemen. Pembangunan rumah susun/ apartemen telah diberikan landasan hukumnya

yaitu Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS). Dengan dasar undang-undang ini telah dibangun rumah susun dengan berbagai nama antara lain, apartemen, kondominium untuk berbagai lapisan masyarakat. Pada kenyataannya apartemen lebih diminati oleh kalangan menengah ke atas termasuk orang asing yang berdomisili di Indonesia. Menurut UUPA, orang asing tidak diizinkan memiliki HGB dan hanya boleh memperoleh hak pakai. Hal ini perlu direvisi. Iklim investasi saat ini kondisinya berbeda dengan saat UUPA ditetapkan dan saat ini sebagai sarana mendorong investasi dan kepastian hukum pemilikan hunian oleh orang asing. Di negara lain hak pakai properti mencapai 99 tahun. Usulan memperpanjang hak pakai bagi orang asing yang ingin membeli properti itu akan menyumbang devisa bagi negara, karena

adanya dana dari luar ke Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Badjeber, Zain dan Saleh, Abdul Rahman. Tanpa Jawab Masalah Perumahan, Cet. 1. Sinar Harapan Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia. Jakarta 1982.
- Gautama, Sudargo dan Soetiyarto, Ellyda T. Komentari Atas Peraturan-peraturan Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria. Citra Aditya Bakti. Bandung 1997.
- Harsono, Boedi., Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya. Jembatan, Jakarta 1994.
- Hasan Djuhaendah., "Aspek Hukum Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing", Makalah disampaikan pada pertemuan ilmiah mengenai Implementasi

- peraturan Perundang-undangan
- Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing di Indonesia, Jakarta II-12 September 1996.
- Hutalung, Arie S., Condominium dan Permasalahannya, Jakarta 24 September 1997.
- Mahendra AA. Oka., "Kepemilikan rumah oleh orang asing sebaiknya diatur dalam Undang-Undang". Kompas, 26 Juli 1996.
- Pulungan, Ildrem., "Kedudukan Orang Asing yang Dapat Memanfaatkan Pemilikan Rumah di Indonesia", makalah disampaikan pada pertemuan ilmiah mengenai Implementasi Pertauran Perundang-undangan pemilik rumah oleh orang asing di Indonesia, 11 – 12 September 1996.
- Rajagukeuk, Erman., et al., Hukum Invstasi. Jakarta: 1995.
- Subekti, Hukum Perjanjian, Cet. 11. PT. Internusa, Jakarta 1987.
- Sumardjono, Maria S.W., Memahami PP No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai (HP) Atas Tanah Serta PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah
- Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Newsletter No. 26/VI/September/1996, PPH Jakarta.
- "Analisa dan Evaluasi Hukum Tentang Aspek Hukum Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing:, Proyek Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional. BPHN, 1996.
- Hukum Investasi 2, Jakarta: 1995.
- Peraturan - Peraturan
- Laporan Seminar/Properti, "Pemilikan Rumah Bagi Orang Asing", Jurnal Hukum Bisnis (Vol. 1/ 1997).

Penjelasan Peraturan Pemerintah tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing. PP No.41/1996, TLN. No. 3644 Tahun 1996.

"Pemilikan Rumah Oleh WNA".Kompas,24Juni 1996, hlm.13.

Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus'' Ibukota Jakarta, pasal 1 butir p.Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala

Badan Pertanahan Nasional tentang Persyaratan Pemilikan Rumah TempatTinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing,Peraturan Menteri Agraria/Ka. BPN No. 7 Tahun 1996.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangungan, dan Hak Guna Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 8-10-1996 Nomor 110-2871, perihal, Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing