

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMILIKAN RUMAH ORANG ASING
YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA**

Dhona Anggun Sutrisna*, Gunarto**

* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, e-mail: anggundhon@gmail.com

** Dosen Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang

ABSTRACT

Investment is the source of funds management activities at the present time with the aim of obtaining maximum profits in the future. In order to improve the country's economic growth in Indonesia, the government took measures to attract capital from abroad by way of foreign investment. The method used in this research is normative with descriptive analytical research specification, whereas the data analysis method used is qualitative analysis. Based on the results of research and discussion can be concluded that the arrangements regarding the ownership of residential home for foreigners domiciled in Indonesia is the Law of the Republic of Indonesia Number 5 of 1960 on the Basic Regulation of Agrarian Principles (BAL) and the execution of the Indonesian Government Regulation Number 103 of 2015 on Housing Residential Dwelling Or By Stranger that domiciled in Indonesia. Procedures for settling disputes regarding ownership of residential home for foreigners domiciled in Indonesia resolved through litigation and non-litigation.

Keywords : Investment, Foreigners, Home Shelter.

PENDAHULUAN

Investasi menurut Jack Clark Francis, adalah penanaman modal yang diharapkan dapat menghasilkan tambahan dana pada masa yang akan datang.¹ Sedangkan pengertian penanaman modal, berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia, sehingga dalam berbagai hal, istilah investasi sering disamakan dengan penanaman modal. Penanaman modal atau investasi bagi negara Republik Indonesia bertujuan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional.

Penanaman modal asing berdasarkan Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 25 Tahun

2007 tentang Penanaman Modal, adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri. Kehadiran penanam modal asing di Indonesia sangat diperlukan untuk mengolah kekuatan ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil.

Selain diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, mengenai tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang melakukan kegiatan usaha juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, khususnya Pasal 2 yang ditegaskan bahwa kepemilikan tanah hanya sebatas Hak Pakai Atas Tanah dan HGB, yang dikuasakan berdasarkan suatu perjanjian untuk jangka waktu yang disepakati bersama namun tidak boleh melebihi 25 tahun.

¹ Jack Clark Francis, *Investment : Analysis and management*. 5th edition, Mc Graw-Hill Inc, Singapore, 1991, h. 1.

Keberadaan orang asing yang berkedudukan di Indonesia dalam rangka investasi telah memberikan manfaat sehingga orang asing diperbolehkan memiliki rumah tinggal atau hunian berupa satuan rumah susun (apartemen), mengenai kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, khususnya Pasal 2 ayat (1) yang ditegaskan bahwa orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai.

Adapun aspek hukum perjanjian yang melandasi pemilikan rumah tempat tinggal oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia harus dibuat secara tertulis di hadapan notaris guna menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak. Perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang/lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain/lebih. Dalam hal perjanjian yang terkait dengan penelitian ini adalah orang asing dan warga Indonesia sebagai subyek hukumnya dan rumah/tanah milik warga Indonesia sebagai obyeknya. Hukum dari perjanjian ini dibuat diantara kedua belah pihak ini menganut asas "*facta sunt servanda*" atau asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 KUHPperdata, artinya bahwa para pihak diperbolehkan untuk menentukan secara otonom isi perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang.

Bertolak dari otonomi isi perjanjian berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) tersebut di atas, maka dalam menyelesaikan perselisihan dan sengketa, guna memberikan perlindungan hukum dikembalikan pada isi perjanjian yang telah dibuat tersebut, karena isi perjanjian yang telah disepakati bersama tersebut mengikat kedua belah pihak layaknya sebagai undang-undang bagi mereka. Ketentuan mengenai prosedur penyelesaian sengketa ini, juga ditegaskan lagi dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah

Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan uraian, maka mengilhami peneliti untuk menganalisis lebih dalam mengenai permasalahan tersebut di atas, dengan judul "Tinjauan Yuridis tentang Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia". Tulisan ini bermaksud menjawab pertanyaan Bagaimanakah pengaturan mengenai pemilikan rumah bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia ? Bagaimanakah prosedur penyelesaian sengketa mengenai pemilikan rumah bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia ?

PEMBAHASAN

Pengaturan Mengenai Pemilikan Tempat Tinggal Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

Mengenai pemilikan tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia, diatur dalam ketentuan, yang akan diuraikan sebagai berikut:

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Mengenai pengaturan pemilikan tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria
 - (1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
 - (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
 - (3) 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 didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

(4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

b. Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria

(1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan - perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

c. Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria Yang dapat mempunyai hak pakai ialah:

(1) Warga negara Indonesia

(2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia

(3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

(4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dari ketentuan diatas dijelaskan dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria Republik Indonesia, bahwasannya secara garis besar hanyalah Warga Negara Indonesia (WNI) yang memiliki hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi, dan hubungan yang dimaksud adalah Hak Milik yang hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia (WNI) tanpa diskriminasi antara sesama warga negara indonesia ataupun perbedaan jenis kelamin, sedangkan bagi warga negara indonesia yang memperoleh kewarganegaraan asing melalui perkawinan tidak diperbolehkan lagi memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Selain itu, ditegaskan pula larangan dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria Republik Indonesia bahwa tanah yang berstatus hak milik tidak boleh dialihkan kepada orang asing baik secara langsung maupun tidak langsung. Apabila ketentuan ini dilanggar maka dianggap batal demi hukum, dan tanahnya menjadi milik negara.

Namun, berdasarkan Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria Republik Indonesia ditegaskan bahwa Undang-Undang Pokok Agraria Republik Indonesia tidak menutup kemungkinan bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia untuk memiliki tempat tinggal di Indonesia. Kepemilikan yang diberikan oleh orang asing ini sebatas hak sewa dan hak pakai.

2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman

Mengenai pengaturan pemilikan tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, dapat diuraikan sebagai berikut:

Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia

- (1) Kegiatan pembangunan rumah atau perumahan dilakukan oleh pemilik hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembangunan rumah atau perumahan oleh bukan pemilik hak atas tanah dapat dilakukan atas persetujuan dari pemilik hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis.

Dari ketentuan diatas dijelaskan dalam pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia bahwa penguasaan tanah yang digunakan untuk bangunan dimungkinkan bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia dengan perjanjian tertulis. Karena sifatnya berpangkal pada persetujuan dengan pemegang hak atas tanah, maka perjanjian ini dapat dilakukan diatas tanah yang dapat dikuasai dengan hak-hak yang diatur oleh Undang-undang Pokok Agraria.

3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal

Mengenai pengaturan pemilikan tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, dapat diuraikan sebagai berikut:

Pembahasan mengenai hak atas tanah bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, diuraikan sebagai berikut:

Pasal 22 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007

- (1) Kemudahan pelayanan dan/atau perizinan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbarui kembali atas permohonan penanam modal, berupa:
 - a. Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat

diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 35 (tiga puluh lima) tahun;

- b. Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbarui selama 30 (tiga puluh) tahun; dan
- c. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbarui selama 25 (dua puluh lima) tahun.

Bertolak dari ketentuan di atas, maka dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa dalam rangka menunjang dikeluarkannya kebijakan tentang penanaman modal, maka pemerintah memberikan hak-hak atas tanah bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia, yaitu berupa Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai. Hak atas tanah tersebut dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus. Pembaharuan dapat diberikan setelah memenuhi persyaratan dan dilakukan evaluasi bahwa tanahnya masih digunakan dan diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak.

Selain hak atas tanah, pemerintah juga memberikan izin tinggal sementara sebagai salah satu bentuk fasilitas bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia dalam rangka menanamkan modalnya, yaitu selama 2 (dua) tahun. Izin tinggal sementara tersebut dapat beralih menjadi izin tinggal tetap setelah orang asing tersebut tinggal di Indonesia selama 2 (dua) tahun berturut-turut. Pemberian alih izin tinggal tersebut dilakukan oleh Direktorat Jenderal Imigrasi atas dasar rekomendasi dari Badan Koordinasi Penanaman Modal. Artinya bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia dalam rangka penanaman modal tidak diberikan hak dengan status Hak Milik

(HM) atas tanah, namun hanya sebatas Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai dan Izin tinggal saja.

4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Mengenai pengaturan pemilikan tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Pasal 1

(1) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.

(2) Rumah Tunggal adalah rumah yang mempunyai kavling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kavling.

(3) Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

b. Pasal 2

(1) Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai.

(2) 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.

(3) Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diwariskan.

(4) Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan

Orang Asing, ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

c. Pasal 4

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) merupakan :

a. Rumah Tunggal di atas tanah :

1. Hak Pakai; atau

2. Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.

d. Pasal 5

Orang Asing diberikan Hak Pakai untuk rumah tunggal pembelian baru dan Hak Milik atas Sarusun di atas Hak Pakai untuk Sarusun pembelian unit baru.

Bertolak dari ketentuan di atas, terlihat dengan jelas mengenai penegasan batasan hak yang dimiliki oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia (WNA), yaitu untuk kepemilikan hunian dibatasi hanya satu buah rumah dan dibangun di atas tanah Hak Pakai atau yang dikuasai berdasarkan perjanjian, dan untuk kepemilikan satuan rumah susun hanya yang dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah negara. Pembatasan ini bertujuan untuk menjaga agar kesempatan pemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya, yaitu memberikan dukungan berupa fasilitas tempat tinggal bagi penanam modal asing.

5. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Untuk Usaha Patungan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing

Keputusan Presiden Nomor 23 Tahun 1980 dicabut dengan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Untuk Usaha Patungan Dalam

Rangka Penanaman Modal Asing. Keputusan ini menyebutkan bahwa, hak guna usaha dalam rangka penanaman modal asing dipegang oleh peserta Indonesia atas nama badan hukum peserta Indonesia dalam usaha patungan yang bersangkutan. Jika dalam usaha patungan terdapat lebih dari satu peserta Indonesia, maka hak guna usaha diberikan atas nama salah satu dari peserta Indonesia tersebut. Permohonan hak guna usaha tersebut tertuang dalam Pasal 1 ayat (4) yang berbunyi sebagai berikut :

hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun sepanjang perusahaan yang bersangkutan masih menjalankan usahanya dengan baik dan dapat diperbarui.

Dari keputusan Presiden tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa pemerintah memberikan hak guna usaha bagi penanam modal asing khususnya bagi peserta atau atas nama badan hukum dengan jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun dengan perpanjangan waktu 25 (dua puluh lima) tahun, dimana hak guna tersebut dapat diperoleh melalui pengajuan permohonan oleh yang bersangkutan.

6. Keputusan 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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, tersebut ditindaklanjuti oleh Keputusan 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 (selanjutnya disingkat Permen Agraria Nomor 13 Tahun 2016), tentang Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing. Peraturan menteri di atas memuat antara lain²:

- (1) Orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia .
- (2) Pemilikan rumah dengan sarana perolehan hak atas tanah untuk orang asing dapat dilakukan dengan membeli atau membangun rumah di atas tanah hak pakai, tanah negara atau hak pakai diatas tanah hak milik, membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas Hak Pakai Tanah Negara, membeli atau membangun rumah diatas hak pakai atau hak sewa untuk membangun atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik tanah yang bersangkutan.
- (3) Rumah yang dapat dibangun atau dibeli dan satuan rumah susun yang dapat dibeli oleh orang asing adalah rumah atau satuan rumah susun yang tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana.
- (4) Selama tidak dipergunakan oleh pemiliknya, rumah tersebut dapat disewakan melalui perusahaan Indonesia berdasarkan perjanjian antara orang asing pemilik rumah dengan perusahaan tersebut.
- (5) Orang Orang asing yang memiliki rumah di Indonesia tidak lagi memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia, jika yang bersangkutan tidak lagi memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia.

² Martin Roestamy. *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti bagi orang asing yang dihubungkan dengan Hukum Pertanahan*, (Bandung: Alumni 2011), h. 11.

Dari keputusan Menteri Agraria tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa hanya orang asing yang memberi manfaat bagi pembangunan nasional yang dapat memiliki rumah tempat tinggal di Indonesia. Rumah tempat tinggal yang dimaksud yaitu berupa rumah susun yang berdiri diatas tanah hak pakai. Pemilikan rumah ini dilakukan atas dasar perjanjian tertulis.

Prosedur penyelesaian sengketa mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal bagi Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan sistem hukum di Indonesia ada beberapa prosedur penyelesaian sengketa mengenai hunian atau rumah tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia, yaitu sebagai berikut :

1. Penyelesaian Sengketa melalui Jalur Non Litigasi

Penyelesaian sengketa ini dilakukan di luar pengadilan. Penyelesaian non litigasi ini dikenal sebagai penyelesaian sengketa alternatif. Penyelesaian sengketa ini diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa melalui cara-cara sebagai berikut :

a. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga yang netral (konsiliasiator) untuk membantu pihak yang bertikai dalam menemukan bentuk penyelesaian yang disepakati oleh para pihak. Hasil konsiliasi ini dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa.

b. Negosiasi

Penyelesaian sengketa ini diatur dalam Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menentukan bahwa : "Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dengan pertemuan secara

langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis."

c. Mediasi

Penyelesaian sengketa dengan mediasi ini dilakukan sebagai kelanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan oleh para pihak. Menurut Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menentukan bahwa "kesepakatan tertulis dari para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator."

d. Arbitrase

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Pasal 1 huruf 1 menentukan bahwa : "arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa."

Berkaitan dengan penyelesaian kasus mengenai akta *nominee*, ada beberapa cara seperti yang telah dijelaskan di atas, namun penyelesaian terhadap kasus-kasus pertanahan banyak yang menggunakan cara mediasi. Mediasi ini menggunakan perantara pihak ketiga (mediator) yang dapat membantu menengahi perselisihan diantara para pihak yang bertikai dan membantu untuk mencari solusi dari permasalahan yang dihadapi. Dengan demikian, solusi yang dihasilkan menguntungkan bagi para pihak dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

2. Penyelesaian Sengketa melalui Jalur Litigasi

Jalur litigasi merupakan penyelesaian sengketa yang pelaksanaannya berupa gugatan yang dibawa ke pengadilan. Penyelesaian sengketa ini dilakukan karena jalur non litigasi sebagaimana dipaparkan di atas tidak berhasil memperoleh kesepakatan antara kedua belah pihak.

Untuk memahami penyelesaian sengketa mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau

hunian bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia terlebih dahulu akan dipaparkan mengenai kasus penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Warga Negara Inggris dengan menggunakan instrumen perjanjian yang dibuat oleh seorang Notaris di Denpasar, sebagai berikut :

Kasus penyelundupan hukum tersebut dimulai dengan dibelinya sebidang lahan dengan luas 1.500 M² (seribu lima ratus meter persegi) oleh seorang Warga Negara Inggris bernama Susan. Oleh karena sistem hukum tanah di Indonesia melarang Warga Negara Asing (WNA) mempunyai hak milik atas tanah, maka tanah seluas 1.500 M² tersebut diatasnamakan seorang Warga Negara Indonesia (WNI) bernama I Nyoman yang berusia 50 tahun. Sehingga dapat dikatakan jual beli tersebut memakai kedok terselubung yang dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya pasal 26 ayat (2), ditegaskan bahwa "Warga Asing dan Badan Hukum Asing tidak boleh mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia".

Di atas tanah seluas 1.500 M² tersebut kemudian dibangun sebuah Vila oleh Susan yang terletak di Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Kabupaten Badung-Bali. Nilai total tanah dan bangunan vila tersebut Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah). Untuk mengamankan penguasaan atas tanah hak milik dan vila yang berdiri di atasnya yang telah diatasnamakan I Nyoman, maka Susan dan I Nyoman menandatangani Pernyataan dihadapan seorang Notaris di Kota Denpasar dengan Akta Notaris Nomor : 05, tertanggal 03 Nopember 1998. Dalam Akta Pernyataan tersebut tercantum bahwa seluruh uang pembelian atas tanah dengan SHM. 3590/Kerobokan berasal dari Susan dan mengakui sepenuhnya kepemilikan atas tanah tersebut berada di tangan Susan.

Untuk memperkuat penguasaan Susan yang merupakan Warga Negara Inggris atas tanah dengan Hak Milik atas nama I Nyoman, kemudian I Nyoman membuat Kuasa Untuk Menjual dengan Akta Notaris nomor : 06 tertanggal 03 Nopember 1998. Akta Kuasa Menjual yang diberikan I Nyoman kepada Susan yang dalam akta disebut dengan penerima kuasa khusus. Dilihat dari isi

akta tersebut, Akta Kuasa Menjual ini bersifat mutlak.

Setelah membeli tanah tersebut, kemudian dilakukan pemecahan atas SHM. 3590/Kerobokan untuk kepentingan jalan umum hingga muncullah SHM. No. 8939/Kerobokan Kelod seluas 1.450 M² (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), dibangunlah sebuah villa yang diberi nama Subaliku Vila. Kemudian pada tanggal 21 Oktober 2005, Susan dan I Nyoman menandatangani perjanjian yang berisi penegasan tentang uang untuk membeli dan membangun Villa tersebut yang berasal dari Susan. Selain itu di dalam Perjanjian tanggal 21 Oktober 2005 ini juga mengatur tentang :

- a) Kesiediaan I Nyoman untuk membantu Susan apabila Villa tersebut akan dijual kepada pihak lain tidak terbatas pada penandatanganan akta-akta/surat-surat yang diperlukan sehubungan dengan penjualan Villa tersebut;
- b) Hak masing-masing pihak yaitu Susan dan I Nyoman untuk mencari pembeli dengan harga tertinggi yang disepakati oleh kedua pihak.
- c) Pembagian keuntungan yaitu Susan sebesar 90 % dan I Nyoman 10 %.

Dalam berjalannya waktu, ternyata I Nyoman tidak mentaati isi perjanjian yang telah dibuatnya, sehingga Susan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar dengan duduk perkara sebagai berikut :

- a. Bahwa penggugat dan tergugat I telah sepakat (konsekuensi dari penggunaan nama tergugat dalam sertifikat Hak Milik tersebut) untuk menuangkannya ke dalam akta perjanjian tertanggal 21 Oktober 2005 di kantor notaris, akan tetapi tergugat mengingkari perjanjian tersebut;
- b. Bahwa di dalam Akta Jual Beli No. 304/2012 tanggal 06 Agustus 2012 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat III kemudian diketahui bahwa Tergugat I telah menjual Obyek Sengketa kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin dari penggugat mengingat Obyek Sengketa dijual oleh Tergugat I senilai Rp. 6.500.000.000,00 (enam milyar lima ratus juta

rupiah) yang mana sangat jauh di bawah harga pasar untuk kategori tanah dan bangunan yang terletak di daerah letak obyek sengketa bukan harga tertinggi sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian tanggal 21 Oktober 2005.

Terhadap sengketa tersebut Pengadilan Negeri Denpasar dengan putusnya Nomor 82/Pdt.G/2013/PN. Dps, tertanggal 06 Maret 2014 menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat Akta Jual Beli Nomor : 52 tertanggal 12 Januari 2012, Kuasa Nomor : 53 tertanggal 12 Januari 2012, dan Akta Jual Beli Nomor : 304/2012 tertanggal 06 Agustus 2012 dan asset berupa villa tersebut dijual lelang dan hasil penjualan lelang digunakan untuk membayar investasi yang telah ditanam Penggugat sebesar Rp. 12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah).

Kekuasaan Kehakiman dalam penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) yang menentukan bahwa, "Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat". Maka penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi ini merupakan keputusan hakim yang rasional berdasarkan pemahaman terhadap nilai-nilai hukum di masyarakat. Dikatakan demikian oleh karena dalam putusan di atas telah melanggar ketentuan dalam pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria Republik Indonesia, bermaksud mengalihkan hak milik atas tanah antara Warga Negara Asing (WNA) dengan Warga Negara Indonesia (WNI) dinyatakan batal demi hukum.

Dari putusan tersebut diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa penyelesaian sengketa pemilikan tempat tinggal oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia harus diselesaikan melalui jalur litigasi. Jalur litigasi ini digunakan karena masalah yang timbul dari perjanjian *nominee*, menimbulkan hukum lain yaitu terjadinya peralihan hak milik atas tanah dari Warga Negara Indonesia (WNI) kepada Warga Negara Asing (WNA) adalah batal demi hukum. Perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak sesuai dengan aturan yang terkandung dalam pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria Republik Indonesia.

Sebagaimana yang telah diuraikan dalam kasus diatas tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian juga diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri artinya suatu perasaan rela atau ikhlas di antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk memenuhi suatu perbuatan yang mereka perjanjikan. Numun kesepakatan dinyatakan tidak sah jika Kontrak didasarkan atas penipuan, kesalahan, paksaan dan menyalagunakan keadaan. Berdasarkan kasus tersebut diatas, I Nyoman dan Susan telah sepakat dengan isi dari perjanjian itu.
2. Kecakapan untuk membuat perikatan; Kecakapan untuk membuat Perikatan yaitu, berarti Pihak-pihak yang membuat kontrak haruslah orang-orang yang cakap hukum atau sudah dewasa. Orang dikatakan dewasa terdapat dalam pasal 330 KUH Perdata, orang dewasa adalah orang yang sudah berumur 21 tahun atau sudah pernah kawin dan bukan dalam berada pengampunan meskipun umurnya sudah mencapai 21 tahun. I Nyoman dan Susan dianggap cakap hukum karena usianya lebih dari 21 tahun, sehingga dapat menandatangani akta perjanjian itu.
3. Suatu hal tertentu; Suatu hal tertentu yaitu, bahwa para pihak-pihak yang mengikatkan dirinya melakukan suatu perjanjian haruslah objek yang diperjanjikan jelas atau setidaknya dapat ditentukan, tidak boleh mengambang ataupun samar-samar. Obyek yang diperjanjikan antara I Nyoman dan Susan sangatlah jelas yaitu berupa sebidang tanah yang diatasnya beserta apapun yang berdiri diatasnya, terutama sebuah bangunan villa.
4. Suatu sebab yang halal. Suatu sebab yang di bolehkan atau halal, berakti bahwa kesepakatan yang tertuang di dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, mengganggu ketertiban umum dan kesusilaan serta tidak boleh ada tipu muslihat. Terkait dengan hal ini

maka, perjanjian antara I Nyoman dan Susan tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal karena menyangkut pemindahan hak atas tanah dari Warga Negara Indonesia (WNI) kepada Warga Negara Asing (WNA) yang dilarang dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Republik Indonesia.

Berdasarkan kasus tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa ketentuan syarat keempat yang merupakan syarat objek, yang apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau dianggap perjanjian tersebut tidak pernah ada berdasarkan Pasal 1337 KUHPerduta. Dengan demikian, para pihak tidak dapat menuntut satu sama lain, karena tidak ada dasar hukum yang kuat.

PENUTUP

Simpulan

Bertolak dari hasil penelitian dan pembahasan di atas maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Dari berbagai peraturan yang ada, pengaturan mengenai pemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia oleh pemerintah hanya diberikan status Hak Pakai, dan bukan Hak Milik. Meskipun begitu, pemerintah tetap memberikan berbagai fasilitas kemudahan bagi orang asing dengan dikeluarkannya kebijakan-kebijakan yang salah satu pelaksanaannya diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
2. Prosedur penyelesaian sengketa mengenai pemilikan rumah tempat tinggal bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, maka dapat diselesaikan melalui 2 (dua) jalur yaitu jalur non litigasi dan litigasi. Jalur non litigasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan, sedangkan jalur litigasi adalah penyelesaian sengketa yang pelaksanaannya berupa gugatan yang dibawa ke pengadilan. Namun, bersarkan kasus tersebut, penyelundupan hukum yang timbul dari perjanjian *nominee*, telah menimbulkan

hukum lain, sehingga perjanjian itu melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan batal demi hukum.

Saran

Bertolak dari hasil penelitian tersebut maka dapat dikemukakan saran sebagai berikut:

1. Untuk mempertahankan tanah air Indonesia agar tidak dikuasai oleh orang asing, maka pemerintah hendaknya lebih hati-hati lagi terhadap kebijakan-kebijakan yang akan dikeluarkan sehubungan dengan pemilikan tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia sehingga kebijakan-kebijakan itu tidak mengurangi perlindungan hukum terhadap warga negaranya.
2. Untuk meminimalisasi sengketa, hendaknya para pihak yang akan mengadakan perjanjian memperhatikan Pasal 1320 KUHPerduta mengenai syarat sahnya perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Harsono Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan, 2006
- _____. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta : Universitas Trisakti, 2007
- Santoso Urip. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta : Prenada Media Group, 2006
- Soimin Soedharyo. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika, 2001
- Roestamy Martin. *Konsep-konsep Hukum Kepemilikan Properti bagi orang asing dihubungkan dengan Hukum Pertanahan*. Bandung : Alumni 2011
- Oloan Sitorus & H.M. Zaki Sierrad. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2011
- Soedikno Mertokusumo. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta : Karunia & Universitas Terbuka, 1998

- Prof. Dr. Djuhaendah Hasan. *Pembangunan Hukum Bisnis Dalam Kerangka Sistem Hukum Nasional*. Bandung : Citra Aditya Bhakti, 2007
- H. Muchsin. *Hukum Agraria Indonesia*. Bandung : Refika Aditama, 2007
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009
- Djuhaendah Hasan. *Pembangunan Hukum Bisnis Dalam Kerangka Sistem Hukum Nasional*. Bandung : Citra Aditya Bhakti, 2007
- Dr. Ir. Dewi Anggraeni Kolopaking Anita. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Bandung : P.T. Alumni, 2013
- Perangin Effendi. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Cv. Rajawali, 1987
- Prof. Mr. Dr. Gautama Sudargo & Ellyda T. Soetijarto. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung : P.T. Citra Aditya Bakti, 1997
- Prof. Mr. Dr. Gautama Sudargo & Ellyda T. Soetijarto. *Komentar Atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : P.T. Citra Aditya Bakti, 1997
- A.P. Parlindungan. *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah*. Bandung : Alumni, 1990
- _____. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Mandar Maju, 1998
- _____. *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria, cet. ke-2*. Bandung : Mandar Maju, 2001
- Adrian Sutedi. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta : BP. Cipta Jaya, 2006
- Aslan Noor. *Konsep Hak Milik Atas tanah Bagi Bangsa Indonesia*. Bandung : Mandar Maju, 2006
- Gunawan Widjaya. *Prinsip-prinsip Reforma Agraria (Jalan Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat)*. Yogyakarta : Laperia Pustaka Utama, 2001
- _____. *Transplantasi Trusts dalam KUH Perdata, KUHD dan Undang-undang Pasar Modal*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008
- F. Sihombing. *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia, cet. ke-1*. Jakarta : Toko Gunung Agung Tbk, 2004
- H. Ali Achmad Chomzah. *Hukum Pertanahan, cet. ke-1*. Jakarta : Prestasi Pusaka, 2002
- H. Eddy Prajoto WS. *Antinomi Norma Hukum; Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional, cet. ke-1*. Bandung : Utomo, 2006
- Herman Hermit. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda (Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah di Indonesia) , cet. ke-1*. Bandung : Bandar Maju, 2004
- Herlien Budiono. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006
- Mahadi. *Falsafah Hukum; Suatu Pengantar*. Bandung : Alumni, 2007
- Maria S.W. Sumardjono. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta : Buku Kompas, 2007
- Muchtar Wahid. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, cet. ke-1*. Jakarta : Republika, 2008
- Muhammad Bakri. *Hak Menguasai Tanah oleh Negara, cet. ke-1*. Yogyakarta : Penerbit Citra Media, 2007

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

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 No. 13 Tahun 2016 tentang tata cara pemberian, pelepasan, atau pengalihan hak atas pemilikan rumah tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2016 tentang pelaksanaan peraturan pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang

pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing.

C. **Internet**

<https://indonesianpropertylawwordpross.com/2009/03/11/kepemilikan-tempat-tinggal-oleh-orang-asing>

<http://fh.unram.ac.id/wp-content/uploads/2014/05/Wily-Ardi-Yohanis-D1A009114.pdf>

<http://terberita.blogspot.com/2012/08/defenisi-rumah-menurut-para-ahli.html>

<http://www.pengertianpakar.com/2015/05/teknik-pengumpulan-dan-analisis-data.html>

D. **Lampiran**

Putusan 82/Pdt.G/2013/PN. Dps