



SKRIPSI

KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING

OWNERSHIP OF FLAT HOUSES BY FOREIGN NATIONALS

FITRIA SITI RAHMAWATI

NIM. 130710101132

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2017**

SKRIPSI

KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING

OWNERSHIP OF FLAT HOUSES BY FOREIGN NATIONALS

FITRIA SITI RAHMAWATI

NIM. 130710101132

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

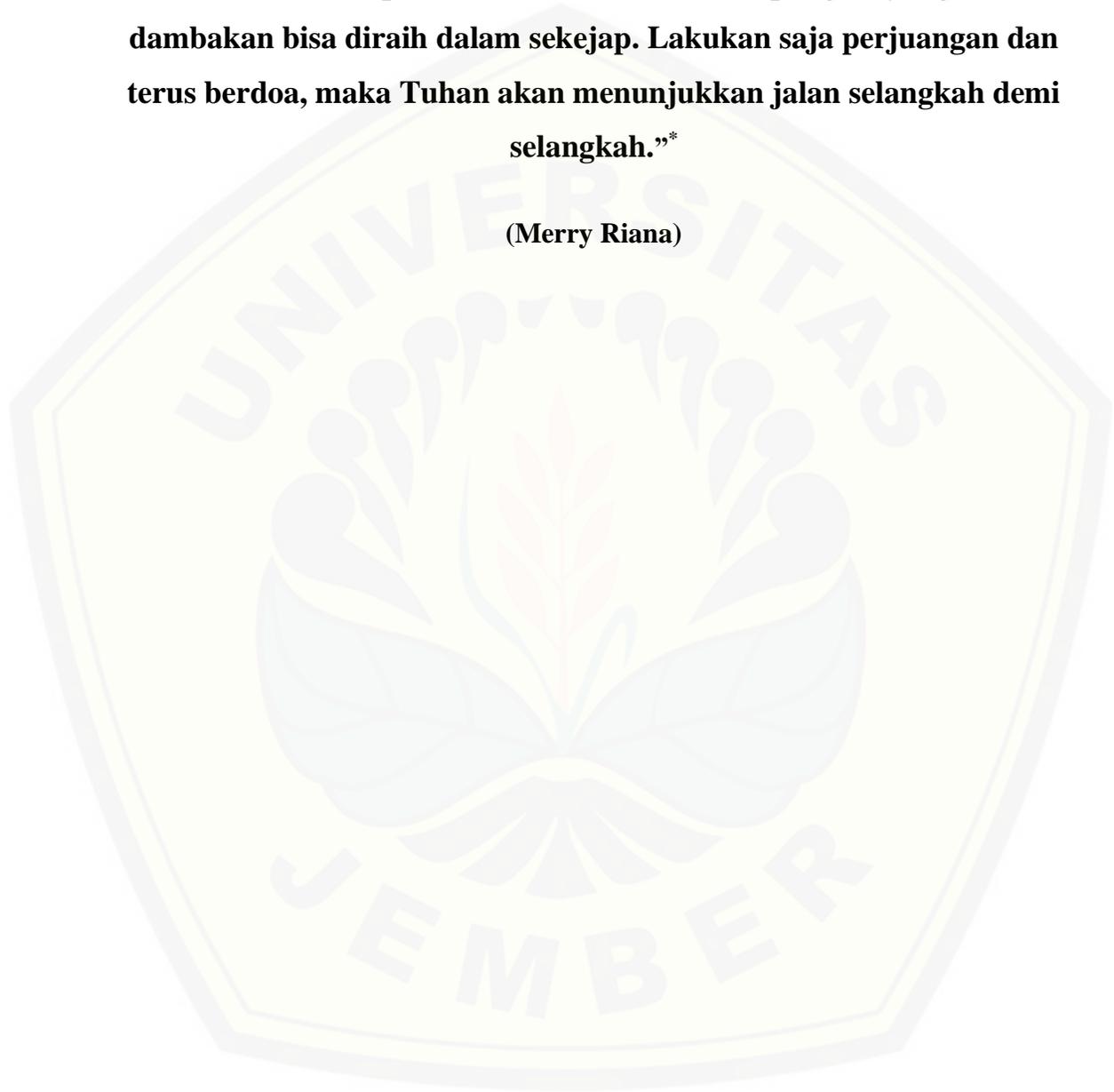
FAKULTAS HUKUM

2017

MOTTO

“Di dalam hidup ini, kita tidak bisa berharap segala yang kita dambakan bisa diraih dalam sekejap. Lakukan saja perjuangan dan terus berdoa, maka Tuhan akan menunjukkan jalan selangkah demi selangkah.”*

(Merry Riana)



* Merry Riana, 2014, *Kata Bijak Terbaik*, melalui <https://katabijakinspirasi.blogspot.co.id/2014/05/100-inspirations-from-merry-riana-kata.html>, diakses pada tanggal 16 Januari 2018.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya, Bapak Rawantaris Akadjaja, Ibu Nani Siti Nurhaeni, yang telah membesarkan, menyayangi dan mengasihi, yang selalu memberikan do'a, memberikan bimbingan, serta pengorbanan yang tidak akan pernah terbalas, terimakasih atas segala hal yang tidak terbatas selama ini;
2. Bapak/Ibu guru/dosen yang telah mendidik dan menuntun saya menjadi pribadi yang berkualitas;
3. Almamater yang saya banggakan Fakultas Hukum Universitas Jember tempat saya menimba ilmu.

KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING

OWNERSHIP OF FLAT HOUSES BY FOREIGN NATIONALS

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan memperoleh gelar Sarjana Hukum

FITRIA SITI RAHMAWATI

NIM. 130710101132

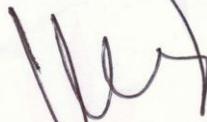
**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2017**

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

Tanggal : 22 Desember 2017

Oleh:

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Khoidin S.H., M.Hum., CN
NIP. 196303081988021001

Pembimbing Anggota,



Emi Zulaika, S.H., M.H.
NIP. 197703022000122001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

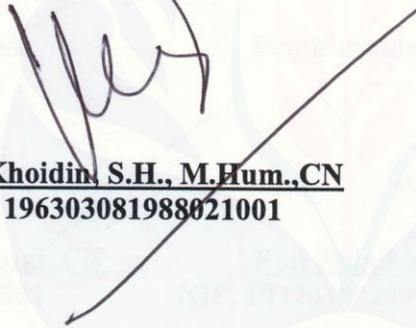
KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING

Oleh :

FITRIA SITI RAHMAWATI

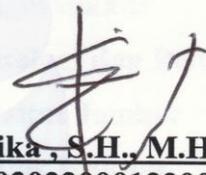
NIM. 130710101132

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Khoidin, S.H., M.Hum., CN
NIP. 196303081988021001

Pembimbing Anggota,



Emi Zulaika, S.H., M.H.
NIP. 197703022000122001

Mengesahkan:

Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. Nurul Chufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 22

Bulan : Desember

Tahun : 2017

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji:

Ketua Dosen Penguji,



Isyi Hariyani, S.H., M.H.
NIP. 196212161988022001

Sekretaris Dosen Penguji,



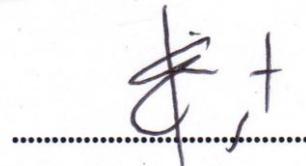
Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H.
NIP. 198406172008122003

Dosen Anggota Penguji:

Prof. Dr. Khoidin, S.H., M.Hum., CN
NIP. 196303081988021001



Emi Zulaika, S.H., M.H.
NIP. 197703022000122001



PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Fitria Siti Rahmawati

Nim : 130710101132

Fakultas : Hukum

Program Studi / Jurusan : Ilmu Hukum / Perdata Ekonomi dan Bisnis

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul “**Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing**”, adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan di institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 22 Desember 2017

Yang Menyatakan,



FITRIA SITI RAHMAWATI

NIM. 130710101132

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Tidak lupa pula penulis mengirimkan salam dan shalawat kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa umat Islam ke jalan yang diridhoi Allah SWT.

Skripsi yang berjudul “**Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing**” merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan, bantuan serta do’a dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.

Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N. selaku dosen pembimbing utama skripsi yang telah banyak meluangkan waktu, pikiran dan kesabaran serta selalu memberikan dorongan dan pengarahan dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H. selaku dosen pembantu pembimbing anggota skripsi atas semua pemikiran serta kesabaran dalam memberikan pengarahan dan bimbingan dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini;
3. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H. selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi atas kesediaannya untuk menjadi dosen penguji dan memberikan evaluasi pada penulisan skripsi ini serta ilmu yang telah diberikan;
4. Ibu Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H. selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi atas kesediaannya untuk menjadi dosen penguji dan memberikan evaluasi pada penulisan skripsi serta ilmu yang telah diberikan;
5. Ibu R. A. Rini Anggraini, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah sabar dalam memberikan pengarahan kepada penulis selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Dr. Nurul Ghufron S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Echwan Iriyanto S.H., M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Dr. Aries Hariyanto S.H., M.H., Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Orang tuaku Ayahanda tercinta Rawantaris Akadjaja, dan Ibunda tercinta Nani Siti Nurhaeni, kakakkuRahmawandarsyahyang tidak pernah henti berdoa dan memberi kasih sayang sehingga bisa melangkah sejauh ini;
11. Kepada Muhammad Faham Wicaksono yang selalu membantu dan memberikan semangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
12. Kepada teman-temanku yang baik hati Dinda Auberta, Natasha Meydia, Isa Puspitasari, Moh. Rizky Agung, Ahmad Firanda, Adly Alfarisi, Nico Benardy, Mega Windy si Pumpkin, Yafi Juniarsyah, Yudhistira, Mas Adit, Chirul Rizki Fatimah, Nicky Amanati, S.H., Fauziah Danik, Khairinisa Irin dan lainnya yang tidak bias disebutkan satu persatu. Semoga kesuksesan selalu milik kita bersama;

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas semua kebaikan yang telah mereka lakukan dan semoga skripsi ini dapat berguna bagi Penulis, pembaca dan pihak yang terkait dalam penulisan ini.

Jember, 22 Desember 2017

Penulis,

FITRIA SITI RAHMAWATI
NIM. 130710101132

RINGKASAN

Kebutuhan tempat tinggal di kota-kota besar berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan/tanah untuk pembangunan perumahan. Menyiasati problema tersebut beberapa kota besar di dunia, termasuk kota-kota besar di Indonesia, memilih model pembangunan kompleks perumahan secara vertikal. Bangunan rumah bertingkat/vertikal belakangan ini marak dilakukan di Indonesia yaitu, dalam bentuk apartemen, rumah susun atau kondominium. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan atau hunian berbentuk rumah susun atau apartemen dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang lebih lega merupakan salah satu alternatifnya. Sehubungan dengan hal tersebut pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah dengan Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Rumusan masalah dalam penelitian skripsi ini ada (3) tiga yaitu, 1.) apakah Warga Negara Asing dapat memiliki Rumah Susun di Indonesia?, 2.) apa status hak atas tanah yang dapat dimiliki Warga Negara Asing dalam kepemilikan rumah susun?, dan 3.) Bagaimana status kepemilikan rumah susun jika Warga Negara Asing tidak memenuhi syarat?. Tujuan Penelitian dalam penelitian skripsi ini ada dua yaitu, tujuan umum dari penelitian skripsi ini adalah memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis untuk mencapai gelar Sarjana Hukum sebagaimana kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember. Tujuan khusus dari penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui dan memahami kepemilikan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia, untuk mengetahui dan memahami status hak atas tanah yang dapat dimiliki Warga Negara Asing atas kepemilikan Rumah Susun, dan untuk mengetahui dan memahami status atas tanah Rumah susun jika Warga Negara Asing tidak memenuhi syarat.

Metode yang digunakan dalam skripsi ini adalah Yuridis Normatif (*Legal Research*). Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan terdiri dari, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan hukum Penelitian ini menggunakan teknik analisa dengan logika deduktif atau pengolahan bahan hukum dengan cara deduktif yaitu menjelaskan suatu hal yang bersifat umum kemudian menariknya menjadi kesimpulan yang lebih khusus.

Hasil penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah pertama, Warga Negara Asing dapat memiliki Rumah Susun di Indonesia yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Peraturan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Kedua, status hak atas tanah yang dapat dimiliki Warga Negara Asing atas kepemilikan Rumah Susun yang diatur Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Peraturan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di

Indonesia menentukan bahwa warga Negara asing dapat memiliki sebuah rumah untuk bertempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu misalnya adalah hak pakai. Ketiga, kepemilikan Rumah Susun jika Warga Negara Asing tidak memenuhi syarat dengan peralihan hak melalui jual beli, hibah atau wasiat, maka wajib melepaskan hak-haknya atas tanah tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak-hak tersebut.

Kesimpulan dari skripsi ini adalah pertama, Warga Negara Asing yang tinggal di Indonesia dapat memiliki Rumah Susun dengan status Hak Pakai. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia Pasal 1 angka 3, Pasal 2 ayat (1) dan (2), Pasal 3, Pasal 6 dan Pasal 7. Kedua, Status Hak atas Tanah yang dapat dimiliki Warga Negara Asing dalam kepemilikan Rumah susun terhadap Sertifikat Hak Milik rumah susun yang dibangun di atas Hak pakai. Sebagaimana di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia. Adapun Warga Negara Asing yang dapat memiliki Rumah susun harus memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia pasal 3 yang dibuktikan dengan kepemilikan Kartu Izin Tinggal Terbatas atau Kartu Izin Menetap Sementara (KITTAS/KIMS) dan Paspor. Ketiga, Status kepemilikan Rumah susun jika Warga Negara Asing tidak memenuhi syarat, yaitu jika Warga Negara Asing menikah dengan Warga Negara Indonesia, maka Warga Negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya melepaskan Hak Milik yang dimilikinya selama 1 (satu) tahun. Lebih dari 1 tahun maka Hak tersebut akan hapus demi hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara seperti Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 21 ayat (3).

Saran dalam skripsi ini adalah pertama, Hendaknya Warga Negara Asing yang ingin memiliki Rumah Susun di Indonesia mengurus status Hak Pakai sesuai ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.. Kedua, Hendaknya pemerintah tidak memberikan ijin Warga Negara Asing memiliki HGB dan hanya boleh memperoleh hak pakai. Karena iklim investasi saat ini kondisinya berbeda dengan saat Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditetapkan dan saat ini sebagai sarana mendorong investasi dan kepastian hukum kepemilikan hunian oleh orang asing. Usulan memperpanjang hak pakai bagi orang asing yang ingin membeli properti itu akan menyumbang devisa bagi negara, karena adanya dana dari luar negeri masuk ke Indonesia. Ketiga, Hendaknya bagi masyarakat sebelum melakukan perkawinan campuran membuat perjanjian pranikah (tertulis) agar pengalihan hak atas tanah yang dimilikinya tidak diambil alih oleh Negara secara otomatis.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.3.1. Tujuan Umum	5
1.3.2. Tujuan Khusus	5
1.4. Metode Penelitian	6
1.4.1. Tipe Penelitian	6
1.4.2. Pendekatan Masalah	6
1.4.3. Bahan Hukum	7
1.4.4. Analisa Bahan Hukum	8
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Hak Atas Tanah	10
2.1.1. Pengertian Hak Atas Tanah	10

2.1.2. Hak-Hak Atas Tanah	12
2.1.3. Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing.....	15
2.2. Rumah Susun	19
2.3. Warga Negara Asing (WNA)	24
BAB 3. PEMBAHASAN	28
3.1. Kepemilikan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing.....	28
3.2. Status Hak Atas Tanah yang dimiliki Warga Negara Asing	
Atas Kepemilikan Rumah Susun	35
3.2.1.Hak Warga Negara Asing atas Tanah di Indonesia.....	35
3.2.2.Hak Warga Negara Asing atas Kepemilikan Rumah Susun	40
3.3. Status Kepemilikan Rumah Susun Jika Warga Negara Asing	
Tidak Memenuhi Syarat	49
BAB 4. PENUTUP.....	58
4.1. Kesimpulan.....	58
4.2. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA	







BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan tempat tinggal di kota-kota besar berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan/tanah untuk pembangunan perumahan. Menyiasati problema tersebut beberapa kota besar di dunia, termasuk kota-kota besar di Indonesia, memilih model pembangunan kompleks perumahan secara vertikal. Bangunan rumah bertingkat/vertikal belakangan ini marak dilakukan di Indonesia yaitu, dalam bentuk Rumah susun, rumah susun atau kondominium. Di negara lain model pembangunan kompleks perumahan secara vertikal juga kerap dipilih untuk memenuhi kebutuhan hunian atau tempat tinggal bagi warga kota yaitu dalam bentuk flat, rumah susun (*strata title*), atau Rumah susun. Maraknya pembangunan model perumahan vertikal tersebut sudah barang tentu menimbulkan implikasi dari sisi hukum.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan atau hunian berbentuk rumah susun atau Rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang lebih lega merupakan salah satu alternatifnya.¹

Semisal sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang melalui pembangunan rumah susun. Optimalisasi penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat akan lebih efektif dari pada optimalisasi tanah secara horizontal.²

Jual beli merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya, perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli). Saat ini, perjanjian jual beli telah mengalami banyak perkembangan, terutama mengenai tata cara atau sistem (aturan) yang digunakan. Salah satunya adalah penggunaan sistem yang

¹ SURIANSYAH MURHAINI, 2015, *Hukum Rumah Susun*, Surabaya, Laksbang Grafika, hlm. 1.

² *Ibid.*

merupakan bentuk perkembangan obyek dalam perjanjian jual beli, khususnya untuk barang yang akan ada. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoopt* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) sedang yang lainnya *koop* (membeli).

Berdasarkan teori lahirnya perjanjian, maka jual beli termasuk perjanjian yang bersifat konsensual, dimana perjanjian lahir saat kedua belah pihak sepakat mengenai barang dan harga, walaupun pada saat itu barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan. Kemudian, unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sedangkan, barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli adalah haruslah barang yang berada dalam lalu lintas perdagangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1332 KUHPdata menjelaskan bahwa; “Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.”

Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan keduabelah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (Jual beli) dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi obyek perjanjian, dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.

Properti adalah suatu hal yang sangat bernilai dan menyangkut kepentingan banyak pihak. Bagi individu, suatu rumah adalah kebutuhan mendasar. Permasalahan pemenuhan kebutuhan rumah untuk masyarakat adalah pekerjaan rumah dan tantangan pemerintah yang masih belum selesai. Bagi perusahaan, terutama pengembang, properti adalah aset vital yang kemudian diwujudkan secara konkret melalui pembangunan sesuai visi dan misi perusahaan tersebut.

Bisnis properti kini menjadi gaya modern yang diminati banyak orang sebagai investasi jangka panjang. Hal ini dibuktikan dengan pesatnya permintaan jumlah gedung perkantoran, pertokoan, pembangunan perumahan, Rumah susun dan rumah susun yang terus meningkat. Meningkatnya eksistensi bisnis properti

dan kecenderungan pemerintah serta (pemegang) *stake holder* mengembangkan bangunan vertikal yaitu rumah susun atau Rumah susun menjadi solusi di beberapa wilayah yang mengalami keterbatasan lahan pemukiman dikarenakan meningkatnya jumlah penduduk atau populasi, sehingga diperlukan ketersediaan Rumah susun sebagai tempat tinggal.

Salah satu latar belakang penerbitan Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Nomor 108 Tahun 2011 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252) Jakarta. Selanjutnya disebut dengan Undang Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. Rumah Susun ialah kepadatan penduduk di daerah perkotaan di mana tanah yang tersedia sangat terbatas. Sebagai solusinya, perlu dikembangkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, seimbang, dan serasi dengan lingkungannya.

Penjelasan Undang-Undang Rumah Susun, menyebutkan bahwa pengertian Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsioal dalam arah horizontal maupun vertikal yang terbagi dalam satu-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selanjutnya, disebutkan juga bahwa selain satuan-satuan yang penggunanya terpisah, ada bagian-bagian bersama dari bangunan tersebut serta benda-bersama dan tanah-bersama yang didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.³

Rumah susun, sebagaimana telah diuraikan, mencakup kesatuan sistem kepemilikan, baik kepemilikan individu maupun kepemilikan bersama. Untuk itu, pembangunan suatu Rumah susun perlu direncanakan dengan matang sejak awal sebelum konstruksi, pada saat konstruksi dan setelah konstruksi tersebut selesai, yaitu fase pengelolaan dari rumah susun yang bersangkutan.⁴

Kedatangan warga negara asing dan menetap sementara di Indonesia, mereka tetap memiliki hak-hak perdata yang dijamin oleh undang-undang. Di

³ Eddy M. Leks, 2016, *Panduan Praktis Hukum Properti*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, hlm.4

⁴ Suriansyah Murhaini, 2015, *Hukum Rumah Susun*, Surabaya, Laksbang Grafika, hlm.39

antara hak-hak perdata yang dimilikinya, selain mempunyai hak untuk melakukan perkawinan dengan memilih warga negara Indonesia sebagai pasangannya. Kemudian dengan perkawinan itu warga negara asing mempunyai hak untuk memperoleh warga negara Indonesia. Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia harus memiliki pekerjaan, serta dapat memberikan manfaat di Indonesia, hal ini tentunya supaya dapat mencegah warga negara asing tersebut justru menjadi beban untuk Indonesia kalau ia tidak memiliki penghasilan selama berada di Indonesia. Jika warga negara asing bekerja di Indonesia mempunyai hak untuk menerima upah atau gaji dan kesejahteraan lainnya, antara lain warga negara asing mempunyai hak untuk melakukan jual beli berbagai jenis barang termasuk membeli tanah yang berstatus hak pakai untuk membangun tempat tinggal sehingga pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, agar warga negara asing dapat memiliki hunian tempat tinggal selama berada di Indonesia. Apabila warga Negara asing tersebut meninggal dunia, warga Negara asing tersebut dapat memberikan hak warisnya kepada keluarganya yang berkedudukan Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pernyataan tersebut di atas, penulis tertarik untuk menganalisis dan menulis karya ilmiah tentang bagaimana status kepemilikan bagi orang asing dalam bentuk skripsi dengan judul **“KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang dan pemilihan judul sebagaimana tersebut di atas maka pembahasan selanjutnya akan bertumpu pada rumusan masalah yaitu :

1. Apakah Warga Negara Asing dapat memiliki Rumah Susun di Indonesia?
2. Apa status hak atas tanah yang dapat dimiliki Warga Negara Asing dalam kepemilikan Rumah Susun?

3. Bagaimana status kepemilikan Rumah Susun jika Warga Negara Asing tidak memenuhi syarat?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar penulis skripsi ini memperoleh suatu sasaran yang jelas dan tepat sesuai dengan tujuan yang ingin di capai, maka tujuan penulisan skripsi adalah sebagai berikut:

1.3.1. Tujuan Umum

Tujuan secara umum yang di kehendaki oleh penulis dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Guna memenuhi dan melengkapi tugas akhir sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Untuk memberikan wawasan dan informasi, serta sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi kalangan umum, bagi para mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Penulis sumbangkan pada Almamater tercinta dalam menambah perbendaharaan tulisan atau karya ilmiah.

1.3.2. Tujuan Khusus

Tujuan secara khusus yang dikehendaki oleh penulis dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami kepemilikan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan mamahami status hak atas tanah yang dapat dimiliki Warga Negara Asing atas kepemilikan Rumah Susun.
3. Untuk mengetahui dan memahami status atas tanah Rumah susun jika Warga Negara Asing tidak memenuhi syarat.

1.4 Metode Penelitian

Untuk membuat sebuah karya ilmiah khususnya yaitu skripsi tentu menggunakan suatu metode penelitian. Metode tersebut digunakan untuk menganalisa terhadap suatu obyek studi agar kesimpulan akhir yang diperoleh mendekati kebenaran obyektif dan dapat dipertanggungjawabkan. Metode penelitian adalah suatu metode yang tersusun secara terarah dan sistematis sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran, yang meliputi pencarian, menemukan, menganalisa permasalahan dan mendapatkan hasil yang maksimal. Metode penelitian ini terdiri 4 (empat) aspek yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum dan analisa bahan hukum.

1.4.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam proposal skripsi Penelitian Hukum ini adalah Yuridis Normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-Undang, Peraturan-peraturan, Yurisprudensi, serta literatur-literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang dikaitkan dengan permasalahan yang menjadi pokok bahasan dalam Proposal Penelitian Hukum. Penulisan skripsi Penelitian Hukum ini dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah diperlukan untuk memperoleh informasi mengenai tema yang dibahas dalam sebuah penelitian, Pendekatan–pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*), Pendekatan Kasus (*Case Approach*), Pendekatan Historis (*Historical Approach*), Pendekatan Komparatif (*Comparative Approach*), dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Dalam skripsi ini penulis menggunakan Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan

isu hukum yang sedang ditangani,⁵ diantaranya yakni Undang Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Selain itu penulis juga menggunakan metode pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hokum, penelitian akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran dalam membangun suatu argumentasi dalam memecahkan isu yang dihadapi.⁶

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini, meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum.

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun yang termasuk sebagai bahan hukum primer yang digunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun;

⁵Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi, Cetakan ke-12*, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm.133.

⁶ *Ibid*, hlm. 135-136

4. Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semuapublikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi ini meliputi litertur-literatur ilmiah, buku-buku, jurnal hukum, serta laporan penelitian yang bertujuan untuk mempelajari isi dari pokok permasalahan yang dibahas.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Selain sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, peneliti hukum juga dapat menggunakan bahan-bahan non hukum apabila dipandang perlu. Bahan-bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai Ilmu politik, Ekonomi, Sosiologi, Filsafat, Kebudayaan ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non-hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan karya ilmiah ini.

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah metode deduktif. Metode deduktif merupakan metode yang berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan yang bersifat umum), kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus) dari kedua premis itu kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*. Akan tetapi didalam argumentasi hukum, silogisme

hukum tidak sederhana silogisme tradisional.⁷ Penelitian ini menggunakan teknik analisa data dengan logika deduktif atau pengolahan bahan hukum dengan cara deduktif yaitu menjelaskan suatu hal yang bersifat umum kemudian menariknya menjadi kesimpulan yang lebih khusus.

Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu:

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevan juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dan menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Penulis skripsi dalam membuat skripsi ini menganalisa dengan bahanbaham hukum yang sesuai dari langkah-langkah penelitian hukum tersebut, akan mendapatkan hasil analisa yang memberikan pemahaman atas isu hukum yang dibahas sebagai permasalahan dalam skripsi ini.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hlm 47



BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Hak Atas Tanah

2.1.1. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah merupakan salah satu asset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memosisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting, karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Sehingga diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Oleh karena itu bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberi wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperlukan hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.⁸

Hak atas tanah menjadi pemicu dan penyebab, pembentuk dan pengendali perubahan ditengah-tengah masyarakat Nasional maupun Internasional. Menurut Syahyuti, tanah merupakan sumber agraria yang mengandung 2 (dua) aspek utama yaitu: aspek kepemilikan dan penguasaan, dan aspek penggunaan dan pemanfaatan.⁹

Secara hakiki, makna dan posisi strategis tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak saja mengandung aspek fisik, tetapi juga aspek social, ekonomi, budaya, politik, pertahanan-keamanan dan aspek hukum. Hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang

⁸ Boedi Harsono, 2003, *Hukum agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, hlm. 87.

⁹ Syahyuti, 2006, *Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*, Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi, Vol 24 Nomor 2, hlm 14.

memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.¹⁰

Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi seluruh rakyat, mempunyai wewenang berdasar hak menguasai dari Negara sesuai Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Subyek dari hak milik diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :

“Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Sedangkan untuk suatu badan hukum pada dasarnya tidak diperkenankan memiliki tanah dengan status hak milik.”

Namun, dalam Pasal 21 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. Selain Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang telah dijelaskan diatas, untuk orang asing dilihat Pasal 21 ayat 1 Undang- Undang Pokok Agraria, tidak diperbolehkan

¹⁰ Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta, Graha Ilmu, hlm 61.

untuk memiliki hak milik, karena hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan orang asing tersebut dapat memperoleh tanah dengan status hak milik. Ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 21 ayat 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu :

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

2.1.2. Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah suatu bidang tanah harus didaftarkan karena dengan mendaftarkan hak atas tanah yang kita miliki maka kepemilikan kita atas bidang tanah tersebut berkekuatan hukum. Menurut ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dikenal beberapa macam hak atas tanah, yaitu :

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Sewa
- 6) Hak Membuka Hutan
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan
- 8) Hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Diantara hak-hak yang sudah disebut di atas, Hak Milik adalah hak yang sifatnya sangat khusus, yang bukan sekedar berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki, tetapi juga mengandung hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Hak ini diperuntukkan khusus bagi Warga Negara Indonesia, baik untuk tanah yang diusahakan maupun untuk keperluan membangun di atasnya. Sifat hak ini tidak terbatas jangka waktunya, dapat beralih karena jual beli serta dapat dipindahkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Dapat pula dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

Dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan:

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Tetapi dengan pembatasan bahwa, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam memori penjelasan Pasal 6 tersebut ditegaskan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah boleh dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata mata untuk kepentingan pribadinya. Pemakaian (atau tidak dipakainya) tanah dengan cara merugikan atau menyebabkan dirugikannya masyarakat, tidak dapat dibenarkan. Hal ini berarti, bahwa tanah itu harus dipergunakan sesuai dengan keadaan dan sifat dari pada haknya.

Dengan demikian barulah penggunaan itu dapat bermanfaat, baik bagi yang punya maupun bagi masyarakat dan negara. Fungsi sosial hak atas tanah dapat pula berarti bahwa tanah harus dipelihara dengan sebaik-baiknya oleh setiap orang yang bersangkutan. Tanah harus dipelihara sedemikian rupa hingga kerusakan dapat dicegah dan kesuburannya bertambah. Dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditegaskan bahwa siapa saja yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan harus memeliharanya, bukan hanya pemiliknya saja. Dengan adanya fungsi sosial ini tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan tidak ada artinya sama sekali. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diperhatikan pula kepentingan perseorangan. Seperti yang dikemukakan dalam memori penjelasan tentang Pasal 6, bahwa harus diadakan keseimbangan diantara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum. Kedua-duanya itu harus saling mengimbangi.

Diharapkan tercapainya cita-cita yang diinginkan, yakni kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat. Berbeda dengan Hak Milik, untuk hak atas tanah yang lain, seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, merupakan hak atas tanah juga akan tetapi tujuan penggunaannya hanya dibatasi, misalnya untuk mendirikan bangunan, jadi tidak boleh misalnya hak ini dipergunakan untuk tanah pertanian, perkebunan, perikanan dan sejenisnya. Masa berlaku HGB pun dibatasi hanya 30 tahun, akan tetapi dapat diperpanjang selama 20 tahun, demikian seterusnya sepanjang mendapat persetujuan dari pemerintah, dapat 19 dibebani dengan hak tanggungan, diwariskan dan dijual beli tanpa harus meminta ijin dari pemerintah.

Hak Pakai atas tanah negara masa berlakunya dibatasi paling lama 20 tahun dan dapat diperpanjang lagi 20 tahun serta demikian seterusnya sepanjang direstui oleh pemerintah. Penggunaannya jelas dibatasi hanya untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanahnya, namun tanah ini bisa dibebani dengan hak tanggungan, diwariskan atau dialihkan oleh pemegang haknya kepada pihak lain dengan syarat harus memperoleh persetujuan/ijin terlebih dahulu dari pemerintah. Pengertian hak untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat lebih mengacu kepada hak seseorang yang telah memperoleh manfaat dari tanah yang dikuasai oleh negara. Dalam hal ini tanah tersebut masih dalam kekuasaan negara dan seseorang dapat menggarapnya untuk diusahakan. Seorang yang menjadi pemegang hak atas tanah

tidak dapat memberikan hak miliknya dengan begitu saja karena hak tersebut merupakan kewenangannya namun yang dapat dilakukannya adalah mengalihkan atau melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya.

2.1.3. Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing

Warga Negara Asing yang berkunjung dan ingin menetap di Indonesia dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu warga negara asing yang tinggal dalam waktu tertentu serta warga negara asing yang ingin menetap di Indonesia.¹¹ Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing untuk digunakan sebagai tempat tinggal atau untuk membuka usaha dapat dilakukan dengan hak pakai. Selain warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan di Indonesia menurut hukum Indonesia juga dapat memperoleh Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dengan syarat-syarat yang telah ditentukan. Pada Pasal 29 disebutkan bahwa Hak Guna Usaha dapat dipergunakan selama jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun, dengan luas tanah minimum 5 hektar dan luas maksimum 25 hektar guna usaha pertanian, peternakan, atau perikanan sesuai dengan pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 36 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa :

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
 - a. warga negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini

¹¹ Maria S.W Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan*, Kompas, Jakarta, hlm.157.

berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 42 mengenai subjek hukum yang dapat menggunakan/mempunyai/pemegang Hak Pakai, bahwa;

- a. Warga Negara Asing;
- b. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan Hukum Asing yang punya perwakilan di Indonesia.

Warga Negara Asing hanya diperbolehkan memiliki hak pakai. Definisi hak pakai terdapat dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”

Perbedaan antara hak pakai dan hak lainnya adalah jangka waktu pemakaian atas tanah tidak ditentukan dalam ketentuan Undang Undang. Jangka waktu tersebut diserahkan kepada para pihak dan juga didasarkan pada keperluan atas penggunaan hak pakai tersebut. Hak atas tanah tertentu misalnya adalah hak pakai. Subyek hak pakai atas tanah disamping bagi mereka yang memenuhi asas kebangsaan (Prinsip Nasionalitas) tetapi juga dimungkinkan bagi warga asing dan badan hukum asing.

Warga Negara Asing juga dapat memakai Hak Guna Bangunan untuk mendirikan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia. Jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan seperti yang tercantum pada Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu selama 30 Tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 Tahun. Hak Guna Bangunan baik yang dikuasai oleh negara maupun tanah hak milik wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk tanah milik negara dan untuk tanah hak milik harus dilakukan dengan membuat suatu akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat mengenai hak dan kewajiban pemilik hak atas tanah tersebut dengan pihak yang memperoleh hak guna bangunan. Untuk hak pakai yang diatur pada Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan suatu hak yang diperoleh oleh suatu pihak yang memakai dan mencari hasil dari tanah yang dikuasai sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh pemilik hak atas tanah, baik itu hak milik maupun tanah yang dikuasai oleh negara. Bagi warga negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia dapat menggunakan hak pakai untuk mendirikan sebuah bangunan, seperti yang diatur pada Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Untuk pemberian hak pakai oleh pemilik hak atas tanah dalam jangka waktu tertentu kepada warga negara asing ataupun warga negara Indonesia tidak boleh memberikan syarat-syarat yang dapat merugikan salah satu pihak. Dimana pemberi hak pakai sebagai pemilik atas tanah hak pakai, serta penerima hak pakai harus mematuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.

Beberapa perbandingan ketentuan hak pakai hunian WNA menurut aturan di Indonesia, yaitu:

1. Jangka waktu

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia pengaturan jangka waktu pemberian hak pakai bagi warga Negara asing disebutkan secara spesifik untuk

menguasai rumah tunggal. Berdasarkan Pasal 6, warga Negara asing bisa mendapatkan hak pakai selama 30 tahun. Jika jangka waktu tersebut telah berakhir, dapat diperpanjang untuk 20 tahun selanjutnya. Kemudian, setelah rentang 50 tahun, warga Negara asing tersebut dimungkinkan memperbarui kembali hak pakainya untuk masa 30 tahun. Kalau ditotal, jangka waktu yang diberikan bisa mencapai 80 tahun.

2. Jenis properti

Menurut Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara asing untuk rumah tunggal di atas hak pakai, atau di atas tanah hak pakai yang memiliki alas hak milik. Selain itu, hak pakai properti juga bisa diberikan atas satuan rumah susun yang berdiri di atas hak pakai. Sebenarnya, ketentuan mengenai objek hak pakai berupa rumah tunggal dan satuan rumah susun. Akan tetapi, di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia ada perbedaan jenis hak terhadap rumah tunggal dan satuan rumah susun. Untuk rumah tunggal diberikan hak pakai, sementara itu, menurut Pasal 5, untuk satuan rumah susun diberikan hak milik. Syaratnya, satuan rumah susun itu harus berdiri di atas tanah hak pakai. Selain itu, warga Negara asing juga baru bisa mendapatkan hak milik atas satuan rumah susun jika melakukan pembelian unit baru.

3. Pewarisan

Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia memuat ketentuan baru mengenai pewarisan properti. Pengaturan ini belum ditemukan di dalam aturan terdahulu bila seorang

warga Negara asing meninggal dunia maka propertinya bisa diwariskan. Namun, jika ahli warisnya juga merupakan warga Negara asing maka ahli waris tersebut harus memiliki izin tinggal di Indonesia.

Sementara itu, jika ahli warisnya tidak berkedudukan di Indonesia maka merujuk pada Pasal 10 ayat (1), properti si warga Negara asing harus dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Batas waktu pengalihan itu adalah satu tahun. Jika setelah tenggat waktu yang diberikan tak terjadi pengalihan, konsekuensi yang terjadi bisa dua. Pertama, rumah yang berdiri di tanah hak pakai atas tanah negara akan dilelang. Kedua, jika rumah berdiri di atas tanah hak milik, maka menjadi orang yang memegang hak atas tanah tersebut.

Selain soal pewarisan, di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia juga diatur ketentuan kepemilikan properti bagi mereka yang melakukan kawin campur. Menurut Pasal 3 ayat (1), warga Negara Indonesia yang melakukan perkawinan dengan warga Negara asing bisa memiliki hak yang sama dengan warga Negara asing lain. Artinya, pelaku kawin campur tersebut berhak atas hak milik. Namun, untuk mendapatkannya harus ada perjanjian pemisahan harta yang dibuat dengan akta notaris.

2.3 Rumah susun

Rumah susun atau dalam istilah lain kondominium atau *strata title* atau *joint property wujud* atau *apartement* penyelenggaraan perumahan dengan bangunan baik berupa hunian dan non hunian yang diselenggarakan oleh pemerintah maupun pihak swasta. Penyelenggaraan tersebut harus memenuhi unsur-unsur perencanaan,

pembangunan, penguasaan, pengelolaan, dan pemeliharaan berdasarkan undang-undang dan peraturan pemerintah.¹²

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.¹³

Ada dua jenis rumah susun, yaitu rusunami dan rusunawa. Rusunami merupakan akronim dari Rumah Susun Sederhana Milik. Rumah Susun atau Rusun merupakan kategori resmi pemerintah Indonesia untuk tipe hunian bertingkat seperti apartemen, kondominium, flat, dan lain-lain. Kata Milik berarti seseorang pengguna tangan pertama harus membeli dari pengembangnya. Berbeda dengan Rusunami, Rusunawa adalah Rumah Susun Sederhana Sewa. Rusunawa umumnya memiliki tampilan yang kurang lebih sama dengan rusunami, namun bedanya penggunanya harus menyewa dari pengembangnya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, dapat diketahui ada 4 (empat) macam Rumah Susun:

1. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
4. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

¹² Suriansyah Murhaini, 2015, *Hukum Rumah Susun*, Surabaya, Laksbang Grafika, hlm.35

¹³ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Rumah Susun dan Rumah susun*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.21.

Hak pemilikan atas satuan rumah susun merupakan kelembagaan hukum baru, yang perlu diatur dengan undang-undang, dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun yang meliputi:

- a. Hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah.
- b. Hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun.
- c. Hak bersama atas benda-benda.
- d. Hak bersama atas tanah, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang secara fungsional tidak terpisahkan

Pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun demikian, pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan permukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan gedung bertingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah.

Secara umum, ada 4 hak kepemilikan yang dikenal pengembang maupun pemilik rumah susun (*apartemen*), yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan Lahan dan *Strata Title*. Berikut adalah penjelasan lengkap tentang masing-masing hak kepemilikan tanah dan bangunan di Indonesia:

1. Hak Milik

Hak Milik menurut pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipenuhi seseorang atas tanah. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup. Jika si pemilik meninggal dunia, hak milik dapat dilanjutkan oleh ahli waris selama masih memenuhi syarat sebagai subyek hak milik.

Pemilik Sertifikat Hak Milik berdasarkan sistem hukum Indonesia sangat kuat. Adapun kepemilikannya meliputi bangunan di atas tanah, tanah di halaman rumah, tanah yang berada di bawahnya serta apa yang

ada di atas bangunan tersebut. Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.

2. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia serta berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai HGB.

3. Hak Pengelolaan Lahan (HPL)

Hak Pengelolaan Lahan adalah suatu hak yang menyangkut kewenangan seperti merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan, menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usaha serta menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut syarat yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut.

4. Strata Title

Strata title sendiri pada dasarnya adalah hak milik atas satuan rumah susun. Strata title juga merupakan hak kepemilikan bersama atas kompleks bangunan yang terdiri dari hak eksklusif atas ruang pribadi sekaligus hak bersama atas ruang publik. Ini berarti, di ruang pribadi (unit apartemen atau rumah susun) si pemilik tidak terikat aturan. Sementara, ketika berada di ruang publik (kolam renang, taman dan sebagainya), dia terikat peraturan karena ruang publik juga dimiliki penghuni-penghuni lain. Konsep strata title memisahkan hak terhadap beberapa strata atau tingkatan, yaitu terhadap hak atas permukaan tanah, atas bumi di bawah tanah dan udara di atasnya.

Dalam pembangunan rumah susun perlu adanya asas agar pembangunan rumah susun tercapai, yaitu :

- a. Asas kesejahteraan umum dipergunakan sebagai landasan pembangunan rumah susun dilakukan untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya.
- b. Asas keadilan dan pemerataan memberikan landasan agar pembangunan rumah susun dapat dinikmati secara merata, dan tiap-tiap warga negara dapat menikmati hasil-hasil pembangunan perumahan yang layak.
- c. Asas keserasian dan keseimbangan dalam peri kehidupan mewajibkan adanya keserasian dan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah timbulnya kesenjangan-kesenjangan sosial.

Adapun tujuan pembangunan rumah susun seperti yang tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pembangunan rumah susun bertujuan untuk¹⁴:

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;

¹⁴ Srikandi Rahayu, 2015, *Pengertian dan Tujuan Rumah Susun*, diakses melalui <http://seputarpengertian.blogspot.co.id/2015/08/pengertian-dan-tujuan-rumah-susun.html>, diakses pada tanggal 3 Februari 2018.

- e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah. Sedangkan pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang menurut Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

2.4. Warga Negara Asing (WNA)

Warga Negara Asing merupakan seseorang yang tinggal dan menetap di sebuah negara tertentu namun bukan berasal dari negara tersebut juga tidak secara resmi terdaftar sebagai warga negara, yang memiliki tujuan yang beragam, misalnya dalam rangka menempuh pendidikan, bisnis maupun hal lainnya. Meskipun status seseorang tersebut adalah warga negara asing di Indonesia, seseorang tersebut tetap memiliki hak dan juga kewajiban terhadap negara yang di tinggalinya.

Pengertian dari penduduk Indonesia, adalah seseorang baik warga negara Indonesia maupun orang asing yang berdomisili dan tinggal di wilayah negara Indonesia (Pasal 26 ayat (2) UUD 1945). Maka dari itu, Warga Negara Asing memiliki pengertian sebagai penduduk disaat seseorang tersebut telah tinggal dan menetap di wilayah negara Indonesia selama 1 tahun berturut-turut. Pengakuan kedudukan Warga Negara Asing tersebut sebagai penduduk di negara Indonesia tercantum dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1946 pasal 13 tentang Warga

Negara dan Penduduk Negara, berbunyi: “barang siapa bukan warga negara Indonesia, ialah orang asing”.

Selama berada di Indonesia warga negara asing dapat melakukan kegiatan bisnis yang dipandang dapat menguntungkan dirinya. Peraturan perundang-undangan di Indonesia tidak menutup kemungkinan warga negara asing untuk berbisnis. Untuk perusahaan yang berbadan hukum asing tidak banyak yang memiliki kesempatan untuk berbisnis di Indonesia, keadaan ini diciptakan karena negara ingin melindungi perusahaan nasional. Meskipun demikian terdapat bidang-bidang tertentu yang terbuka untuk dimasuki perusahaan asing melakukan kegiatan bisnis. Bidang-bidang tersebut adalah bidang pertambangan minyak dan gas bumi, bidang angkutan laut dan angkutan udara khususnya untuk angkutan luar negeri. Selain itu juga di bidang perbankan, perusahaan asing hanya dapat mendirikan cabangnya di Indonesia

Dalam hal ini seseorang atau warga negara asing tersebut yang tinggal di Indonesia memiliki hak yang dimiliki oleh warga negara asing selama tinggal di Indonesia, yaitu:

1. Berhak atas segala perlindungan terhadap hak-hak asasinya termasuk hak perlindungan atas diri maupun harta benda yang dimiliki warga negara asing tersebut, selama dalam proses yang resmi.
2. Berkewajiban untuk tunduk serta mematuhi segala ketentuan perundangan yang berlaku di negara Indonesia
3. Tidak berhak untuk ikut serta dalam sebuah organisasi politik maupun instansi pemerintah,
4. Tidak berhak untuk ikut serta dalam sistem pemilu di Indonesia, baik untuk memilih maupun dipilih,
5. Tidak berkewajiban untuk ikut serta dalam program bela Negara.

Selain hak-hak yang dimiliki oleh orang asing saat berada di Indonesia, warga negara asing juga memiliki kewajiban untuk dilakukan dalam rangka pengawasan warga negara asing. Selama berada di wilayah Indonesia orang asing mempunyai kewajiban sebagai berikut :

1. Memberikan segala keterangan yang diperlukan mengenai identitas diri dan atau keluarganya, perubahan status sipil dan kewarganegaraannya serta perubahan alamatnya. Status sipil yang dimaksud adalah perubahan yang menyangkut perkawinan, perceraian, kematian, kelahiran anak, pindah pekerjaan, dan berhenti dari pekerjaan.
2. Memperlihatkan Surat Perjalanan atau dokumen keimigrasian (Passpor) yang dimilikinya pada waktu diperlukan dalam rangka pengawasan;
3. Mendaftarkan diri jika berada di Indonesia lebih dari 90 hari dan dikenakan biaya beban

Dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian menjelaskan bahwa setiap warga negara asing yang berada di wilayah Indonesia wajib memiliki izin keimigrasian. Pada Pasal 48 ayat 3 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian menjelaskan mengenai izin tinggal di Indonesia, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Izin Tinggal diplomatik, diberikan kepada orang asing yang masuk Wilayah Indonesia dengan Visa diplomatik dan perpanjangannya diberikan oleh Menteri Luar Negeri.
- 2) Izin Tinggal dinas, diberikan kepada orang asing yang masuk Wilayah Indonesia dengan Visa dinas dan perpanjangannya diberikan oleh Menteri Luar Negeri.
- 3) Izin Tinggal kunjungan diberikan kepada orang asing yang masuk Wilayah Indonesia dengan Visa kunjungan, Anak yang baru lahir di Wilayah Indonesia dan pada saat lahir ayah dan/atau ibunya pemegang izin tinggal kunjungan. Izin tinggal kunjungan berakhir karena pemegang izin tinggal kunjungan kembali ke negara asalnya, izinnya telah habis masa berlaku, dikenai deportasi, atau meninggal dunia. Masa berlaku izin tinggal kunjungan bagi pemegang Visa Kunjungan 1 (satu) kali perjalanan dan beberapa kali perjalanan diberikan waktu paling lama 60 (enam puluh) hari sejak tanggal diberikannya tanda masuk.
- 4) Izin Tinggal terbatas diberikan kepada orang asing yang masuk Wilayah Indonesia dengan Visa tinggal terbatas atau orang asing yang diberikan alih status yang meliputi orang asing dalam rangka penanaman modal, bekerja sebagai tenaga ahli, melakukan tugas sebagai rohaniawan. Izin tinggal terbatas berakhir karena pemegang izin tinggal terbatas, kembali ke negara asalnya dan tidak bermaksud

masuk lagi ke wilayah Indonesia, izinnya telah habis masa berlaku, dikenai deportasi dan meninggal dunia. Masa berlaku izin tinggal terbatas diberikan untuk waktu paling lama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang.

- 5) Izin Tinggal Tetap diberikan kepada orang asing pemegang Izin Tinggal terbatas sebagai rohaniwan, pekerja, investor, dan lanjut usia, keluarga karena perkawinan campuran, orang asing eks warga negara Indonesia dan eks subjek anak berkewarganegaraan ganda Republik Indonesia. Izin Tinggal Tetap dapat berakhir karena pemegang Izin Tinggal Tetap Meninggalkan Wilayah Indonesia lebih dari 1 (satu) tahun 24 atau tidak bermaksud masuk lagi ke Wilayah Indonesia, tidak melakukan perpanjangan Izin Tinggal Tetap setelah 5 (lima) tahun, memperoleh kewarganegaraan Republik Indonesia, deportasi, dan meninggal dunia.

Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian Pasal 3 menyebutkan:

“Setiap orang asing yang masuk Wilayah Indonesia harus memenuhi persyaratan diantaranya memiliki Visa yang sah dan masih berlaku, kecuali yang dibebaskan dari kewajiban memiliki Visa, memiliki Dokumen Perjalanan yang sah dan masih berlaku, dan tidak termasuk dalam daftar Penangkalan”.

Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian Pasal 4 menjelaskan lebih lanjut :

“Bagi orang asing yang dibebaskan dari kewajiban memiliki Visa, selain harus memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b yaitu memiliki Dokumen Perjalanan yang sah dan masih berlaku; dan Pasal 3 huruf c yaitu tidak termasuk dalam daftar penangkalan, juga harus memiliki tiket kembali atau tiket terusan ke negara lain”.

Secara umum kewarganegaraan memiliki sebuah pengertian sebagai cara maupun upaya seseorang dalam mendapatkan status kewarganegaraan sebuah negara tertentu. Ketentuan maupun tata cara dalam mendapatkan status warga negara tergantung dari kebijakan yang telah ditentukan di negara tersebut.



BAB 4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik suatu kesimpulan:

1. Warga Negara Asing yang tinggal di Indonesia dapat memiliki Rumah Susun dengan status Hak Pakai. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia Pasal 1 angka 3, Pasal 2 ayat 1 dan 2, Pasal 3, Pasal 6 dan Pasal 7.
2. Status Hak atas Tanah yang dapat dimiliki Warga Negara Asing dalam pemilikan Rumah susun terhadap Sertifikat Hak Milik rumah susun yang dibangun di atas Hak pakai. Sebagaimana di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia pasal 1 angka 3 dan pasal 2 ayat (1) dan (2). Adapun Warga Negara Asing yang dapat memiliki Rumah susun harus memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia pasal 3 yang dibuktikan dengan kepemilikan Kartu Izin Tinggal Terbatas atau Kartu Izin Menetap Sementara (KITAS/KIMS) dan Paspor.
3. Status kepemilikan Rumah susun jika Warga Negara Asing tidak memenuhi syarat, yaitu jika Warga Negara Asing menikah dengan Warga Negara Indonesia, maka Warga Negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya melepaskan Hak Milik yang dimilikinya selama 1 (satu) tahun. Lebih dari 1 tahun maka Hak tersebut akan hapus demi hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara seperti Undang Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 21 ayat (3).

4.2. Saran

1. Hendaknya Warga Negara Asing yang ingin memiliki Rumah Susun di Indonesia mengurus status Hak Pakai sesuai ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Hendaknya pemerintah tidak memberikan izin Warga Negara Asing memiliki HGB dan hanya boleh memperoleh hak pakai. Karena iklim investasi saat ini kondisinya berbeda dengan saat Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditetapkan dan saat ini sebagai sarana mendorong investasi dan kepastian hukum kepemilikan hunian oleh orang asing. Usulan memperpanjang hak pakai bagi orang asing yang ingin membeli properti itu akan menyumbang devisa bagi negara, karena adanya dana dari luar negeri masuk ke Indonesia.
3. Hendaknya bagi masyarakat sebelum melakukan perkawinan campuran membuat perjanjian pranikah (tertulis) agar pengalihan hak atas tanah yang dimilikinya tidak diambil alih oleh Negara secara otomatis.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta, Sinar Grafika.

Andy J. Hartanto, 2012, *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan*, Yogyakarta, Laksbang Grafika.

Boedi Harsono, 2003, *Hukum agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta.

Eddy M. Leks, 2016, *Panduan Praktis Hukum Properti*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama,

Herman Hermit, 2009, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, Bandung, CV. Mandar Maju.

Irma Devitasari Purnamasari, 2014, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Bandung, Mizan Pustaka.

J. Andy Hartanto, 2012, *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan*, Yogyakarta, Laksbang Grafika

Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi, Cetakan ke-12*, Prenadamedia Group, Jakarta

Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta, Graha Ilmu.

Suriansyah Murhaini, 2015, *Hukum Rumah Susun*, Surabaya, Laksbang Grafika.

Urip Santoso, 2011, *Hukum Agrarian Kajian Komprehensif*, Jakarta, Prenada Media.

Peraturan Perundang Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Nomor 108 Tahun 2011 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252). Jakarta

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.



(Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043). Jakarta

Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325). Jakarta

Peraturan Menteri Nomor 29 tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia (Lembaran Negara Nomor 1442 tahun 2016). Jakarta

Jurnal

Syahyuti, 2006, *Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*, Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi, Vol 24 Nomor 2.

Artikel

Maria S.W Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan*, Kompas, Jakarta.

Internet

Ade Sanjaya, 2015, *Pengertian Perjanjian Jual Beli definisi Hak dan Kewajiban Resiko serta Hukum dan Asas*, melalui <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-perjanjian-jual-beli.html> diakses tanggal 15 Mei 2017

Yudho Raharjo, 2017, *WNA dapat memiliki hunian di Indonesia*, melalui <http://marketplus.co.id/2017/01/52237/> diakses tanggal 27 September 2017.

Eddy M. Leks, 2016, *Proses Penanganan Sengketa Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun melalui Arbitase*, melalui <http://www.hukumproperti.com/rumah-susun/proses-penanganan-sengketa-perikatan-jual-%E2%80%93-beli-satuan-rumah-susun-melalui-arbitrase/> diakses tanggal 7 Oktober 2017

Erni Herawati, 2016, *Kepemilikan Properti oleh WNI dalam Perkawinan Campuran di Indonesia*, melalui <http://business-law.binus.ac.id/2016/02/28/kepemilikan-properti-oleh-wni-dalam-perkawinan-campuran-di-indonesia/> diakses tanggal 5 Oktober 2017

Irma Devita Purnamasari, 2012, *Hak Waris Anak yang Berstatus Warga Negara Asing (WNA)*, melalui <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50ec0cf0e0fca/hak-waris-anak-yang-berstatus-wna> diakses tanggal 5 Oktober 2017



Wahyu Kuncoro, 2009, *Hak Waris Warga Negara Asing*, melalui <http://konsultasihukumgratis.blogspot.co.id/2009/08/hak-waris-warga-negara-asing.html> diakses tanggal 6 Oktober 2017

Irma Devita, 2012, *Kewarganegaraan, Pemilikan Tanah, dan Warisan pada Perkawinan Campuran*, melalui <http://irmadevita.com/2012/kewarganegaraan-status-pemilikan-tanah-warisan-pada-perkawinan-campuran/> diakses tanggal 6 Oktober 2017

Srikandi Rahayu, 2015, *Pengertian dan Tujuan Rumah Susun*, diakses melalui <http://seputarpengertian.blogspot.co.id/2015/08/pengertian-dan-tujuan-rumah-susun.html>, diakses pada tanggal 3 Pebruari 2018

Eugenie Vita Paulina Kaseger, 2014, *Pemilikan Hunian Oleh Warga Negara Asing di Indonesia*, melalui <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/download/3976/3488>, diakses tanggal 11 November 2017

