

TINJAUAN YURIDIS ATAS HAK KEPEMILIKAN
APARTEMEN OLEH WARGANEGARA ASING

Makalah yang tidak dipublikasikan
Juni 2004

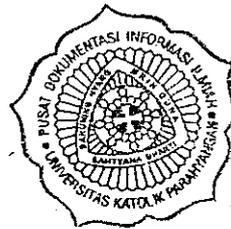
Oleh :
Maria Emelia Retno K

Telah didokumentasikan, Nomor
Mengetahui,
Kepala Pusat Dokumentasi,

.....)

TINJAUAN YURIDIS ATAS HAK KEPEMILIKAN APARTEMEN
OLEH WARGA NEGARA ASING

DISUSUN OLEH :
MARIA EMELIA RETNO K



346.044
RET
t

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG

132146 R/ FH
6. 12.

No. Klass 346.044 RET t.
No. Induk 132146 - 6-2-12.
Hadiah/Epil.
Dari Retno k.

PENDAHULUAN

Adanya pembangunan gedung bertingkat bukanlah fenomena baru di Indonesia terutama di kota-kota besarnya, misalnya : gedung perkantoran, hotel serta apartemen yang menjulang tinggi karena semakin banyaknya jumlah penduduk dan pendatang di kota besar, yang pada akhirnya memerlukan daya tampung yang semakin besar. Oleh karena itu dibangunlah gedung-gedung bertingkat, khususnya rumah susun dan apartement yang disediakan sebagai tempat tinggal yang layak, disamping perumahan atau pemukiman. Selain sebagai tempat hunian, apartement juga dapat dipergunakan sebagai kantor, toko bisnis atau perdagangan dan sebagainya, sehingga apartemen dapat didefinisikan sebagai berikut :

“ Apartement is part of the property intended for any type of independent use, in a building intended to be used for residence. Office practice of any profesion or of carrying on any occupation, trade business or of any ather type of independent use. such part of the property also included one or more floors or part or parts thereof. As per the definition on the word apartement the building has to be one with a direat exit to a public street, road or highway or to common area leading to such street, noad of high way.”

Selain apartemen, ada juga hunian bertingkat yang diperuntukkan bagi golongan masyarakat ke bawah yang disebut Rumah Susun.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang jelas batas, ukuran dan luasnya, dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada juga bagian bangunan-bangunan dari bangunan itu yang disebut sebagai benda bersama dari rumah susun itu, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perorangan.

Hak milik atas satuan rumah susun bukan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah. Hak milik atas satuan rumah susun pengaturannya terdapat dalam UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun.

Dari pengertian sebagai berikut : “Flat is a sperate and self contained set of premises used room or shop or go down (or of carrying on any industry of businiess)

and includes a garage, the premises forming part of building (and includes an apartment)" dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Ruang tersebut harus terpisah dan berisikan bangunan-bangunan yang berdiri sendiri.
- b. Harus dipergunakan atau termasuk digunakan sebagai hunian, toko, gudang, atau garasi.
- c. Bagian tersebut harus merupakan bagian bangunan tersebut.

Berbicara tentang apartemen atau rumah susun, tentu tidak lepas dari pengertian kondominium, yang berarti suatu system pemilikan bangunan unit rumah susun atau gedung bertingkat yang terdiri atas bangunan yang merupakan suatu kesatuan yang dapat dipergunakan atau dihuni secara terpisah dan dimiliki secara individual dan bangunan ini berikutan tanah di atas mana bangunan tersebut berdiri yang karena fungsinya dipergunakan secara bersama yang oleh pemilik bangunan dan rumah susun yang dimilikinya secara individual. Namun apakah setiap bangunan yang dinamakan baik itu apartement, flat, strata title ataupun kondominium termasuk dalam pengertian rumah susun ?

Ternyata Strata title berbeda dengan rumah susun (dalam konotasi untuk perumahan low income people). Jadi apa yang membedakannya ?

Budaya untuk tinggal di rumah susun merupakan suatu perkembangan baru yang perlu diamati untuk masa-masa yang akan datang, berkaitan dengan berbagai masalah seperti masalah anak-anak, bahaya kebakaran, adanya dapur dan kamar mandi bersama dan sebagainya. Dari kehidupan sosial budaya rakyat kecil tersebut, pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama untuk golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dan dalam pemanfaatannya rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat.

Namun di samping itu tidak dapat dihindari bahwa di perkotaan karena permintaan dari masyarakat yang lebih mampu atas rumah yang lebih mewah dan dengan konsep privacy yang tinggi dengan segala fasilitas kelistrikan, air conditioner, system telepon dan sebagainya, saat ini banyak dibangun apartement.

Berkaitan dengan pemilikan apartement, perlu diingat pihak atau subjek yang dapat menjadi pemilik apartement. Pemilik adalah perseroan atau badan hukum yang memiliki unit apartement yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Bagaimana dengan WNA yang berkedudukan di Indonesia? Apakah WNA tersebut dapat menjadi pemilik apartement? Sesuai dengan Undang-undang Darurat No. 9 tahun 1955 tentang Kependudukan Orang Asing, maka orang asing yang diperbolehkan tinggal di Indonesia dibagi menjadi 2 golongan, yakni :

- a. Mereka yang dapat izin masuk dengan memperoleh hak untuk tinggal di Indonesia untuk jangka waktu tertentu.
- b. Mereka yang diperbolehkan untuk tinggal di Indonesia dan dipandang sebagai penduduk dengan dasar menetap.

Semula, sesuai dengan praktek Administrasi agar seorang WNA dapat diizinkan untuk tinggal tetap di Indonesia, ditetapkan jangka waktu 10 tahun tinggal di Indonesia hal ini sesuai dengan peraturan tentang jangka waktu berlakunya izin masuk yakni untuk pertama kalinya selama 2 tahun dan untuk kedua kali selama 6 tahun. Dengan Undang-undang Darurat No.9 tahun 1955 praktek itu diubah menjadi 15 tahun berturut-turut tinggal di Indonesia. Berkedudukan di Indonesia sebagai kehadirannya memberikan manfaat bagi pembangunan nasional. Kiranya defenisi ini terlampau luas dan untuk ketegasannya diperlukan kriteria yang jelas tentang “ Keberadaan yang memberikan manfaat.” Hal tersebut tentunya harus meliputi dipenuhinya syarat-syarat keimigrasian disamping syarat-syarat penentu utama tersebut di atas. (Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996). lalu bagaimana asal-usul WNA dapat memperoleh hak milik atas tanah ?

Pasal 21 (3) UUPA yang berisi :

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 di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang 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.

Dari Pasal 21 ayat (3) UUPA tersebut dapat disimpulkan bahwa :

- a. WNA yang setelah 24 september 1960 mendapatkan Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan, wajib melepaskan Hak Milik itu dalam jangka waktu 1 tahun sejak didapatkannya Hak Milik tersebut.
- b. WNI yang mempunyai Hak Milik dan setelah 24 september 1960 kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak miliknya dalam jangka waktu 1 tahun sejak ia kehilangan kewarganegaraannya.

Akibat yang akan terjadi atas hak atas tanahnya bila pemilikan tersebut tidak diakhiri adalah hak miliknya hapus karena hukum. Tidak perlu ada keputusan yang bersifat konstitutif, supaya ada ketegasan bagi pihak lain yang berkepentingan maka diterbitkan Surat Keputusan Permendagri Agraria.

Apakah WNA boleh memiliki HGB? Boleh, melalui pewarisan atau percampuran harta perkawinan, tetapi ada jangka waktunya yaitu 1 tahun harus dialihkan, dan kalau tidak dialihkan maka HGBnya hapus.

Jadi dapat disimpulkan ;

- a. Tidak ada kebebasan dalam pemindahan Hak milik.
- b. Badan Hukum dan Orang Asing hanya terbuka kemungkinan dalam menguasai hak atas tanah dengan satu hak jika secara tegas disebutkan dalam peraturan yang bersangkutan.

Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan Pemegang HGB yang tidak memenuhi syarat dalam jangka waktu 1 tahun, wajib mengalihkan HGB tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Jadi dengan mengacu pada Pasal 21 ayat (3) UUPA maka setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan baik langsung maupun tidak langsung memindahkan Hak Milik atau dapat juga dianalogkan dengan HGB kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu Badan Hukum kecuali ditetapkan oleh pemerintah dalam Pasal 21 adalah

batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Di antara hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh, maka seyogyanya Hak Milik yang dapat menjadi induk hak atas tanah lainnya. Kecenderungan perluasan penafsiran sebagaimana tampak dalam Pasal 2 angka 1 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, yang berbunyi "Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah : yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah." seyogyanya dipertimbangkan kembali.

2. Tujuan

Tujuan pembuatan makalah yang berjudul Status Kepemilikan Apartement oleh Warga Negara Asing (WNA) adalah untuk mengetahui bagaimana WNA dapat diberikan keleluasan untuk memiliki hunian di Indonesia setidaknya yang setara dengan kebijaksanaan negara ASEAN. Hal ini dimaksudkan untuk menggairahkan pasar properti di tanah air, menciptakan lapangan pekerjaan yang lebih luas, menarik investor asing.

Tulisan ini disusun berdasarkan penilikan dari aspek yuridis dengan catatan untuk melengkapinya diperlukan pandangan dari aspek-aspek lain.

3. Teknik Pengumpulan data.

Dalam menyelesaikan makalah ini kami menggunakan studi pustaka, yakni kami sebagai penulis telah mengumpulkan data dan informasi melalui internet, buku dan undang-undang serta informasi lain yang relevan dengan judul makalah ini.

Berbagai masalah yang dapat muncul Berkaitan dengan Pemilikan Apartement oleh WNA.

Bagaimana dengan kemungkinan bagi WNA untuk memiliki satuan rumah susun atau apartement? Jika rumah susun didirikan di atas tanah HGB atau Hak Milik, jelas WNA tidak dapat memiliki satuan rumah susun yang berdiri di atasnya, karena hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat pribadi itu meliputi juga hak atas bangunan bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak akan terpisahkan dengan rumah susun yang bersangkutan. Demikian pula ditegaskan, bahwa pemilik atas satuan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah (bersama) tersebut (Pasal 8 UU Rumah Susun). Prinsip ini berlaku terhadap rumah susun yang digunakan sebagai hunian maupun non hunian.

Selanjutnya kita akan membandingkan bagaimana kemungkinan seorang WNA mempunyai hak milik atas rumah susun atau apartement di Singapura.

1. Menurut Ketentuan Hukum Singapura

Walaupun system hukum yang berlaku di Singapura dan di Indonesia berbeda, namun sebagai perbandingan perlu dilihat, bagaimana negara lain menangani masalah pemilikan tanah dan atau bangunan bagi WNA.

Di Singapura masalah pemilikan tanah dan atau bangunan untuk hunian diatur dalam the Residential Property Act tahun 1976. Pada prinsipnya, kecuali ditentukan lain, WNA tidak diperkenankan menerima hak, memberi, atau memperoleh tanah dan/atau bangunan untuk hunian (Pasal 3).

Adapaun yang dimaksudkan WNA atau Foreign person adalah :

- (1) mereka yang bukan warganegara Singapura,
- (2) mereka yang memperoleh status sebagai permanent resident (berkedudukan) tetap
- (3) badan hukum asing dan
- (4) perkumpulan yang anggotanya sebagian atau seluruhnya bukan warganegara Singapura.

Pasal 4 yang merupakan pengecualian terhadap berlakunya Pasal 3, menyebutkan bahwa WNA dapat membeli atau memperoleh hak atas :

- (1). apartement atau flat yang tidak termasuk flat HUDC yang terdiri dari 6 lantai atau lebih, atau
- (2). apartement atau flat atau hunian yang merupakan satu unit dalam suatu kondominium.

Namun WNA tidak diperkenankan untuk membeli seluruh apartement dalam sebuah bangunan yang terdiri dari 6 lantai serta seluruh satuan atau unit dalam suatu kondominium tanpa izin dari Menteri (Minister for law). Pelanggaran terhadap kewajiban yang berkenaan dengan ketentuan tersebut mengakibatkan bahwa yang bersangkutan dikenakan denda sebesar 10.000 dollar Singapura, ditambah denda sebesar 500 dollar Singapura untuk setiap hari selama pelanggaran itu terjadi.

Dalam Pasal 25 ayat (1) sampai ayat (4) diatur tentang permohonan untuk memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan untuk hunian oleh WNA. Permohonan tersebut oleh controller (pejabat yang bertugas melaksanakan Undang-undang ini) disampaikan kepada Residential Property Advisory Committee, yang akan menyiapkan rekomendasi kepada menteri yang akan memberikan izin untuk permohonan yang bersangkutan tersebut.

Tanpa mengesampingkan hal tersebut di atas, menteri dapat memberikan izin, (dengan atau tanpa syarat) kepada WNA, yang bermaksud membeli atau memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan untuk digunakan sebagai hunian bagi dirinya sendiri beserta keluarganya, dan tidak dimaksudkan untuk disewakan atau digunakan untuk tujuan lain - Pasal 25 ayat (5).

Termasuk dalam kategori ini adalah :

- (1) mereka yang digolongkan sebagai permanent resident/berkedudukan tetap, atau
- (2) mereka yang memiliki kualifikasi tertentu berdasarkan pendapat menteri, yakni secara ekonomis menguntungkan Singapura atau telah nyata-nyata atau diharapkan dapat memberikan sumbangan secara ekonomis kepada Singapura atau
- (3) mereka yang memiliki kualifikasi profesional atau pengalaman yang bernilai atau memberikan manfaat kepada Singapura.

Ketentuan serupa berlaku juga terhadap badan hukum asing yang diberi izin (dengan atau tanpa syarat) untuk memiliki tanah dan atau bangunan sebagai hunian, sehubungan dengan pekerjaan atau tugasnya bagi para pejabatnya, manajer, pegawai atau personel lain beserta keluarganya, sepanjang menurut penilaian badan hukum tersebut secara ekonomis bermanfaat bagi Singapura, memberikan atau diharapkan dapat memberikan sumbangan secara ekonomis kepada Singapura - Pasal 25 ayat (6).

Bila kemudian ternyata, bahwa tanah dan atau bangunan tersebut tidak dipergunakan sebagai hunian maka terhadap pelanggaran tersebut yang bersangkutan dapat dikenakan denda setinggi-tingginya 5000 dollar Singapura atau dipidana selamamanya 3 tahun, atau dikenakan denda serta dipidana.

Bagaimana dengan hak WNA untuk memiliki dan melakukan perbuatan hukum berkenaan dengan property tersebut sepanjang yang bersangkutan memenuhi persyaratan atau kategori sebagaimana ditentukan dalam The residential Property act. Hal ini tidak akan dibahas dalam tulisan ini, tetapi akan dibahas pada tulisan lain.

Kembali pada keadaan di Indonesia. Hal yang masih merupakan tanda tanya adalah apakah badan usaha asing diperbolehkan untuk memiliki satuan rumah susun? Dalam Pasal 8 ayat (1) UU Rumah Susun disebutkan bahwa satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memiliki syarat sebagai pemegang HAT. Sedangkan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA hanya WNI yang dapat memiliki hak milik.

Dalam hal tanah bersama berstatus hak milik yang dapat memiliki satuan rumah susun yang bersangkutan, terbatas pada perseorangan WNI yang tidak memiliki kewarganegaraan ganda. Khusus untuk badan hukum yang dapat memiliki satuan rumah susun di atas hak milik bersama, adalah badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 diantaranya bank-bank yang didirikan oleh negara, badan-badan social dan keagamaan serta koperasi pertanian yang memenuhi syarat. Mengapa pengaturannya demikian? Hal tersebut mempunyai alasan sebagai berikut :

- (1) Unsur Asing mengandung penjajahan, sehingga memungkinkan monopoli asing,
- (2) Dalam pengaturan tersebut mengandung asas Nasionalitas.

Adapun asas-asas nasionalitas itu tampak dalam :

1. Pasal 1 UUPA seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
2. Pasal 1 (3) UUPA - hubungan yang bersifat abadi.
3. Pasal 9 (1) UUPA - hanya WNI yang punya hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa (membedakan dengan WNA).
4. Pasal 21 (1) UUPA - WNI dapat mempunyai Hak Milik (menunjuk kewarganegaraan tunggal).
5. Pasal 30 (1) UUPA - HGU adalah WNI dan badan hukum Indonesia
6. Pasal 36 (1) UUPA - HGB untuk WNI dan badan hukum Indonesia.

Mengapa dipakai asas nasionalitas dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA?

Alasan :

Dalam Pasal 5 yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional - UUPA dikatakan bahwa hukum adat menjadi hukum tanah nasional dengan memperhatikan hukum agama.

Asas hukum menyangkut subyek Hak Atas Tanah yang tidak memberi kebebasan dalam pemindahan Hak Atas Tanah, contoh tidak diperbolehkan menjual tanah hak milik ke WNA, jika dilakukan akibatnya batal demi hukum dan tanah menjadi milik negara. Namun di sisi lain keberadaan WNA untuk menetap lebih lama dan mempunyai pengaruh positif bagi pembangunan nasional seperti yang diterapkan di Singapura, misalnya menarik investor asing. Dengan demikian persoalannya bagaimana sebaiknya Pemerintah Indonesia mengatur pemilikan apartement oleh WNA. Hal tersebut perlu ditangani sebab Indonesia memang membutuhkan investor asing, dan juga hal ini dimaksudkan untuk menggairahkan pasar properti di tanah air. Langkah ini bisa ditempuh untuk menarik investasi asing.

Sedangkan pembatasan yang akan diterapkan pemerintah terhadap kemungkinan monopoli asing bisa dijalankan dengan system pembatasan kepemilikannya berdasarkan persentase, misalnya di satu gedung perkantoran space atau ruang yang dikuasai asing tidak boleh lebih dari 30 atau 40%.

2. WNA dan pemindahan hak milik terselubung.

Salah satu ciri Hak Milik adalah bahwa hak tersebut dapat menjadi induk hak atas tanah yang lain, misalnya HGB, hak Sewa untuk bangunan, dan hak Pakai.

UUPA menentukan bahwa hanya WNI yang dapat menjadi subyek hak milik (Pasal 9 jo Pasal 21), lebih lanjut secara tegas ditentukan bahwa WNA tidak dapat menjadi subyek Hak milik - Pasal 26 ayat (2). Dengan demikian terbukanya peluang bagi WNA hanyalah untuk tinggal di Indonesia berhubung dengan tugas dan pekerjaannya, tetapi mereka tidak dapat menjadi subyek hak milik. Timbul pertanyaan apakah ada kemungkinan bagi WNA untuk memiliki bangunannya saja tanpa tanahnya?

Konstruksi yuridis untuk menyerahkan hak milik kepada WNA dengan hak sewa untuk bangunan atau hak pakai adalah karena adanya asas pemisahan horizontal yang dianut oleh UUPA. Hal ini berarti bahwa pada prinsipnya pemilikan bangunan terpisah dengan penguasaan tanahnya, kecuali jika menurut kenyataannya pemilikan bangunan dan penguasaan hak atas tanahnya berada pada satu tangan. Hal ini memang logis dan secara yuridis tidak menimbulkan masalah jika terjadi antara sesama WNI.

Namun apabila hal tersebut di atas diterapkan pada WNA, secara yuridis tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena bertentangan dengan undang-undang yakni melanggar larangan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA berkenaan dengan pemindahan hak. Sepintas lalu memang secara yuridis hal itu tidak merupakan pemindahan hak (melalui jual beli), namun secara substansial hal ini merupakan pemindahan hak tidak langsung. Sebagai indikasi adanya pemindahan hak secara terselebung adalah terjadi hal-hal berikut

1. uang sewa dibayar sekaligus atau uang pengganti untuk menyerahkan Hak Pakai besarnya kurang lebih sama dengan harga tanah itu.
2. jangka waktu perjanjian melampaui batas kewajaran.
3. pemilik hanya dapat meminta kembali tanahnya dengan membayar kembali sebesar harga tanah yang sebenarnya.

Dengan demikian, kemungkinan bagi WNA untuk memiliki bangunan adalah dengan pemberian Hak Pakai oleh negara yang wajib didaftarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966.

3. Penyeludupan Hukum Dalam Bentuk Lain.

Upaya yang tidak kalah menariknya untuk memberikan kemungkinan bagi WNA memiliki hak atas tanah yang dilarang UUPA adalah dengan jalan menggunakan “kedok” melakukan jual beli atas nama seorang WNI, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan. Namun disamping itu, dilakukan upaya pembuatan perjanjian antara WNI dan WNA tersebut dengan cara pemberian kuasa, sering disebut dengan istilah kuasa mutlak, yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (WNI) dan memberikan kewenangan bagi penerima kuasa (WNA) untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah tersebut, yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang hak (WNI) sehingga pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Perjanjian yang dibuat antara WNI dengan WNA tersebut tidak sah karena secara substansial melanggar ketentuan undang-undang yakni Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum dan tanahnya jatuh pada Negara.

Tidak semua pemberian kuasa semacam itu dilarang. Pemberian kuasa di bidang pertanahan yang tidak berakibat dilanggarnya peraturan perundang-undangan secara yuridis diperkenankan.

Kesempatan berusaha di Indonesia membawa dampak positif dilihat dari berbagai segi. Namun dalam kaitannya dengan masalah-masalah yang berkenaan dengan pemberian hak atas tanah kepada WNA diperlukan sikap yang akomodatif, tetapi dilandasi dengan konsistensi konsep yang berlaku dalam hukum tanah nasional kita. Jika jalan keluar tersebut secara yuridis dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan konsep yang ada, maka tentulah operasionalismenya menghendaki disediakan perangkat hukum yang mendukung sehingga terjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Pembahasan Secara Yuridis.

Pasal 8 ayat (1) UU Rumah Susun Nomor 4 Tahun 1988, satuan rumah susun dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Atas Tanah. Maksudnya pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Atas Tanah bersama yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Pasal 36 dan Pasal 42 UU Nomor 5 Tahun 1960.

Apabila tanah bersama yang bersangkutan berstatus Hak Milik, yang boleh membelinya terbatas pada perorangan WNI tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang dimungkinkan menguasai tanah dengan Hak Milik. Sedangkan jika berstatus HGB, selain para WNI terbuka bagi badan-badan hukum Indonesia, yaitu yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia untuk membeli dan memilikinya. Bagi orang asing yang berkedudukan, dalam arti bertempat tinggal di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia terbuka kemungkinan untuk membeli dan menjadi pemilik satuan rumah susun, jika tanah yang bersangkutan berstatus Hak Pakai. Apabila tanah bersamanya berstatus Hak Milik atau HGB, mereka hanya mungkin menggunakan suatu satuan rumah susun.

Dalam Pasal 7 ayat (1) UU Rumah Susun Nomor 4 Tahun 1988 disebutkan bahwa Rumah susun dibangun di atas tanah Hak Milik, HGB, Hak Pakai atas tanah negara atau HPL sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 8 ayat (1) UU Rumah Susun Nomor 4 Tahun 1988, satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Atas Tanah. Maksudnya pemilik satuan rusun harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Atas Tanah bersama yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, Pasal 36 dan Pasal 45 UU Nomor 5 Tahun 1960.

Hak Pakai Atas tanah negara untuk pembangunan rumah susun akan diberikan dengan jangka waktu yang cukup lama menurut keperluannya, kini waktunya 25 tahun dengan perpanjangan 20 tahun dan dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan.

Dengan meninggalnya pemilik dari sebuah apartemen, maka apartemen tersebut akan dialihkan kepada orang atau beberapa orang yang mewarisinya atau kepada wakilnya yang sah, jika dia tidak membuat satu kehendak tertanda nama dari yang

memperoleh nama-nama dari wakil yang sah secara bersama-sama akan didaftarkan pada daftar pemilik dari apartemen yang dipelihara oleh sekretaris dari asosiasi tersebut.

Dalam ketentuan Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1992 memungkinkan adanya penghunian oleh bukan pemilik atas tanah dan atau bangunan tersebut.

Untuk orang asing dimungkinkan juga untuk mempunyai rumah, bukan rumah susun dan satuan rumah susun. Dalam kriteria dari PP no.41 tahun 1966, disebutkan selain dari penduduk Indonesia, juga yang dibutuhkan dalam pembangunan di Indonesia. Malahan di pulau Batam menurut berita surat kabar, asal menjadi anggota golf setempat dapat mempunyai rumah susun atau rumah bukan rumah susun asal yang berstatus Hak Pakai.

Bangunan-bangunan gedung bertingkat seperti apartemen, yang terdiri atas bagian-bagian yang dapat dihuni atau digunakan secara pribadi, terpisah satu dengan yang lain, di bidang hukum tidak menimbulkan masalah, jika penguasaannya didasarkan atas hubungan sewa. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban para penyewa, pengelolaan bangunan-bangunan gedung dan pengoperasian peralatan yang digunakan bersama, semuanya dapat diatur dalam perjanjian sewa menyewa yang bersangkutan. Masalah timbul jika para pemakai ingin memiliki secara pribadi bagian bangunan yang dipakainya. Apakah menurut hukum hal itu dimungkinkan, karena secara fisik bangunan-bangunan tersebut tidak dapat dipisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan bangunan gedungnya.

Hukum Indonesia menggunakan apa yang disebut asas pemisahan horizontal, yaitu asasnya hukum adat, yang merupakan dasar hukum tanah nasional kita. Dalam rangka asas tersebut, setiap benda yang menurut wujud dan tujuannya dapat digunakan sebagai satu-kesatuan yang mandiri, dapat menjadi obyek pemilikan secara pribadi. Oleh karenanya, bagian-bagian suatu bangunan gedung bertingkat yang menurut wujud dan tujuannya masing-masing dapat dimiliki secara pribadi.

Jika jangka waktu Hak Atas Tanah bersama berakhir, para pemilik satuan rumah susun berkewajiban untuk bersama-sama mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan HGB atau hak pakai yang bersangkutan.

Hak Pakai (Pasal 41 UUPA), alasannya bisa tanah negara atau tanah milik (sama dengan HGB)

Badan hukum dan orang asing hanya terbuka kemungkinan menguasai tanah dengan satu hak jika secara tegas disebutkan dalam peraturan yang bersangkutan.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban sesuai keputusan atau perjanjian pemberiannya. Dan karakteristik dari Hak Pakai adalah :

- (1). Tujuan penggunaannya bersifat sementara
- (2). Tidak dapat diwariskan
- (3). Tidak dapat dijaminkan
- (4). Dapat dialihkan
- (5). Dapat dilepaskan oleh yang mempunyainya
- (6). Hak pakai yang diberikan pemerintah harus didaftarkan (PMA Nomor 1 Tahun 1996)

Apabila Hak Pakai diberikan oleh pemerintah berjangka waktu 30 tahun, maka dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun dan 25 tahun. Sedangkan Subyek Pemegang hak Pakai adalah :

- (1). WNI
- (2). WNA yang bertempat tinggal di Indonesia
- (3). Badan hukum Indonesia
- (4). Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak sewa (Pasal 44), yang disewa adalah tanahnya untuk dijadikan bangunan dan dalam ketentuan UUPA dijelaskan bahwa dimungkinkannya adanya HGB dan Hak Pakai di atas tanah Hak Milik dan kemudian sewa menyewa tanah untuk mendirikan bangunan di atas tanah orang lain.

Untuk membuat permohonan Hak Pakai bagi WNA sertifikat asal diubah menjadi Hak Pakai kemudian dilaksanakan jual beli dengan syarat menyertakan pasport dan kitta. Selain itu keleluasaan Hak Pakai juga harus diatasi, misalnya hanya berlaku pada kota dan lokasi tertentu, diarahkan pada produk strata title (hak milik) atau dalam satu proyek (kawasan) dibatasi hanya 50% asing serta diwajibkan diperuntukan bagi WNI jika ingin dijual.

Hal pemilikan rumah tempat tinggal bagi WNA telah diatur dalam PP Nomor 41 Tahun 1996, Pasal 2 ayat (2)-nya yang berbunyi "rumah tempat tinggal atau hunian yang

dapat dimiliki orang asing atau satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah negara.

Dalam PP. Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 41 menyebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah :

- (1). Tanah negara
- (2). Tanah hak Pengelolaan
- (3). Tanah Hak Milik

sedangkan dalam Pasal 45 ayat (2)-nya disebutkan jika sesudah jangka waktu hak pakai atau perpanjangannya habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak pakai atas tanah yang sama.

Dalam PP Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 46 ayat (1) disebutkan hak pakai atas tanah Negara dapat diperpanjang jika memenuhi syarat :

- (1). Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- (2). Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- (3). Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Sedangkan dalam Pasal 47 ayat (1) disebutkan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu hak pakai atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak pakai tersebut dan Pasal 48 ayat (1)-nya disebutkan untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan hak pakai dapat dilakukan sekaligus dengan pembayaran uang pemasukan yang ditentukan. Untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan hak pakai.

Orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang terbatas dan pihak yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah :

- a. WNI
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

Dengan adanya PP Nomor 40 Tahun 1996, diharapkan tidak ada lagi keraguan-raguan tentang Hak Pakai sebab telah didudukkan pada porsinya.

Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan

Pada dasarnya kepemilikan apartemen oleh warga negara asing tidak dapat dialasi oleh hak milik, melainkan bisa digunakan alasnya adalah hak pakai. Ini berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Undang-Undang Rumah Susun Nomor 4 tahun 1988, Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah. Dalam peraturan perundang-undangan tersebut, juga disebutkan dalam kepemilikan apartemen oleh warga negara asing dengan hak pakai mempunyai jangka waktu selama 25 tahun dan bisa diperpanjang sebanyak 2 kali masing-masing 20 dan 25 tahun. Artinya secara keseluruhan berlaku untuk 70 tahun. Setelah berakhirnya jangka waktu 70, hak pakai oleh warga negara asing tersebut lepas dan beralih kepada negara.

2. Saran

- 1). Pada saat era perdagangan bebas, baik ditingkat regional dengan adanya AFTA 9 (Asean Free Trade Area) maupun global, peraturan yang membatasi jangka waktu hak pakai bagi WNA itu sudah tidak relevan lagi. Misalnya izin hak pakai bagi WNA terhadap property di Indonesia ditingkatkan dari 25 menjadi 75 tahun. Hal ini dimaksudkan untuk menggairahkan pasar property di tanah air.
- 2). PP yang ada mengenai hak pakai bagi WNA (PP no.40 tahun 1996 tentang HGU, HGB dan hak pakai atas tanah) sampai saat ini memang dirasakan masih sangat membatasi ruang gerak investor asing padahal Indonesia memang membutuhkan investasi asing.
- 3). Sampai sekarang belum ada PP tersebut sehingga segala jenis apartemen selain dari rumah susun belum ada peraturannya, sedangkan pada waktu ini telah berkembang pembangunan apartemen-apartemen mewah terutama di ibu kota di Indonesia.
- 4). Agar terdapat kesatuan pemahaman mengenai Hak Pakai dan berbagai implikasinya, perlu segera diwujudkan PP tentang hak pakai yang intinya antara lain kan memuat tentang pengertian, subyek, tanah dan yang dapat menjadi obyeknya hak pakai,

terjadinya hak pakai, jangka waktu kewajiban pemegang hak pakai pembebanan hak pakai peralihan dan hapusnya serta pendaftarannya.

- 5). Bersamaan dengan PP ini, paling tidak diharapkan pula keluarnya UU tentang hak Tanggungan atas tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan peraturan tentang pemberian dan penggunaan kuasa di bidang perusahaan.
- 6). Yang akan memuat hal-hal antara lain : esensi pemberian kuasa yang dilarang, pemberian kuasa yang diperkenankan, disertai dengan syarat-syarat dan jangka waktu berlakunya, dan penyelesaian masalah hukum berkenaan dengan penertiban pemberian kuasa dilarang, termasuk mekanisme dan tata caranya, serta sanksi terhadap peraturannya.
- 7). Pembentukan peraturan perundang-undangan yang sifatnya simultan atau komferensif merupakan perwujudan pembangunan hukum yang bertanggung jawab.

DAFTAR PUSTAKA

1. Boedi Harsono, 2005, Hukum agraria Indonesia, Penerbit Djambatan, Jakarta. (1)
2. Boedi Harsono, 1997, Hukum agraria Indonesia, Penerbit Djambatan, Jakarta. (1)
3. Boedi Harsono, 2006, Hukum agraria Indonesia, (himpunan peraturan-peraturan hukum tanah), Penerbit Djambatan, Jakarta.
4. Parlindungan, A.P.S.H, 1997, Komentor atas UU perumahan dan pemukiman dan UU rumah susun, Penerbit CV Mandar Maju, Bandung.
5. Andasmita, Komar, 1986. Hukum Apartemen dan Rumah Susun, Penerbit Ikatan Notaris Indonesia Komisariat daerah Jawa Barat (2).
6. Properti bagi WNA tidak perlu dibatasi. www.google.com
7. Undang-undang rumah susun nomor 4 tahun 1988.
8. peraturan pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang rumah susun.
9. Undang-undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960.
10. Peraturan menteri Agraria nomor 1 tahun 1966 tentang pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.
11. Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1996 tentang Hak guna usaha, hak guna bangunan dan Hak pakai atas tanah.
12. Peraturan Pemerintah RI nomor 41 tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

