

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Apakah rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh orang asing dapat dijadikan jaminan utang?

Ketentuan untuk dapat membebaskan rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing, secara eksplisit muncul di dalam Pasal 16 Ayat (1) dan ayat (3) 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 yang ketentuannya berbunyi, “Rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan.” Yang ayat pada (3) nya menetapkan bahwa: “Pembebanan dengan Hak Tanggungan dan peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Pasal 8 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, menetapkan bahwa, peraturan perundang-undangan yang dimaksud di dalam undang-undang ini yang di dalamnya termasuk peraturan menteri memiliki kekuatan mengikat. Kedudukan Peraturan Menteri yang dibentuk setelah berlakunya Undang-Undang Peraturan Perundang-undangan, baik yang dibentuk atas dasar perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi maupun yang dibentuk atas dasar kewenangan di bidang urusan pemerintahan tertentu yang ada pada menteri, berkualifikasi sebagai peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, Peraturan Menteri tersebut memiliki kekuatan hukum yang

bersifat mengikat umum dan dapat dijadikan objek pengujian pada Mahkamah Agung, apabila dianggap bertentangan dengan undang-undang. Dalam hal ini berarti pelaksanaan pembebanan rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing berdasarkan ketentuan Pasal 16 Ayat (1) dan ayat (3) 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 memiliki kekuatan hukum.

Melalui Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia membuka kemungkinan Orang Asing untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Hal ini didasarkan pada bunyi Pasal 1 Angka (1) peraturan pemerintah ini menetapkan bahwa “Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.”

Isi ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa adanya dua syarat Orang Asing untuk dapat memiliki rumah yaitu mengenai pengertian berkedudukan di Indonesia dan memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja atau berinvestasi di Indonesia. Terhadap kedua syarat ini merujuk pada dua surat edaran yang berkenaan yaitu:

- Surat Edaran Menteri Agraria/Ka. BPN Tanggal 8 Oktober 1996 No. 110-2871 halaman 2 butir 2 yang menyebutkan bahwa: “Menegenai orang asing yang dapat mempunyai rumah di Indonesia. Orang asing yang dapat memiliki rumah di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan

nasional, yaitu memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan investasinya untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.”

- Surat Edaran Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 124/Um 0101/M/12/97 Tanggal 11 Desember 1997 yang menyatakan bahwa: “Orang Asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional yaitu Orang Asing yang melakukan berbagai usaha di bidang: ekonomi, kesejahteraan rakyat, pendidikan dan kebudayaan, agama, ilmu pengetahuan dan teknologi, hukum dan politik, aparatur negara, penerangan, komunikasi dan media massa, pertahanan keamanan, yang kesemuanya itu dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan/atau menciptakan lapangan usaha dan/atau lapangan kerja.”

Walaupun surat edaran ini sudah tidak berlaku lagi karena mengingat Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia sudah dinyatakan dicabut dan tidak berlaku karena diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, meskipun demikian ketentuan tentang persyaratan ini tetap dinilai tetap relevan karena pada peraturan pemerintah yang baru dikeluarkan peraturan pelaksana berupa Peraturan Menteri Agraria namun tidak menjelaskan sebagai mana yang dimaksud surat edaran menteri diatas.

2. Bentuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing yang bagaimana yang dapat dijadikan jaminan utang?

Dalam perkembangannya, untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia dengan alas hak atas tanah berupa Hak Pakai di Indonesia, maka:

- Bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia pengajuannya cukup dengan menunjukkan paspor, visa atau izin tinggal yang telah memenuhi persyaratan.
- Namun untuk Orang Asing yang ingin dapat membebaskan rumah tempat tinggal atau hunian yang dimilikinya harus berkedudukan di Indonesia, yang bertempat tinggal secara tetap bukan hanya berkala. Hal ini berkenaan dengan adanya aturan mengenai larangan pemberian kredit/jaminan utang kepada bukan penduduk.

Berdasarkan UUPA Orang Asing di Indonesia berhak atas hak atas tanah berupa Hak Pakai. Namun dalam untuk memiliki rumah orang asing berhak terhadap rumah tempat tinggal atau hunian yang berada di atas tanah Hak Pakai saja, baik Hak Pakai atas tanah negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Bentuk rumah orang asing yang telah ditentukan dalam 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, diantaranya:

- rumah tunggal diatas diatas tanah Hak Pakai;
- rumah tunggal diatas tanah Hak Pakai atas Hak Milik,
- rumah tunggal diatas tanah Hak Pakai perubahan dari Hak Milik atau Hak Guna Bangunan;
- satuan rumah susun diatas tanah Hak Pakai
- satuan rumah susun diatas tanah perubahan dari Hak Milik

3. Jaminan utang seperti apakah yang dapat dijamin pada rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing?

Untuk ketentuan pembebanan sarusun yang dimiliki oleh Orang Asing, oleh karena kepemilikan sarusun oleh Orang Asing berupa Sertifikat Hak Milik

satuan rumah susun (SHM Sarusun), maka berdasarkan Undang-Undang Rumah susun pembebanannya dapat dilakukan dengan Hak Tanggungan.

Pembebanan rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing jika disesuaikan dengan obyek Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, obyek Hak Tanggungan diantaranya:

- Hak atas tanah berupa Hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha serta Hak Pakai atas Tanah Negara;
- dibebankan kepada bangunan atau benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan atau melekat dengan tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan ataupun;
- dapat dibebankan kepada bangunannya saja dengan persetujuan pemilik tanah;

Oleh karena itu pembebanan dengan Hak Tanggungan terhadap rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing dapat dilakukan, berupa:

- hak atas tanahnya saja ataupun hak atas tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan hak atas tanahnya, pembebanan hanya dapat dilakukan terhadap rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing yang dibangun di atas tanah dengan Hak Pakai atas Tanah Negara.
- untuk pembebanan yang dilakukan terhadap bangunan rumah tempat tinggal atau hunian saja tanpa membebaskan hak atas tanahnya dapat dilakukan terhadap semua bentuk rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki Orang Asing berdasarkan Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Menteri ATR tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia.

## B. Saran

1. Ketentuan 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 yang mengatur ketentuan pembebanan melakukan perluasan ketentuan yang diterbitkannya, melebihi wewenang dari Peraturan Pemerintah yang memberikan kewenangan tersebut. Perluasan kewenangan dalam peraturan menteri ini sebaiknya diperbaiki melalui ketentuan Pemerintah yang memberikan kewenanga bagi kementerian untuk mengatur mengenai pembebanan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing. Apabila ketentuan pembebanan ini sesuai dengan tujuan kewenangan yang dimaksud dan tidak merugikan Warga Negara Indonesia serta kepentingan nasional Negara Indonesia.
2. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia tidak diatur mengenai batasan jumlah kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing. Namun sebenarnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia yang merupakan peraturan yang sebelum diubah dengan peraturan diatas, diatur mengenai batasan bahwa Orang Asing dapat memiliki hanya 1 (satu) buah rumah dengan tujuan pembatasan ini adalah untuk menjaga agar kesempatan pemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya, yaitu sekedar memberikan dukungan yang wajar bagi penyelenggaraan usaha orang asing tersebut di Indonesia. Dengan tidak diaturnya batasan jumlah kepemilikan rumah tempat tinggal yang dimiliki oleh Orang Asing pada Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang

Berkedudukan di Indonesia, penulis merasa perlu untuk peraturan menteri tersebut memperjelas alasan serta tujuan dengan tidak menetapkan batasan jumlah kepemilikan rumah tempat tinggal oleh Orang Asing.

3. Persyaratan kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing berdasarkan pada bagian penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, izin tinggal yang dapat menjadi persyaratan orang asing di Indonesia merupakan izin tinggal diplomatik, izin tinggal dinas, izin tinggal kunjungan, izin tinggal terbatas, dan izin tinggal tetap. izin tinggal kunjungan dirasa kurang tepat untuk dapat menjadi syarat kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing. Alasannya, izin tinggal kunjungan memiliki jangka waktu 14 (empat belas) hari atau 2 (dua) minggu, sehingga untuk jangka waktu yang singkat seperti ini dirasa kurang tepat untuk dapat membeli atau memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Kemudian, kepemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing dengan jangka waktu yang hanya kurang lebih 14 (empat belas) hari di Indonesia tidak sesuai dengan tujuan pemberian rumah itu sendiri dan dapat menyalagunaan fasilitas kepemilikan rumah yang diberikan, seperti contohnya Orang Asing berbisnis property di Indonesia. Terlebih lagi kepentingan nasional yang lebih penting yang tidak boleh dilalaikan adalah memenuhi kebutuhan Warga Negara Indonesia akan rumah tempat tinggal.
4. Berdasarkan UUPA, Undang-Undang HGU, HGB, dan Hak Pakai, serta Undang-Undang Hak Tanggungan, memberikan ketentuan bahwa Hak Pakai bisa digunakan sebagai jaminan dalam perkreditan. Namun dalam pelaksanaannya hal tersebut sulit untuk dilakukan tanpa adanya panduan atau peraturan pelaksana yang diterbitkan oleh Bank Indonesia atau Otoritas Jasa Keuangan. Untuk itu, pelaksanaan penerimaan rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing yang berada diatas alas Hak Pakai,

untuk dapat dijamin dengan Hak Tanggungan membutuhkan peraturan pelaksanaan yang diterbitkan oleh Bank Indonesia atau Otoritas Jasa Keuangan. Karena untuk bank mau menerima Hak Pakai sebagai salah satu objek dari Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan begitu saja, membutuhkan peraturan yang menjamin terlaksananya hal tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Fuady, Munir. 2013. Hukum Jaminan Utang, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Harsono, Boedi. 2008. Hukum Agraria Indonesia. Djambatan, Jakarta.
- Hatta, Mohammad. 2005. Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan. Media Abadi, Yogyakarta,
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan. Alumni, Bandung.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudi. 1990. Penelitian Hukum Normatif. Rajawali, Jakarta.
- Subekti. 1990. Hukum Perjanjian. PT. Intermasa, Jakarta.
- Sunindhia, Y.W dan Ninik Widiyanti. 1988. Pembaharuan Hukum Agraria. Bina Aksara. Jakarta.
- Supramono, Gatot. 2012. Hukum Orang Asing di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutadi, Adrian. 2009. Tinjauan Hukum Pertanahan. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Suyatno, Thomas. 1997. Dasar-Dasar Perkreditan (edisi IV), Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. 2007. Seri Hukum Bisnis: Jaminan Fidusia, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.

### B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman;

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian;

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2013 Tentang

Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian;

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1996 tanggal 7 Oktober 1996 Tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing;

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 1996 tanggal 15 Oktober 1996 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7 Tahun 1996 Tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing;

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;

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai;

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-2871 Tahun 1996 tanggal 8 Oktober 1996 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.

### C. JURNAL KARYA ILMIAH

Mira Novana Ardani, Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing di Indonesia, Jurnal Law Reform, Volume 13, Nomor 2, Tahun 2017

Eugenie Vita Paulina Kaseger, Pemilikan Hunian Oleh Warga Negara Asing di Indonesia, Jurnal Lex et Societatis, Volume II, Nomor 1, 2014

Dhona Anggun Sutrisna, Tinjauan Yuridis Tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Jurnal Akta, Volume 4, Nomor 2, 2017

Maria S. W. Sumardjono, "Memahami tentang PP No. 40/1996 serta PP No. 41/1996" (Makalah ada seminar tentang Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan bagi Kepentingan Penanaman Modal, Jakarta, 7 Agustus 1996

Donna Meylinda, tinjauan yuridis terhadap Implikasi Hak Pakai sebagai Jaminan Pelunasan KPR oleh Orang Asing pada Bank "X", skripsi Univesitas Indonesia, 1998

### D. ARTIKEL / SUMBER INTERNET

WNA Dan Hak Milik Atas Sarusun, artikel Hukum Online, diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt51963f5f6690f/wna-dan-hak-milik-atas-sarusun>

Kedudukan Peraturan Menteri dalam Hierarki Peraturan Perundang-undangan, Artikel Hukum Online, diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5264d6b08c174/kedudukan-peraturan-menteri-dalam-hierarki-peraturan-perundang-undangan>

Masalah Hak Tanggungan Untuk Hunian Orang Asing, diakses dari <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt56c6e17a1122f/masalah-hak-tanggungan-untuk-hunian-orang-asing>

Terobosan Penting Untuk Implementasi PP Hunian Orang Asing, diakses dari <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt56cbd17ae5ef5/terobosan-penting-untuk-implementasi-pp-hunian-orang-asing>