

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi

Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**PEMBEBANAN ATAS RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN YANG  
DIMILIKI OLEH ORANG ASING**

OLEH

**Lisa Pricillia Wijaya**

**NPM : 2013200328**

PEMBIMBING :

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

2018

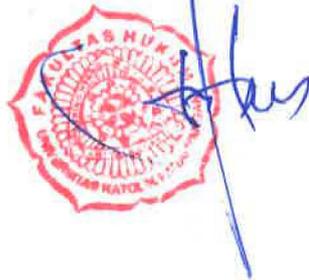
**Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang  
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan**

Pembimbing



(Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.)

Dekan



(Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M.)



## PERNYATAAN PAKTA INTEGRITAS AKADEMIK



Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Lisa Pricillia Wijaya

No. Pokok : 2013200328

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah/karya penulisan hukum yang berjudul :

**“PEMBEBANAN ATAS RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN YANG  
DIMILIKI OLEH ORANG ASING”**

adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah/Karya Penulisan Hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaa, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 25 Mei 2018

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum



Lisa Priscillia Wijaya

(2013200328)

## ABSTRAK

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan Negara Indonesia akan investasi asing, Undang-Undang Penanaman Modal memberikan jangka waktu berinvestasi 30 (tiga puluh) tahun sampai dengan 60 (enam puluh) tahun, akibatnya orang asing dan badan hukum asing dapat tinggal lebih lama di Indonesia, hal ini jelas akan berpengaruh penyediaan rumah bagi orang asing tersebut. Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia, rumah juga memiliki nilai ekonomis serta sebagai benda, rumah memiliki hak kebendaan, yaitu hak untuk dapat dijamin. Yang dimaksud hak untuk dapat dijamin adalah rumah dapat dijadikan jaminan utang. Demikian juga halnya rumah atau tempat tinggal yang dimiliki oleh Orang Asing dapat pula dibebani dengan jaminan utang.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian yuridis normatif yang diartikan sebagai metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada. Sumber hukum primer yang menjadi bahan penelitian terdiri dari UUPA, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016. Sumber hukum sekunder terdiri dari buku-buku dan artikel-artikel dalam *website* yang berkaitan dengan skripsi ini.

Berdasarkan penelitian penulisan hukum ini ditemukan bahwa ketentuan yang menatur mengenai pembebanan rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing yaitu, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016, melakukan perluasan ketentuan yang diaturnya dari kewenangan yang telah diberikan oleh organ pemerintahan di atasnya, yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015, sehingga ketentuan Peraturan Menteri yang dimaksud memperluas ketentuan yang diaturnya. Dan mengenai persyaratan ketentuan izin tinggal untuk Orang Asing dapat memiliki rumah, sebaiknya izin tinggal kunjungan tidak dapat menjadi persyarat, karena izin tinggal kunjungan tidak sesuai dengan tujuan pemberian rumah tempat tinggal bagi Orang Asing, serta ketentuan tentang jumlah kepemilikan rumah bagi Orang Asing perlu pengawasan lebih lanjut.

## **Kata Pengantar**

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena hadirat-Nya penulis dapat menyelesaikan penelitian tentang **“PEMBEBANAN ATAS RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN YANG DIMILIKI OLEH ORANG ASING”** Penelitian ini dituangkan menjadi penulisan hukum, untuk selanjutnya diuji oleh pembimbing dan penguji dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Penelitian ini pun tidak dapat selesai tepat waktu dan baik tanpa adanya bantuan dari para pihak selama prosesnya. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang telah membantu dan berperan mulai dari masa perkuliahan hingga dapat selesainya penelitian ini. Secara khusus penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah mencurahkan waktu, tenaga dan pemikirannya untuk membantu memberikan saran, kritik membangun, dan koreksi selama proses penelitian sehingga penulisan hukum dapat diselesaikan dengan baik.
2. Ibu Dr. M.E. Retno Kadarukmi, S.H., M.H., selaku dosen penguji yang telah memberikan waktu, tenaga dan pemikirannya untuk hadir dalam sidang dan memberikan kritik dan saran untuk membuat hasil penelitian menjadi lebih baik.
3. Bapak Dr. Bayu Seto Hardjowahono, S.H., LL.M., selaku dosen penguji yang juga telah memberikan waktu, tenaga dan pemikirannya untuk hadir dalam sidang dan memberikan kritik dan saran untuk membuat hasil penelitian menjadi lebih baik.
4. Bapak Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., L.L.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah mengizinkan penulisan hukum dan pengujian penulisan hukum ini.

5. Ibu Dr. Niken Savitri, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah membantu permasalahan administrasi selama penulisan hukum dilakukan.
6. Bapak Aluisius Dwi Rachmanto, S.H., M.Hum., selaku dosen wali yang terus membimbing dan mengarahkan dari masa perkuliahan hingga penulisan hukum terselesaikan.
7. Kepada kedua orang tua saya yang saya sayangi, Oey Tjo Jim dan Yuliawati Tanawi dan adik saya, Ruby Putra Wijaya yang terus memberikan bantuan moral semangat dan doa selama proses penulisan hukum berlangsung.
8. Kepada Seluruh keluarga besar saya, terutama sepupu-sepupu saya, Shein Josephine, Shechain Josephine dan Shechink Josephine yang terus memberikan dukungan selama masa perkuliahan hingga penulisan hukum terselesaikan.
9. Sahabat-sahabat saya, Fransiska Ayu Friscillia, Bella Nathania, Felisia Causalia, Annisa Meidyana, Sukma Nindya Puspa, Fatimah Azzahra, Dea Indira Devina, Nabila Fauzia Yasmine, Nabila Mindi Azhaar, dan Ghea Titany yang selalu membantu dan menyemangati penulis selama proses penulisan hukum berlangsung.
10. Sahabat-sahabat dari Organisasi Forward Unpar 198, yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan dukungan dalam masa perkuliahan dan proses penulisan hukum saya.
11. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah membimbing dan mengajarkan ilmu hukum selama masa perkuliahan.
12. Seluruh teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan angkatan 2013 dan teman-teman Independen yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah menjadi teman seperjuangan selama masa perkuliahan.
13. Seluruh karyawan dan pekerya Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang membuat suasana kampus menjadi nyaman.

Akhir kata, semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan semakin memperkaya perkembangan dunia hukum di Indonesia

Bandung, 25 Mei 2018

Lisa Pricillia Wijaya  
2013200328

## DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I        PENDAHULUAN.....	1
A.     Latar Belakang.....	1
B.     Identifikasi Masalah.....	10
C.     Maksud Dan Tujuan Penelitian.....	10
D.     Manfaat Penelitian.....	11
E.     Metode Penelitian.....	11
F.     Sistematika Penulisan.....	14
BAB II        ASPEK YURIDIS RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN BAGI ORANG ASING.....	17
2. 1. Pengertian Tanah.....	17
2. 2. Hak Pakai.....	19
2. 3. Hak Atas Tanah Yang Dapat Dibangun Ruma.....	22
2. 4. Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing.....	23
2. 5. Pengertian Rumah.....	26
2. 6. Bentuk-Bentuk Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian.....	29
2. 7. Bentuk-Bentuk Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing.....	32
2. 7. 1. Bentuk Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing Berdasarkan Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Atau Hunian Bagi Orang Asing.....	32
2. 7. 2. Bentuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing berdasarkan Peraturan Menteri ATR tentang Orang Asing.....	33

2. 7. 3. Bentuk-Bentuk Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing Berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun.....	35
2. 8. Aspek Keimigrasian.....	36
2. 8. 1. Pengertian Orang Asing.....	37
2. 8. 2. Prosedur Keimigrasian.....	39
2. 9. Syarat-Syarat Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing.....	45
2. 9. 1. Syarat berdasarkan Peraturan Pemerintah Tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing.....	45
2. 10. 2. Syarat berdasarkan Peraturan Menteri ATR tentang Orang Asing.....	46
 BAB III	
PEMBEBANAN RUMAH TINGGAL ATAU HUNIAN YANG DIMILIKI ORANG ASING SEBAGAI JAMINAN UTANG.....	49
3. 1. Pengertian Pembebanan.....	49
3. 1. 1. Pengertian Dan Macam Jaminan Utang.....	49
3. 1. 2. Jaminan Kebendaan.....	53
3. 2. Sumber Hukum Pembebanan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Yang Dimiliki Oleh Orang Asing.....	53
3. 2. 1. Pembebanan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Yang Dimiliki Oleh Orang Asing Berdasarkan Peraturan Menteri ATR 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.....	54
3. 2. 2. Pembebanan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Yang Dimiliki Oleh Orang Asing Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.....	55
3. 2. 2. 1. Pengertian Hak Tanggungan.....	56

3. 2. 2. 2. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	58
3. 2. 2. 3. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan.....	70
<b>BAB IV RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN YANG DIMILIKI OLEH ORANG ASING DAN PEMBEBANANNYA SEBAGAI JAMINAN UTANG.....</b>	<b>75</b>
4. 1. Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Yang Dimiliki Oleh Orang Asing Sebagai Jaminan Utang.....	75
4. 2. Bentuk Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Yang Dimiliki Oleh Orang Asing Yang Dapat Dijadikan Jaminan Utang.....	80
4. 2. 1. Bentuk Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Yang Dapat Dimiliki Oleh Orang Asing berdasarkan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan UUPA dan Peraturan Pemerintah tentang HGU, HGB dan Hak Pakai.....	80
4. 2. 2. Bentuk Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing Yang Dapat Dijadikan Jaminan Utang berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing.....	82
4. 2. 3. Bentuk Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing Yang Dapat Dijadikan Jaminan Utang berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia dan Peraturan Menteri ATR tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia.....	84
4. 3. Jaminan Utang Yang Dapat Dibebankan Pada Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing.....	87
4. 3. 1. Jaminan Utang.....	88

4. 3. 2. Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing	
Sebagai Objek Hak Tanggungan.....	90
<b>BAB V</b> <b>KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	93
A.    Kesimpulan.....	93
B.    Saran.....	98
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	101

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Penduduk yang menempati wilayah Indonesia tidak hanya Warga Negara Indonesia, akan tetapi juga orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia. Pengertian orang asing di sini dapat dilihat dari Pasal 1 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang administrasi kependudukan, yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Kependudukan, bahwa orang asing adalah orang bukan Warga Negara Indonesia. Begitu pula pengertian orang asing yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian, yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Keimigrasian, orang asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia. Dalam perkembangannya, orang asing yang berada di Indonesia semakin banyak jumlahnya. Salah satu faktor penyebabnya adalah karena adanya globalisasi, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta keterbukaan antar negara dalam hubungan internasional.<sup>1</sup>

Imbas positif selama masa globalisasi adalah meningkatnya minat para investor asing yang ingin menanamkan modalnya di Indonesia atau yang biasa disebut penanaman modal asing. Penanaman modal asing sangat dibutuhkan di Indonesia untuk mengelola kekuatan ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil di Indonesia. Namun yang perlu diingat bahwa maksud diadakannya penanaman modal asing hanyalah sebagai penunjang atau pendorong pembangunan ekonomi yang pada hakekatnya harus dilakukan dengan swadaya masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, pemberian

---

<sup>1</sup> Mira Novana Ardani, Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing di Indonesia, Jurnal Law Reform, Volume 13, Nomor 2, Tahun 2017

persetujuan terhadap penanaman modal asing harus diberikan dengan bijaksana agar tidak menimbulkan ketergantungan pada pihak asing.<sup>2</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 dalam Pasal 1 Ayat 9 Tentang Penanaman Modal, yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Penanaman Modal, penanaman modal asing adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri.

Sehingga dalam berbagai hal, istilah investasi sering di samakan dengan penanaman modal yang tujuannya adalah kembali lagi untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional.<sup>3</sup>

Disebutkan oleh Eugenie Vita Paulina Kaseger dalam jurnal yang ditulisnya bahwa “Dengan dibukanya penanaman modal asing yang nampak dengan diterbitkannya Undang-Undang Penanaman Modal oleh pemerintah, dengan izin investasi kurang lebih 30 (tiga puluh) sampai dengan 60 (enam puluh) tahun, akan berakibat bagi orang asing dan badan hukum asing untuk tinggal lebih lama di Indonesia, hal ini jelas akan berpengaruh penyediaan rumah bagi orang asing tersebut. Perlunya rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing yang membuka usahanya atau modal di Indonesia tidak lain untuk memperlancar kegiatan bisnisnya.” Lebih lanjut, kebutuhan setiap manusia akan rumah sebagai hak dasar untuk hidup yang harus dipenuhi, sehubungan negara Indonesia adalah negara yang menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia, maka hendaknya kebutuhan orang asing untuk memiliki hak dasar yaitu berupa rumah sebagai tempat berlindung hendaknya dapat diberikan dengan payung hukum yang jelas. Tanpa merugikan warga negara

---

<sup>2</sup> Eugenie Vita Paulina Kaseger, *Pemilikan Hunian Oleh Warga Negara Asing di Indonesia*, Jurnal *Lex et Societatis*, Volume II, Nomor 1, 2014

<sup>3</sup> Dhona Anggun Sutrisna, *Tinjauan Yuridis Tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia*, Jurnal *Akta*, Volume 4, Nomor 2, 2017

Indonesia dan tanpa mengganggu kepentingan nasional kita. Keadaan tersebut mendorong timbulnya gagasan bagi pemerintah untuk memberikan kepastian hukum tentang kemungkinan bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat membeli dan memiliki baik rumah tempat tinggal ataupun hunian rumah susun di Indonesia.

Pemenuhan kebutuhan akan rumah di Indonesia, telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman. Undang-undang tersebut dimaksudkan untuk melindungi kepentingan Bangsa Indonesia, namun kenyataan kebutuhan akan rumah bukan hanya terbatas bagi masyarakat Indonesia melainkan juga ada kebutuhan orang asing akan rumah tempat tinggal. Oleh karena itu, pengaturan rumah tempat tinggal bagi orang asing juga tunduk pada Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Kententuan kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing diatur di dalam berbagai kententuan, diantaranya, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Rumah Susun, di dalamnya ditetapkan bahwa rumah susun dapat dibangun diatas tanah Hak Pakai di atas Tanah Negara, hal ini sesuai dengan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pearturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut sebagai UUPA, bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia boleh memiliki Hak Pakai. Kemudian, diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, yang selanjutnya disebut sebagai Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia, adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada orang asing yang berkedudukan di Indonesia untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian.

Adrian Sutadi mengatakan bahwa berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia dan pada waktu melakukan kegiatannya di Indonesia yang dilakukan secara berkala atau sewaktu-waktu, ia membutuhkan untuk mempunyai rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.<sup>4</sup> Arti kata orang asing yang berkedudukan di Indonesia yakni orang asing yang memiliki izin tinggal di Indonesia. Selain itu, izin tinggal bagi orang asing ini diperlukan bagi orang asing yang ingin memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tunggal atau satuan rumah susun. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian, yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Keimigrasian, mengatur bahwa orang asing yang berada di wilayah Indonesia wajib memiliki izin tinggal. Izin tinggal ini diberikan kepada orang asing sesuai dengan visa yang dimilikinya. Ketentuan Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia disebutkan bahwa keberadaan Orang Asing yang asing yang berkedudukan di Indonesia dan boleh memiliki hunian di Indonesia, yakni orang asing yang memiliki izin tinggal di Indonesia.

Pasal 42 UUPA, disebutkan bahwa selain Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, juga terdapat orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang dapat mempunyai hak atas tanah dengan hak pakai di Indonesia. Berbeda dengan Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia memberikan pengertian yang lebih luas, yaitu orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia. Tujuan memberikan pengertian orang asing yang lebih spesifik adalah untuk mencegah Orang Asing menjadi

---

<sup>4</sup> Adrian Sutadi, Tinjauan Hukum Pertanahan, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, halaman 268

beban selama di Indonesia dan juga untuk menjaga agar fokus pemerintah pada pemenuhan kebutuhan rumah bagi Bangsa Indonesia.

Kemudian, Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia memberikan pengertian yang lebih spesifik mengenai orang asing yang boleh memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Apabila dalam Undang-Undang Kependudukan dan Undang-Undang Keimigrasian menyebutkan bahwa yang dimaksud Orang Asing adalah bukan Warga Negara Indonesia. Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia memberikan pengertian Orang Asing adalah memberikan pesan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia harus memiliki pekerjaan, serta dapat memberikan manfaat di Indonesia.

Terhadap pengertian berkedudukan di Indonesia, dalam Penjelasan Umum UUPA tidak dijelaskan tafsiran otentiknya. Namun Maria S. W. Sumardjono berpendapat bahwa: “dari segi hukum tata negara, pengertian ‘berkedudukan’ adalah sama dengan bertempat tinggal.”<sup>5</sup> Kemudian, hubungan orang asing yang berkedudukan di Indonesia dengan harus memberikan manfaat bagi pembangunan nasional, berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 124/ UM 0101/M/12/97 tanggal 11 Desember 1997 dinyatakan 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, peneragaan, komunikasi dan media massa, pertahanan keamanan, yang kesemuanya dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan/atau menciptakan lapangan usaha dan/atau lapangan kerja.

---

<sup>5</sup> 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, hlm 12.

Lebih lanjut, pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia disebutkan dalam rangka pelaksanaan ketentuan, akan diatur lebih lanjut dengan dengan peraturan menteri/kepala badan yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria. Khusus merujuk pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah tentang Rumah atau Hunian Orang Asing di Indonesia menetapkan bahwa:

*Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian, pelepasan, atau pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh Orang Asing diatur dengan peraturan menteri/kepala badan yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria.*

Sofyan A. Djalil, sebagai Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional pada saat itu, menerbitkan 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 selanjutnya disebut sebagai Peraturan Menteri ATR tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia. Juga dalam bagian menimbang Peraturan Menteri dimaksud, dijabarkan peraturan ini diterbitkan dalam rangka pelaksanaan ketentuan Pasal 11 Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia.

Kesimpulan dari pasal 11 Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia tersebut di atas adalah ruang lingkup/objek yang dikaji oleh Peraturan Menteri ATR tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia, adalah mengenai tata cara pemberian, pelepasan, atau pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian orang asing. Kemudian, merujuk pada isi dalam Peraturan Menteri ATR tentang

Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia pada pasal 16 menetapkan bahwa:

- 1) *Rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan.*
- 2) *Rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing dapat beralih dan/atau dialihkan kepada pihak lain.*
- 3) *Pembebanan dengan Hak Tanggungan dan peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

Dalam pasal 16, Peraturan Menteri ATR tentang Orang Asing juga mengatur tentang pembebanan rumah tempat tinggal atau hunian orang asing dengan Hak Tanggungan, dimana tentang tata cara pembebanan tidak ada dalam isi Pasal 11 Peraturan Pemerintah tentang Rumah atau Hunian bagi Orang Asing, sehingga apabila Peraturan Menteri ATR Tentang Orang Asing merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah diatas maka seharusnya Peratuan Menteri ATR Tentang Orang Asing tidak mengatur tentang pembemebanan rumah tinggal dengan Hak Tanggungan.

Sebagai ketentuan lebih lanjut atau ketentuan pelaksana dari Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia, Peraturan Menteri ATR tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia juga mengatur ketentuan yang kurang lebih sama, hanya lebih pada tata cara pelaksanaan ketentuannya. Namun pada bagian bentuk rumah yang dapat dimiliki oleh Orang Asing terdapat perbedaan. Ketentuan Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia mengatur mengenai bentuk rumah yang dapat dimiliki oleh Orang Asing yaitu sebagai berikut, melalui Pasal 4 menjabarkan bahwa:

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

- a. Rumah Tunggal di atas tanah:*
  - 1. Hak Pakai; atau*
  - 2. Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.*
- b. Sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.*

Sedangkan Pasal 4 Peraturan Menteri ATR tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia menetapkan bahwa:

*Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) merupakan:*

- a. Rumah Tunggal, di atas tanah:*
  - 1. Hak Pakai;*
  - 2. Hak Pakai atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau*
  - 3. Hak Pakai yang berasal dari perubahan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.*
- b. Sarusun yang:*
  - 1. dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai;*
  - 2. berasal dari perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.*

Pada bentuk rumah yang dapat dimiliki oleh orang asing muncul perbedaan antara yang diatur dalam Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia dan Peraturan Menteri ATR

tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia. Dimana bentuk rumah yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia adalah rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai atau Hak Pakai di atas Hak Milik dan sarusun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai. Sedangkan bentuk rumah yang diatur di dalam Peraturan Menteri ATR tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia, rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing , berupa: rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai, Hak Pakai atas Hak Milik, Hak Pakai perubahan Hak Milik dan Hak Guna Bangunan (HGB) dan sarusun di atas tanah Hak Pakai atau sarusun di atas tanah yang berasal dari perubahan Hak Milik sarusun.

Menurut Penulis adalah pembangunan rumah tempat tinggal bagi orang asing serta pembebanan Hak Tanggungan terhadap Rumah Tinggal Orang Asing dapat dipertanyakan konsistensi vertikal dan horizontal dengan Perundang-undangan lain. Peraturan Menteri ATR tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia mengenai wewenang delegasi yang diberikan dalam Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia dalam hal mengatur mengenai pembebanan rumah tempay tinggal bagi Orang Asing. Selain itu, Peraturan Pemerintah tentang Kepemilikan Rumah Orang Asing di Indonesia sendiri juga memiliki hal yang bertentangan dengan Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman sehingga Penulis tertarik untuk membahas bentuk rumah yang dapat dimiliki oleh Orang Asing dan Jenis jaminan utang yang dapat dibebani pada rumah tempat tinggal Orang Asing. Berdasarkan uraian diatas Penulis berminat untuk menulis tentang bentuk rumah Orang Asing dan pembebanannya, yang berjudul:

## “PEMBEBANAN ATAS RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN YANG DIMILIKI OLEH ORANG ASING”

### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana yang telah diuraikan tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh orang asing dapat dijadikan jaminan utang?
2. Bentuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing yang dapat dijadikan jaminan utang?
3. Jaminan utang seperti apakah yang dapat dijamin pada rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing?

### **C. Maksud Dan Tujuan Penelitian**

#### 3. 1. Maksud Penelitian

- 3.1.1. Mengetahui dasar hukum rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki orang asing sebagai objek Hak Tanggungan
- 3.1.2. Mengetahui konsekuensi dari rumah tinggal atau hunian orang asing sebagai objek Hak Tanggungan

#### 3.2. Tujuan Penelitian

- 3.2.1. Menambah ilmu pengetahuan mengenai dasar hukum dan penerapan rumah tinggal orang asing sebagai objek Hak Tanggungan
- 3.2.2. Dapat bermanfaat bagi para pembaca untuk menambah Pengetahuannya bagaimana penjabaran inkonsistensi ini sehingga terdapat kepastian hukum.

## **D. Manfaat Penelitian**

### 1. Aspek teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai sumbangan pemikiran yang bersifat teoritis dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan hukum di masa yang akan datang yang khususnya berkaitan dengan perkembangan di bidang hukum tanah/agraria yang keberadaannya sangat dibutuhkan dalam mendukung perkembangan kebutuhan masyarakat akan tanah dewasa ini.

### 2. Aspek praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi diseluruh kalangan. Bermanfaat bagi praktisi hukum maupun penegak hukum, serta bermanfaat terutama bagi pemegang hak agar dapat memahami serta taat dalam mempergunakan sumber daya tanah di Indonesia.

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian didasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Penelitian hukum normatif dinamakan juga penelitian hukum kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam suatu penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Dalam penelitian kualitatif, pengumpulan data dapat dilakukan dengan berbagai cara. Untuk itu, peneliti perlu menyampaikan teknik pengumpulan data yang digunakan. Penelitian ini sendiri menggunakan teknik pengumpulan data

sebagai berikut: Teknik pengumpulan data primer, yaitu dengan pengumpulan data yang dilakukan melalui berbagai regulasi atau peraturan perundang-undangan dan teknik pengumpulan data sekunder, yaitu pengumpulan data yang dilakukan melalui studi bahan-bahan kepustakaan yang diperlukan untuk mendukung data-data primer.

Analisa data yang digunakan adalah kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang digunakan apabila faktor penelitian tidak dapat dikuantifikasikan atau tidak dapat dihitung sehingga variable tidak dapat diungkapkan dengan angka seperti persepsi, pendapat, anggapan dan sebagainya. Menurut teori penelitian kualitatif, agar penelitiannya dapat benar-benar berkualitas maka data yang dikumpulkan harus lengkap, yaitu data primer dan data sekunder.

Dalam penelitian hukum pada umumnya data terbagi atas dua jenis, yaitu data hukum primer dan data hukum sekunder. Data hukum primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber-sumber yang tersedia. Sedangkan data hukum sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka.<sup>6</sup> Sumber data yang akan diteliti dalam penelitian ini merupakan data hukum primer, terdiri dari:

Sumber hukum primer, yaitu sumber hukum positif, antara lain:

- a. Pasal 28 H, Pasal 28 I, Pasal 28 J Undang-Undang Dasar Reoublik Indonesia 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- d. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan;

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudi, Penelitian Hukum Normatif, Jakarta, Rajawali, 1990, hlm 14

- e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;
- f. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman;
- g. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian;
- h. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
- i. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
- k. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;
- l. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman;
- m. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan 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;
- n. 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.

Sumber hukum sekunder, yaitu olahan pendapat atau pikiran para ahli yang memberikan petunjuk ke mana peneliti akan mengarah serta berbagai kepustakaan seperti buku, koran, jurnal hukum, internet, dan juga hasil penelitian lain yang dapat menunjang penelitian ini. Sumber hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer.

## **F. Sistematika Penulisan**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini berisikan latar belakang terjadinya penelitian yang mengemukakan kesesuaian pembatasan-pembatasan keberlakuan peraturan yang baru tertib dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur hal yang sama dan telah terlebih dahulu terbit. Peraturan yang mengatur pembebanan terhadap rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki orang asing untuk dapat dibebankan jaminan utang, disertai dengan fakta-fakta hukum. Fakta hukum tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai tanah yang diterbitkan di Indonesia.

### **BAB II : ASPEK YURIDIS RUMAH TINGGAL ATAU HUNIAN BAGI ORANG ASING**

Dalam bab ini didahului mengenai pengertian tentang tanah berikut hak-hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA, kemudian menjabarkan definisi dari rumah pada umumnya serta bentuk-bentuk rumah berdasarkan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dari hak atas tanah dan bentuk rumah berdasarkan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman tersebut. Pada sub-bab selanjutnya menjabarkan bentuk-bentuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing berdasarkan peraturan menteri atr tentang kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing. Yang terbagi berdasarkan peraturan pemerintah tentang rumah atau hunian bagi orang asing dan peraturan menteri atr tentang orang asing. Bentuk-bentuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing juga termasuk rumah susun, maka dijabarkan pula bentuk hunian berupa rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing.

Kemudian, dari segi keimigrasian, menjelaskan pengertian orang asing yang dimaksud didalam skripsi ini, beserta kewajiban dan hak yang dimiliki orang

asing di Indonesia. Dalam bagian keimigrasian membahas berbagai prosedur keimigrasian (mulai dari kedatangan orang asing ke Indonesia, kepergian orang asing dari Indonesia) yang dijelaskan dengan menjabarkan macam-macam visa untuk orang asing dan izin tinggal yang bisa diperoleh. Hingga prosedur atau persyaratan agar orang asing dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

### **BAB III : PEMBEBANAN RUMAH TINGGAL ATAU HUNIAN YANG DIMILIKI ORANG ASING SEBAGAI JAMINAN UTANG**

Dalam bab ini peneliti akan menjelaskan lebih lanjut mengenai pengertian dari pembebanan itu sendiri yang terdiri dari pengertian pembebanan dalam segi hukum dan juga macam-macam pembebanan yang berupa jaminan kebendaan. Selanjutnya menjabarkan sumber hukum yang digunakan untuk melaksanakan pembebanan rumah tempat tinggal yang dimiliki oleh orang asing, yang diatur di dalam Peraturan Menteri ATR tentang Orang Asing dan Undang-Undang Hak Tanggungan. Selanjutnya pembebanan rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh orang asing dengan mengaitkan ketentuan yang ditetapkan didalam Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Undang-Undang Rumah Susun.

### **BAB IV : ANALISIS PEMBEBANAN ATAS RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN YANG DIMILIKI OLEH ORANG ASING**

Pada bab ini berisi tentang analisi bentuk rumah yang bagaimana yang dimiliki oleh orang asing yang dapat dibebani jaminan utang. Dan menganalisis bentuk jaminan utang seperti apa yang dapat dibebankan pada rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing berdasarkan keseluruhan peraturan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut.

### **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab terakhir ini akan ditarik suatu kesimpulan berdasarkan ulasan-ulasan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya yang merupakan pembahasan yuridis terhadap masalah hukum, yaitu pembebanan rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh orang asing. Selain itu, pada bab ini akan diberikan saran berdasarkan kesimpulan yang telah didapat.