

## **CONCEPT OF HOME OWNERSHIP FOR FOREIGN CITIZENS IN ORDER TO ACCELERATE IMPROVEMENT OF INVESTMENT IN INDONESIA**

### **KONSEP KEPEMILIKAN RUMAH BAGI WARGA NEGARA ASING DALAM RANGKA PERCEPATAN PENINGKATAN INVESTASI DI INDONESIA**

**Martin Roestamy\***

[martin.roestamy@unida.ac.id](mailto:martin.roestamy@unida.ac.id)

(Diterima pada: 01-08-2016 dan dipublikasikan pada: 01-9-2016 )

#### **ABSTRACT**

*Indonesia is known to have a good resource potential. Nevertheless, it has turned out it is not enough to attract investors. All that should be coupled with the ease of the procedure, the availability of law and good services to investors. This study attempted to correlate between the government's policies of home ownership for foreign with efforts to increase investment. It is expected to be answered on how the residential home ownership for foreigners in Indonesia? and how the concept of home ownership for foreigners in order to accelerate the increase in investment in Indonesia ?. using scientific principles the results of this study explained that the application of positive law pertaining to houses and buildings have ignored the principle of horizontal separation adopted in BAL and customary law, in practice the ownership of homes and buildings tend to use the principle of sticking always attach rights to land with the house or building that is on it, this has resulted in WNA difficult to get home because the houses built over the right to use is limited. To overcome this problem needs to be realized registration of houses and buildings by awarding certificate proof of right to a home or building or property that can be transferred, charged to a right of material, to realize the ideals Article 8 UUBG by Presidential Decree as mandated in Article 12 paragraph 4 of the Indonesian Government Regulation No. 36 Year 2005 concerning the Implementing Regulations of Law BG. Thus the application of the principle of horizontal separation adopted in BAL and customary law, in practice the ownership of homes and buildings will allow foreigners have a house to attract foreign investment to invest in Indonesia. Finally with the ease is expected to have an impact on increased investment in Indonesia until this is less good, especially when compared with neighboring countries.*

---

**Keywords:** *Housing For foreigners, Acceleration Increasing Investment*

---

#### **ABSTRAK**

*Indonesia yang dikenal memiliki potensi sumber daya yang baik. Namun demikian hal tersebut ternyata tidaklah cukup untuk menarik minat investor. Semua itu harus dibarengi dengan kemudahan prosedur, ketersediaan hukum dan pelayanan yang baik kepada investor. Kajian ini mencoba mengkorelasikan antara kebijakan pemerintah mengenai kepemilikan rumah bagi asing dengan usaha peningkatan investasi. Dengan demikian diharapkan akan menjawab bagaimana pengaturan kepemilikan rumah tempat tinggal bagi Warga Negara Asing Di Indonesia? serta bagaimana konsep kepemilikan rumah bagi Warga Negara Asing dalam rangka percepatan peningkatan investasi di indonesia?. dengan menggunakan kaidah-kaidah ilmiah hasil kajian ini menjelaskan bahwa Penerapan hukum positif berkaitan dengan rumah dan bangunan gedung telah mengabaikan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam UUPA dan hukum adat, dalam praktik kepemilikan rumah dan bangunan gedung cenderung menggunakan asas pelekatan yang selalu melekatkan hak atas tanah dengan rumah atau bangunan yang ada di atasnya, hal ini mengakibatkan WNA sulit*

---

\* Pascasarjana-Universitas Djuanda Bogor, Jl.Tol Ciawi No 1, Kotak Pos 35 Bogor 16770

*mendapatkan rumah karena rumah rumah yang dibangun diatas Hak Pakai terbatas. Untuk mengatasi hal tersebut perlu direalisasikan pendaftaran rumah dan bangunan gedung dengan pemberian sertipikat tanda bukti hak atas rumah atau bangunan gedung atau properti yang dapat dipindah tangankan, dibebankan suatu hak kebendaan, untuk mewujudkan cita-cita Pasal 8 UUBG dengan Peraturan Presiden sebagaimana diamanatkan dalam pasal 12 ayat 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU BG. Dengan demikian penerapan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam UUPA dan hukum adat, dalam praktik kepemilikan rumah dan bangunan gedung akan memudahkan WNA memiliki rumah untuk menarik minat investasi asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia. akhirnya dengan adanya kemudahan tersebut diharapkan dapat berdampak pada peningkatan investasi di Indonesia yang sampai sejauh ini dirasa kurang baik terutama jika dibandingkan dengan negara tetangga.*

---

**Kata Kunci :** *Kepemilikan Rumah Bagi WNA, Percepatan Peningkatan Investasi*

---

## A. PENDAHULUAN

Peningkatan investasi merupakan persolan yang senantiasa dicanangkan oleh pemerintah, baik melalui Rencana Pembangunan Jangka Panjang Menengah Nasional (RPJMN) ataupun pada level daerah seperti dalam RPJMD. Tujuannya tidak lain adalah untuk mengangkat perekonomian Indonesia terutama dari sebagai langkah pemulihan ekonomi Indonesia sejak krisis tahun 1997.

Harus dan memang dirasakan oleh hampir semua masyarakat bahwa salah satu hambatan utama dalam melanjutkan pembangunan pasca krisis adalah keterbatasan modal, baik yang dimiliki oleh pemerintah maupun swasta nasional, oleh karena itu masuknya investasi asing memiliki nilai strategis dalam mengangkat keterpurukan ekonomi tersebut.

Di beberapa Negara tetangga seperti Thailand, Malaysia, Singapura termasuk Cina dapat dilihat mengalami kemajuan yang lebih cepat dengan adanya peningkatan pada sektor investasi asing. Hal tersebut karena menurut investor negara-negara tersebut lebih menarik dibanding Indonesia yang lambat merespon pentingnya investasi asing.

Menjadi hasil evaluasi bahwa salah satu kiat untuk mendorong investasi asing ialah kemampuan pemerintah dalam mengatasi kendala-kendala investasi, antara lain

misalnya penyederhanaan berbagai perangkat peraturan perundang-undangan, perbaikan kinerja birokrasi, menciptakan stimulasi dengan melakukan inovasi atas kebijakan pemerintahan yang pro pasar untuk menggairahkan investasi, melakukan langkah-langkah kearah pemulihan ekonomi pada masa datang.

Sementara ini yang patutnya menjadi perhatian pemerintah adalah menyadari serta merasa perlu untuk mengkaji lebih dalam hambatan yang mendasar dari perkembangan investasi dengan melibatkan kebutuhan ataupun harapan dari investor yang tidak sesuai dan tidak disediakan di Indonesia sehingga menjadi kendala dalam iklim investasi artinya bangsa ini harus peka terhadap apa yang menjadi kebutuhan investor setelah berada di Indonesia. Mau tidak mau Indonesia akan diperbandingkan dengan negara lain untuk menentukan arah investasinya.

Investasi bagi banyak negara merupakan faktor penting di dalam menciptakan pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhanekonomi yang berkesinambungan dan berkelanjutan pada akhirnya akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Oleh karenanya, diperlukan kepekaan dari aparat pemerintah negara untuk memberikan kenyamanan bagi para investor dalam menanamkan modalnya.Salah satu upaya ialah dengan

menerapkan standar-standar perlakuan tertentu.

Dalam Hukum Internasional, standar perlakuan tersebut dikenal dengan istilah Ukuran Perlakuan Internasional (UPI) yang tetap mengacu kepada Ukuran Perlakuan Nasional (UPN). Dalam prinsip perlakuan bagi warga negara asing, ukuran yang dipakai adalah Pasal 1 ayat (3) Piagam PBB yang menyebutkan: "Orang asing harus menikmati hak serta jaminan yang sama dengan warga negara di mana ia tinggal, tidak kurang dari jaminan dalam menikmati hak-hak fundamental manusia yang telah ditetapkan dalam hukum internasional".

Namun dunia juga mengakui bahwa Ukuran Perlakuan Nasional (UPN) terhadap warga negara asing tidaklah harus sama dengan warga negaranya, seorang warga negara asing tidak boleh menuntut hak yang lebih banyak dari warga negara tujuan investasi. Batas maksimum yang dapat dituntut oleh seorang asing adalah perlakuan yang sama dengan warga negara.

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa investasi asing merupakan faktor penting dalam meningkatkan kesejahteraan. Dalam logika bernegara di Indonesia, Kesejahteraan masyarakat merupakan tanggung jawab negara sebagaimana diamanatkan oleh konstitusi. Hal ini tidak terlepas dari dasar berdirinya negara Indonesia yang dibangun berdasarkan konsep negara kesejahteraan. Gagasan negara kesejahteraan ini dinyatakan di dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) pada alinea keempat.

Indonesia adalah contoh negara tempat investasi yang menarik. Tetapi masalah kepastian hukum masing sering disuarakan investor. Ambil contoh perizinan. Pembinaan perizinan tampaknya masih menjadi problem serius meskipun berbagai regulasi sudah diterbitkan. Perizinan yang kurang berjalannya baik akan menimbulkan biaya tinggi. Sudah banyak hasil riset yang membuktikan sinyalemen itu. Masalahnya ada pada implementasi regulasi yang terkesan dilaksanakan setengah hati. Upaya yang dilakukan juga

masih terlalu menekankan pada formalitas ketimbang menciptakan budaya hukum yang pro investasi.

Ketidakjelasan atau ketidakpastian hukum tersebut menyebabkan upaya pembenahan yang dilakukan terkesan tidak menyentuh pada permasalahan intinya dan bersifat *lip service*. Istilah yang menyebutkan "kalau dapat dipersulit, mengapa harus dipermudah" seperti menjadi suatu kenyataan dalam birokrasi perizinan usaha di Indonesia.<sup>1</sup> Investor seringkali dibebani oleh urusan birokrasi yang berbelit-belit sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama dan disertai dengan biaya tambahan yang cukup besar.<sup>2</sup> Apabila kita melihat kondisi supremasi hukum di Indonesia sungguh memprihatinkan sehingga masyarakat merasakan bahwa keadilan, kebenaran, kepastian hukum, serta ketertiban merupakan suatu barang mahal.<sup>3</sup>

Selain ketidakjelasan atau kurangnya kepastian hukum, masalah kurang sejalannya upaya pemerintah untuk menarik investor asing dengan adanya pembatasan kepemilikan rumah bagi orang asing menjadi masalah cukup rumit dan terjadi di Indonesia, aturan yang menyatakan bahwa orang asing hanya boleh memiliki rumah di atas tanah hak pakai sebagai kebijakan terbaru bagi masalah tersebut ternyata belum dapat menyelesaikan masalah secara tuntas, kurangnya kuantitas atau sedikitnya rumah yang dibangun di atas lahan hak pakai menjadi masalah tidak terpenuhinya kebutuhan rumah bagi asing.

Masalah tersebut menimbulkan persoalan lanjutan seperti terjadinya penyelundupan hukum, dimana pihak asing membeli rumah dengan menggunakan nama pihak lain, hal tersebut bahkan dilakukan

---

<sup>1</sup>David Kairupan, *Aspek Hukum Penanaman Modal Asing di Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, 2013. hal 33.

<sup>2</sup>H. Zainuddin Ali, *Aspek Hukum Penanaman Modal di Indonesia*, Yayasan Masyarakat Indonesia Baru, 2014. hal 59.

<sup>3</sup>Ade Maman Suherman, *Aspek Hukum Dalam Ekonomi Global*, Ghalia Indonesia Baru, 2002. Hal 26.

dengan menggunakan jasa pihak Notaris. Kasus lainnya misalnya pihak asing yang menikah dengan warga negara Indonesia untuk selanjutnya menanamkan modalnya di Indonesia dengan menggunakan nama istri atau suaminya yang merupakan warga negara Indonesia dengan demikian status permodalan tidak lagi menjadi modal asing.

Pemerintah atas persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat, mereformasi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri, pada bulan maret tahun 2007 diterbitkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (selanjutnya disingkat UUPM). Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal mengatur tentang kemudahan pelayanan dan/atau perizinan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a yaitu tentang hak atas tanah yang diatur dalam pasal 22 menyatakan dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbaharui kembali atas permohonan penanaman modal, berupa:

1. Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan jumlah 95 (sembilan puluh lima) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 35 (tiga puluh lima) tahun;
2. Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 30 (tiga puluh) tahun; dan
3. Hak Pakai dapat diberikan dengan jumlah 70 (tujuh puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 45 (empat puluh lima) tahun dan dapat diperbaharui selama 25 (dua puluh lima) tahun.

Namun terkait dengan pasal-pasal yang diharapkan memberikan kemudahan pemilikan rumah bagi WNA tidak dapat

dilaksanakan karena telah dinyatakan bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi nomor PUTUSAN Nomor 21-22/PUU-V/2007 dalam perkara permohonan Pengujian Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 .

Melihat kenyataan ataupun masalah-masalah serta dari ketersediaan peraturan perundang-undangan yang ada saat ini, maka ketersediaan rumah untuk dimiliki WNA dihubungkan dengan percepatan peningkatan investasi di Indonesia saat ini sangat menarik dan menjadi penting untuk dikaji khususnya bagi kalangan akademik. Oleh karena itu dalam makalah pada Mata Kuliah Hukum Globalisasi ini kami menyajikan makalah dengan judul “**Konsep Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing Dalam Rangka Percepatan Peningkatan Investasi Di Indonesia**”

Dari judul dan latar belakang permasalahan di atas, maka rumusan masalah yang ingin dijawab dalam kajian ini adalah bagaimana pengaturan kepemilikan rumah tempat tinggal bagi Warga Negara Asing Di Indonesia? dan bagaimana konsep kepemilikan rumah bagi Warga Negara Asing dalam rangka percepatan peningkatan investasi di Indonesia?. kedua rumusan tersebut akan menjadi acuan atau batasan pada pembahasan dan pengambilan kesimpulan.

## **B. ATURAN KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL BAGI WARGA NEGARA ASING**

Dampak dari globalisasi perdagangan menyebabkan semakin terbuka lebarnya pintu bagi asing khususnya pelaku bisnis asing dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Dalam kegiatan ekonomi, terdapat tiga pelaku usaha yang memiliki akses sumber daya modal dan akses politik berbeda-beda, yaitu Pemerintah, swasta dan masyarakat. Dalam

hal ini, kedudukan pihak masyarakat dengan swasta tidak seimbang, serta adanya kebijakan pemerintah yang bersifat bias terhadap kepentingan masyarakat kecil, menyebabkan pihak swasta akan lebih mudah memperoleh tanah-tanah untuk pembangunan perumahan dan industri dengan mengorbankan kepentingan masyarakat kecil, sedangkan pada sisi lain, sangat sulit bagi masyarakat kecil untuk memperoleh persetujuan mengerjakan tanah-tanah bekas perkebunan atau kehutanan yang telah ditelantarkan untuk mendapatkan pengakuan haknya secara de jure.

Kebutuhan akan rumah bagi orang perorangan atau badan, baik untuk tempat tinggal maupun untuk tempat usaha, menjadi kebutuhan yang paling dirasakan mendesak untuk dipenuhi. Kebutuhan ini bukan saja bagi warga negara Indonesia tetapi juga menjadi kebutuhan warga negara asing dan badan hukum asing yang berada atau bekerja atau membuka kegiatan usahanya di Indonesia.

Pada prinsipnya UUPA secara tegas melarang warga negara asing atau badan hukum asing untuk memiliki hak-hak atas tanah, sebagai pencerminan dari asas nasionalitas yang dianut didalamnya. Terdapat hubungan yang erat antara status kewarganegaraan Indonesia dengan hak-hak atas tanah dalam UUPA, hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah demikian juga dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti hak guna bangunan, hak guna usaha.

Dalam UUPA tidak memperjelas siapa saja yang termasuk warga negara asing oleh sebab itu kita akan melihat ketentuan pada dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Dalam Undang-Undang tersebut, juga tidak merumuskan secara jelas yang dimaksud dengan pengertian warga negara asing atau orang asing, hanya dapat disimpulkan secara negatif pada pasal 7, berbunyi sebagai berikut : “Setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai orang asing”. Jadi yang menjadi ukuran untuk menentukan Warga Negara Indonesia dan orang asing

adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia. Hal itu berarti orang yang tidak termasuk pada pasal 2, 4, 5, 7, adalah bukan Warga Negara Indonesia atau disebut sebagai orang asing.

Menurut pasal 2, bahwa yang menjadi Warga Negara Indonesia adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara. Kemudian pada penjelasan pasal 2 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan “orang-orang bangsa Indonesia asli” adalah orang Indonesia yang menjadi Warga Negara Indonesia sejak kelahirannya dan tidak pernah menerima kewarganegaraan lain atas kehendak sendiri. Dengan demikian yang menjadi ukuran untuk menentukan Warga Negara Indonesia yang berasal dari bangsa Indonesia asli adalah berdasarkan tempat kelahiran dan kehendak orang itu hanya menerima satu kewarganegaraan, yaitu Warga Negara Indonesia. Sedangkan mengenai orang-orang bangsa lain tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai hal tersebut, hanya diisyaratkan apabila ada orang asing yang akan menjadi Warga Negara Indonesia harus menurut persyaratan dan pengesahan oleh undang-undang sebagaimana pada pasal 4 ditentukan siapa saja yang menjadi Warga Negara Indonesia.

Sehubungan dengan rumusan pasal 1 huruf (a) mengenai “orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau perjanjian Pemerintah Republik Indonesia dengan negara lain sebelum Undang-Undang ini berlaku sudah menjadi Warga Negara Indonesia”, meliputi apa saja peraturan perundang-undangan dan perjanjian Pemerintah Republik Indonesia dengan negara lain yang mengatur dan menetapkan seseorang telah menjadi Warga Negara Indonesia sebelum UU No. 12 Tahun 2006 diberlakukan, tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai itu. Dengan demikian yang dimaksudkan pada pasal 2 tersebut adalah orang-orang yang telah menjadi Warga Negara Indonesia menurut undang-undang kewarganegaraan yang lama dan atau perjanjian antara

Pemerintah Indonesia dengan negara lain mengenai kewarganegaraan, sepanjang orang itu tidak pindah kewarganegaraan, masih diakui sebagai Warga Negara Indonesia.

Mengenai status anak Warga Negara Indonesia di luar perkawinan sah dan anak angkat Warga Negara Indonesia yang diangkat orang asing, mereka tetap diakui sebagai Warga Negara Indonesia sesuai syarat-syarat yang ditentukan pada pasal 5, berbunyi sebagai berikut :

1. Anak Warga Negara Indonesia yang lahir di luar perkawinan yang sah, belum berusia 18 (delapan belas) tahun dan belum kawin diakui secara sah oleh ayahnya yang berkewarganegaraan asing tetap diakui sebagai Warga Negara Indonesia.
2. Anak Warga Negara Indonesia yang belum berusia 5 (lima) tahun diangkat secara sah sebagai anak oleh warga negara asing berdasarkan penetapan pengadilan tetap diakui sebagai Warga Negara Indonesia”.

Namun UUPA masih memberikan hak penguasaan tanah atau memunggut hasil dari tanah berupa hak pakai kepada warga negara asing atau badan hukum asing yang berada di Indonesia, seperti diatur pada pasal 41 dan 42 UUPA, yang dijabarkan lebih lanjut dalam PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Dari ketentuan pada pasal 41 dan 42 itu, hak pakai merupakan hak-hak untuk menggunakan dan memunggut hasil dari tanah yang bukan miliknya. Tanah yang berstatus hak pakai dapat berasal dari negara atau hak milik orang lain. Hak pakai diberikan untuk jangka waktu tertentu selama pemanfaatan fungsi tanah itu atau pemberian dengan cuma-cuma, dengan pembayaran berupa uang atau jasa kepada pemilik tanah. Hak pakai ini dapat diberikan kepada orang asing atau badan hukum yang berkedudukan di Indonesia. Badan hukum yang diberikan hak pakai harus didirikan menurut hukum Indonesia atau mempunyai perwakilan di Indonesia (bilamana badan hukum asing). Alasan pemberian hak pakai

pada orang asing atau badan hukum asing, karena hak ini bersifat terbatas atau memberi kewenangan terbatas pada pemilikinya. Selain itu, pasal 43 menentukan hak pakai yang berasal dari tanah negara, hanya dapat dialihkan pada pihak lain dengan izin dari pejabat yang berwenang. Hak pakai yang berasal dari tanah hak milik, untuk pengalihan haknya harus berdasarkan perjanjian yang diperbolehkan untuk itu.

Pada PP No. 40 Tahun 1996, ditambah lagi pihak-pihak yang dapat memperoleh hak pakai, yaitu departemen, lembaga pemerintah departemen dan non departemen; badan-badan keagamaan dan sosial; serta perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional. Hak pakai juga dapat diberikan dari tanah hak pengelola. Mengenai jangka waktu pemberian hak pakai adalah 25 tahun. Perpanjangan dan pembaharuan hak pakai adalah :

1. Hak pakai yang berasal dari tanah negara, dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu 25 tahun.
2. Hak pakai yang berasal dari hak pengelolaan, perpanjangan dan pembaharuan haknya atas usul pemegang haknya.
3. Hak pakai yang berasal dari hak milik, tidak dapat diperpanjang tetapi dapat diperbaharui sesuai kesepakatan antara pemegang hak pakai dengan pemegang hak milik.

Dengan demikian UUPA dan peraturan pelaksanaannya, tidak menentukan secara jelas bentuk-bentuk kegiatan usaha atau peruntukan dari penggunaan hak pakai. Penggunaan, penguasaan dan pemanfaatan hak pakai tidak boleh bertentangan dengan ketentuan dan jiwa UUPA, harus sesuai dengan izin pemberiannya atau kesepakatan dalam perjanjian yang dibuat untuk itu. Oleh sebab itu, pihak pemerintah atau swasta dapat membangun perumahan di atas tanah hak pakai, untuk kemudian diperjualbelikan kepada masyarakat luas, termasuk apabila pembelinya berasal dari warga negara asing. Demikian juga, pihak warga negara asing yang memperoleh hak

pakai, dapat menggunakannya untuk mendirikan bangunan perumahan atau kegiatan usaha sesuai ijin pemberian dari hak itu atau menurut kesepakatan dari perjanjian kedua belah pihak.

UUPA dengan UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun serta UU No. 4 Tahun 1994 tentang Perumahan Dan Permukiman, memiliki keterkaitan yang erat, karena dalam pembangunan rumah susun atau perumahan harus dikaitkan dengan hak atas tanah. Ketiga UU itu terletak pada satu sistem hukum benda yang terdiri dari sub sistem hukum agraria dan subsistem hukum bangunan.

Pengaturan hukum agraria dan hukum bangunan itu masih lemah, karena ketentuan pelaksanaan UUPA yang harus diatur dengan UU ternyata hingga saat ini belum ada, akibatnya terdapat perbedaan persepsi dari berbagai instansi dan menimbulkan ketidak pastian dalam penerapannya. Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas dan terbatas. Salah satu aspek yang perlu mendapat perhatian dalam pembangunannya adalah kepastian hukum atas penguasaan dan keamanan dalam pemanfaatan rumah susun itu.

Rumah susun, pertokoan dan bangunan perkantoran merupakan benda yang mempunyai status yang mengambang. Suatu saat bangunan menyatu dengan tanah dan pada saat lain ia terpisah dengan tanah. Penyatuan tanah dengan bangunan yang menjadi alasnya karena asas pemisahan vertikal sedangkan bila bangunan dan tanah terpisah karena asas yang dipakai adalah pemisahan horisontal. Perangkat hukum kita tidak mempunyai pendirian yang konsekuen mengenai asas mana yang dipakai. Orang asing hanya boleh memiliki bangunan yang dibangun diatas tanah hak pakai atau hak sewa bangunan[ Bangunan yang berdiri diatas hak pakai dapat digunakan untuk tempat tinggal atau bukan tempat tinggal.

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh warga negara asing,

selain rumah yang dibangun diatas tanah hak pakai, juga berdasarkan perjanjian dengan pemilik hak atas tanah. Perjanjian itu berbentuk tertulis yang dibuat dengan akta pejabat pembuat akta tanah. Perjanjian itu dibuat untuk jangka waktu 25 tahun, dan dapat diperbaharui untuk paling lama 25 tahun.

Berkenaan dengan pemilikan atas rumah susun oleh warga negara asing, sesuai UU No. 16 Tahun 1985, harus berada di atas hak pakai atas tanah negara. Hal ini disebabkan karena konsep pemilikan rumah susun terdapat pemilikan secara individu dan terpisah, yakni pemilikan rumah susun itu sendiri, dan mengandung pemilikan bersama secara proporsional dan tidak terpisahkan terhadap tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama. Terkait dengan berkedudukan di Indonesia, sesuai dengan UU No. 12 Tahun 2006, setiap orang asing yang berada di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat keimigrasian :

1. Mempunyai izin tinggal tetap.
2. Mempunyai izin kunjungan.
3. Mempunyai izin tinggal terbatas.

Dibuktikan dengan dokumen keimigrasian sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ijin tinggal tetap diberikan kepada orang asing untuk tinggal menetap di wilayah Indonesia. Ijin tinggal terbatas diberikan dalam arti jangka waktu tinggal terbatas. Izin kunjungan diberikan untuk tujuan kunjungan dalam jangka waktu terbatas dalam rangka tugas pemerintahannya, pariwisata, kegiatan sosial budaya atau usaha. Sedangkan badan hukum asing yang dapat mempunyai hak pakai adalah badan hukum privat dan badan hukum publik. Badan hukum asing privat adalah badan hukum keperdataan yang didirikan tidak menurut hukum Indonesia dan perkumpulan atau badan-badan lainnya, yang lebih separuh jumlah anggotanya adalah warga negara asing. Badan hukum asing publik seperti kantor perwakilan diplomatik atau organisasi internasional yang berada di Indonesia.

Pembatasan bagi warga negara asing hanya boleh memiliki satu rumah tempat tinggal, bisa berupa rumah yang berdiri

sendiri atau rumah susun yang dibangun di atas hak pakai. Bangunan yang dapat dimiliki warga negara asing dan badan hukum asing untuk rumah tempat tinggal atau hunian, baik rumah berdiri sendiri maupun rumah susun, adalah rumah yang tidak sederhana atau tidak sangat sederhana, rumah yang pembangunannya tidak dibiayai oleh pemerintah, rumah yang pembangunannya tidak mendapat fasilitas subsidi dari pemerintah.

PP No. 41 Tahun 1996 tidak mengatur tentang penjualan tanah dan bangunan yang dimiliki warga negara asing kepada pihak lain. Juga tidak secara eksplisit memuat ketentuan tentang hibah dan pewarisan hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki warga negara asing. Sedangkan untuk penyewaan bangunan pada pihak lain, Peraturan Menteri Agraria /Kepala BPN No. 7/1996 membolehkan tanah dan bangunan yang dimiliki warga negara asing di sewakan kepada pihak lain asalkan, tanah dan bangunan itu tidak digunakan oleh pemiliknya dan rumah itu disewakan melalui perusahaan Indonesia berdasarkan perjanjian tertulis antara warga negara asing pemilik rumah dengan perusahaan tersebut.

Dalam UUPA juga ditentukan, hak pakai hapus karena jangka waktu, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktu berakhir, karena tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud pada pasal 50 mengenai kewajiban-kewajiban dari pemegang hak pakai, pasal 51 mengenai kewajiban pemegang hak pakai untuk memberikan jalan keluar, jalan air, kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung, pasal 52 kewenangan pemegang hak pakai untuk menguasai dan mempergunakan tanah hak pakai, Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian pengelolaan; atau Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Adanya pelepasan

secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir, hak pakai dicabut berdasarkan UU No. 20 Tahun 1961, karena ditelantarkan, kondisi tanahnya musnah, adanya ketentuan pasal 40 ayat (2) mengenai pemegang hak pakai yang tidak memenuhi syarat, wajib melepaskan atau mengalihkan haknya kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam waktu 1 tahun. Bila setelah lewat 1 tahun, tidak dilakukan pelepasan atau pengalihan haknya, maka hak pakai itu hapus demi hukum.

Mengenai hapusnya hak pakai atas tanah negara, berakibat tanahnya menjadi tanah negara. Hapusnya hak pakai atas tanah hak pengelolaan, tanahnya kembali pada penguasaan pemegang hak pengelolaan. Hapusnya hak pakai yang berasal dari tanah hak milik, tanahnya kembali pada penguasaan pemegang hak milik.

Kaitan antara hapusnya hak pakai dengan bangunan di atasnya, bila hak pakai dari tanah negara, maka pemegang hak pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu 1 tahun sejak hapusnya hak pakai. Bila bangunan dan benda-benda masih diperlukan, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti kerugian. Biaya pembongkaran bangunan dan benda-benda ditanggung pemegang hak. Jika pemegang hak lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk membongkar bangunan dan benda-benda di atasnya, maka pemerintah akan melakukan pembongkaran atas biaya pemegang hak. Apabila hak pakai atas tanah hak pengelolaan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud pasal 56, bekas pemegang hak pakai wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik.

Ketentuan-ketentuan di atas menjadi kaidah umum bagi hapusnya hak pakai dan akibat-akibat hukum dari hapusnya hak

pakai bagi pemegang hak pakai, bangunan dan benda-benda di atasnya. Ketentuan ini juga dapat diberlakukan untuk mengakhiri hak pakai kepada pemegang hak pakai yang berasal dari warga negara asing atau badan hukum asing.

Mengenai hapusnya hak pakai dan bangunan di atasnya bagi warga negara asing dan nbadan hukum asing di atur juga pada PP No. 41 Tahun 1996, menentukan Warga negara asing yang membeli rumah di Indonesia apabila tidak memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia atau tidak lagi memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia. Hubungan hukum antara warga negara asing dengan tanah dan bangunan tempat tinggalnya juga dapat berakhir apabila jangka waktu dalam perjanjian berakhir, dan apabila warga negara asing itu tidak berada di Indonesia lagi, sebelum jangka waktunya berakhir. Selama jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanah dan bangunannya pada orang lain yang memenuhi syarat.

Apabila orang asing memiliki rumah yang dibangun di atas tanah hak pakai atau tanah negara atau menurut perjanjian, bila selama jangka waktu 1 tahun, ternyata hak atas tanah belum diserahkan pada pihak lain yang memenuhi syarat, maka rumah yang dibangun di atas tanah hak pakai dikuasai negara untuk dilelang. Bila rumah itu dibangun berdasarkan perjanjian maka rumah itu akan menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Selain itu, hak pakai atas rumah tempat tinggal bagi warga negara asing, juga dapat berakhir bila ia tidak memenuhi syarat-syarat keimigrasian yang diatur pada PP No. 32 Tahun 1994. Apabila warga negara asing melanggar atau tidak memenuhi ketentuan-ketentuan keimigrasian maka kepada orang asing itu tidak mungkin lagi berada atau berkedudukan di Indonesia. Adapun ketentuan-ketentuan keimigrasian yang dimaksud yaitu :

1. Warga negara asing melepaskan hak ijin tinggal tetap atau ijin tinggal terbatas atas kemauannya sendiri.

2. Berada di luar wilayah Negara Republik Indonesia terus menerus dan telah melebihi batas waktu ijin masuk kembali ke wilayah negara Republik Indonesia.
3. Dikenakan tindakan keimigrasian.

### **C. KONSEP HUKUM KEPEMILIKAN RUMAH BAGI WNA SETELAH PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI**

Dalam konteks kepemilikan penyediaan rumah bagi WNA di Indonesia, penggunaan asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan dapat mengatasi kesulitan WNA untuk memiliki rumah. Penerapan prinsip pemisahan antara rumah dan bangunan gedung dengan tanah, menurut hemat penulis adalah salah satu jalan keluar karena harga rumah menjadi lebih murah karena rumah terlepas dari tanah tapak pekarangannya.

Pada praktiknya perlu dicarikan model penyelesaian untuk mencegah timbulnya hambatan penyediaan rumah bagi WNA. yaitu dengan mengatur ulang hubungan hukum antara tanah dengan bangunan rumah yang berdiri di atasnya dalam bentuk format pengaturan yang sesuai dengan hukum adat yang berlaku yang menganut asas pemisahan horinzontal

Mengenai hubungan hukum antara tanah dengan benda yang ada di atasnya dalam hukum pertanahan hendaknya melepaskan diri dari pengaruh KUH Perdata yang sudah tidak sesuai dengan iklim hukum pertanahan. Sebagaimana diketahui dengan berlakunya UUPA menganut hukum adat, maka ketentuan mengenai pertanahan dalam KUHPerdata dinyatakan tidak berlaku lagi.

Oleh karena itu sudah saatnya dilakukan evaluasi dalam penerapan asas dalam kaidah hukum pertanahan. Kemudian memisahkan kepemilikan atas tanah dan bangunan secara tegas. Sehingga dengan demikian, WNA dapat menikmati kepemilikan rumah dengan hak kebendaan atas bangunan rumah secara kuat melalui

pembentukan atau pemunculan nomenklatur baru hak kebendaan bangunan rumah, tanpa perlu memiliki tanah yang berada di bawahnya.

Sebagaimana dijelaskan pada pembahasan sebelumnya kegiatan perusahaan pengembang perumahan akan melakukan tahap pembebasan tanah setelah perusahaan pengembang perumahan memperoleh izin lokasi yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau dengan cara pelepasan hak. Jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.<sup>4</sup> Menurut Urip Santoso, Secara yuridis yang dijual belikan bukan tanahnya, memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.<sup>5</sup>

Terbatasnya bangunan rumah yang berdiri diatas Hak Pakai mengakibatkan terbatasnya rumah yang dapat dimiliki oleh WNA. Hal tersebut terjadi karena sistem hukum tanah di Indonesia tidak secara tegas menganut azas pemisahan horizontal. Tanah dan bangunan menjadi satu kesatuan kepemilikan.

Menurut teori Utilitarisme yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham apa yang cocok digunakan, atau cocok untuk kepentingan individu adalah apa yang cenderung untuk memperbanyak kebahagiaan. Demikian juga, apa yang cocok untuk kepentingan masyarakat adalah apa yang cenderung menambah kesenangan individu-individu yang merupakan anggota masyarakat itu. Inilah yang mesti menjadi titik-tolak dalam menata hidup manusia, termasuk hukum.<sup>6</sup>

Hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup (*the living law*) dalam masyarakat, yang tentunya

sesuai pula atau merupakan pencerminan dari nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat itu.<sup>7</sup>

Salah satu aspek yang penting dalam hukum pertanahan adalah tentang hubungan antara tanah dengan benda lain yang melekat padanya. Kepastian hukum terkait dengan kedudukan hukum dari benda yang melekat pada tanah itu sangat penting, karena hal ini mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat padanya.<sup>8</sup>

Asas pemisahan horizontal (*horizontal scheidung*) sebagai kebalikan dari asas perlekatan vertikal. Asas pemisahan horizontal adalah asas yang dianut dalam hukum adat yang merupakan dasar dari UUPA. Hukum adat merupakan sumber utama pembangunan hukum agraria nasional. Konsepsi hukum tanah adat merupakan konsepsi asli Indonesia yang bertitik tolak dari keseimbangan antara kepentingan bersama dan kepentingan perseorangan.<sup>9</sup> Asas pemisahan horizontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah itu, misalnya di dalam hukum adat seseorang dapat menjadi pemilik pohon atau rumah diatas tanah milik orang lain<sup>10</sup>.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja mengatakan bahwa:

“Dalam hukum tanah, khususnya yang berkaitan dengan pembangunan gedung, konsep hukum adat tanah yang memisahkan pemilikan tanah dari bangunan di atasnya dapat kiranya memberikan pemilikan tanah dari bangunan diatasnya dapat kiranya memberikan jalan keluar pada masalah-masalah yang timbul dalam pembangunan gedung atas tanah milik orang lain,

<sup>4</sup> Harsanto Nursadi, *Sistem Hukum Indonesia*, Universitas Terbuka, Tangerang cetakan ketigabelas 2015, hlm 525.

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Media Group Cetakan ke empat, Jakarta, 2014, hlm 358.

<sup>6</sup> Bernard L. Tanya, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Dan Generasi*, Penerbit Genta Publishing, 2013, hlm. 83.

<sup>7</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Penerbit P.T Alumni, 2002, hlm. 10.

<sup>8</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 65

<sup>9</sup> Benhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm. 160

<sup>10</sup> M.Rizal, *op. cit*, hlm 64.

khususnya dalam pembangunan rumah susun. Pemisahan horizontal ini yang merupakan suatu asas yang lama dikenal dalam hukum adat dan dalam hukum tanah atau kebendaan di negara barat sudah dikenal juga, tetapi belum di negara-negara yang hukum kebendaan dalam hukum perdatanya masih tertinggal seperti Indonesia<sup>11</sup>.

Pendapat tersebut sejalan dengan pendapat Martin Roestamy yang mengemukakan bahwa dengan penerapan asas pemisahan horizontal dalam hukum tanah, tidak berarti asas pelekatan vertikal tidak dapat diterapkan. Dalam hal bangunan dan hak atas tanah dimiliki oleh subyek hukum yang sama, maka diterapkan asas pelekatan vertikal. Dalam hal ini, asas pelekatan vertikal merupakan konsekuensi dari kepemilikan bangunan dan hak atas tanah yang pada dasarnya terpisah namun karena dimiliki oleh subyek hukum yang sama, maka terjadi pelekatan kepemilikan antara hak atas tanah dengan hak atas bangunan. Akan tetapi, secara de jure bukti kepemilikan kedua hak tersebut harus dipisahkan. Pelekatan vertikal terjadi semata-mata karena secara de facto, subyek hukum tersebut memiliki hak atas bangunan dan hak atas tanah. Jadi asas pelekatan vertikal yang dimaksud terjadi karena penguasaan kedua hak oleh subyek hukum yang sama.<sup>12</sup>

Selanjutnya Martin Roestamy mengemukakan bahwa dialog untuk memecahkan persoalan pemisahan antara tanah dengan bangunan yang di atasnya merupakan keniscayaan dalam ilmu hukum, agar kedudukan hukum antara keduanya menjadi jelas, sejalan dengan kebutuhan dan keinginan masyarakat, sejak dulu (sejak hukum adat) sampai sekarang (era globalisasi).<sup>13</sup> Menurut hemat penulis penerepan pemisahan horizontal menjadi

salah satu pilihan memudahkan WNA untuk membeli rumah karena dengan penerapan asas ini harga arumah akan menjadi lebih murah .

Penerapan asas pemisahan horizontal yang sejalan dengan UUPA yang walaupun tidak menyebit UUPA dalam konsideran mengingat sebagai dasar pertimbangannya tetapi pada pasal 18 ayat 1 butir b menetapkan bahwa “setiap bangunan gedung harus diberikan status bangunan gedung”. mengenai isi pasal tersebut diperjelas dalam PPBG pasal 12 ayat 1 yang menyatakan bahwa “status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah” .

Pemisahan kepemilikan rumah dengan tanah, menciptakan sebuah kompleksitas di dalam hubungan hukum antar subyek hukum yang terkait dengan benda tanah dan rumah, baik dari pendekatan kepentingan hukum (kepemilikan dan penggunaan). Dalam makalah ini penulis membagi berdasarkan pendekatan kepentingan hukum dalam tiga model subyek hukum. Pertama, ialah subyek hukum pemilik tanah, kedua subyek hukum pemilik rumah dan ketiga subyek hukum WNA. Adapun yang dimaksud dengan subyek hukum pemilik tanah, ialah orang perorangan atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah. Kemudian subyek hukum pemilik rumah ialah orang-perorangan atau badan hukum yang memiliki bukti kepemilikan atas rumah dan subyek hukum WNA yang berdasarkan hubungan hukum tertentu merupakan pihak yang secara nyata menjadi subjek pennguna rumah tersebut.

Pembagian subyek hukum yang demikian dalam penguasaan dan kepemilikan bangunan rumah atau tanah akan menciptakan model-model hubungan hukum tertentu antara ketiga subyek hukum tersebut di atas. Terdapat beberapa kemungkinan hubungan antara ketiga subyek hukum tersebut di atas. Pertama, subyek hukum adalah pemilik tanah, sekaligus pemilik rumah dan juga WNA. Kedua, subyek hukum adalah pemilik tanah

<sup>11</sup> Mochtar Kusuma Atmaja, *Pemantapan Cita Hukum dan asas-asas Hukum Nasional di masa kini dan masa yang akan datang*, dikutip dari Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing*, PT. Alumni, Bandung, 2011, hlm 106.

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 302.

<sup>13</sup> *Ibid*, 131.

serta pemilik rumah namun bukan WNA. Ketiga, pemilik tanah bukan pemilik rumah dan juga bukan WNA. Dari kemungkinan tersebut, dapat deskripsikan sebagai berikut : Pertama, penguasaan dan kepemilikan rumah dan tanah terhimpun ke dalam satu subyek hukum. Kedua, antara pemilik rumah dan pemilik tanah terhimpun di dalam satu subyek hukum namun subyek hukum tersebut tidak menggunakan rumah tersebut. Ketiga, kepemilikan atas tanah dan rumah serta WNA terpisah ke dalam beberapa subyek hukum yang berbeda.

Kepentingan hukum merupakan kepentingan yang sifatnya tidak bergantung/melekat pada subyek hukum tertentu, satu subyek hukum bisa memiliki kepentingan hukum dalam kepentingan sebagai pemilik tanah, pemilik rumah dan WNA. Namun juga bisa hanya satu subyek hukum yang memiliki satu kepentingan hukum, misalkan hanya sebagai WNA saja atau sebagai pemilik tanah saja atau sebagai pemilik tanah saja.

Pembedaan kedua konsep tersebut memiliki konsekuensi pada model-model hubungan hukum antara tanah dan bangunan rumah. Subyek hukum mewakili satu orang/badan hukum atau beberapa orang/badan hukum tertentu, yang memiliki kapasitas/kecakapan untuk melakukan sebuah hubungan hukum. Inti dari model hukum yang akan dikembangkan ialah, terletak pada mengatur hak dan kewajiban dari subyek-subyek hukum tersebut di atas. Sedangkan isi dari hak dan kewajiban dikembangkan dari masing-masing kepentingan-kepentingan hukum tersebut.

Adapun kepentingan hukum tersebut, didasarkan pada peran subyek hukum dalam menikmati hak kebendaan terhadap tanah dan rumah. Dalam gambar tersebut di atas, penulis melakukan identifikasi setidaknya terdapat 3 (tiga) kepentingan hukum, subyek hukum untuk menikmati hak kebendaan tanah dan bangunan rumah. Pertama, pemilik tanah, Kedua pemilik rumah dan Ketiga WNA.

Kepentingan hukum dari pemilik tanah, tidak dapat dilepaskan dari bentuk serta kompensasi/timbal balik yang didapat atas

penggunaan tanah untuk mendirikan rumah. Setidaknya terdapat beberapa perlindungan hukum yang harus diberikan kepada pemilik tanah, terkait dengan kepemilikan jangka waktu penggunaan tanah dan perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah apabila pihak pemilik rumah melakukan tindakan-tindakan hukum terhadap rumah yang dimilikinya, seperti perbuatan hukum penjaminan ataupun perbuatan hukum lainnya terkait dengan kepemilikan rumah tersebut.

Kepentingan hukum dari pemilik rumah, tidak berbeda dengan kepentingan dari kepentingan pemilik tanah, terutama terkait dengan jaminan hukum bila terjadi tindakan pengalihan (pemindahan hak), penjaminan atas tanah yang di atasnya didirikan rumah. Sedangkan kepentingan hukum WNA, ialah jaminan terhadap kelangsungan dari hak-haknya untuk menggunakan atau mengeksploitasi kenikmatan atas rumah sebagai benda, tidak diganggu oleh pihak lain meskipun terjadi perbuatan hukum, baik yang dilakukan oleh pemilik tanah maupun pemilik rumah.

#### **D. KESIMPULAN**

1. Penerapan hukum positif berkaitan dengan rumah dan bangunan gedung telah mengabaikan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam UUPA dan hukum adat, dalam praktik kepemilikan rumah dan bangunan gedung cenderung menggunakan asas pelekatan yang selalu melekatkan hak atas tanah dengan rumah atau bangunan yang ada di atasnya, hal ini mengakibatkan WNA sulit mendapatkan rumah karena rumah rumah yang dibangun diatas Hak Pakai terbatas. Perlu direalisasikan pendaftaran rumah dan bangunan gedung dengan pemberian sertipikat tanda bukti hak atas rumah atau bangunan gedung atau properti yang dapat dipindah tangankan, dibebankan suatu hak kebendaan, untuk mewujudkan cita-cita Pasal 8 UUBG dengan Peraturan Presiden

- sebagaimana diamanatkan dalam pasal 12 ayat 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU BG.
2. Penerapan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam UUPA dan hukum adat, dalam praktik kepemilikan rumah dan bangunan gedung akan memudahkan WNA memiliki rumah untuk menarik minat investasi asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia;

### DAFTAR PUSTAKA

- Arie. S. Hutangalung, 2003, *Condominium dan permasalahannya*, Kampus UI Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, .
- Andi Hamzah, *et all.* 2006, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta : PT. Rineka.
- Bernhard Limbong, 2013, *Bank Tanah*, Jakarta Selatan : Pustaka Margaretha.
- Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta Selatan : Margaretha Pustaka.
- Bernhard Limbong, 2014, *Politik Pertanahan*, Jakarta Selatan : Margaretha Pustaka.
- B. Arief Sidharta, 2008, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, dan Filsafat Hukum*, Bandung : PT. Refika Aditama.
- Bagir Manan, *Politik Perundang-undangan dalam rangka mengantisipasi Liberalisme Perekonomian*
- Darmawan Tribowo, 2006, *Mimpi Negara-Negara Kesejahteraan LP3ES*, Jakarta .
- Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dalam Konsep Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Djarot Widya Muliawan, 2015, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*. Buku Litera, Yogyakarta.
- Erwin Kalo, 2009, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)*, Jakarta : Minerva Athena Pressindo.
- Frans Wirjanto Jomo, 1986, *Membangun Masyarakat*, Bandung, : PT. Alumni.
- Harsanto Nursadi, 2015, *Sistem Hukum Indonesia*, Tangerang : Universitas Terbuka.
- IDHAM, 2004, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Bandung : P.T. Alumni.
- Jeremi benthan, 2006, *the teory of legislation (teori perundang-undangan : Prinsip-prinsip Legislasi. Hukum Perdata dan Hukum Pdana, diterjemahkan oleh Nuhadi Bandung : Nusa Media & Nuansa)*
- Lihat, Bab I tentang Kerangka Pemikiran dalam konsep hukum sebagai sarana pembaharuan dan pembangunan yang digagas oleh Mochtar.
- Martin Roestamy, 2011, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing*, Bandung : PT. Alumni.
- Markus Lukman eksistensi peraturan kebijakan dalam bidang perencanaan dan pelaksanaan pembangunan di daerah
- M. Rizal, 2009, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung : CV Nuansa Aulia
- Suriansyah Murhaini, 2015, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan* : LaksBang Grafika, Jawa Timur dan Indonesia Timur.
- Suherli Kusmana, 2010, *Merancang Karya Tulis Ilmiah*, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.
- Yasin Dutton, 2003, *Asal Mula Hukum Islam*, Jogjakarta : Islamika.

- Urip Santoso, 2014, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Media Group.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana Prenadamedia Group.
- Urip Santoso , 2014, *Hukum Perumahan* , Kencana Prenamedia, Jakarta ,  
Undang-Undang Tentang Rumah Susun No. 20 Tahun 2011  
Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman No. 1 Tahun 2011  
Undang-Undang No. 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia  
PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah  
PP No 41 TAHUN 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia  
<https://nauvallibrary.wordpress.com/2015/09/09/backlog-rumah-di-indonesia-tahun-2014/>  
<http://www.tempointeraktif.com/hg/narasi/2004/08/02/nrs,20040802-01,id.html>.  
<https://nauvallibrary.wordpress.com/2015/09/09/backlog-rumah-di-indonesia-tahun-2014/> dan rencana strategis  
<https://nauvallibrary.wordpress.com/2015/09/09/backlog-rumah-di-ndonesia-tahun-2014/> dan rencana strategis