

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan rumah tempat tinggal dan rumah susun didaerah pekotaan semakin meningkat seiring dengan meningkatnya populasi. Kebutuhan terhadap rumah tempat tinggal dan rumah susun tidak hanya bagi Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut WNI), namun juga bagi Warga Negara Asing (selanjutnya disebut Orang Asing) baik untuk tempat tinggal maupun untuk investasi. Apabila dilihat memang saat ini pasar properti masih dipegang secara mayoritas oleh WNI. Tentu saja hal ini tidak terpisah kaitannya dengan hak atas tanah, termasuk syarat-syarat perolehannya baik bagi WNI maupun bagi Orang Asing. Di Indonesia pengaturan mengenai pertanahan secara dasar diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut sebagai UUPA.

Tanah merupakan bagian dalam kebutuhan pokok manusia untuk menunjang kehidupannya, secara garis besar sebagian penduduk di Indonesia sangat bergantung pada tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun mencari nafkah seperti pertanian/perkebunan ataupun lapangan pekerjaan berupa kawasan Industri. Meningkatnya populasi di Indonesia tentunya memerlukan kebutuhan ketersediaan tanah dan rumah tempat tinggal bagi mereka. Agar pemanfaatan tanah dapat dilakukan dengan maksimal, maka sangatlah penting agar dapat menata tanah tersebut agar dapat dirasakan oleh masyarakat

banyak. Tidak hanya itu, tanah juga dapat digunakan sebagai sarana pembangunan nasional, menghasilkan komoditas yang dapat diekspor keluar negeri guna meningkatkan pendapatan Negara.

Penataan tanah tersebut selain meningkatkan keefektifitas pemanfaatan tanah, dapat menghindari sengketa tanah dan mencegah tanah yang tumpang tindih antara satu dengan yang lain, sehingga jelas siapa yang menguasai tanah tersebut. Penataan tanah dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang bertujuan bagi kemakmuran rakyat Indonesia serta memerhatikan hak-hak rakyat Indonesia, serta fungsi sosial yang dimaksud dalam Pasal 6 UUPA serta pelaksanaan amanat Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat*". Hal ini tentu dapat meningkatkan perekonomian nasional dan kesejahteraan sosial.

UUPA menegaskan bahwa hanya WNI dan badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah yang meliputi bumi, air, dan ruang angkasa. Khususnya terhadap Hak Milik seperti yang diatur dalam Pasal 21 UUPA hanya dapat dimiliki oleh WNI dan badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah. Orang asing tidak dapat menguasai Hak Milik, hal ini merupakan suatu bentuk perlindungan bagi WNI untuk memiliki Hak Milik. Namun Pemerintah tidak menutup sepenuhnya kesempatan bagi orang asing untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia.

Dalam memudahkan investasi asing di Indonesia, Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional membuka kesempatan bagi Orang Asing untuk memiliki hak atas tanah khususnya hunian di Indonesia baik rumah tempat tinggal maupun rumah susun.

Pemerintah mengundang Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia selanjutnya disebut PP No. 103 Tahun 2015.

Regulasi tersebut memberikan kemudahan kepada orang asing untuk memiliki rumah tempat tinggal ataupun rumah susun di Indonesia dengan jangka waktu lebih lama serta status tanahnya. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11 PP

No. 103 Tahun 2015 mengenai tata cara pemberian, pelepasan atau pengalihan hak atas kepemilikan rumah tempat tinggal bagi Orang Asing, pemerintah menetapkan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di

Indonesia selanjutnya disebut Permen ATR No. 13 Tahun 2016. Namun, Permen ATR No. 13 Tahun 2016 dianggap kurang optimal, sehingga Menteri Agraria mengganti peraturan tersebut dengan Peraturan Menteri Agraria

Nomor 29 Tahun 2016 selanjutnya disebut Permen ATR No. 29 Tahun 2016 yang mengatur hal yang sama namun lebih eksplisit.¹

¹ Evelyn Hutami Gunawarman, "Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing | Hukum Properti," accessed May 18, 2018, <http://www.hukumproperti.com/rumah-susun/kepemilikan-rumah-orang-asing/>.

Tujuan dibentuknya pertauran-peraturan tersebut bertujuan untuk mendorong iklim investasi di Indonesia serta kepastian kepada orang asing untuk tinggal dan berinvestasi di wilayah Indonesia khususnya di Kota Batam. Namun, pasar properti di Kota Batam saat ini masih didominasi oleh pembeli lokal. Ini disebabkan masih ada syarat-syarat yang harus dipenuhi yang terkadang memberatkan investor asing atau orang asing untuk berinvestasi properti di Indonesia, selain itu masih kurangnya kepercayaan dari orang asing untuk berinvestasi di Indonesia terlebih lagi adanya dualisme pemerintahan di Kota Batam. Namun, baru-baru ini Presiden Joko Widodo telah memerintahkan untuk menghilangkan dualisme pemerintahan dengan mengangkat walikota Batam sebagai Kepala BP ex officio yang ada di Kota Batam.²

Orang asing dalam hal ini hanya diperbolehkan memiliki properti di Kota Batam dengan Sertifikat Hak Pakai. Sertifikat ini berlaku selama 30 tahun, kemudian diperpanjang lagi menjadi 20 tahun dan diperbarui lagi selama 30 tahun, sehingga jangka waktu keseluruhannya 80 tahun, apabila dilihat dari jangka waktunya maka Hak Pakai sama dengan Hak Guna Bangunan. Syarat lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) PP No. 103 Tahun 2015 disebutkan bahwa orang asing yang diperbolehkan membeli properti di Indonesia harus memiliki izin tinggal. Surat izin tinggal ini disebut Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS). Orang asing dapat memperoleh Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS), apabila orang asing tersebut bekerja terlebih dahulu di

²"Kepala BP Batam Ex Officio, Tantangan Untuk Walikota Batam | Batampos.Co.Id," accessed May 26, 2018, <https://batampos.co.id/2018/12/18/kepala-bp-batam-ex-officio-tantangan-untuk-walikota-batam/>.

Indonesia, atau orang asing yang kawin secara sah dengan WNI.³ Namun tidak berarti hanya pemegang izin tinggal terbatas saja yang dapat memiliki rumah tempat tinggal maupun rumah susun di Indonesia namun juga izin tinggal lainnya yang telah diuraikan dalam penjelasan Pasal 2 ayat (2) PP No. 103 Tahun 2015.

Hal ini tentu memberatkan beberapa orang asing yang ingin berinvestasi properti di Indonesia. Dilihat dari pemberitaan dan tujuan untuk mengundang investor asing atau orang asing untuk membeli properti di Indonesia, maka sangatlah berbeda dengan penerapannya yang masih membutuhkan persyaratan-persyaratan tersebut, terlebih lagi informasi-informasi mengenai hal ini belum tentu diketahui oleh orang asing yang mungkin berminat untuk berinvestasi properti di Indonesia. Hal lainnya harus dilihat juga terkait hak WNI dalam menguasai tanah di Indonesia, apakah dengan diterbitkannya PP No. 103 Tahun 2015 tersebut bertujuan untuk memanjakan orang asing dalam memiliki rumah tempat tinggal dan rumah susun atau dikatakan diskriminasi terhadap WNI yang juga berhak atas tanah?

PP No. 103 Tahun 2015 dalam Pasal 3, memuat suatu jaminan kepada WNI yang melakukan perkawinan dengan orang asing untuk memperoleh hak atas tanah yang sama dengan WNI lainnya. Sekilas hal ini terlihat sebagai suatu langkah besar dalam meniadakan diskriminasi pemilikan tanah sesama WNI. Namun dalam ayat (2) perkawinan tersebut harus dilakukan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri. Apabila tidak dilakukan perjanjian

³ "Prosedur KITAS Dan KITAP - Hukumonline.Com," accessed May 18, 2018, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4cca43416d462/prosedur-kitas-dan-kitap>.

pemisahan harta bersama tersebut maka dapat menimbulkan suatu peluang terhadap orang asing untuk memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak Milik. Hal ini akan menimbulkan suatu pertentangan dengan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disingkat UU Perkawinan) yang menerangkan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan, menjadi harta bersama. Sehingga akan menimbulkan suatu celah hukum terhadap status kepemilikan tanah oleh orang asing.

Kemudahan dalam kepemilikan rumah tempat tinggal dan rumah susun bagi orang asing sangatlah diperlukan apabila ingin meningkatkan pasar properti namun bukan berarti juga mengabaikan asas nasionalitas dalam UUPA. Berdasarkan permasalahan-permasalahan di atas yang mendasari penulis untuk melakukan penulisan tentang **Efektivitas Peraturan**

Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia Dalam Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal dan Rumah Susun di Kota Batam.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat diajukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana efektivitas penerapan PP No. 103 Tahun 2015 terkait kepemilikan properti untuk orang asing di Indonesia?
2. Apa status kepemilikan tanah sebagai harta bersama pada Warga Negara Indonesia yang melakukan perkawinan campuran?

C. Tujuan Penelitian

Penulis melakukan penelitian ini dengan tujuan yakni:

1. Menganalisa lebih dalam mengenai penerapan serta efektivitas dari PP No. 103 Tahun 2015 dan peran pemerintah dalam meningkatkan iklim investasi properti dengan penerapan PP No. 103 Tahun 2015.
2. Menganalisa lebih dalam mengenai status tanah yang diperoleh akibat dari perkawinan campuran.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis diharapkan dapat memberi penjelasan yang mendalam serta kepastian hukum mengenai mekanisme dan penerapan PP No. 103 Tahun 2015 maupun perkembangan hukum property bagi orang asing khususnya di Kota Batam.
2. Secara praktis diharapkan dapat bermanfaat sebagai informasi bagi orang asing yang berminat untuk berinvestasi properti di Indonesia serta dapat menghasilkan rekomendasi untuk para pembuat kebijakan dalam menyusun peraturan yang berkaitan dengan kepemilikan properti bagi orang asing di Indonesia khususnya di Kota Batam.