

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

I. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Berkedudukan disini dalam artian orang asing tersebut memegang izin tinggal tetap (penduduk Indonesia), izin kunjungan dan izin keimigrasian lain dalam hal ini tinggal terbatas. Kehadiran orang asing ini harus memberikan manfaat bagi kepentingan nasional yaitu kehadirannya dapat memberikan kontribusi bagi pembangunan nasional. Sedangkan rumah yang dapat dimiliki oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah:

1. Rumah yang berdiri Sendiri yang dibangun diatas tanah ;
 - a. Hak pakai atas tanah negara;
 - b. Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah, dalam hal ini hak pakai atas tanah hak milik dan hak sewa untuk bangunan.
2. Satuan rumah susun yang dibangun diatas bidang tanah hak pakai atas tanah negara.

Rumah yang dapat dimiliki oleh orang asing tersebut dibatasi hanya satu buah dan tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana dan rumah sangat sederhana.

Untuk memperoleh rumah, orang asing dapat menempuh beberapa cara yang telah diatur dalam Surat Menteri Negara Agraria/Kep BPN No.110-2871 tanggal 8 Oktober 1996 yaitu melalui perbuatan hukum:

1. Mengajukan permohonan pemberian hak pakai atas tanah negara ataupun tanah hak milik kemudian membangun rumah diatasnya.
 2. Membeli tanah hak pakai atas tanah negara ataupun tanah hak milik dari pemegang sebelumnya kemudian mendirikan rumah diatasnya atau membeli hak atas tanah tersebut beserta rumah diatasnya.
 3. Dengan melalui persetujuan pemberian hak sewa untuk bangunan dengan pemilik tanah kemudian membangun rumah diatasnya.
 4. Membeli hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan diatas tanah hak pakai atas tanah negara.
- II. Hak pakai atas tanah negara dapat dibebani hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sehingga hanya rumah milik orang asing yang berdiri diatas tanah negara yang dapat dijadikan jaminan.

1. Saran

- I. Sebaiknya perlu dijelaskan mengenai kriteria orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang dapat memberikan manfaat bagi pembangunan nasional sehingga terdapat pembatasan yang lebih jelas bagi orang asing yang dapat memiliki rumah di Indonesia.

- II. Sebaiknya perlu dikaji kembali peraturan mengenai hak pakai yang dalam pengalihannya harus dengan izin pejabat yang berwenang(UUPA) karena dalam peraturan ini meniadakan salah satu sifat hak pakai sebagai benda jaminan yaitu mudah dialihkan sesuai dengan Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah mengatur hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat dibebani hak tanggungan.