

Prof. DR. H. Muhammad Yamin Lubis, SH., MS., CN,  
Abdul Rahim Lubis, SH., M.Kn.



# Kepemilikan Properti Di Indonesia

Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing



Penerbit cv.  



## **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2002 tentang Hak Cipta**

### **Lingkup Hak Cipta**

#### **Pasal 2:**

Hak Cipta merupakan hak eksklusif bagi Pencipta atau Pemegang Hak Cipta untuk mengumumkan atau memperbanyak Ciptaannya, yang timbul secara otomatis setelah suatu ciptaan dilahirkan tanpa mengurangi pembatasan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Ketentuan Pidana**

1. Barangsiapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
2. Barangsiapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu Ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

# **Kepemilikan Properti Di Indonesia**

**Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing**

**Prof. DR. H. Muhammad Yamin Lubis, SH., MS., CN.  
Abdul Rahim Lubis, SH., M.Kn.**

**PENERBIT MANDAR MAJU / 2013 / BANDUNG**

**Kepemilikan Properti Di Indonesia  
Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing  
oleh  
Prof. DR. H. Muhammad Yamin Lubis, SH., MS., CN.  
Abdul Rahim Lubis, SH., M.Kn.**

13 - PH - 274

Copyright © 2013, Penerbit CV. Mandar Maju  
Jl. Sumber Resik No. 71 (4-19)  
Sumbersari Indah, Bandung 40222  
Telp (022) 6018218, Fax (022) 6121762  
E-mail : mandarmaju@bdg.centrin.net.id  
Website : www.mandarmaju.com  
Anggota IKAPI No. 043/JBA/92

Tata Layout Isi : Redaksi Mandar Maju  
Editor : Redaksi Mandar Maju  
Design Cover : Agung Wulandana

Cetakan Ke - I : Maret 2013

Hak cipta dilindungi oleh undang-undang.  
Dilarang mengutip dan memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin  
tertulis dari Penerbit.

ISBN : 978-979-538-369-7

Isi buku diluar tanggung jawab Percetakan dan Penerbit

---

**PENDAHULUAN**

---

Belakangan ini, berbagai kalangan menyuarakan agar orang asing diberi kesempatan untuk dapat memiliki/membeli rumah (properti) di negara ini dengan hak atas tanah sebagaimana disebut dalam Undang-undang Agraria. Dengan harapan akan masuk investasi asing. Diperkirakan investasi yang bakal masuk sebesar 3 sampai 6 miliar dolar AS pertahun apabila orang asing diizinkan membeli properti di sini dengan Hak milik yang sama dengan hak warga negara Indonesia.

Ada anggapan bahwa penghambat orang asing memiliki properti antara lain aturan yang ada kurang mendukung. Anggapan demikian muncul dari kalangan akademisi dan praktisi, sebut saja Rheinald Kasali, Guru Besar Manajemen Universitas Indonesia, menyatakan bahwa kepada orang asing yang membeli properti dapat diberikan Hak Pakai dengan jangka waktu terbatas hanya 25 tahun, hal ini kurang menarik dibandingkan dengan ketentuan yang berlaku di negara-negara kawasan yang sama.<sup>1</sup>

Pendapat yang sama dikemukakan oleh Rusmin Lawin, Ketua DPD REI Sumatera Utara, dengan menyatakan Hak Pakai yang bisa diberikan kepada orang asing hanya selama 20 tahun dan dapat diperpanjang, diharapkan Hak Pakai yang bisa digunakan langsung selama 60 hingga 70 tahun.<sup>2</sup>

Kemudian pada saat penggodokan perubahan (*revisi*) UU No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yakni ketika konsultasi publik yang diadakan oleh Dewan dari Komisi V DPR-RI di Medan, 8 April 2010 lalu, antara lain dibahas dan disepakati bahwa orang asing dimungkinkan untuk dapat memiliki atau membeli rumah / properti dengan sesuatu hak atas tanah sesuai aturan yang berlaku dan akan diakomodir dalam revisi UU No. 4 tahun 1992 tersebut.<sup>3</sup>

---

1. Rheinald Kasali, *Orang Asing Dalam Properti Kita*, opini/analisis ekonomi yang diterbitkan oleh harian Kompas, tanggal 8 Februari 2010, hal. 15.

2. Harian Analisa Medan, terbitan tanggal 22 Februari 2010 dengan judul "*Kondominium Untuk Warga Asing, Investasi dan Bisnis Properti Menjanjikan*", hal. 12.

3. Konsultasi publik atau jaring pendapat diselenggarakan dalam rangka RUU Usul DPR-RI tentang perubahan atas UU No. 4 tahun 1992 tentang perumahan permukiman yang dilaksanakan di Kantor

- (2) Satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

**Pasal 3**

- (1) Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 dibuat secara tertulis antara orang asing yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

**Pasal 4**

Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

**Pasal 5**

- (1) Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 dibuat untuk jangka waktu yang disepakati, tetapi tidak lebih lama dari dua puluh lima tahun.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diperbaharui untuk jangka waktu yang tidak lebih lama dari dua puluh lima tahun, atas dasar kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian yang baru, sepanjang orang asing tersebut masih berkedudukan di Indonesia.

**Pasal 6**

- (1) Apabila orang asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada orang lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hak atas tanah tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka apabila:
  - a. Rumah tersebut dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, rumah beserta tanahnya dikuasai Negara untuk dilelang;
  - b. Rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 huruf b, rumah tersebut menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

**Pasal 7**

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria setelah mendengar pertimbangan Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.

**Pasal 8**

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku sejak diundangkan.  
Agar setiap orang mengetahu, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 17 Juni 1996

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**

Ttd

**SOEHARTO**

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 17 Juni 1996

**MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA**

Ttd

**MOERDIONO**