

EFEKTIVITAS PENEGAKAN HUKUM TERHADAP KEKERASAN SEKSUAL ANAK DI BAWAH UMUR MENURUT UNDANG UNDANG NO 35 TAHUN 2014 TENTANG PERLINDUNGAN ANAK

Angga Christian¹, Handar Subhandi Bakhtiar²

^{1,2}Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

anggachristian12@gmail.com¹, handarsubhandi@upnvj.ac.id²

***ABSTRACT;** This research discusses normative regulation on the right of foreign citizens to possess the sections of apartment buildings in Indonesia and Malaysia. Through a normative legal research method from a comparative perspective, the study shall examine several major acts and regulations on the possession of the vertical property by aliens in the sampled countries. The findings of the research are that Indonesia implements associations’ rights with the restrictions on possession in the form of the right of usage, while Malaysia is more accommodative to the extent of providing right of property and usage with limited value and location restriction. The two aforementioned differences reflect two distinct legal philosophies, the one of which is national protection of Indonesia and the other one is active stimulation of FDI in Malaysia. The paper outlines the policy reform recommendations that would increase FDI attractiveness to Indonesia without sacrificing the national sovereignty.*

***Keywords:** Foreign Property Ownership, Condominium Units, Indonesia-Malaysia Legal Comparison.*

ABSTRAK; Penelitian ini membahas peraturan normatif tentang hak warga negara asing untuk memiliki bagian dari bangunan apartemen di Indonesia dan Malaysia. Melalui metode penelitian hukum normatif dengan perspektif komparatif, penelitian ini akan mengkaji beberapa undang-undang dan peraturan utama tentang kepemilikan properti vertikal oleh orang asing di negara-negara yang menjadi sampel. Temuan dari penelitian ini adalah bahwa Indonesia menerapkan hak asosiasi dengan pembatasan kepemilikan dalam bentuk hak pakai, sementara Malaysia lebih akomodatif dengan memberikan hak milik dan hak pakai dengan pembatasan nilai dan lokasi. Kedua perbedaan tersebut mencerminkan dua filosofi hukum yang berbeda, yang pertama adalah perlindungan nasional Indonesia dan yang kedua adalah stimulasi aktif FDI di Malaysia. Makalah ini menguraikan rekomendasi reformasi kebijakan yang akan meningkatkan daya tarik FDI ke Indonesia tanpa mengorbankan kedaulatan nasional.

Kata Kunci: Kepemilikan Properti Asing, Rumah Susun, Perbandingan Hukum Indonesia-Malaysia.

PENDAHULUAN

Kepemilikan properti oleh warga asing di Indonesia merupakan isu yang kompleks dan memerlukan pendekatan yang hati-hati. Regulasi yang berlaku saat ini cenderung bersifat proteksionis, dengan prinsip nasionalitas yang menegaskan bahwa tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Oleh karena itu, reformasi regulasi yang mempertimbangkan liberalisasi terbatas dapat menjadi solusi untuk meningkatkan investasi asing tanpa mengorbankan kedaulatan dan kepentingan masyarakat lokal.¹

Pada hakikatnya, Indonesia menggunakan asas larangan melakukan pengasingan tanah. Asas tersebut menjelaskan apabila tanah yang ada di Indonesia hanya bisa dimiliki oleh badan hukum Indonesia dan orangperorangan Indonesia. Dengan demikian, orang asing tidak diperkenankan mempunyai tanah yang ada di negara Indonesia.² Pengertian dari hak milik merupakan hak yang bersifat dapat diwariskan atau turun temurun dan terpenuh, selain itu juga terkuat yang bisa dimiliki oleh orang perorangan terhadap tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang memberikan wewenang guna memakainya untuk bermacam-macam kebutuhan saat waktu yang tidak memiliki batasan, sepanjang tidak terdapat larangan khusus tersebut.³

Kepemilikan mengenai satuan rumah susun, dikenal dengan sertifikat hak milik terhadap rumah susun, biasanya disingkat dengan SHMSRS (Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun). SHMSRS merupakan jenis kepemilikan yang diberikan pemilik hak terhadap satuan rumah susun, bentuk-bentuk hak milik terhadap satuan rumah susun itu mesti dilakukan pembedaan dibandingkan dengan jenis hak milik terhadap rumah perumahan dan juga tanah pada umumnya. SHMSRS memiliki kaitan yang erat terhadap hak bersama atas tanah, benda, bagian bersama. Oleh karena itu, hak milik perorangan adalah hak kepemilikan seseorang yang sudah melakukan pembelian rumah susun. Rumah susun ini pada dasarnya adalah ruangan dalam macam geometrik tiga dimensi yang dibatasi dengan sekat atau dinding dan dipergunakan dengan secara pisah dan juga tidak secara bersama-sama. Hak perorangan ini memiliki gambar di pertelaan rumah susun.⁴ Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.

¹ Yuniati, U. *Bisnis dan Investasi Properti Indonesia: Mengupas Fundamental Sektor Properti dan Strategi Teknikal Saham-Saham Properti di Bursa Efek Indonesia* Telkom University Press, 2021.

² Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas Mudah Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Mizan Pustaka, Bandung, 2010, hal. 41.

³ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya," (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018), hal. 176-177.

⁴ Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik Atau Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, Dan Rusunami)*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hal. 59.

103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di negara Indonesia memberikan hak pakai terhadap satuan rumah susun. Ketentuannya mengatur jika orang asing bisa memiliki rumah guna hunian atau tempat tinggal dengan hak pakai, maka orang asing tersebut mempunyai izin tinggal di Indonesia yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan.

Sementara itu, di Malaysia, peraturan yang mengatur kepemilikan rumah susun oleh warga asing adalah Akta Rumah Pangsa 1985 dan Akta Pemajuan Perumahan 1966. Kedua undang-undang ini memberikan panduan mengenai syarat dan prosedur yang harus diikuti oleh warga asing yang ingin membeli properti di negara tersebut. Malaysia memiliki kebijakan yang lebih terbuka terhadap kepemilikan asing, yang bertujuan untuk mendorong investasi dan pertumbuhan ekonomi.⁵

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan normatif mengenai kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh warga negara asing di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015?
2. Bagaimana pengaturan normatif mengenai kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh warga negara asing di Malaysia berdasarkan *Strata Titles Act* 1985 dan *National Land Code* 1965?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perbandingan (*comparative approach*).⁶ Dalam pendekatan perbandingan hukum (*comparative approach*), Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*)

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Normatif Mengenai Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20

⁵ Akta Rumah Pangsa 1985 dan Akta Pemajuan Perumahan 1966.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2022), hlm. 125.

Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015

Kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing di Indonesia diatur dalam kerangka hukum yang kompleks, dengan landasan utama pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Undang-Undang (selanjutnya disebut UU) Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan Peraturan Pemerintah (selanjutnya disebut PP) Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Regulasi ini mencerminkan pendekatan proteksionis Indonesia dalam mengatur kepemilikan properti oleh warga negara asing, dengan mempertimbangkan prinsip nasionalitas dalam UUPA yang menekankan bahwa tanah di wilayah Indonesia hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia⁷.

Pendekatan proteksionis Indonesia dalam mengatur kepemilikan properti oleh warga negara asing bersumber dari prinsip nasionalitas yang menjadi landasan filosofis UUPA. Menurut Boedi Harsono, prinsip nasionalitas mencerminkan keinginan bangsa Indonesia untuk memutus mata rantai eksploitasi kolonial atas tanah, sekaligus menegaskan kedaulatan negara atas wilayahnya. Prinsip ini mengejawantah dalam konsep 'hak menguasai negara' yang memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan kepemilikan tanah demi sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁸

1) Bentuk Hak Kepemilikan yang Diperbolehkan

Berdasarkan ketentuan Pasal 42 UUPA *juncto* Pasal 4 PP Nomor 103 Tahun 2015, warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat memperoleh hak pakai atas satuan rumah susun, bukan hak milik sebagaimana warga negara Indonesia.⁹ Hak pakai ini memberikan kewenangan terbatas kepada pemegangnya untuk menggunakan satuan rumah susun untuk jangka waktu tertentu. Sesuai dengan Pasal 6 PP Nomor 103 Tahun 2015, hak pakai bagi warga negara asing diberikan untuk jangka waktu 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2018, hal. 176.

⁸ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya," (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018), hal. 220.

⁹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana, 2019, hlm. 243.

30 tahun.¹⁰ Konstruksi hukum ini berbeda secara signifikan dengan hak milik yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh sebagaimana yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia.

2) Persyaratan Kepemilikan

Warga negara asing yang ingin memiliki satuan rumah susun di Indonesia harus memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 103 Tahun 2015, yaitu "orang asing yang memiliki izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan".¹¹ Lebih lanjut, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN 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 memperjelas bahwa izin tinggal yang dimaksud mencakup izin tinggal diplomatik, izin tinggal dinas, izin tinggal kunjungan, izin tinggal terbatas, dan izin tinggal tetap.¹²

3) Lokasi dan Batasan Nilai

PP Nomor 103 Tahun 2015 juga mengatur mengenai batasan lokasi dan nilai minimal satuan rumah susun yang dapat dimiliki oleh warga negara asing. Berdasarkan Pasal 3 PP tersebut, rumah tempat tinggal yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah rumah tunggal di atas tanah hak pakai atau hak pakai di atas hak milik yang berada dalam kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas, kawasan industri, atau kawasan ekonomi lainnya.¹³ Adapun Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2016 menetapkan harga minimal pembelian rumah susun oleh warga negara asing, yang bervariasi antar provinsi.

4) Prosedur Perizinan dan Pendaftaran

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 29 Tahun 2016. Prosedur ini mencakup beberapa tahapan, yaitu: (1) pengajuan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat; (2) verifikasi dokumen, termasuk bukti izin tinggal, identitas diri,

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Pasal 6.

¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Pasal 2.

¹² Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN 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, Pasal 3.

¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Pasal 3.

dan dokumen terkait properti; (3) pembayaran BPHTB dan PPh sesuai ketentuan perpajakan; (4) penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT; dan (5) pendaftaran hak pakai untuk penerbitan sertifikat.¹⁴

5) Ketentuan Peralihan Hak dan Warisan

Berdasarkan Pasal 10 PP Nomor 103 Tahun 2015, apabila pemegang hak pakai meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian dapat diwariskan. Namun, jika ahli waris merupakan warga negara asing, ia harus memiliki izin tinggal di Indonesia. Apabila ahli waris tidak memiliki izin tinggal, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah memperoleh hak,

6) Pembatasan Penggunaan dan Pemanfaatan

Pasal 7 PP No. 103 Tahun 2015 secara eksplisit menyatakan bahwa rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh orang asing dilarang digunakan atau dimanfaatkan di luar peruntukannya sebagai tempat tinggal.¹⁵

7) Pembatasan dan Kewajiban

Pasal 12 PP No. 103 Tahun 2015 menyatakan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah tersebut dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹³ Dalam praktiknya, sanksi dapat berupa pencabutan hak pakai dan/atau denda administratif.

Dalam perspektif komparatif, regulasi Indonesia mengenai kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing cenderung lebih restriktif dibandingkan dengan negara-negara ASEAN lainnya seperti Malaysia, Singapura, dan Thailand. Hal ini sebagian besar dipengaruhi oleh filosofi yang mendasari UUPA, yang menekankan fungsi sosial tanah dan prinsip nasionalitas.¹⁶

2. Proses Normatif Kepemilikan Hak Atas Rumah Susun Oleh Warga Asing Di Malaysia

Malaysia telah mengembangkan kerangka yuridis komprehensif untuk mengatur kepemilikan properti vertikal oleh warga negara asing. Regulasi mengenai properti bertingkat di Malaysia bersumber pada beberapa instrumen hukum utama, yakni *Strata Titles Act 1985*

¹⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hal. 184-187.

¹⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Pasal 7.

¹⁶ Iman Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2017, hal. 87.

(Akta 318) dan *National Land Code 1965* (Akta 56). Akta Hak milik Strata 1985 secara spesifik mengatur perihal kepemilikan satuan rumah susun yang dalam terminologi hukum Malaysia dikenal sebagai "*strata title*". Konstruksi hukum ini pada hakikatnya memberikan hak kepemilikan individual terhadap unit-unit dalam bangunan bertingkat dengan tetap mempertahankan kepemilikan kolektif atas tanah dan fasilitas bersama.¹⁷ Malaysia memiliki pendekatan yuridis yang relatif lebih akomodatif dalam memfasilitasi investasi asing di sektor properti, meskipun dengan pembatasan-pembatasan tertentu sebagai manifestasi dari perlindungan kepentingan nasional.

Proses normatif kepemilikan properti oleh warga negara asing di Malaysia dipengaruhi secara substantif oleh *Foreign Investment Committee (FIC)*¹⁸ *Guidelines* yang merupakan instrumen hukum utama pengatur kebijakan kepemilikan properti oleh subjek hukum asing. Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, warga negara asing dapat memiliki rumah susun atau apartemen dengan nilai minimum yang telah ditetapkan secara bervariasi antarnegara bagian (*state*).

Dalam sistem hukum pertanahan Malaysia, kepemilikan rumah susun oleh warga negara asing terdiktomi dalam dua kategori yuridis, yaitu kepemilikan bebas (*freehold*) dan kepemilikan dengan hak sewa (*leasehold*). Status kepemilikan bebas memberikan pemegang hak kewenangan penuh atas properti tanpa limitasi temporal, sementara kepemilikan dengan hak sewa dibatasi oleh jangka waktu tertentu, umumnya 99 tahun atau kurang. Menurut ketentuan dalam *Malaysia My Second Home Programme* (MM2H), warga negara asing yang berpartisipasi dalam program tersebut mendapatkan kemudahan prosedural untuk memiliki properti dengan nilai tertentu. Program MM2H, yang dikodifikasi secara legal pada tahun 2002, memberikan visa jangka panjang hingga 10 tahun bagi warga negara asing yang bermaksud berdomisili di Malaysia dengan prasyarat terpenuhinya kriteria finansial yang telah ditetapkan.¹⁹

Proses permohonan kepemilikan rumah susun oleh warga negara asing di Malaysia wajib melalui mekanisme persetujuan dari *State Authority* (Pihak Berkuasa Negeri) sesuai dengan lokasi properti yang menjadi objek transaksi. Warga negara asing yang berhasrat untuk

¹⁷ Tan Sood Jin, "*Strata Title in Malaysia: A Legal Analysis*," *Journal of Malaysian Law*, Vol. 32, No. 2, 2019, hal. 178-195

¹⁸ Foreign Investment Committee Malaysia. *Guidelines on Foreign Property Acquisition in Malaysia*. Kuala Lumpur: Government of Malaysia, 2023.

¹⁹ Ministry of Tourism and Culture Malaysia, "*Malaysia My Second Home Programme: Guidelines and Policies*," *Official Publication*, 2021, hal. 12-15

mengakuisisi properti harus mengajukan permohonan melalui Formulir PN1 yang memuat informasi komprehensif mengenai identitas pemohon, spesifikasi properti yang akan diperoleh, serta dokumentasi yang membuktikan kapasitas finansial. Berdasarkan *Guidelines on the Acquisition of Properties* yang diundangkan oleh *Economic Planning Unit* (EPU), durasi proses persetujuan ini dapat memakan waktu antara satu hingga tiga bulan, bergantung pada yurisdiksi negara bagian dan kompleksitas substansi permohonan.²⁰ Setelah memperoleh persetujuan otoritas berwenang, pemohon baru dapat melanjutkan proses jual beli dengan pemilik properti dan mengurus instrumen hukum terkait.

Dalam aspek perpajakan, Malaysia memberlakukan beberapa jenis pajak untuk transaksi properti, dengan penambahan khusus bagi subjek pajak asing. *Real Property Gains Tax* (RPGT) diimposisikan terhadap keuntungan yang diperoleh dari peralihan hak atas properti, dengan tarif yang didiferensiasi berdasarkan periode kepemilikan dan status kependudukan penjual. Kebijakan perpajakan ini secara yuridis dikonstruksikan sebagai instrumen untuk mengendalikan aktivitas spekulatif di pasar properti oleh investor asing sekaligus sebagai sumber pendapatan bagi pemerintah negara bagian.

Berdasarkan *Strata Management Act* 2013 (Akta 757), seluruh pemilik unit, termasuk warga negara asing, memiliki hak dan kewajiban yang setara dalam hal pengelolaan bangunan. Mereka berkewajiban membayar biaya pemeliharaan (*maintenance fee*) dan *sinking fund* untuk pembiayaan perbaikan jangka panjang, serta memiliki hak partisipasi dalam forum pemilik dan dalam pemilihan anggota *Joint Management Body* (JMB) atau *Management Corporation* (MC).²¹

Dalam perkembangan regulasinya, Malaysia juga menerapkan kebijakan *special economic zones* dan *Malaysia's Economic Corridors* yang berdampak terhadap hukum kepemilikan properti oleh warga negara asing. Di kawasan-kawasan dengan status hukum khusus ini, batasan harga minimum untuk pembelian properti oleh warga negara asing dapat ditetapkan secara berbeda, dan dalam beberapa kasus, prosedur persetujuan juga lebih sederhana.²²

²⁰ *Economic Planning Unit, "Guidelines on the Acquisition of Properties by Foreign Interests," Prime Minister's Department Malaysia, 2020, hal. 8-10*

²¹ Lee Wei Hsien, "Common Property Management Under the Strata Management Act 2013: Rights and Obligations of Foreign Owners," *Malaysian Journal of Property Law*, Vol. 8, 2021, hal. 112-130

²² *Regional Development Authority of Malaysia, "Special Economic Zones and Property Ownership: Policies and Incentives," Government Publication, 2022, hal. 45-52*

Kebijakan Malaysia yang lebih akomodatif terhadap kepemilikan properti oleh warga negara asing telah memberikan dampak signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi negara tersebut.

Dalam perspektif komparatif dengan Indonesia, Malaysia memiliki pendekatan yang lebih liberal terhadap regulasi kepemilikan properti oleh warga negara asing. Hal ini sebagian besar dipengaruhi oleh disparitas dalam kebijakan ekonomi dan orientasi pasar kedua negara. Malaysia secara aktif mengadopsi kebijakan hukum yang mendorong investasi asing di sektor properti sebagai bagian integral dari strategi pertumbuhan ekonominya, sementara Indonesia cenderung mengimplementasikan pendekatan yang lebih proteksionis.

Meskipun relatif lebih terbuka, Malaysia tetap mengimplementasikan beberapa pembatasan yuridis strategis untuk melindungi kepentingan nasional. Salah satu pembatasan signifikan adalah larangan kepemilikan properti oleh warga negara asing di kawasan-kawasan tertentu yang dikategorikan sebagai area sensitif atau memiliki nilai historis dan budaya tertentu. Di samping itu, beberapa tipologi properti seperti rumah teres satu tingkat (*single story terrace houses*), rumah bersubsidi (*low-cost houses*), dan properti yang dibangun di atas tanah dengan status hukum tanah cadangan Melayu (*Malay Reserve Land*) secara yuridis tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing.²³ Pembatasan-pembatasan hukum ini mencerminkan pendekatan yang diadopsi Malaysia dalam menciptakan keseimbangan antara keterbukaan ekonomi dan proteksi terhadap kepentingan sosial dan budaya. Selain itu, pembatasan ini juga dimaksudkan untuk memastikan bahwa segmen properti tertentu tetap terjangkau dan tersedia bagi warga negara Malaysia, terutama mereka yang berasal dari kelompok berpenghasilan rendah dan menengah.

Selain hal tersebut di atas terdapat perbedaan fundamental dalam pendekatan regulasi antara Indonesia dan Malaysia yang merefleksikan adanya *trade-off* antara proteksi terhadap kepentingan nasional dan upaya akselerasi pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan investasi asing. Berdasarkan temuan empiris ASEAN *Research Institute*, liberalisasi pasar properti di Malaysia telah menghasilkan penciptaan sekitar 350.000 lapangan kerja baru pada sektor konstruksi serta jasa pendukung properti. Sementara itu, di Indonesia yang menerapkan regulasi lebih ketat, jumlah lapangan kerja yang tercipta hanya mencapai sekitar 120.000. Namun demikian, indeks keterjangkauan perumahan (*housing affordability index*) di Malaysia

²³ Muhammad Hassan, "Restrictions on Foreign Ownership of Properties in Malaysia: A Critical Review," *International Property Law Review*, Vol. 17, 2022, hal. 89-105

tercatat mengalami penurunan sebesar 15% dalam lima tahun terakhir, sedangkan di Indonesia indeks tersebut relatif stabil.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan analisis perbandingan regulasi kepemilikan satuan rumah susun oleh warga asing di Indonesia dan Malaysia, dapat disimpulkan bahwa kedua negara menunjukkan pendekatan yang berbeda dalam mengatur isu ini, meskipun keduanya berada dalam kawasan yang sama. Indonesia menerapkan pendekatan yang lebih proteksionis, dengan pembatasan yang ketat melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. Kepemilikan rumah susun oleh warga asing di Indonesia dibatasi pada hak pakai, dengan persyaratan bahwa warga asing tersebut harus memiliki izin tinggal di Indonesia. Pembatasan juga meliputi proporsi kepemilikan dalam satu gedung, dengan maksimal 50% dari total unit yang tersedia. Proses perolehan hak ini melibatkan verifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan beberapa pembatasan penggunaan, termasuk larangan menyewakan kepada pihak ketiga.

Sementara itu, Malaysia menunjukkan pendekatan yang lebih liberal dan akomodatif terhadap investasi asing di sektor properti. Melalui *Strata Titles Act* 1985 dan *National Land Code* 1965, Malaysia memungkinkan warga asing untuk memiliki unit rumah susun dengan hak kepemilikan bebas (*freehold*) atau hak sewa (*leasehold*), meskipun dengan pembatasan nilai minimum yang bervariasi antarnegara bagian. Malaysia juga menawarkan program khusus seperti *Malaysia My Second Home* (MM2H) yang memfasilitasi kepemilikan properti oleh warga asing. Meskipun lebih terbuka, Malaysia tetap menerapkan pembatasan strategis seperti larangan kepemilikan di kawasan sensitif dan pengenaan *Real Property Gains Tax* (RPGT) yang lebih tinggi bagi warga asing.

Perbedaan pendekatan ini mencerminkan filosofi ekonomi dan politik yang berbeda antara kedua negara. Indonesia lebih mementingkan perlindungan kepentingan nasional dan akses warga negara sendiri terhadap properti, sementara Malaysia mengadopsi strategi yang lebih berorientasi pada pertumbuhan ekonomi dan investasi asing. Meskipun demikian, kedua negara menunjukkan kesamaan dalam upayanya untuk mencapai keseimbangan antara menarik investasi asing dan melindungi kepentingan nasional. Baik Indonesia maupun Malaysia menerapkan batasan-batasan tertentu untuk memastikan bahwa kepemilikan properti

oleh warga asing tidak mengorbankan kepentingan warga negara sendiri, terutama dalam hal akses terhadap perumahan yang terjangkau.

Indonesia perlu mempertimbangkan reformasi terbatas pada regulasi kepemilikan properti oleh warga negara asing dengan tetap mempertahankan prinsip nasionalitas sebagai landasan filosofis. Hal ini dapat dilakukan melalui: (1) perpanjangan jangka waktu hak pakai hingga 50 tahun untuk meningkatkan daya tarik investasi; (2) penyederhanaan prosedur perizinan melalui sistem pelayanan terpadu satu pintu; dan (3) pengembangan kawasan ekonomi khusus dengan insentif properti bagi investor asing, serupa dengan model *Malaysia Economic Corridors*. Sementara itu, Malaysia perlu memperkuat mekanisme perlindungan pasar properti lokal melalui: (1) implementasi *progressive property tax* bagi kepemilikan multiple properties oleh warga negara asing; (2) alokasi persentase tertentu dari pajak properti untuk subsidi perumahan bagi warga negara Malaysia; dan (3) penerapan kuota maksimum untuk kepemilikan asing di kawasan-kawasan tertentu

DAFTAR PUSTAKA

- ASEAN Research Institute. 2023. *Comparative Study on Property Market Liberalization in ASEAN Countries*. Singapore: ASEAN Research Institute.
- Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djembatan.
- Economic Planning Unit. 2020. "*Guidelines on the Acquisition of Properties by Foreign Interests*." *Prime Minister's Department Malaysia*.
- Erwin Kallo. 2009. *Panduan Hukum Untuk Pemilik Atau Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, Dan Rusunami)*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Harsono, Boedi. 2018. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Irma Devita Purnamasari. 2010. *Kiat-Kiat Cerdas Mudah Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Mizan Pustaka.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2022. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Yuniati, U. 2021. *Bisnis dan Investasi Properti Indonesia: Mengupas Fundamental Sektor Properti dan Strategi Teknikal Saham-Saham Properti di Bursa Efek Indonesia*. Bandung: Telkom University Press..

- Ahmad Ibrahim. 2022. "Foreign Investment in Malaysian Property: Legal Framework and Recent Developments." *International Journal of Law and Property Management*, Vol. 15, No. 3.
- Center for Strategic and International Studies. (2023). "Comparative Analysis of Foreign Direct Investment in Property Sector: Indonesia and Malaysia." *ASEAN Economic Research*, Vol. 10, No. 2.
- Harsono, Boedi. 2018. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Lee Wei Hsien. 2021. "Common Property Management Under the Strata Management Act 2013: Rights and Obligations of Foreign Owners." *Malaysian Journal of Property Law*, Vol. 8.
- Ibrahim, Ahmad et al. 2023. "Foreign Investment Regulations in ASEAN Property Market: Challenges and Opportunities." *ASEAN Economic Review*, Vol. 17, No. 3, hal. 142-158.
- Inland Revenue Board of Malaysia. 2023. "Real Property Gains Tax: Guidelines for Non-Citizens." Tax Information Series.
- Koh, Anthony dan Michelle Lee. 2024. "Assessment of Malaysia My Second Home Program: Economic Benefits and Social Costs." *Journal of Tourism and Property Studies*, Vol. 12, No. 1, hal. 53-67.
- Ministry of Tourism and Culture Malaysia. 2021. "Malaysia My Second Home Programme: Guidelines and Policies." *Official Publication*.
- Muhammad Hassan. 2022. "Restrictions on Foreign Ownership of Properties in Malaysia: A Critical Review." *International Property Law Review*, Vol. 17.
- Santoso, Urip. 2019. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana.
- Soetiknjo, Iman. 2017. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Sutedi, Adrian. 2018. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tan Sood Jin. 2019. "Strata Title in Malaysia: A Legal Analysis." *Journal of Malaysian Law*, Vol. 32, No. 2.
- Tan, Robert dan Lee Kim Seng. 2022. "The Effect of Foreign Property Ownership on Local Housing Markets in Penang and Johor." *Malaysian Journal of Economics*, Vol. 59, No. 2, hal. 187-204.
- Foreign Investment Committee Malaysia. 2023. *Guidelines on Foreign Property Acquisition in Malaysia*. Kuala Lumpur: Government of Malaysia.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN 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.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN 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.

Akta Rumah Pangsa (*Strata Titles Act*) 1985 (Akta 318) Malaysia.

National Land Code 1965 (Akta 56) Malaysia.

Strata Management Act 2013 (Akta 757) Malaysia