



## Pengaturan Sanksi Hukum Terhadap Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing di Indonesia

**Dewik Kusumawati**

Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali-Indonesia

dewiabby02@gmail.com

Published: 30/03/2019

### How to cite (in APA style):

Raditya, I, P, M, K. (2019). Pengaturan Sanksi Hukum Terhadap Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing di Indonesia. *Jurnal Hukum Prasada*, 6(1), 59-71. doi: <http://dx.doi.org/10.22225/jhp.6.1.1004.59-71>

### Abstract

*Investment / investment made by foreigners in Indonesia, requires the availability of land in the form of land for their business needs. The very limited availability of land and very high land requirements need to be regulated so that it does not cause problems in the future, can provide legal certainty, justice, and benefit everyone and also foreigners who invest in Indonesia. This research aims to find out and analyze the regulations regarding the legal basis regarding Residence Ownership or Residential Functioning as a Usage Place according to Government Regulation Number 103 of 2015 concerning Housing or Residential Houses by Foreigners Domiciled in Indonesia. and to find out and analyze the regulation of sanctions provisions for foreigners who violate the rules regarding residential or residential housing in Indonesia. The research method used in this research is Juridical-Normative research method. The research approach used by the author is a legal approach, conceptual approach, analytical approach, and philosophical approach. The results of this research are the conflicting norms / norm conflicts regarding the Agreement on Separation of Property contained in PP 103/2015 in contravention of the existing regulations in the LoGA and Law No.1 of 1974 concerning Marriage (hereinafter abbreviated as Marriage Law), as well as norm conflicts / norm conflict regarding the period of use rights contained in PP 103/2015 with the provisions in PP 40/1996. While the regulation of sanctions for foreign nationals who violate the legal provisions regarding the ownership of residential or residential houses in Indonesia is regulated in Article 26 paragraph (2) of the LoGA. The Government should evaluate the policy regarding housing for foreigners, in order to achieve the legal objectives of justice, benefit and legal certainty for the community.*

**Keywords:** *Foreigner; Ownership; Home or Occupation*

### Abstrak

Penanaman Modal/Investasi yang dilakukan oleh WNA di Indonesia, memerlukan ketersediaan lahan berupa tanah untuk keperluan usahanya. Ketersediaan tanah yang sangat terbatas dan kebutuhan tanah yang sangat tinggi perlu diatur agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, dapat memberikan kepastian hukum, keadilan, dan bermanfaat bagi semua orang dan juga bagi Orang Asing yang berinvestasi di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan mengenai dasar hukum mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian difungsikan sebagai Tempat Usahamenurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. serta untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan ketentuan sanksi bagi Warga Negara Asing yang melanggar aturan mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Yuridis-Normative. Pendekatan Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konsep, pendekatan analitis, dan pendekatan filosofis. Hasil dari penelitian ini adalah Pertentangan norma/konflik norma tersebut mengenai Perjanjian Pemisahan harta yang ada dalam PP 103/2015 bertentangan dengan pengaturan yang ada pada UUPA dan Undang-undang No.1

tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disingkat UU Perkawinan), serta pertentangan norma/konflik norma mengenai jangka waktu Hak Pakai yang terdapat dalam PP 103/2015 dengan ketentuan yang ada pada PP 40/1996. Sedangkan pengaturan sanksi bagi Warga Negara Asing (WNA) yang melanggar ketentuan hukum mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian di Indonesia, diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Hendaknya Pemerintah mengevaluasi kebijakan mengenai rumah tempat tinggal bagi orang asing, demi mencapai tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum bagi masyarakat.

**Kata kunci:** Orang Asing; Pemilikan, Rumah atau Hunian

## **PENDAHULUAN**

Penanaman Modal/Investasi yang dilakukan oleh WNA di Indonesia, misalnya dalam bidang Industri, jelas akan memerlukan ketersediaan lahan berupa tanah untuk keperluan usahanya tersebut. Disamping lahan berupa tanah, WNA juga membutuhkan sarana dan prasarana untuk menjalankan aktivitasnya di Indonesia, seperti sarana perkantoran dan tempat tinggal. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) mengatur berbagai macam hak atas tanah, untuk Orang Asing diatur pada Pasal 9, Pasal 16, Pasal 19, Pasal 41, Pasal 42, dan Pasal 43 UUPA, Pasal 9 ayat (1) UUPA, dan hanya dapat diberikan Hak Pakai (Sumardjono, 2005). Pemberian kebijakan Orang Asing sebagai salah satu subjek hukum yang diperbolehkan memiliki hak atas tanah di Indonesia secara yuridis telah diatur dalam Pasal 42 UUPA, yang menyatakan bahwa Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki hak atas tanah dengan dasar Hak Pakai.

Pasal 42 UUPA, menyebutkan bahwa:

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia
- c) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Terkait dengan Hak Pakai bagi Orang Asing, terdapat beberapa ketentuan yang terkait, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disingkat PP 40/1996) dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (selanjutnya disingkat PP 103/2015).

Berdasarkan ketentuan Pasal 11 PP 103/2015, maka tata cara pemberian, pelepasan, atau pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh Orang Asing diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri/Kepala Badan yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Agraria. Karna itu, Pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 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 (selanjutnya disingkat PERMEN ATR/BPN 29/2016).

Diberlakukannya PP 103/2015 tersebut sekaligus mencabut pemberlakuan PP 40/1996 yang sebelumnya juga mengatur terkait tempat tinggal dan hunian Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. Di dalam PP 103/2015 lebih menekankan pada jenis rumah yang dapat diperoleh, perubahan jangka waktu, dan pewarisan haknya, dan besaran nilai jual beli rumah tersebut. Secara garis besar dalam aturan baru tersebut, Orang Asing diperbolehkan memiliki rumah tinggal atau hunian di Negara Kesatuan Republik Indonesia dengan dasar Hak berupa Hak Pakai dan dengan jangka waktu yang ditentukan (Amal, 2017).

Orang Asing yang berkunjung dan ingin menetap di Indonesia dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu Orang Asing yang tinggal dalam waktu tertentu serta Orang Asing yang

ingin menetap di Indonesia (Sumardjono, 2005).

Pengertian Orang Asing diatur dalam Pasal 1 angka 1 PP 103/2015, yang menyebutkan bahwa:

“Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.”

Orang Asing menurut Pasal 2 ayat (1) PP 103/2015 dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai dengan jangka waktu tertentu. Hak pakai tersebut, menurut Pasal 4 PP 103/2015, selain berupa rumah tinggal, bisa juga berupa satuan rumah susun yang berdiri diatas Hak Pakai (Amal, 2017).

Beberapa kebijakan Pemerintah mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia menimbulkan pertentangan norma/konflik norma, dan mengindikasikan adanya disharmonisasi bahkan tumpang tindih diantara ketentuan-ketentuan yang satu dengan yang lainnya. Selain itu, dari beberapa ketentuan Peraturan Pemerintah yang terkait dengan jangka waktu Hak Pakai bagi Orang Asing juga mengindikasikan adanya perbedaan persepsi terhadap ketentuan yang berbentuk Peraturan Pemerintah dalam hal kepastian hukum (Nur, 2015).

Kepastian hukum sangat penting bagi Orang Asing dan Pemerintah dalam pengambilan keputusan. Adanya aturan yang tidak secara tegas mengaturnya tentunya akan terjadi keragu-raguan dan mungkin terjadi penyeludupan hukum. Meskipun Hak Pakai bagi WNA telah diatur dalam PP 103/2015, namun Hak Pakai masih dianggap tidak mampu memberikan kepastian hukum bagi para WNA dan pasangan WNA dan WNI. Pada UU Perkawinan, WNA dan WNI memiliki hak campur, yaitu harta dimiliki bersama. Baik WNA maupun WNI yang menikah, tidak bisa membeli rumah dengan hak milik kecuali dengan perjanjian pranikah/perjanjian pemisahan harta. Perjanjian ini harus dibuat di hadapan notaris, sementara PP 103/2015 mencantumkan keduanya bisa membeli dengan hak milik tanpa perjanjian pemisahan harta. Artinya, setelah WNA dan WNI menikah, mereka bisa membeli properti dengan hak milik tanpa perjanjian pranikah atau pasca menikah. Hal ini memunculkan polemik antara PP 103/2015 dengan UU Perkawinan. Selain itu, ketentuan tersebut juga sangat diskriminatif terhadap WNI yang tidak melakukan perkawinan campur dengan WNA, karena pemisahan harta bersama untuk perkawinan antar WNI hanya dapat dilakukan dengan perjanjian perkawinan yang wajib dilakukan sebelum atau pada saat perkawinan dan perjanjian perkawinan tersebut wajib disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan, terlepas apakah perjanjian perkawinan tersebut dibuat secara bawah tangan atau notarial. Hak-hak WNI seharusnya lebih baik atau setidaknya seimbang dari hak-hak yang diberikan kepada WNA. Penyimpangan terhadap hal ini atau bahkan diskriminasi hak-hak WNI terhadap hak atas tanah adalah pelanggaran terhadap hak konstitusional WNI, hak asasi WNI, dan hak-hak setiap dari WNI sebagaimana diatur dalam hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia. Semestinya orang Indonesia diberikan jangka waktu yang lebih banyak, mengingat konsep menguasai Negara dan asas Nasionalitas.

Winadri dan Sulistyono (2017) pada penelitiannya tentang penguasaan tanah oleh orang asing dengan sistem pinjam nama menyimpulkan adanya batasan atas kepemilikan dan penguasaan tanah bagi orang asing sesuai dengan undang-undang nomor 5 tahun 1960 yang mengacu terhadap jenis-jenis hak tertentu atas tanah di Indonesia, salah satunya Hak milik. Begitu juga dengan sesuai yang diatur dalam pasal 26 ayat (2) Undang-undang pokok agraria yang juga melarang pemindahan hak tanah warga negara Indonesia kepada pihak manapun baik secara langsung maupun tidak langsung (Winardi & Sulistyono, 2017). Harahap (2018) dalam penelitiannya tentang Penerapan ketentuan pasal 21 ayat (3) UUPA tentang kepemilikan tanah bagi wni dalam perkawinan campuran menunjukkan bahwa implementasi dari Pasal 21 ayat (3) UUPA, di mana negara warga negara Indonesia yang menikah dengan orang asing harus melepaskan kepemilikan hak atas tanahnya dalam jangka waktu satu tahun, dalam praktek hal ini tidak efektif. Dari penelitian harahap (2018) dapat disimpulkan bahwa pengaturan hukum bagi kepemilikan tanah bagi orang asing maupun orang asing yang sudah menikah dengan WNA masih

perlu dikaji ulang dan dipertegas.

Berdasarkan uraian dan mengkaji dari beberapa penelitian sebelumnya, penelitian ini terbatas pada bagaimanakah pengaturan hukum mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal bagi Orang Asing menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia dan pengaturan sanksi bagi Warga Negara Asing (WNA) yang melanggar ketentuan hukum mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian di Indonesia.

## **METODE**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Yuridis-Normative. Pendekatan Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konsep, pendekatan analitis, dan pendekatan filosofis. Teknik yang digunakan yaitu studi dokumen atau studi kepustakaan. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan prosedur inventarisasi mempelajari dan mendalami bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian ini difokuskan untuk mencermati pertentangan norma hukum (*conflict norm of law*), yaitu pertentangan norma/konflik norma antara PP 103/2015 dengan UUPA dan Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan mengenai Perjanjian Pemisahan harta, serta pertentangan norma/konflik norma antara PP 103/2015 dengan PP 40/1996 mengenai jangka waktu Hak Pakai.

## **PEMBAHASAN**

### **Pengaturan Hukum Mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia**

*Pengaturan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia*

Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia yakni Orang Asing yang memiliki izin tinggal di Indonesia. Selain itu, izin tinggal bagi Orang Asing ini diperlukan bagi Orang Asing yang ingin memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tunggal atau satuan rumah susun. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 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. Izin tinggal ini dibagi menjadi lima izin tinggal, yakni izin tinggal diplomatik, izin tinggal dinas, izin tinggal kunjungan, izin tinggal terbatas, dan izin tinggal tetap (Sutadi, 2009).

Dalam Undang-Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1955 tentang Kependudukan Orang Asing yang dibolehkan tinggal di Indonesia dibagi menjadi dua golongan, yaitu yang pertama, mereka yang memperoleh izin masuk (*admission*) dengan memperoleh hak untuk tinggal di Indonesia untuk jangka waktu tertentu, yang kedua, mereka yang dibolehkan untuk tinggal di Indonesia dan dipandang sebagai penduduk dengan dasar menetap atau *gevestegd* (Sumardjono, 2005).

Pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (selanjutnya disebut dengan PP 40/1996) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai serta diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia yang kehadirannya diharapkan memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional berupa investasi atau penanaman modal.

Kebijakan mengenai Orang Asing dan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, diatur dalam beberapa Peraturan Perundang-undangan, antara lain (Azrianti, 2011):

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945/Pasal 33 Ayat (3).

- 2) Undang-undang Darurat Nomor 9 Tahun 1955 tentang Kependudukan Orang Asing.
- 3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.
- 5) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan.
- 6) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal.
- 7) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- 8) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah.
- 10) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- 11) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Untuk Usaha Patungan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing.
- 12) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai.
- 13) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 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.

*Pengaturan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing di dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*

Mengenai pengaturan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan UUPA dalam Pasal 21 secara garis besar hanyalah WNI saja yang memiliki hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi, dan hubungan yang dimaksud adalah Hak Milik yang hanya dapat dipunyai oleh WNI tanpa diskriminasi antara sesama WNI ataupun perbedaan jenis kelamin, sedangkan bagi WNI yang memperoleh kewarganegaraan asing melalui perkawinan, tidak diperbolehkan lagi memiliki hak milik atas tanah di Indonesia.

Selain itu, ditegaskan pula larangan dalam Pasal 26 UUPA, bahwa tanah yang berstatus hak milik tidak boleh dialihkan kepada Orang Asing baik secara langsung maupun tidak langsung. Apabila ketentuan ini dilanggar maka dianggap “Batal Demi Hukum”, dan tanahnya menjadi milik negara. Namun, berdasarkan Pasal 41 UUPA ditegaskan bahwa UUPA Indonesia tidak menutup kemungkinan bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia untuk memiliki tempat tinggal di Indonesia. Kepemilikan yang diberikan oleh Orang Asing ini sebatas hak sewa dan hak pakai (Sutrisna, 2017).

Berdasarkan ketentuan yang berlaku, maka WNA yang berkedudukan di Indonesia atau BHA yang memiliki perwakilan di Indonesia hanya diberi Hak Pakai (HP). Dengan demikian tidak dibenarkan WNA atau BHA memiliki tanah dan bangunan dengan status Hak Milik (HM). Namun demikian, UUPA tidak menutup sama sekali kesempatan bagi WNA dan BHA untuk mempunyai Hak Atas Tanah di Indonesia. WNA dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, tetapi terbatas, yakni hanya boleh dengan status Hak Pakai. Sehingga dari prinsip nasionalitas ini, semakin jelas kepentingan WNI diatas segala-galanya baik dari segi ekonomi, sosial, politis dan malahan dari sudut Hankamnas.



Meskipun larangan terhadap WNA dan BHA untuk memiliki Hak Milik atas Tanah sudah sangat jelas diatur dalam UUPA, namun dalam praktik, tidak sedikit WNA menguasai tanah yang sebelumnya berstatus Hak Milik dengan cara melakukan penyelundupan hukum, dimana WNA melakukan kesepakatan atau perjanjian atau perikatan jual beli dengan WNI pemegang hak milik atas tanah yang diperjanjikan. Ada juga dengan modus WNI memberikan kewenangan melalui 'surat kuasa' kepada WNA untuk menguasai dan melakukan perbuatan hukum di atas tanah hak milik tersebut.

Secara administratif tanah hak milik dimaksud terdaftar atas nama WNI, tetapi fakta di lapangan WNA lah yang menguasai dan melakukan aktifitas di atas tanah hak milik tersebut. Terhadap tindakan tersebut, secara yuridis bertentangan dengan Undang-undang, yaitu bertentangan dengan pasal 26 ayat (2) UUPA. Dan konsekuensi terhadap pelanggaran Pasal 26 ayat (2) UUPA tersebut adalah "Batal Demi Hukum".

#### *Pengaturan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing di dalam PP 40/1996*

Berdasarkan ketentuan UUPA, WNA yang berdomisili di Indonesia diperbolehkan memiliki rumah tempat tinggal, bisa berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai.

Mengenai pengaturan pemilikan tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan PP 40/1996 diatur dalam:

a) Pasal 39 PP 40/1996, menyebutkan :

Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah.
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial.
- 5) Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.
- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

b) Pasal 40 PP 40/1996, menyebutkan :

- 1) Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat.
- 2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.

c) Pasal 41 PP 40/1996, menyebutkan :

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah :

- 1) Tanah Negara
- 2) Tanah Hak Pengelolaan
- 3) Tanah Hak Milik

d) Pasal 45 Ayat (1 & 2) PP 40/1996, menyebutkan :

- 1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- 2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.

e) Pasal 49 PP 40/1996, menyebutkan :

- 1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang.
- 2) Atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

*Pengaturan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing di dalam PP 103/2015*

Mengenai pengaturan pemilikan tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, dapat diuraikan sebagai berikut:

a) Pasal 1 PP 103/2015, menyebutkan:

- 1) Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.
- 2) Rumah Tunggal adalah rumah yang mempunyai kavling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kavling.
- 3) Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

b) Pasal 2 PP 103/2015, menyebutkan:

- 1) Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai.
- 2) Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diwariskan.
- 4) Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan Orang Asing, ahli waris, harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

c) Pasal 4 PP 103/2015, menyebutkan :

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (1) merupakan :

- 1) Rumah Tunggal di atas tanah, terdiri dari:
  - Hak Pakai
  - Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Sarusun (satuan rumah susun) yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai (Alexander, 2016).
- 3) Pasal 5 PP 103/2015, menyebutkan : “Orang Asing diberikan Hak Pakai untuk rumah tunggal pembelian baru dan Hak Milik atas Sarusun di atas Hak Pakai untuk Sarusun pembelian unit baru”.

Bertolak dari ketentuan di atas, terlihat dengan jelas mengenai penegasan batasan hak yang dimiliki oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia (WNA), yaitu untuk kepemilikan hunian dibatasi hanya satu buah rumah dan dibangun di atas tanah Hak Pakai atau yang dikuasai berdasarkan perjanjian, dan untuk kepemilikan satuan rumah susun

hanya yang dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah negara. Pembatasan ini bertujuan untuk menjaga agar kesempatan pemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya, yaitu memberikan dukungan berupa fasilitas tempat tinggal bagi penanam modal asing. PP 103/2015 menyebutkan bahwa Orang Asing yang bertempat tinggal di Indonesia dapat memiliki rumah tinggal atau hunian dengan hak pakai selama 70 tahun (termasuk pembaharuan selama 30 tahun). Yang pada PP sebelumnya yakni PP 41/1996 jangka waktu hak pakai hanya 50 tahun (termasuk pembaharuan hak pakai selama 25 tahun). Dalam ketentuan PP 41/1996, jangka waktu hak pakai maksimal 25 Tahun. Hal ini berpotensi memunculkan masalah dalam praktek jika terdapat beberapa aturan pelaksana yang tidak sinkron satu dengan lainnya, seperti yang di jelaskan diatas.

Dari sisi lain semangat PP 103/2015 diragukan dari segi perlindungan WNI yang semakin hari sangat kesulitan mendapatkan akses rumah tinggal atau hunian yang layak dengan harga terjangkau. Dengan kata lain diberlakukannya PP 103/2015 akan menjadikan WNA yang mempunyai kemampuan modal serta akses kapital yang tinggi yang tentu meninggalkan rakyat Indonesia dari segi kepemilikan rumah tinggal atau hunian untuk hajat hidup.

#### *Akibat Hukum Berlakunya PP No 103/2015*

PP 103/2015 ketika diterbitkan sesungguhnya tidak terlalu mendapat perhatian yang luas dari masyarakat. PP 103/2015 tersebut kemudian menjadi perhatian manakala yang menjadi point perubahan adalah jangka waktu hak pakai sebagaimana yang temuat di dalam pasal 6 dan 7 PP 103/2015 tersebut (Unger, 2008). PP 103/2015 terdiri dari 13 pasal yang saling kait-mengait mengatur tentang pemilikan properti Orang Asing dengan dasar hak berupa Hak Pakai. Pasal yang paling inti dan menjadi ruh peraturan pemerintah ini serta pengaturan norma baru yang berbeda dari PP sebelumnya terdapat dalam Pasal 3, 6 dan Pasal 7.

Pasal 3 PP 103/2015 mengatur:

- 1) Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya.
- 2) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri, yang dibuat dengan akta notaris.

Ketentuan ini sekaligus mensejajarkan hak WNI yang melakukan perkawinan campuran dengan warga negara biasa, namun yang menjadi kendala adalah perjanjian pemisahan harta yang di syaratkan ayat (2) pasal 3 diatas jarang dibuat oleh WNI yang menikah dengan WNA. Ketiadaan perjanjian pemisahan harta mengakibatkan WNI dipersamakan dengan WNA. Selanjutnya pada pasal 6 dan 7 memiliki muatan norma baru yang sekaligus mencabut keberlakuan norma sebelumnya dan menjadi sasaran kajian.

Pasal 6 PP 103/2015 berbunyi:

- 1) Rumah Tunggal yang diberikan di atas tanah Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a angka 1, diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.
- 2) Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- 3) Dalam hal jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, Hak Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Sedangkan Pasal 7 PP 103/2015 menyebutkan bahwa :

- 1) Rumah Tunggal di atas tanah Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a angka 2 diberikan Hak Pakai untuk jangka waktu yang disepakati tidak lebih lama dari 30 (tiga puluh) tahun.
- 2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Hak Pakai dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun sesuai kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah.
- 3) Dalam hal jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)



berakhir, Hak Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun sesuai kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah.

Pasal 6 PP 103/2015 mengatur rumah tinggal yang diberikan di atas tanah Hak Pakai sedangkan Pasal 7 PP 103/2015 mengatur rumah tinggal di atas tanah hak pakai di atas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian, yang kedua-duanya memiliki jangka waktu yang sama.

Apabila kita memeriksa ketentuan yang ada di dalam PP 40/1996, maka akan terdapat perbedaan yang sangat berpotensi memunculkan perdebatan. Pasal 45 PP 40/1996 1996 menyebutkan bahwa :

- 1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- 2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.
- 3) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada :
  - a) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
  - b) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
  - c) Badan keagamaan dan badan sosial.

Sebenarnya jika kita merujuk kepada PP 41/1996 (yang kemudian digantikan dengan PP 103/2015) terdapat kesamaan dan pengaturan norma yang selaras dengan PP 40/

Pasal 5 PP 41/1996 menyebutkan :

- 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.

Ada beberapa ketentuan baru pada PP 103/2015 yang sebelumnya tidak diatur oleh PP 41/1996, Antara lain :

WNA hanya dapat membeli rumah atau rusun (apartemen) unit baru.

Rumah yang dimiliki WNA wajib berdiri di atas:

Tanah Hak Pakai

Hak Pakai di atas Hak Milik

Sedangkan apabila WNA ingin memiliki apartemen, unit apartemen tersebut harus berdiri di tanah Hak Pakai.

PP 103/2015 mengubah durasi Hak Pakai WNA terhadap rumah atau apartemen, menjadi :

Rumah di atas tanah Hak Pakai: masa Hak Pakai 30 tahun, dapat diperpanjang untuk 20 tahun, dan diperbaharui untuk 30 tahun (total durasi Hak Pakai 80 tahun).

Rumah di atas Hak Pakai di atas Hak Milik: masa Hak Pakai 30 tahun, dapat diperpanjang dan diperbaharui sesuai kesepakatan dengan pemilik tanah sampai dengan 30 tahun (total durasi Hak Pakai 60 tahun).

Apartemen: durasi Hak Pakai tidak diatur oleh PP 103/2015.

Rumah di atas tanah Hak Pakai: masa Hak Pakai 30 tahun, dapat diperpanjang untuk 20 tahun, dan diperbaharui untuk 30 tahun (total durasi Hak Pakai 80 tahun).

Rumah di atas Hak Pakai di atas Hak Milik: masa Hak Pakai 30 tahun, dapat diperpanjang dan diperbaharui sesuai kesepakatan dengan pemilik tanah sampai dengan 30 tahun (total durasi Hak Pakai 60 tahun).

Apartemen: durasi Hak Pakai tidak diatur oleh PP 103/2015.

Sebelumnya, PP 41/1996 membatasi durasi Hak Pakai WNA sampai dengan 25 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan 25 tahun, tanpa bisa diperbaharui (total durasi Hak Pakai 50 tahun).

WNA yang meninggal dunia dapat mewariskan hunianya kepada orang lain. Apabila ahli warisnya adalah WNA, maka ahli waris tersebut wajib memiliki izin tinggal yang sah untuk mewarisi hunian tersebut. Apabila tidak, hunian tersebut harus dialihkan kepada orang yang berhak dalam waktu satu tahun untuk menghindari hunian tersebut dilelang oleh negara (apabila dibangun di atas tanah negara) atau dikembalikan kepada yang mempunyai Hak Milik atas tanah dan bangunan.

WNI yang kawin dengan WNA tidak serta merta kehilangan haknya untuk mempunyai rumah atau tanah dengan Hak Milik atau hak lainnya. Namun, antara pasangan WNI dan WNA wajib memiliki perjanjian pemisahan harta antara suami dan isteri yang dibuat dengan akta notaris (Sidauruk, 2016).

Dapat di lihat dari kedua peraturan pemerintah yang di buat pada tahun 1996 ini, telah memuat kesamaan norma dan sesuai dengan maksud dan isyarat UUPA. Subtansi norma yang terkandung di dalam PP 103/2015 terutama di dalam pasal 6 dan 7 telah menimbulkan ketidaksesuaian yang berakibat pada penerapan norma tersebut. Jangka waktu hak pakai yang menjadi core norm perubahandari peraturan pemerintah tersebut telah membalikkan keadaan hukum di bidang pertanahan dan properti yang selama telah mapan terbangun dalam bingkai dua peraturan pemertintah yakni PP 40/1996 dan PP 41/1996. Selain itu PP 103/2015 terkesan dipaksakan pemberlakuannya oleh negara sehingga akan berdampak pada benturan norma yang sudah pasti membuat kegaduhan dan kebingungan dalam praktek.

### **Pengaturan Sanksi Bagi Warga Negara Asing (Wna) Yang Melanggar Ketentuan Hukum Mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Di Indonesia**

#### *Kriteria Penyelundupan Hukum Oleh Orang Asing Dalam Rangka Penguasaan Hak Atas Tanah*

Indonesia merupakan salah satu negara yang menjadi tujuan bagi Orang Asing yang hendak berwisata maupun berbisnis. Bisnis yang dijalankan sangat erat kaitannya dengan tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai tempat usaha, kantor, pabrik ataupun rumah tempat tinggal. Dengan demikian Orang Asing yang hendak menanamkan modalnya pastilah berupaya untuk memiliki legalitas terhadap kepemilikan atau penguasaan atas tanah.

Permasalahan yang kerap kali timbul berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah yaitu dilarangnya Orang Asing memiliki tanah dengan status Hak Milik sebagaimana berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA. Adanya kecenderungan seseorang untuk memiliki hak atas tanah yang berstatus hak milik karena merupakan hak yang terkuat dan terpenuh serta tidak ada kedaluwarsanya. Hal inilah yang menyebabkan seseorang akan berupaya mengambil jalan pintas agar dapat menguasai hak milik atas tanah dengan suatu perbuatan hukum yang bersifat penyamaran (“berkedok”) dan dikualifikasikan sebagai penyelundupan hukum. Hal ini jelas mengabaikan asas itikad baik dan nasionalitas yang terkandung didalam UUPA (Octavianus, Patittingi, & Susyanti, 2017).

Ada kecenderungan pemahaman bahwa yang dilarang adalah memiliki sedangkan menguasai tidak ada larangan. Sehingga dibuatlah suatu perjanjian pinjam nama yang dikenal dengan istilah perjanjian “nominee”. Nominee adalah perjanjian yang dibuat antara seseorang yang berdasarkan hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (dalam hal ini Hak Milik/Hak Guna Bangunan) yakni seorang WNA dengan seorang WNI, yang dimaksudkan agar WNA dapat menguasai tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan tersebut (secara de facto), namun secara legal formal (de jure) tanah bersangkutan di atas

namakan WNI.

Jika dicermati mengenai upaya yang dilakukan WNA dalam pembuatan Perjanjian Nominee tersebut maka menurut peneliti bahwa upaya yang dilakukan adalah juga merupakan penyelundupan hukum yang dilakukan dengan cara menyamarkan dari perbuatan yang sebenarnya. Disamping itu Perjanjian Nominee tersebut di atas dibuat atas dasar itikad tidak baik karena melanggar larangan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Perjanjian Nominee juga berisi klausula yang berat sebelah, yakni memberikan seluruh kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah Hak Milik hanya kepada pihak WNA sehingga dapat dikatakan bahwa hak atastanah tersebut telah dikuasai oleh WNA.

#### *Perjanjian Dalam Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing di Indonesia*

Perjanjian yang melandasi pemilikan rumah oleh Orang Asing tentunya dibuat oleh Orang Asing dan WNI dimana perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi mereka yang harus dipenuhi prestasinya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam perjanjian yang telah dibuat tersebut.

Mengenai Perjanjian, diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) yang menyebutkan bahwa:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Subyek Perjanjian dalam pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing adalah para pihak yang mengadakan perjanjian, dalam hal ini yaitu WNA dan WNI. Obyek perjanjian yang terdapat di dalam perjanjian antara WNA dan WNI adalah rumah atau tanah milik WNI yang berada di Indonesia, jadi sudah barang tentu hukum yang melandasi perjanjian tersebut adalah hukum Indonesia. Perjanjian yang dibuat oleh WNA dan WNI merupakan ketentuan khusus (*lex specialis*) sedangkan KUHPerdata buku III tentang perikatan serta Peraturan Perundang-undangan misalnya yang diterbitkan oleh pemerintah seperti PP 103/2015 merupakan ketentuan umum (*lex generalis*) (Kaseger, 2014).

Perjanjian antara kedua belah pihak di atas menganut asas "*lex specialis*", yang artinya adalah ketentuan khusus mengesampingkan ketentuan umum. Apabila ada 2 ketentuan yang sama terdapat baik di dalam perjanjian maupun di dalam buku III tentang perikatan tersebut, maka yang berlaku bagi kedua belah pihak itu adalah perjanjian yang dibuat oleh mereka tersebut.

Perjanjian antara WNA dan WNI agar WNA dapat menguasai rumah secara fisik dan yuridis adalah perjanjian sewa bangun. Sedangkan perjanjian di mana WNA hanya dapat menguasai rumah secara fisik saja yaitu perjanjian sewa-menyewa. Di dalam perjanjian sewa-menyewa ini penyewa yaitu Orang Asing mempunyai hak untuk menguasai rumah dan menggunakannya secara fisik dalam jangka waktu yang panjang. Isi perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dan disepakati bersama oleh kedua belah pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Kemudian kedua belah pihak mendatangi notaris untuk menandatangani surat perjanjian tersebut di hadapan notaris dan oleh notaris perjanjian tersebut dilegalisir atau disahkan. Perjanjian ini dinamakan perjanjian di bawah tangan karena isi perjanjian dibuat sendiri oleh kedua belah pihak bukan oleh notaris (Kaseger, 2014). Perjanjian sewa-menyewa juga dapat dibuat dengan akta notaris kemudian ditandatangani oleh notaris dan kedua belah pihak.

Perjanjian yang seringkali diadakan oleh WNA untuk menempati sebuah rumah di Indonesia yaitu perjanjian sewa-menyewa di mana perjanjian ini mengikat WNA untuk menguasai rumah secara fisik saja. Hal ini disebabkan peraturan tentang pemilikan rumah tempat tinggal bagi Orang Asing di Indonesia itu sendiri baru terbit tahun 1996 sehingga mungkin banyak yang belum mengetahui bahwa Orang Asing sebenarnya boleh menguasai rumah secara fisik dan yuridis di Indonesia.

Dalam ketentuan PP No 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, jangka waktu hak pakai maksimal 25 Tahun. Hal ini

berpotensi memunculkan masalah dalam praktek jika terdapat beberapa aturan pelaksana yang tidak sinkron satu dengan lainnya, seperti yang di jelaskan diatas. Dari sisi lain semangat PP 103/2015 diragukan dari segi perlindungan WNI yang semakin hari sangat kesulitan mendapatkan akses properti yang layak dengan harga terjangkau. Dengan kata lain diberlakukannya PP 103/2015 akan menjadikan WNA yang mempunyai kemampuan modal serta akses kapital yang tinggi yang tentu meninggalkan rakyat Indonesia dari segi kepemilikan properti untuk hajat hidup.

#### *Akibat Hukum Penguasaan Hak Atas Tanah Terhadap Penyelundupan Hukum Oleh Orang Asing*

Pembuatan akta otentik yang dilakukan oleh notaris dapat dijadikan sebagai alat pembuktian dimuka persidangan apabila terjadi sengketa diantara para pihak. Dalam persengketaan tersebut tidak menutup kemungkinan melibatkan notaris yang membuat akta otentik dan atas keterlibatannya itu notaris harus ikut bertanggung jawab atas apa yang telah dilakukannya. Hal demikian juga berpotensi menjadikan seorang notaris berposisi sebagai tergugat, turut tergugat atau sebagai terdakwa dalam suatu perkara di sidang pengadilan (Octavianus et al., 2017).

Sehubungan dengan hal diatas dapat dikaitkan dengan ketentuan Pasal 26 ayat 2 UUPA.

Pasal 26 ayat (2) UUPA, menyebutkan bahwa :

Setiap jualbeli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada Orang Asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Hal ini tentu sangat merugikan Orang Asing yang telah mengeluarkan dananya untuk berinvestasi. Disisi lain, kedudukan hukum Orang Asing juga apat dipersoalkan sendiri oleh pihak WNI yang dipinjam namanya. Meskipun secara nyata WNI tersebut tidak mengeluarkan uang sepeserpun untuk melakukan pembelian tanah tersebut, namun secara yuridis formil tanda bukti hak berupa sertipikat adalah tercatat atas nama WNI. Sehingga WNI yang dipakai namanya-lah yang diakui sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah hak milik berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Permasalahan hukum yang terjadi diantara para pihak (WNI dan WNA) tersebut dapat terjadi jika salah satu pihak mengajukan tuntutan hukum terkait dengan pembuatan akta-akta yang melandasi hubungan hukum diantara mereka. Namun jika diantara WNI dan WNA tidak ada yang saling mempersoalkan maka konstruksi hukum yang dibuat akan berjalan dengan aman sebagaimana tujuan dari Orang Asing tersebut yaitu untuk menguasai atau memiliki tanah hak milik. Maka tercapailah maksud dari pembuatan akta-akta yang secara teoritis merupakan sarana untuk menguasai tanah dengan melakukan penyelundupan hukum. Sangat jaranganya persoalan hukum yang timbul di masyarakat menjadikan kecenderungan bagi Orang Asing untuk melakukan upaya penguasaan tanah Hak Milik melalui cara-cara yang dapat dikualifikasikan sebagai penyelundupan hukum. Hal ini disatu sisi merupakan faktor penunjang maraknya investasi Orang Asing didaerah-daerah yang potensial untuk berkembang, baik dibidang pariwisata maupun bisnis. Namun disisi lain menjadi malapetaka bagi pembangunan semangat nasionalisme dan hak rakyat Indonesia terhadap tanah airnya.

#### **SIMPULAN**

Pengaturan hukum mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian bagi Orang Asing menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, menimbulkan konflik norma, serta memungkinkan terjadinya penyelundupan hukum dan

dianggap belum mampu memberikan Kepastian Hukum bagi masyarakat. Hal ini dikarenakan adanya Pertentangan norma/konflik norma dan mengindikasikan adanya disharmonisasi bahkan tumpang tindih diantara ketentuan-ketentuan yang satu dengan yang lainnya. Pertentangan/konflik norma tersebut antara lain bertentangan dengan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, yaitu mengenai mengenai pengaturan “Perjanjian Pemisahan Harta”, serta bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu mengenai pengaturan “Jangka Waktu Hak Pakai”.

Pengaturan sanksi bagi Warga Negara Asing (WNA) yang melanggar ketentuan hukum mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian di Indonesia, telah diatur di dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, dimana konsekuensinya adalah “Batal Demi Hukum” dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Alexander, H. B. (2016). Akhirnya, Orang Asing Diizinkan Miliki Hunian di Indonesia.
- Amal, B. (2017). *Pengantar Hukum Tanah Nasional, Sejarah, Politik, dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Thafa Media.
- Azrianti, S. (2011). *Tinjauan Yuridis Kepemilikan Satu An Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun)*. Universitas Riau.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Untuk Usaha Patungan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing.
- Kaseger, E. V. P. (2014). Pemilikan Hunian Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia. *Lex et Societatis*, 2(1).
- Nur, M. S. (2015). *Hukum Sebagai Persepsi, Rangkang Education dan Republik Institute*. Yogyakarta.
- Octavianus, E., Patittingi, F., & Susyanti, N. (2017). Legal Offence Conducted By Foreigners In The Effort To Gain Right Of Land Ownership. *Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- Sidauruk, R. (2016). Kepemilikan Properti oleh WNA Di Indonesia.
- Sumardjono, M. S. W. (2005). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas.
- Sutadi, A. (2009). *Tinjauan Hukum Pertanahan*. Jakarta: Pradnya Paramitha.
- Sutrisna, D. A. (2017). Tinjauan Yuridis Tentang Pemilikan Rumah Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. *Jurnal Akta*, 241.
- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- Undang-Undang Darurat Nomor 9 tahun 1955 tentang Kependudukan Orang Asing.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Unger, R. M. (2008). *Teori Hukum Kritis* (Cetakan ke). Bandung: Nusa Media.
- Winardi, M., & Sulistyono, A. (2017). Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama ( Nominee ) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Jurnal Repertorium*, 4(1), 61–72.