

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah Negara hukum yang memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati Hak Milik. Hak Milik atas tanah sebagai salah satu jenis Hak Milik, yang sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain.

Subjek hukum hak atas tanah, yaitu orang-orang dan badan hukum. Subjek hukum itu diberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Sedangkan yang menjadi objek hak atas tanah meliputi permukaan dan tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya dalam batas-batas tertentu. Walaupun pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk mempergunakan hak atas tanah, namun pemegang hak juga dibatasi haknya oleh Peraturan Perundang-undangan meliputi:

- a. Harus memperhatikan fungsi sosial;
- b. Kepemilikan hak atas tanah tidak boleh melebihi maksimum dan minimum;
- c. Hanya Warga Negara Indonesia dan badan hukum Indonesia yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan peraturan pemerintah.

Memperhatikan mengenai pemilikan hak atas tanah, terdapat gambaran bahwa hak milik atas tanah merupakan persoalan yang perlu mendapatkan perlindungan yang sangat ketat. Perlindungan ketat dimaksudkan agar pemberian status hak kepada perorangan harus dilakukan dengan seleksi yang ketat, agar betul-betul terjadi pemerataan atas status hak tersebut.¹

Penduduk yang menempati wilayah Indonesia tidak hanya Warga Negara Indonesia yang selanjutnya disebut WNI, akan tetapi juga Orang Asing yang bertempat tinggal di Indonesia. Dalam perkembangannya, Orang Asing yang berada di Indonesia makin lama semakin banyak jumlahnya.² Salah satu sebabnya dikarenakan adanya kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta keterbukaan antar negara dalam hubungan internasional. Misalnya untuk Orang Asing yang bekerja di Indonesia, baik itu melalui saham yang mereka tanamkan pada sebuah perusahaan di Indonesia, maupun perusahaan mereka yang berada di Indonesia.

Hubungan hukum antara orang baik WNI maupun Orang Asing serta perbuatan hukum mengenai tanah di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Dalam kaitannya dengan subjek yang dapat diberikan dan mempunyai hak atas tanah, maka sesuai dengan asas nasionalitas yang menjadi landasan UUPA, ditentukan bahwa sesuai dengan Pasal 9 UUPA menyatakan bahwa “hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa”.

¹Supriadi, *Hukum Agrarian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 66-67

²Mira Novana Ardani, *Kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing di Indonesia*, Vol.13.No.2,2017, hlm.204

Dalam penjelasannya dikatakan, hanya WNI saja dapat mempunyai Hak Milik atas tanah. Menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, Hak Milik kepada Orang Asing dilarang dan pelanggaran terhadap Pasal ini mengandung sanksi batal demi hukum. Namun demikian, UUPA tidak menutup sama sekali kesempatan Orang Asing untuk mempunyai hak atas tanah di Indonesia. Orang Asing dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia. Tetapi terbatas hanya diperbolehkan dengan status Hak Pakai, tidak boleh hak jenis lain sehingga dari prinsip nasionalitas ini semakin jelas kepentingan WNI diatas segala-galanya baik dari segi ekonomi, sosial, dan politik.

Dalam rangka mendukung pembangunan yang semakin meningkat seiring kerja sama Indonesia dengan negara-negara sahabat, dan meningkatnya jumlah Orang Asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia, mengakibatkan permintaan kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing semakin meningkat, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam pemberian pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing.³

Berkaitan dengan hal tersebut hunian yang dapat digunakan oleh Orang Asing yaitu tanah yang berstatus Hak Pakai, hunian dapat berupa rumah tunggal atau rumah susun, dengan hal tersebut Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian di Indonesia dengan Hak Pakai untuk keperluannya yang akan menunjang hubungan kerjasama antar WNI dengan Orang Asing. Adapun definisi Hak Pakai terdapat dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA yang berbunyi :

³Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia

“ Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini “

Berkaitan dengan pemberian Hak Pakai kepada Orang asing diatur dalam 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 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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 disebut Permen ATR/KBPN RI Nomor 29 Tahun 2016.

Dalam Pasal 4 PP Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Hunian Orang Asing menjelaskan bahwa : “Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) merupakan” :

a. Rumah Tunggal di atas :

1. Hak Pakai atau
2. Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas tanah hak milik

b. Sarusun yang dibangun diatas bidang tanah Hak Pakai.

Dalam Pasal 4 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 29 Tahun 2016 Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) merupakan:

a. Rumah Tunggal, di atas tanah:

1. Hak Pakai;
 2. Hak Pakai atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau
 3. Hak Pakai yang berasal dari perubahan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.
- b. Sarusun yang:
1. dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai;
 2. berasal dari perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dengan adanya penambahan rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing pengaturan tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian salah satunya dengan melakukan wawancara di Kantor Pertanahan terkait, dan untuk itu judul penelitian ini adalah **PEROLEHAN HAK PAKAI ORANG ASING ATAS RUMAH TEMPAT TINGGAL DI INDONESIA.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan pada latar belakang masalah tersebut di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam karya ilmiah ini, yaitu:

1. Bagaimana perolehan Hak Pakai Orang Asing atas rumah tempat tinggal di Indonesia?
2. Bagaimana peralihan Hak Pakai Orang Asing atas rumah tempat tinggal di Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan apa yang telah diuraikan pada latar belakang masalah dan perumusan masalah maka dapatlah dikemukakan tujuan dari penelitian yang dilakukan, yaitu:

1. Untuk mengetahui perolehan Hak Pakai Orang Asing atas rumah tempat tinggal di Indonesia.
2. Untuk mengetahui peralihan Hak Pakai Orang Asing atas rumah tempat tinggal di Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan nantinya, akan memberikan manfaat baik bagi penulis sendiri, maupun bagi orang lain. Manfaat penelitian yang diharapkan akan dapat memenuhi dua sisi kepentingan baik teoritis maupun kepentingan praktis, yaitu:

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi disiplin ilmu hukum khususnya dibidang kenotariatan, serta sebagai referensi atau literatur bagi orang-orang yang ingin mengetahui tentang perolehan Hak Pakai bagi Orang Asing di Indonesia.

b. Manfaat Praktis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi bagi masyarakat umum, serta bagi kalangan praktisi dan mahasiswa yang bergerak

dan mempunyai minat dalam bidang hukum yang khusus dan beraktfitas dalam bidang dunia profesi kenotariatan. Untuk notaris dan para calon notaris dapat dijadikan bahan referensi maupun pertimbangan,

Penelitian ini juga bermanfaat bagi penulis sendiri, dan juga untuk perkembangan kemajuan pengetahuan, dan sebagai sarana untuk menuangkan sebuah bentuk pemikiran tentang suatu tema dalam bentuk karya ilmiah berupa tesis.

E. Keaslian Penelitian

Terhadap keaslian penelitian ini ada beberapa penulis yang pernah melakukan penelitian berbeda, seperti yang ditulis oleh :

1. Michael Wisnoe Barata, Tahun 2012, Program Studi Kenotariatan Depok, Menulis di Universitas Indonesia, judul Kepemilikan Hak atas tanah bagi orang asing dan kewarganegaraan ganda.

Adapun yang menjadi rumusan masalah adalah :

- 1) Bagaimana dengan kepemilikan hak-hak atas tanah beserta bangunan bagi orang asing dan badan-badan hukum asing menurut Undang-undang pokok agraria ?
- 2) Bagaimana dengan status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh anak hasil dari perkawinan campuran yang berstatus kewarganegaraan ganda menurut Undang-undang Kewarganegaraan dan Undang-undang Pokok Agraria?

2. I Gusti Ngurah Oka Sanditya Pratama Putra, Tahun 2013, Program pasca sarjana magister kenotariatan universitas hassanudin makassar 2013, judul Kedudukan hukum warga negara asing dalam penguasaan hak atas tanah untuk investasi di bali.

Adapun yang menjadi rumusan masalah adalah :

- 1) Bagaimana penguasaan tanah Indonesia bagi Warga Negara Asing untuk keperluan Investasi di Bali?
- 2) Bagaimanakedudukan hukum Warga Negara Asing Dalam Investasi di Bali?
3. Eddy Nyoman Winarta, Tahun 2016, Program Magister Kenotariatan, menulis di universitas Udayana, judul Hak Pakai atas rumah hunian warga negara asing dalam perkawinan campuran tanpa perjanjian kawin.

Adapun yang menjadi rumusan masalah adalah :

- 1) Bagaimanakah pengaturan Hak Pakai atas rumah huian bagiwarga negara asing yang melakukan perkainan campuran ?
- 2) Bagaimanakanh akibat hukum dari perkawinan campuran terhadap tanah yang telah dimiliki atas nama warga negara indoneisa tanpa membuat perjanjian kawin sebelumnya

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan

kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas, maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahan. Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan yang relevan adalah apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum. Konsep-konsep hukum, asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.⁴ Teori berasal dari kata *theoria* dimana dalam bahasa Latin artinya perenungan, sedangkan dalam bahasa Yunani berasal dari kata *thea* yang artinya cara atau hasil pandang.

Menurut Soerjono Soekanto, teori adalah rangkaian pernyataan logis dan konsisten mengenai gejala-gejala tertentu yang mencakup semua interrelasi, dalam semua unsur gejala yang menjadi ruang lingkupnya, serta kebenarannya dapat diuji.⁵ Menurut W.L. Neuman, yang dikutip dari Otje Salman dan Anton F. Susanto menyebutkan bahwa teori adalah suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang berinterkoneksi satu sama lainnya atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia, ia adalah cara yang ringkas untuk berfikir tentang dunia dan bagaimana dunia itu bekerja.⁶

Otje Salman dan Anton F. Susanto akhirnya menyimpulkan pengertian teori menurut pendapat beberapa ahli, dengan rumusan sebagai berikut: teori adalah seperangkat gagasan yang berkembang disamping mencoba secara maksimal untuk

⁴Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 54

⁵Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, 2008, hlm. 6

⁶H.R. Otje Salman, S dan Anton F. Susanto, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2005, hlm.. 22

memenuhi kriteria tertentu, meski mungkin saja hanya memberikan Kontribusi parsial bagi keseluruhan teori yang lebih umum.⁷ Dalam melakukan suatu penelitian diperlukan adanya kerangka teoritis sebagaimana yang dikemukakan oleh Ronny H. Soemitro bahwa untuk memberikan landasan yang mantap pada umumnya setiap penelitian harus selalu disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis.⁸

Maka dapatlah dikatakan kalau teori adalah serangkaian bagian atau variabel, dengan maksud penjelasan fenomena alamiah. Teori memberikan sarana kepada kita untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang kita bahas secara lebih baik, serta memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibahas. Fungsi teori adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan, membuat beberapa pemikiran, dan menyajikan dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Sehingga sebuah teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Oleh karena itu orang dapat meletakkan fungsi dan kegunaan sebagai suatu pendoman untuk menganalisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam sebuah masalah.

Selanjutnya untuk menjawab rumusan permasalahan yang ada, kerangka teori yang digunakan sebagai pisau analisis penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Hukum dipandang sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum, norma-norma hukum, dan asas-asas hukum.

⁷*Ibid.*, hlm. 23

⁸Ronny H. Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghali, Jakarta, 1982, hlm. 37

a. Teori Kewenangan

Dalam melaksanakan fungsi pemerintahan, kekuasaan dan kewenangan sangatlah penting, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata “wewenang” memiliki arti hak dan kekuasaan untuk bertindak, kewenangan, kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggungjawab kepada orang lain.⁹

Istilah wewenang atau kewenangan sering disejajarkan dengan istilah “*bevoegheid*” dalam istilah hukum Belanda. Dalam kepustakaan hukum administrasi Belanda soal wewenang menjadi bagian penting dan bagian awal dari hukum administrasi, karena obyek hukum administrasi adalah wewenang pemerintah (*bestuurbevoegdheid*). Menurut Phillipus M. Hadjon, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah *bevoegheid*. Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah *bevoegheid* digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam konsep hukum privat. Dalam hukum kita istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.¹⁰ Wewenang secara umum diartikan sebagai kekuasaan untuk melakukan semua tindakan hukum publik.

Secara teoritis, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat.

a. Kewenangan Atribusi

Indroharto mengatakan bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintah yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan

⁹Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Balai Pustaka*, Jakarta, 1990, hlm. 1011.

¹⁰Phillipus M. Hadjon, *Makalah Tentang Wewenang*, Universitas Airlangga, Surabaya, 1986, hlm. 20

perundang-undangan. Disini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang baru.¹¹

b. Kewenangan Delegasi

Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha negara yang telah yang memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha negara lainnya.¹²

c. Mandat

Pemberian wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lain untuk mengambil keputusan atas namanya.

Dari ketiga sumber kewenangan di atas dalam pembahasan tesis ini menggunakan kewenangan delegasi dimana terjadinya suatu pelimpahan wewenang oleh pemerintah secara atributif kepada badan atau Jabatan Tata Usaha Negara Lainnya. Komponen pengaruh merupakan penggunaan wewenang dimaksud untuk mengendalikan perilaku subyek hukum, komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya, dan komponen konformitas hukum, mengandung makna adanya standar wewenang (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Dalam tulisan ini, konsep wewenang hanya dibatasi pada wewenang pemerintahan (*bestuurbevoegdheid*). Ruang lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang untuk membuat keputusan pemerintahan (*besluit*), tetapi

¹¹Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 104.

¹²Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara*, Buku I, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1993, hlm. 91

juga semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya.¹³ Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam menjalankan roda pemerintahan, dimana di dalam kewenangan mengandung hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum publik.

Menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Wewenang adalah hak yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Sedangkan Kewenangan Pemerintahan yang selanjutnya disebut Kewenangan adalah kekuasaan Badan dan/atau Pejabat Pemerintah atau penyelenggara negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik (Pasal 1 angka 6).

Secara yuridis sumber kewenangan diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan:

- 1) Atribusi adalah pemberian kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang (Pasal 1 angka 22).
- 2) Delegasi adalah pelimpahan kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggungjawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi (Pasal 1 angka 23).
- 3) Mandat adalah pelimpahan kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan

¹³Frenadin Adegustara, *Hukum Administrasi Negara*, Universitas Andalas, Padang, 2005, hlm. 14.

yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pemberi mandat (Pasal 1 angka 24).

b. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch menyatakan bahwa “sesuatu yang dibuat pasti memiliki cita atau tujuan”¹⁴, begitu pula hukum yang dibuat dengan tujuan tertentu. Tujuan hukum menurut O. Notohamidjojo adalah:

Melindungi hak dan kewajiban manusia dalam masyarakat, melindungi lembaga-lembaga sosial dalam masyarakat (dalam arti luas, yang mencakup lembaga-lembaga sosial di bidang politik, sosial, ekonomi dan kebudayaan), atas dasar keadilan untuk mencapai keseimbangan serta damai dan kesejahteraan umum (*bonum commune*).¹⁵

Adapun tujuan hukum yang utama sesungguhnya ada tiga, yaitu: adanya keadilan untuk keseimbangan, kepastian untuk ketetapan dan kemanfaatan untuk kebahagiaan. Dalam menciptakan suatu kepastian hukum diperlukan suatu peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku secara umum dan dibuat dalam bentuk tertulis. Hal ini dilakukan agar tercipta suasana yang aman dan tentram dalam

¹⁴Muhammad Erwin, 2011, *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 123.

¹⁵O. Notohamidjojo, 1970, *Makna Negara Hukum*, BPK, Jakarta, hlm. 80.

masyarakat luas dan ditegakan serta dilaksanakan dengan tegas.¹⁶ Menurut Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu: Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan negara terhadap individu.¹⁷

Secara normatif, kepastian hukum tercipta manakala suatu peraturan dibuat dan diundangkan dengan ketentuan yang jelas dan logis, dalam artian tidak terdapat kekaburan norma yang menimbulkan keragu-raguan dan tidak menimbulkan konflik norma antara aturan yang satu dengan aturan yang lain. Kepastian hukum mengandung makna bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus mampu menjamin kepastian.

Teori ini digunakan dalam penelitian sehubungan dengan adanya aturan atas pemberian hak kepada Orang Asing memiliki Hak Pakai atas satuan rumah susun diatas tanah HGB oleh Permen Nomor 29 Tahun 2016, yang menjelaskan bahwa

“Sarusun yang dibangun di atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh orang Asing karena jual beli, hibah, tukar menukar, dan lelang, serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak, maka hak milik atas Satuan Rumah Susun langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai atas satuan rumah susun kepada orang asing yang bersangkutan.”

Ketentuan tersebut menjadi dasar untuk penerapan pemberian Hak Pakai atas rumah tempat tinggal bagi Orang Asing di Indonesia, yang bertujuan untuk

¹⁶Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung, hlm. 15

¹⁷Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Media, Jakarta, hal. 158.

memberikan kepastian bagi Orang Asing mengingat adanya kerjasama secara internasional terutama dalam hal perdagangan antar negara atau berupa investasi antara Orang Asing dengan WNI, maka salah satu kebutuhan bagi Orang Asing adalah berupa hunian, kemudian aturan tersebut juga merupakan bagian dari aturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang hunian Orang Asing yang berupaya mencegah adanya penyelundupan hukum. Maka kehadiran teori ini diharapkan mampu memberikan masukan dalam penelitian guna memenuhi kepastian hukum sebagai tujuan hukum yang dicitakan terkait kepemilikan hunian bagi Orang Asing.

2. Konseptual

Kerangka konsep merupakan kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep hukum yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan suatu gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala ini dinamakan dengan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dari fakta tersebut. Di dalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu:

a. Perolehan

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, perolehan berarti sesuatu yang diperoleh atau pendapatan, atau hasil.

b. Orang Asing

Dijelaskan dalam ketentuan umum Pasal 1 angka 2 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, Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan WNI yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja atau berinvestasi di Indonesia.

c. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

d. Rumah Tempat Tinggal

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembina keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat. Oleh karena

itu, metode yang diterapkan harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan dan sejalan dengan objek yang diteliti. Penelitian ini dilakukan di Kantor Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Untuk memperoleh data yang maksimal dalam penelitian dan penulisan ini sehingga tercapai tujuan yang diharapkan maka, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Pendekatan Masalah

Berkaitan dengan masalah yang dirumuskan di atas maka pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan masalah yuridis empiris. Yakni penelitian yang digunakan untuk menganalisa bagaimana efektifitas pelaksanaan hukum yang terjadi dilapangan yang dilakukan dengan cara menghubungkannya dengan peraturan dan hukum yang berlaku pada saat sekarang ini.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu dengan mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam masyarakat yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Demikian juga pelaksanaanya di dalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian. Berusaha menggambarkan suatu keadaan yang sebenarnya dan seteliti mungkin tentang perolehan hak pakai orang asing atas rumah tempat tinggal di Indonesia.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian. Studi kepustakaan dilakukan di beberapa tempat, yaitu Pustaka Pusat Universitas Andalas, Pustaka Fakultas Hukum Universitas Andalas, Perpustakaan Daerah, media internet, maupun sumber dan bahan bacaan lainnya.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian dilakukan dengan mencari data secara langsung ditemukan dilapangan, yaitu dengan mencari informasi kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.

a. Jenis Data

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan/ atau survei di lapangan terhadap Perolehan Hak Pakai Orang Asing atas rumah tempor tinggal di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari objek penelitian yang peneliti lakukan dengan mempelajari buku-buku (*library research*) yang relevan dengan penelitian ini.

a. Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini seperti:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- 4) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas tanah
- 5) Peraturan pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Tempat Hunian Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terkait dengan penelitian yang peneliti lakukan. Bahan hukum tersebut berupa hasil-hasil penelitian, buku-buku, literatur, referensi, dan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang dapat memberikan informasi, petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan Kamus Hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan dalam penulisan ini adalah:

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan secara lisan guna memperoleh informasi dari responden yang erat kaitannya dengan masalah yang diteliti oleh peneliti di lapangan. Dalam penelitian ini, menggunakan teknik wawancara semi terstruktur, karena dalam penelitian ini terdapat beberapa pertanyaan yang ditanyakan kepada narasumber, dimana pertanyaan-pertanyaan tersebut terlebih dahulu penulis siapkan dalam bentuk point-point. Namun terdapat beberapa pertanyaan baru saat wawancara dengan narasumber. Wawancara dilakukan dengan Subsi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan pengumpulan data yang dilakukan terhadap dokumen-dokumen yang ada serta melalui data yang tertulis. Dalam hal ini

diakukan guna untuk memperoleh literatur yang berhubungan dengan masalah yang peneliti lakukan.

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data yang akan digunakan adalah *editing*. Pada penelitian ini setelah data yang diperlukan berhasil diperoleh maka peneliti melakukan pengolahan, pengoreksian, penyusunan, untuk menunjang pembahasan masalah.

b. Analisis Data

Analisis data yang akan digunakan adalah analisis kualitatif yaitu menguraikan data yang terkumpul tidak berupa angka tapi berdasarkan peraturan perundang-undangan, berdasarkan pakar, dan pengamatan saat melakukan penelitian.

