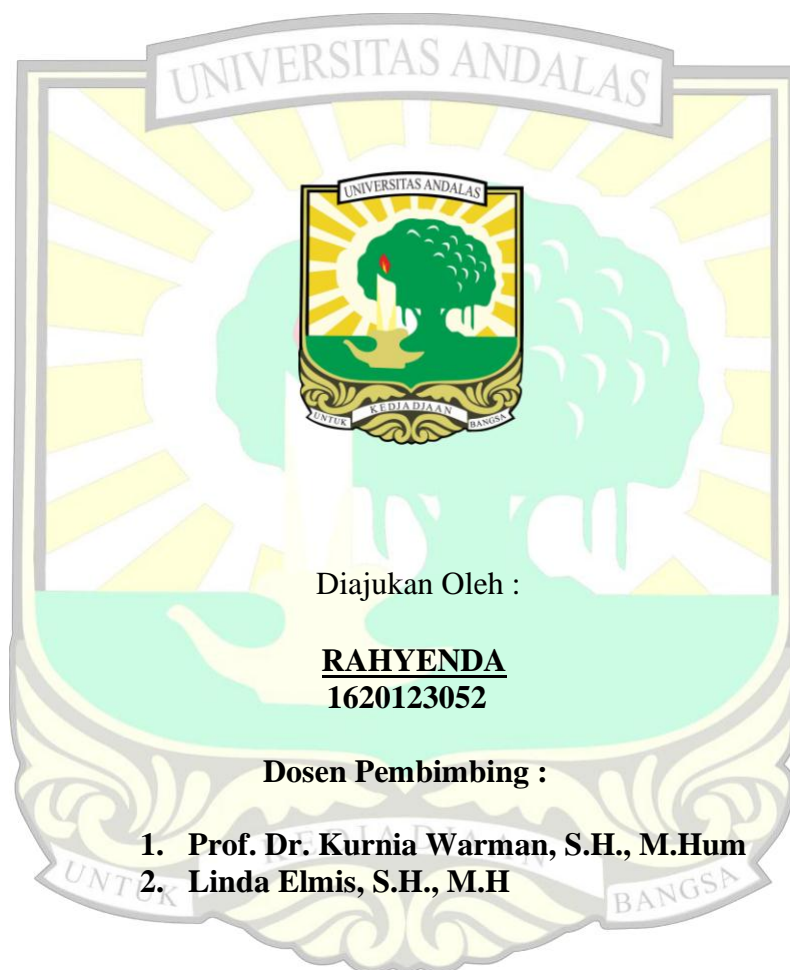


TESIS

**PEMILIKAN RUMAH TINGGAL UNTUK ORANG ASING YANG
BERKEDUDUKAN DI INDONESIA**

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan*



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2020**

PEMILIKAN RUMAH TINGGAL UNTUK ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

ABSTRAK

Undang-Undang Pokok Agraria melarang orang asing mempunyai hak milik, undang-undang tidak menutup kesempatan bagi warga Negara asing dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah di Indonesia. WNA dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia tetapi hanya terbatas, yakni hanya boleh dengan status hak pakai, tidak boleh jenis lain. Artinya adalah bahwa orang asing hanya diperbolehkan memiliki properti dalam bentuk rumah tinggal atau hunian berupa satuan rumah susun (apartemen), mengenai kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, khususnya Pasal 2 ayat (1) yang ditegaskan bahwa orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai. Permasalahan yang dibahas pada tesis ini adalah Bagaimana Pengaturan dan Prosedur Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia dan Bagaimana Peranan Notaris dalam Pemilikan Rumah Tinggal Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia. Hasil penelitian menjelaskan Pengaturan dan Prosedur Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Kepemilikan properti di Indonesia saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, disamping itu ada juga peraturan lainnya yaitu Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/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. Peraturan tersebut menekankan bahwa warga negara asing hanya bisa menggunakan hak pakai dan hak sewa atas properti berupa rumah/hunian di Indonesia. Peranan Notaris dalam Pemilikan Rumah Tinggal Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia terutama di daerah Jakarta Utara rata-rata tidak memenuhi ketentuan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, Notaris dan PPAT lebih berperan sebagai seseorang yang memperlancar dan mempermudah orang asing untuk memiliki tanah dan rumah tinggal di Indonesia mealalui Praktik perjanjian *nominee* yang merupakan suatu yang tidak diizinkan, dengan kata lain merupakan suatu penyelundupan hukum. Alasannya, praktik perjanjian *nominee* tidak memenuhi salah satu unsur dalam syarat-syarat suatu perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu pada pasal 1320.

Kata Kunci : Kepemilikan, Rumah Tinggal, Orang Asing

HOUSE OWNERS FOR FOREIGNERS IN INDONESIA

ABSTRACT

The UUPA (Agrarian Rule) prohibits foreigners from owning property rights, the UUPA does not rule out opportunities for foreign nationals and foreign legal entities to own land titles in Indonesia. Foreigners can have land rights in Indonesia but are limited, that is, only with the status of use rights, not other types. The meaning is that foreigners are only allowed to own property in the form of residential or property in the form of apartments, concerning legal certainty of ownership of residential houses or dwellings by foreigners domiciled in Indonesia regulated in Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, particularly Article 2 paragraph (1), emphasizes that foreigners can own a house for residence or residence with usage rights. The problems discussed in this thesis are, How are the Arrangements and Procedure of Ownership of Residential Homes for Foreigners Based in Indonesia and What is the Role of Notaries in the Ownership of Foreign Residents Residing in Indonesia. The results of the study describe the Arrangements and Procedures for Residential Ownership of Foreigners Domiciled in Indonesia. Property ownership in Indonesia is currently regulated in Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, besides that there are also other regulations Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/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. The regulation emphasizes that foreign nationals can only use usage rights and rental rights over property in the form of houses / dwellings in Indonesia. The Role of Notaries in the Ownership of Foreign Residents Residing in Indonesia, especially in the North Jakarta area, on average does not fulfill the provisions stipulated by the Law, Notary Public and PPAT play more role as a person who expedites and makes it easier for foreigners to own land and dwellings in Indonesia through the practice of nominee agreements which are not permitted, in other words constituting legal smuggling. The reason is that the practice of nominee treaties does not fulfill one of the elements in the terms of an agreement according to the civil law, namely article 1320.

Keywords: Housing, Ownership, Foreigners