

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.<sup>1</sup>

Tanah diusahakan atau digunakan sebagai pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukkan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharannya perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat banyak.<sup>2</sup>

Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “menggambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan misalnya seperti pertanian, peternakan dan perkebunan.<sup>3</sup>

Mengenai hak-hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), dan

---

<sup>1</sup>. Arie Sukanti Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 19

<sup>2</sup>. Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, cetakan ketiga, Jakarta: Universitas Trisakti, 2007, hlm.3.

<sup>3</sup>. Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana, Jakarta, Hlm.10.

dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah. Persoalan tanah ini erat kaitannya dengan penanaman modal asing (selanjutnya disingkat PMA), dalam artian orang asing dapat memiliki aset di Indonesia, namun bukan berupa tanah dalam bentuk hak milik melainkan dalam bentuk hak untuk mengelola.<sup>4</sup>

Indonesia memiliki banyak tempat wisata yang dijadikan tujuan utama warga negara asing (selanjutnya disingkat WNA). Indonesia merupakan salah satu wilayah yang menjadi daya tarik bagi WNA sebagai objek wisata dan sebagai tempat berinvestasi bagi WNA berupa Rumah tinggal bertaraf nasional dan internasional. Hal inilah kemudian yang membuat tidak sedikit wisatawan mancanegara berkunjung dan menetap di Indonesia untuk bisa memiliki investasi yang sangat menjamin bagi mereka.

Kehadiran WNA di Indonesia tidak semata-mata untuk tujuan wisata melihat keindahan alam Indonesia berupa sumber daya yang terdiri dari sumber daya manusia, sumber daya alam hayati, sumber daya alam non hayati dan sumber daya buatan. Sumber daya tersebut menjadi modal dan menjadi daya tarik tersendiri bagi WNA untuk datang ke Indonesia melalui penyelenggaraan kepariwisataan. Banyak sekali

---

<sup>4</sup> . Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 87.

pengembang yang berlomba-lomba membangun Rumah tinggal di Indonesia saat ini.<sup>5</sup>

Indonesia merupakan daerah tujuan investasi bagi negara-negara maju untuk memperluas kegiatan bisnis. Oleh sebab itu, semakin banyak pula orang asing yang menetap di Indonesia untuk menjalankan bisnisnya. Tuntutan pasar dan ekonomi global mengakibatkan bahwa seluruh aspek yang melingkupi hal pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh WNA belum cukup diakomodir untuk menciptakan iklim yang kondusif demi masuknya investasi asing dalam hal pengadaan pemilikan rumah dan properti.<sup>6</sup>

Larangan WNA untuk memiliki tanah di Indonesia dilandasi ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) yang menyatakan bahwa :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Hal ini menegaskan bahwa, negara memiliki hak untuk menguasai segala sesuatu yang berkaitan dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya atau dikenal dengan istilah “hak menguasai dari Negara”.

---

<sup>5</sup> . Adrian Sutedi, 2010, Hukum Rumah Susun dan Apartemen, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 162

<sup>6</sup> . Gatot Supramono, 2012, Hukum Orang Asing di Indonesia, Jakarta timur : Sinar Grafika. Hlm. 1

Untuk mendukung peningkatan pengembangan kerja sama Indonesia dengan negara lain, dan meningkatnya jumlah orang asing yang bekerja dan berbisnis di Indonesia, mengakibatkan meningkatnya permintaan akan rumah dan tempat tinggal bagi orang asing, sebuah kebijakan yang menyediakan kerangka hukum tertentu dan memudahkan layanan administrasi dan izin untuk mendapatkan hak atas tanah untuk rumah tinggal atau tempat tinggal untuk orang asing diperlukan.

Kemudahan yang diputuskan adalah tetap mempertahankan prinsip-prinsip perlindungan, antara lain prinsip kewarganegaraan yaitu hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak Milik, sedangkan orang asing hanya diberi hak atas tanah dalam bentuk hak pakai dan hak sewa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Hak menguasai dari Negara merupakan bagian dari hak bangsa yang beraspek publik. Aspek publik memosisikan negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>7</sup> Pemegang hak milik atas suatu tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan serta memanfaatkan tanah hak miliknya untuk kepentingan hidupnya dengan mematuhi peraturan yang diatur dalam UUPA serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait.

---

<sup>7</sup> . Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, 2008, Hak-Hak Atas Tanah : Seri Hukum Harta Kekayaan, Penerbit Kencana, Jakarta, Hlm. 13.

Pasal 33 UUD 1945 dimana segala kekayaan alam serta perekonomian nasional dikuasai dan dilaksanakan oleh negara untuk kesejahteraan rakyat Indonesia.<sup>8</sup> Dalam ketentuan Pasal 26 ayat 2 UUPA menentukan bahwa Hak milik kepada orang asing dilarang, sedangkan berdasarkan Pasal 21 ayat 1 UUPA, menegaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik, sedangkan bagi warga negara asing berlaku larangan penguasaan tanah Hak Milik sebagaimana diatur didalam Pasal 21 ayat (3) UUPA, yang berbunyi:

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

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

---

<sup>8</sup> . Kadek Rita Listyanti & Ni Made Ari Yuliantini Griadhi, "Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia Terkait Dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960", (tanpa tahun), <<http://download.portalgaruda.org/article.php?article>>, [21/01/2020]

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. Oleh karena itu terhadap WNA dilarang mempunyai hak milik dan karena hal tersebut WNA hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai.<sup>9</sup>

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, yang berfungsi dalam mendukung terselenggaranya pendidikan, keluarga, persemaian budaya, peningkatan kualitas generasi yang akan datang dan berjati diri. Salah satu permasalahan utama pertumbuhan penduduk perkotaan adalah peningkatan permintaan akan rumah. Permasalahan utama yang dihadapi oleh negara-negara sedang berkembang termasuk Indonesia adalah permasalahan pemukiman penduduk khususnya di kota-kota besar.<sup>10</sup>

Kedatangan warga negara asing pun sudah menjadi tanggung jawab pemerintah karena keberadaan mereka diakui sebagai penambah devisa negara. Banyak orang asing yang datang ke Indonesia setiap tahun jumlahnya cenderung meningkat. Dari jumlah wisatawan yang setiap tahunnya terus meningkat tersebut cukup dapat membuktikan, bahwa

---

<sup>9</sup> . Sudargo Gautama dan Ellyda T. Soetiyon, Komentaris peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (1996), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 4

<sup>10</sup> . Tampil Anshari Siregar, 2005, Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agrarian Medan : Pusaka Bangsa Press, Hlm. 296

Indonesia mempunyai daya tarik yang tergolong cukup tinggi terhadap orang asing.<sup>11</sup> Oleh karena itu menimbulkan banyaknya bisnis properti yang dianggap menguntungkan untuk Indonesia, seperti bisnis hunian rumah tinggal untuk orang asing yang akan tinggal di Indonesia.

Berbagai pihak yang terlibat dalam bisnis properti menganggap bahwa WNA sangat perlu diberikan kesempatan untuk memiliki properti di Indonesia. Salah satu landasan pemikirannya yaitu agar industri properti di Indonesia lebih maju karena pemasarannya akan diminati WNA, dan hal ini juga dapat memberikan tambahan devisa dalam jumlah yang besar bagi Indonesia.

Dalam ruang lingkup Agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut Hak. Tanah sebagai bagian dari bumi yang sebagaimana disebutkan dalam

Pasal 4 ayat 1 UUPA yaitu :<sup>12</sup>

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada

---

11

. Gatot Supramono, 2012, Hukum Orang Asing di Indonesia, Jakarta timur :

<sup>12</sup>. Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana, 2008, hlm.10

dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.<sup>13</sup>”

Asas nasionalitas dalam UUPA, seperti dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) UUPA dan dalam penerapan pada pasal-pasal yang mengatur Hak Milik atas tanah, tidak sepenuhnya melarang WNA untuk memiliki hak atas tanah. Bagi Warga Negara Asing, kondisi tersebut berbeda dengan kebebasannya jika membeli properti di Indonesia. WNA yang membeli properti di Indonesia tidak dapat memiliki sertifikat hak milik tetapi hanya dapat sertifikat hak pakai selama 25 tahun dan tidak dapat diwariskan, Akan tetapi didalam prakteknya, WNA banyak melakukan penyelundupan hukum terhadap Negara Indonesia.<sup>14</sup>

Orang asing atau Badan Hukum Asing hanya dapat memiliki Hak Pakai, sementara bagi Hak Guna Usaha pada Pasal 30 UUPA yang pada intinya tidak dapat dimiliki oleh WNA walaupun terdapat pengecualian tertentu, sebagaimana diatur pada Pasal 55 ayat (2) UUPA.<sup>15</sup> Perbedaan perlakuan antara WNI dan WNA sebagai konsekuensi dari asas nasionalitas, tidak secara kaku diterapkan. Artinya, pembentuk UUPA memiliki pandangan bahwa penguasaan asing terhadap tanah atau apartemen dimungkinkan dalam rangka pembangunan nasional walaupun hubungan WNA dengan tanah berbeda dengan hubungan antara WNI dengan rumah tinggal yang memiliki hubungan sepenuhnya.

---

13

. *Ibid.*

14

. <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt511357d76ffc3/banyak-wna-kuasai-properti>, dilihat Pada Tanggal 10 November 2019, Pukul 11.26 WIB

15

. Iwan Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Cet. 1, Arkola, Surabaya, hlm. 26.



WNA hanya dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, selama kepentingan WNI tidak terganggu, dan juga pengusahaan tanah oleh WNA itu dibutuhkan oleh pemerintah dalam rangka ekonomi Indonesia.<sup>16</sup>

Pemberian Hak Pakai kepada WNA selanjutnya 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 Nomor 103 Tahun 2015).

Ketentuan Pasal 2 PP Nomor 103 Tahun 2015 ini menyebutkan bahwa :

“ Orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai. Orang asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian adalah orang asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Dalam hal orang asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian dapat diwariskan. Dalam hal ahli waris merupakan orang asing, ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 PP Nomor 103 Tahun 2015, rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing merupakan rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai atau di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 di atas, selain merupakan rumah tunggal, rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh orang asing dapat juga berupa Satuan Rumah Susun (Sarusun) yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.<sup>17</sup> Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 PP Nomor 103 Tahun 2015, pengertian Rumah Tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.

Berdasarkan kesulitan yang dihadapi WNA ketika bermaksud membeli rumah di Indonesia seperti yang dikemukakan di atas, maka kebanyakan WNA memiliki cara kepemilikan hak atas tanah secara terselubung yang merupakan bentuk kepemilikan hak atas tanah yang secara formal di atasnamakan orang lain. Misalnya, WNA melakukan kesepakatan atau perjanjian atau perikatan jual beli dengan WNI pemegang hak milik atas apartemen yang diperjanjikan.

Hal seperti itu tentunya sangat bertentangan dengan hukum positif di Indonesia, dan dianggap sebagai penyelundupan hukum. Hal ini yang disebut sebagai perjanjian *nominee* yang memperjanjikan secara administratif tanah hak milik dimaksud terdaftar atas nama WNI, tetapi penguasaan fisik tanah hak milik tersebut dikuasai oleh WNA.<sup>18</sup>

Seiring dengan perjalanan waktu, implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat

---

<sup>17</sup> . Maria Sumardjono, Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing (Jakarta: Kompas, 2007), hlm. 2.

<sup>18</sup> . A drian Sutedi, 2006, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 52

tinggal atau hunian bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia tersebut belum membawa hasil seperti yang diharapkan. Kurang berhasilnya implementasi Peraturan tersebut tentu tidak dapat dibebankan pada segi perangkat hukumnya saja. Berbagai faktor diluar aspek hukum dapat berpengaruh terhadap investasi di bidang properti oleh WNA.<sup>19</sup>

Dalam PP Nomor 103 Tahun 2015 ini terdapat beberapa perubahan peraturan dari PP sebelumnya, yaitu:

#### 1. Jangka waktu

Menurut PP Nomor 103 Tahun 2015, pengaturan jangka waktu pemberian hak pakai bagi WNA disebutkan secara spesifik untuk menguasai rumah tunggal. Berdasarkan Pasal 6, WNA dapat memperoleh hak pakai selama 30 tahun. Jika jangka waktu tersebut telah berakhir, dapat diperpanjang untuk 20 tahun selanjutnya, kemudian setelah rentang 50 tahun, WNA tersebut dimungkinkan memperbarui kembali hak pakainya untuk masa 30 tahun. Bila dijumlahkan jangka waktu yang diberikan dapat mencapai 80 tahun.

Dalam ketentuan yang dimuat PP Nomor 41 Tahun 1996, hak pakai bagi WNA lebih pendek. Pasal 5 mengatur bahwa WNA hanya dapat memiliki hak pakai paling lama 25 tahun. Setelah habis masa 25 tahun tersebut, WNA boleh memperbarui hak pakainya kembali untuk

---

<sup>19</sup> . Maria S.W. Sumardjono, Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing, Jakarta: Kompas, 2007, hlm. 3.

25 tahun selanjutnya, maka jumlah jangka waktu yang bisa didapatkan hanya sampai 50 tahun saja.<sup>20</sup>

Sementara itu, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 40 Tahun 1996), peraturan terkait jangka waktu untuk hak pakai masih belum berubah. Menurut Pasal 45 PP Nomor 40 Tahun 1996, hak pakai hanya bisa didapatkan untuk jangka waktu 25 tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Jika masa perpanjangan pun telah berakhir, WNA hanya dapat melakukan pembaruan hak pakai untuk masa 25 tahun.<sup>21</sup>

## 2. Jenis properti

Pasal 4 PP Nomor 103 Tahun 2015, hak pakai dapat diberikan kepada WNA untuk rumah tunggal di atas hak pakai, atau di atas tanah hak pakai yang memiliki alas hak milik. Selain itu, hak pakai properti juga dapat diberikan atas satuan rumah susun yang berdiri di atas hak pakai. Ketentuan mengenai objek hak pakai berupa rumah tunggal dan satuan rumah susun itu juga dimuat dalam PP Nomor 41 Tahun 1996. Akan tetapi, di dalam PP Nomor 103 Tahun 2015, ada perbedaan jenis hak terhadap rumah tunggal dan satuan rumah susun.

Untuk rumah tunggal diberikan hak pakai, sementara itu menurut Pasal 5, untuk satuan rumah susun dapat diberikan hak milik.

---

<sup>20</sup> . Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, cetakan ketiga, Jakarta: Universitas Trisakti, 2007, hlm.3.

<sup>21</sup> . *Ibid.*

Syaratnya, satuan rumah susun itu harus berdiri di atas tanah hak pakai. Selain itu, WNA juga baru dapat memperoleh hak milik atas satuan rumah susun jika melakukan pembelian unit baru.

### 3. Pewarisan

PP Nomor 103 Tahun 2015 memuat ketentuan baru mengenai pewarisan properti. Pengaturan ini belum ditemukan di dalam aturan terdahulu, yakni PP Nomor 41 Tahun 1996. Menurut Pasal 2 ayat (3), bila seorang WNA meninggal dunia maka propertinya bisa diwariskan, namun jika ahli warisnya juga merupakan WNA maka ahli waris tersebut harus memiliki izin tinggal di Indonesia.<sup>22</sup>

Sementara itu, jika ahli warisnya tidak berkedudukan di Indonesia maka merujuk pada Pasal 10 ayat (1), properti tersebut harus dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Batas waktu pengalihan itu adalah satu tahun. Jika setelah tenggat waktu tersebut tak terjadi pengalihan, maka terdapat dua konsekuensi. Pertama, rumah yang berdiri di tanah hak pakai atas tanah negara akan dilelang. Kedua, jika rumah berdiri di atas tanah hak milik, maka menjadi milik orang yang memegang hak atas tanah tersebut.

Selain soal pewarisan, di dalam PP Nomor 103 Tahun 2015 juga diatur ketentuan kepemilikan properti bagi mereka yang melakukan perkawinan campuran. Menurut Pasal 3 ayat (1), WNI

---

<sup>22</sup> . Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Pasal 2 ayat (2), berbunyi “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.”

yang melakukan perkawinan dengan WNA bisa memiliki hak yang sama dengan WNI lain. Artinya, pelaku perkawinan campuran tersebut berhak atas hak milik. Namun, untuk mendapatkannya harus ada perjanjian pemisahan harta yang dibuat dengan akta notaris.

Perubahan-perubahan yang terdapat dalam PP Nomor 103 Tahun 2015 tidak mampu menjawab dan memberi ketegasan mengenai apa saja yang selama ini menjadi permasalahan di PP Nomor 41 Tahun 1996, seperti misalnya, pengertian orang asing, pembatasan pemilikan rumah, badan hukum asing, serta kejelasan terkait kewenangan instansi dalam melakukan pengawasan implementasi PP tersebut.

Sebagaimana uraian di atas, sangat jelas bahwa terdapat perubahan dalam sistem Hukum Tanah Nasional. Peraturan-peraturan tersebut mengatur jangka waktu atas hak pakai untuk kurun waktu yang berbeda. Kedua PP ini, baik PP Nomor 103 Tahun 2015 maupun PP Nomor 40 Tahun 1996 merupakan peraturan yang masih berlaku di Indonesia. Kesenjangan yang terjadi diantara kedua peraturan ini tentu saja tidak akan mampu mewujudkan kepastian hukum, baik kepada orang asing sebagai pemegang hak, maupun kepada kedudukan tanah beserta bangunan itu sendiri.

Berdasarkan penjelasan di atas bahwa tidak terwujudnya kepastian hukum masih menjadi permasalahan dalam situasi ini, sedangkan setiap pembuatan dan pengesahan peraturan perundang-

---

<sup>23</sup> . Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, cetakan ketiga, Jakarta: Universitas Trisakti, 2007, hlm. 9

undangan selalu menjadikan kepastian hukum sebagai tujuan utama yang hendak dicapai melalui peraturan tersebut.

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).<sup>24</sup>

Kesenjangan dan kerancuan pasal-pasal yang ada dalam PP Nomor 103 Tahun 2015 berpotensi menimbulkan kerugian yang sangat besar terhadap negara. Kondisi ini dapat dimanfaatkan oleh orang-orang yang tidak bertanggungjawab demi memenuhi keuntungan pribadi. Asas nasionalitas yang selama ini dijaga sedemikian rupa melalui UUD 1945 dan UUPA dapat terlanggar, dan pada akhirnya akan dapat menimbulkan kerugian bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sepengetahuan peneliti belum terdapat penelitian lain yang membahas mengenai kajian atas PP Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia berkaitan dengan pencantuman klausula mengenai hak pakai atas rumah, klausula pemberian jangka waktu hak pakai yang bertentangan dengan PP Nomor 40 Tahun 1996, serta klausula lain yang peneliti anggap masih belum dapat mewujudkan asas kepastian hukum sehingga perlu ditelaah lebih lanjut.

---

<sup>24</sup> . Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2010, hlm. 82.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas membuat peneliti tertarik untuk mengajukan usulan penelitian dengan judul:  
**“PEMILIKAN RUMAH TINGGAL UNTUK ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas dan untuk membatasi ruang lingkup pembahasan maka peneliti mengidentifikasi masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan pemilikan rumah tinggal untuk orang asing yang berkedudukan di Indonesia?
2. Bagaimana peranan notaris dalam pemilikan rumah tinggal orang asing yang berkedudukan di Indonesia?
3. Bagaimana prosedur pemilikan rumah tinggal untuk orang asing yang berkedudukan di Indonesia?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian identifikasi masalah sebagaimana telah diuraikan di atas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pengaturan pemilikan rumah tinggal untuk orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
2. Untuk menganalisis peranan notaris dalam pemilikan rumah tinggal orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Untuk menganalisis prosedur pemilikan rumah tinggal untuk orang asing yang berkedudukan di Indonesia.



## D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat – manfaat sebagai berikut :

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan khususnya untuk pengembangan pengetahuan di bidang ilmu Hukum Agraria terhadap kepastian hukum berkaitan dengan hak atas tanah dalam kepemilikan rumah bagi Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan bahan pustaka di bidang Hukum Agraria, serta sebagai bahan acuan yang bermanfaat bagi pihak lain yang memerlukan sebagai bahan perbandingan.

### 2. Manfaat Praktis

a. Bagi pelaku usaha, dalam hal ini yaitu pengembang atau *developer* properti, melalui penelitian ini diharapkan dapat turut serta menjaga aset negara yaitu tanah, dengan tidak mencari celah kelemahan dalam peraturan yang berlaku demi kepentingan pribadi.

b. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, diharapkan dengan penelitian ini dapat memberi masukan bagi mereka dalam kedudukan dan tugasnya untuk mengawasi

pelaksanaan PP Nomor 103 Tahun 2015 dan melakukan penindakan terhadap penyalahgunaan peraturan tersebut.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran Penulis terhadap Perpustakaan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dan WebSite yang ada, penulis belum menemukan suatu karya tulis Ilmiah atau Tesis yang sama terhadap penelitian yang akan penulis lakukan dengan judul: “Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.”

Tesis yang akan penulis teliti ini jauh dari kata plagiat, karena setiap penulisan, penulis mencantumkan sumber atau daftar keputakaannya. Namun, jika dikemudian hari terjadi permasalahan yang menyerupai penulisan dengan judul dan substansinya, diharapkan hal itu dapat dijadikan sebagai penyempurnaan penulisan sebelumnya.

#### **F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual**

##### **1. Kerangka Teoritis**

Kerangka teori dapat diartikan sebagai kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis penulis mengenai sesuatu kasus ataupun permasalahan (*problem*), yang menjadi bahan perbandingan,

pegangan yang mungkin disetujui atau tidak disetujui,<sup>25</sup> sebagai

masukan eksternal dalam penelitian ini.

---

<sup>25</sup> . M. Solly Lubis, 1994, Filsafat Ilmu dan Penelitian, Mandar Maju, Bandung, hlm. 80.

Penulis dalam penelitian ini mengacu pada teori penyelesaian sengketa dan teori kepastian hukum.

#### a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>26</sup>

Menurut Lawrence M. Friedman, dalam bukunya yang berjudul "*The Legal System A Social Science Perspective*", menyebutkan bahwa sistem hukum terdiri atas perangkat struktur hukum, substansi hukum (perundang-undangan) dan kultur hukum atau budaya hukum.

Sistem hukum harus memuat *Substantive Law*, *Legal Structure*, dan *Legal Culture*. Tegaknya hukum tergantung kepada budaya hukum di masyarakat, sementara itu budaya hukum masyarakat tergantung kepada budaya hukum anggota-anggotanya yang dipengaruhi oleh latar belakang pendidikan, lingkungan, budaya, posisi atau kedudukan dan kepentingan-kepentingan.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> . Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

<sup>27</sup> . Bismar Nasution, *Ekonomi Mengkaji Ulang Hukum sebagai Landasan Pembangunan Ekonomi, Disampaikan pada*" Pidato Pengukuhan Guru

Struktur hukum (*legal struktur*) merupakan kerangka berfikir yang memberikan defenisi dan bentuk bagi bekerjanya sistem yang ada dengan batasan yang telah ditentukan, jadi struktur hukum dapat dikatakan sebagai institusi yang menjalankan penegakan hukum dengan segala proses yang ada didalamnya.<sup>28</sup>

Substansi hukum (*legal substance*) merupakan aturan, norma dan pola perilaku manusia yang berada di dalam sistem hukum. Substansi hukum (*legal Substance*) berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada di dalam sistem hukum itu, baik berupa keputusan yang telah dikeluarkan maupun aturan-aturan baru mau disusun. Substansi hukum (*legal substance*) tidak hanya pada hukum yang tertulis (*law in the book*), tetapi juga mencakup hukum yang hidup di masyarakat (*the living law*).<sup>29</sup>

Budaya hukum (*legal culture*) merupakan sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum. Sikap masyarakat ini meliputi kepercayaan, nilai-nilai, ide-ide serta harapan masyarakat terhadap hukum dan sistem hukum.<sup>30</sup> Budaya hukum juga merupakan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum dilaksanakan, dihindari atau bahkan bagaimana hukum disalahgunakan.

Budaya hukum mempunyai peranan yang besar dalam sistem hukum. Tanpa budaya hukum maka sistem hukum (*legal*

---

Besar dalam Ilmu Hukum Ekonomi Universitas Sumatera Utara”, Dosen Pascasarjana Ilmu Hukum Ekonomi USU, hlm 21

<sup>28</sup> Ibid.

<sup>29</sup> . Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana, 2008, hlm.14

<sup>30</sup> . Ibid.

*system*) akan kehilangan kekuatannya, seperti ikan mati yang terdampar di keranjangnya, bukan ikan hidup yang berenang di lautan.<sup>31</sup>

Ketiga unsur sistem hukum tersebut berhubungan satu sama lain, dan mempunyai peranan yang tidak dapat dipisahkan satu persatu. Ketiga unsur ini merupakan satu kesatuan yang menggerakkan sistem hukum yang ada agar berjalan dengan lancar.

Sebagai perumpamaan, struktur hukum (*Legal struktur*) merupakan mesin yang menghasilkan sesuatu, substansi hukum (*legal substance*) merupakan orang yang memutuskan untuk menjalankan mesin serta membatasi penggunaan mesin. Apabila satu dari ke tiga unsur sistem hukum ini tidak berfungsi,

menyebabkan sub sistem lainnya terganggu.<sup>32</sup>

#### **b. Teori Penegakan Hukum**

Pelaksanaan hukum sangat penting dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, karena tujuan hukum terletak pada pelaksanaan hukum tersebut. Ketertiban dan ketentraman hanya dapat diwujudkan jika hukum dilaksanakan, dan sebaliknya jika hukum tidak dilaksanakan maka peraturan hukum itu hanya menjadi susunan kata-kata yang tidak bermakna dalam kehidupan masyarakat.

---

<sup>31</sup> . Ibid, hlm. 7

<sup>32</sup> . Ibid

Soeryono Soekanto menjelaskan bahwa “Penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah yang mantap dan mengejawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup”.<sup>33</sup> Artinya Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia.

Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Sejalan dengan fungsi hukum tersebut, Sudikmo Mertokusumo,<sup>34</sup> menjelaskan bahwa: “Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum dan harus ditegakkan.

Dalam menegakkan hukum ada 3 (tiga) unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkei*).”

Selain itu Penegakan hukum menurut Ilhami Bisri<sup>35</sup> adalah usaha semua kekuatan bangsa, menjadi kewajiban kolektif semua komponen bangsa, dan merupakan ralat bahwa hukum hanya boleh ditegakkan oleh golongan-golongan tertentu saja.

---

<sup>33</sup> . Soerjono Soekanto, 2004, Faktor- faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 3.

<sup>34</sup> . Sudikmo Mertokusumo, 2001, Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 1.

<sup>35</sup> . Ilhami Bisri, 2012, Sistem Hukum Indonesia: Prinsip-Prinsip & Implementasi Hukum di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 128.

Dari beberapa pendapat ahli mengenai definisi dari penegakan hukum tersebut, jika kita mengacu pada teori Friedman, maka berhasil atau tidaknya Penegakan hukum bergantung pada: Substansi Hukum, Struktur Hukum/Pranata Hukum dan Budaya Hukum. Friedman menjelaskan bahwa Substansi hukum adalah keseluruhan asas-hukum, norma hukum dan aturan hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan.

Struktur hukum adalah keseluruhan institusi penegakan hukum, beserta aparatnya. Jadi mencakupi kepolisian dengan para polisinya, kejaksaan dengan para jaksanya, kantor-kantor pengacara dengan para pengacaranya, dan pengadilan dengan para hakimnya, dan Budaya Hukum Adalah kebiasaan-kebiasaan, opini-opini, cara berpikir dan cara bertindak, baik dari para penegak hukum maupun dari warga masyarakat.

Substansi dan Aparatur saja tidak cukup untuk berjalannya sistem hukum. Oleh karenanya, Lawrence M Friedman menekankan kepada pentingnya Budaya Hukum (*Legal Culture*).<sup>36</sup>

## **2. Kerangka Konseptual**

### **a. Kepemilikan Properti**

Banyak yang mengartikan properti sebagai benda.

Berdasarkan penelusuran ilmiah oleh para ahli hukum, ekonomi,

---

<sup>36</sup> . L Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana, 2008, hlm. 15-18

politik, dan lain-lain, menunjukkan bahwa properti merupakan hak atas sesuatu bukan sesuatu itu sendiri. Hak mengandung pengertian klaim atas sesuatu yang dapat ditegakan (*enforceable*) atau dihormati oleh pihak lain. Klaim atas sesuatu tanpa adanya perlindungan hukum atasnya atau tanpa bisa ditegakan tidak akan bermakna dan memberikan manfaat apa-apa. Oleh karena itu, unsur terpenting dari properti adalah penegakan.<sup>37</sup>

Properti merupakan hak yang harus ditegakan oleh pihak lain, maka properti merupakan institusi atau lembaga atau aturan, yang dalam penegakannya memerlukan badan atau lembaga yang berwenang menjamin tegaknya hak-hak tersebut. Properti mengandung makna hak (*rights*) tapi banyak ditemukan adanya penggantian kata properti dengan hak sehingga muncul frase *property rights* (hak-hak kepemilikan).<sup>38</sup>

Hak kepemilikan tidak merujuk pada hubungan antar manusia dengan sesuatu tapi hubungan antar manusia dengan manusia yang muncul dari keberadaan sesuatu dan penggunaannya. Kepemilikan atas sesuatu menjadi penting manakala sesuatu tersebut bersifat langka. Kepastian kepemilikan atas sesuatu yang langka sangat penting untuk dapat berlangsungnya proses transaksi. Semakin tinggi kepastian tersebut, biaya transaksinya semakin rendah. Dalam konteks *property rights*, biaya transaksi meliputi

---

<sup>37</sup> . <https://slideplayer.info/slide/4078284/>, dilihat pada tanggal 13 Desember 2019, pukul 09.23 WIB

<sup>38</sup> . Ibid



biaya transfer hak-hak kepemilikan dan perlindungan kepemilikan tersebut dari klaim pihak lain.<sup>39</sup>

#### **b. Kepemilikan Properti WNA**

Ketentuan Pasal 1 ayat a, b bahwa orang asing yang boleh memiliki sebuah rumah tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan. Pengertian "berkedudukan di Indonesia" memang belum mendapat penegasan dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996.

Hal itu tidak perlu harus diartikan sama dengan "tempat kediaman" atau "domisili" menurut pengertian hukum. Secara hakiki dapat dikatakan bahwa berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia dan pada waktu melakukannya di Indonesia yang dilakukan secara berkala atau sewaktu-waktu, ia membutuhkan untuk mempunyai rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, maka orang asing diperkenankan memiliki rumah di atas tanah hak pakai yang dikuasai langsung oleh negara atau di atas tanah hak milik orang lain berdasarkan perjanjian tertulis.

---

<sup>39</sup> . Ibid.

### c. Warga Negara Asing

Warga negara asing merupakan seseorang yang tinggal dan menetap di sebuah negara tertentu namun bukan berasal dari negara tersebut juga tidak secara resmi terdaftar sebagai warga negara, yang memiliki tujuan yang beragam, misalnya dalam rangka menempuh pendidikan, bisnis maupun hal lainnya. Meskipun status seseorang tersebut adalah warga negara asing di Indonesia, seseorang tersebut tetap memiliki hak dan juga kewajiban terhadap negara yang di tinggalnya.

Warga negara asing , berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa :

“Penduduk ialah warga negara Indonesia dan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia.”

Kewarganegaraan memiliki kemiripan dengan kebangsaan yang membedakan adalah hak-hak untuk aktif dalam berpolitikan. Ada kemungkinan untuk memiliki kebangsaan tanpa menjadi seorang warga negara (contoh secara hukum berpartisipasi dalam politik). Juga dimungkinkan untuk memiliki hak politik tanpa menjadi anggota bangsa dari suatu negara.

Warga negara asing, berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa :

“Warga negara adalah warga suatu negara yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan”.

Warga negara asing, berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian menyatakan bahwa Orang asing adalah orang yang bukan warga Indonesia.

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah tertentu secara sistematis. Penelitian ini termasuk kedalam penelitian hukum yang ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan dari berbagai sudut

40 disiplin ilmu. Metode adalah proses atau prinsip tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan

41 manusia.

Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, serta meneliti dan mengkaji norma-norma hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hak atas tanah beserta bangunan bagi

42 WNA yang berkedudukan di Indonesia.

Metode penelitian ini merupakan Metode penelitian Yuridis Empiris yaitu Mengkaji Peraturan Perundang-undangan yang terkait dan Menghubungkannya dengan kenyataan yang ada di lapangan.

---

40

. Bambang Waluyo, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hlm.7.

41 . Soerjono Soekanto, Op. Cit., hlm. 6.

42

. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 1.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penulisan antara lain sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *Sosio Legal Research* untuk melihat secara langsung melalui data primer mengenai kepemilikan properti oleh WNA di Indonesia pasca dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

### **2. Sumber dan Jenis**

#### **Data a. Sumber Data**

Sumber data adalah tempat dimana data diperoleh dalam suatu penelitian. Dalam penelitian yang akan dilakukan ini, penulis mengharapkan untuk mendapatkan data yang dikumpulkan dari dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder, yang terdiri dari :

- 1) *Field reasech*, yaitu penelitian lapangan yang akan penulis lakukan di beberapa Kantor Notaris di Jakarta
- 2) Studi kepustakaan

Dalam penelitian ini penulis mendapatkan data dari studi kepustakaan pada :

- a. Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- b. Perpustakaan Umum
- c. Internet.

## b. Jenis Data

Pendekatan hukum sosiologis memiliki karakteristik yang bertumpu pada data primer. Sehingga yang menjadi sumber data utama pada penelitian ini adalah:

### a. Data Primer

Data Primer adalah data yang akandapat melalui studi dan penelitian langsung di lokasi penelitian yaitu pada beberapa Kantor Notarsi di Jakarta.

### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Data sekunder merupakan tumpuan utama pada pendekatan hukum normatif. Sumber data yang akan digunakan dalam penelitian adalah berasal dari:

#### 1) Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Yakni penelitian yang dilakukan terhadap buku, undang-undang dan peraturan terkait lainnya yang berhubungan dengan permasalahan. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mendapatkan bahan hukum yaitu:

#### a) Bahan hukum Primer yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 103

Tahun 2015 tentang Hak Kepemilikan Properti, Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman,

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 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.

b) Bahan hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum sekunder ini mencakup:

- 1) Buku-buku / Literatur
- 2) hasil Karya Ilmiah Para sarjana
- 3) Jurnal
- 4) Hasil-hasil Penelitian dan lain sebagainya

c) Bahan hukum tersier

Adalah bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya:

1. Ensiklopedia
2. Kamus bahasa Indonesia
3. Kamus Hukum

### 3. Teknik Pengumpulan Data

#### a. Wawancara

Teknik wawancara yang dilakukan adalah secara mendalam<sup>43</sup>, dimana pertanyaan-pertanyaan yang akan diberikan

kepada informan yang telah ditentukan dengan metode *purposive sampling*, Adapun orang-orang yang akan diwawancarai akan dipilih melalui *purposive sampling*, dengan kriteria sebagai berikut:

- 1) Notaris yang pernah melegalkan hak kepemilikan properti oleh asing di Jakarta.
- 2) Warga Negara Asing yang pernah melakukan pembelian property di Jakarta.

#### b. Studi Dokumentasi atau Perpustakaan

Yaitu dengan mengumpulkan bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

### 4. Populasi dan Sampel

#### a. Populasi

Populasi adalah seluruh objek, seluruh individu, segala gejala atau kegiatan dan/atau seluruh unit yang diteliti.

---

<sup>43</sup>

. Hadari Nawawi dalam Soejono, 2003, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 45.

## **b. Sampel**

Sampel adalah sebagian dari populasi yang diwakili seluruh objek penelitian. Mengingat besar dan luasnya populasi, maka dalam mengumpulkan data ini, diambil sebagian saja untuk dijadikan sampel. Dalam penelitian ini mengambil teknik purposive sampling untuk menentukan sampel penelitian yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan atau penelitian subyektif dari penelitian. Jadi dalam hal ini penelitian menentukan sendiri subjek mana yang di anggap dapat mewakili populasi.

## **5. Pengolahan dan Analisis Data**

### **a. Pengolahan Data**

Setelah data terkumpul berdasarkan penelitian yang dilakukan, kemudian diolah dengan sedemikian rupa secara sistematis. Setelah itu dilakukan penyaringan terhadap data yang berkualitas. Penyaringan dan pengolahan data meliputi :

1. *Editing*, yaitu meneliti kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi dikumpulkan oleh para pencari data.
2. *Coding*, yaitu memberikan kode-kode terhadap data-data yang sebelumnya telah di *edit* sedemikian rupa untuk mempermudah penulisan.

### **b. Analisis Data**

Dalam penelitian ini, langkah yang pertama kali dilakukan adalah mengumpulkan data dari bahan hukum primer yaitu berupa dokumen berkas perkara. Data tersebut kemudian diolah dengan 32



cara mempelajari kasus dan membandingkan dengan konsep-konsep yang ada pada bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku dan literatur lainnya.

Terhadap data yang telah disajikan tersebut kemudian dilakukan pembahasan dengan memperhatikan teori-teori atau aturan-aturan yang mengaturnya. Dari hasil pembahasan tersebut, selanjutnya penulis menarik kesimpulan dengan cara induktif, yaitu penarikan kesimpulan yang dimulai dari data yang sifatnya khusus

4  
kepada yang sifatnya umum.

