

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan
Tinggi

Nomor: 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

**HAK PAKAI SEBAGAI ALAS HAK RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU
HUNIAN BAGI ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI
INDONESIA**

OLEH

ALYSSA ANGELINA

2013200114

PEMBIMBING

Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2017

Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing,

(Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H.)

Dekan,

(Dr. Tristam P. Moeliono, S.H., M.H., LL.M.)



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Alyssa Angelina

NPM : 2013200114

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

**“HAK PAKAI SEBAGAI ALAS HAK RUMAH TEMPAT TINGGAL
ATAU HUNIAN BAGI ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI
INDONESIA”**

adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah / karya penulisan hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan, dan pengetahuan akademik saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan/atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan/atau
- b. dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik.

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa saya telah menyalahi dan/atau melanggar pernyataan saya di atas, maka saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan/atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 29 Mei 2017

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah / Karya Penulisan Hukum

Nama : Alyssa Angelina

NPM : 2013200114

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia beserta peraturan pelaksanaannya yaitu 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, mengenai hak pakai yang boleh diberikan kepada orang asing sebagai alas hak atas rumah tempat tinggal atau hunian, serta jenis rumah susun yang boleh dimiliki oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia sebagai rumah tempat tinggal atau hunian. Kedua permasalahan tersebut menjadi penting karena dengan semakin kuatnya arus globalisasi membawa pengaruh pada banyaknya kedatangan orang asing ke Indonesia dengan berbagai macam tujuan. Keberadaan orang asing di Indonesia akan berpengaruh pada kebutuhan akan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing tersebut.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif, yaitu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau bahan pustaka yang ada. Sumber hukum primer yang menjadi bahan penelitian ini terdiri dari UU Nomor 20 Tahun 2011, PP Nomor 40 Tahun 1996, PP Nomor 103 Tahun 2015, PerMen Agraria Nomor 29 Tahun 2016, dan peraturan-peraturan lain yang terkait. Sumber hukum sekunder terdiri dari buku-buku, artikel-artikel dalam *website*, hasil penelitian, dan pendapat pakar hukum yang berkaitan dengan penelitian ini. Sumber hukum tersier terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini yaitu: 1) Dengan menggunakan metode penafsiran sistematis didapatkan bahwa hak pakai dalam Pasal 4 huruf a angka 1 PP Nomor 103 Tahun 2015 dan Pasal 4 huruf a angka 1 PerMen Agraria Nomor 29 Tahun 2016 dengan hak pakai dalam Pasal 41 PP Nomor 40 Tahun 1996 menunjukkan inkonsistensi, karena hak pakai atas tanah hak pengelolaan tidak boleh dimiliki oleh orang asing. Hak pakai atas tanah hak pengelolaan tidak bisa dijadikan dasar untuk mengatur rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia. 2) Jenis rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah rumah susun komersial. Namun tidak semua orang asing diperbolehkan memiliki rumah tempat tinggal atau hunian. Orang asing yang diperbolehkan memiliki rumah adalah orang asing yang keberadaannya di Indonesia memberikan manfaat dan memiliki Izin Tinggal.

KATA PENGANTAR

Pertama-tama, Penulis ingin mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala pertolongan, penyertaan, kekuatan, dan kasih-Nya yang begitu besar, sehingga skripsi dengan judul **“HAK PAKAI SEBAGAI ALAS HAK RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN BAGI ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA”** ini dapat tercapai dengan tepat waktu. Skripsi ini telah melalui berbagai tahap, mulai dari seminar penulisan hukum, masa penulisan, bimbingan, sampai akhirnya saat sidang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini sangat sederhana dan jauh dari sempurna, masih banyak terdapat kekurangan dan ketidaksempurnaan. Hal ini tidak terlepas dari keterbatasan kemampuan Penulis sendiri. Oleh karenanya, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini.

Penulis menyadari skripsi ini terwujud berkat semua pihak yang telah mendukung Penulis selama ini, terutama pada saat Penulis menempuh pendidikan hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Oleh karena itu, Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus, yang telah memberikan kasih, penyertaan, pertolongan, dan berkat yang tidak pernah berkesudahan untuk saya dan keluarga saya, sehingga saya memiliki kesempatan untuk menimba ilmu setinggi ini, menyelesaikan skripsi ini, dan dapat menuntaskan gelar Sarjana di Universitas Katolik Parahyangan.
2. Keluarga (Mama, Cici Carissa, Koko Marco). Terima kasih untuk semua kesabaran, dukungan, dan doa yang tidak terputus hingga skripsi ini terselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Tuhan Yesus selalu memberkati.
3. Bapak Dr. Tristam P. Moeliono, S.H., M.H., LL.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Tuhan Yesus memberkati.

4. Ibu Dr. Niken Savitri, S.H., MCL. selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Tuhan Yesus memberkati.
5. Bapak Dr. R. B. Budi Prastowo, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi dan Kepala Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Tuhan Yesus memberkati.
6. Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi. Terima kasih untuk waktu, tenaga, pikiran, ide, pendapat, dan kebaikan yang sangat tulus yang telah diberikan hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Tuhan Yesus memberkati.
7. Ibu Debiana Dewi Sudradjat, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing proposal skripsi. Terima kasih atas kebaikan, waktu, ide, pendapat, dan tenaga yang telah diberikan dengan tulus. Tuhan Yesus memberkati.
8. Ibu Yanly Gandawidjaya, S.H., M.H., SP1 selaku dosen penguji pada Sidang Penulisan Hukum. Tuhan Yesus memberkati.
9. Ibu Maria Emelia Retno Kadarukmi, S.H., M.H. selaku dosen penguji pada Sidang Penulisan Hukum. Tuhan Yesus memberkati.
10. Seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang tidak dapat disebutkan namanya satu per satu. Terima kasih atas ilmu yang diberikan kepada Penulis selama menempuh studi di Fakultas Hukum ini. Tuhan Yesus memberkati.
11. Pegawai administrasi dan bapak-bapak pekarya Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Terima kasih atas bantuannya selama ini. Tuhan Yesus memberkati.
12. Steven Octavianus Jodi. Terima kasih untuk segala perhatian, dukungan, doa, pengorbanan, dan cinta. Tuhan Yesus memberkati selalu.
13. Tante Wawa, Om Sensen, dan Jefferson. Terima kasih untuk segala perhatian, dukungan, dan doa. Tuhan Yesus memberkati selalu.
14. Teman-teman saya, Sherlen, Jessica, Tirza, Phoebe, Winny, Regina, Saras, Alvin, Matius, Melvina, Caesar, Rani, Ci Stevia, Ci Nathalia, Ci Icha, dan teman-teman lain yang tidak bisa disebutkan namanya satu per satu. Terima

kasih atas dukungan dan perhatian yang diberikan selama Penulis menyusun skripsi ini. Tuhan Yesus memberkati.

Akhir kata, semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan semakin memperkaya perkembangan dunia hukum di Indonesia.

Bandung, 29 Mei 2017

Alyssa Angelina

2013200114

DAFTAR ISI

ABSTRAK		i
KATA PENGANTAR		ii
DAFTAR ISI		v
DAFTAR TABEL		viii
BAB I	PENDAHULUAN	1
	1.1.Latar Belakang Masalah	1
	1.2.Identifikasi Masalah	6
	1.3.Maksud dan Tujuan Penelitian	6
	1.4.Metode Penelitian	7
	1.5.Sistematika Penulisan	8
BAB II	KEBERADAAN ORANG ASING DI INDONESIA	10
	2.1.Pengertian Orang Asing	10
	2.2.Keimigrasian Indonesia	14
	2.2.1. Pengertian Keimigrasian	14
	2.2.2. Sumber Hukum Keimigrasian	15
	2.2.3. Masuknya Orang Asing Ke Wilayah Indonesia	16
	2.2.4. Keluar Wilayah Indonesia	20
	2.2.5. Pengawasan Keimigrasian	21
	2.3.Aktivitas dan Kegiatan Orang Asing Di Indonesia	24
	2.4.Hak dan Kewajiban Orang Asing	29
BAB III	RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN BAGI ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN	

DI INDONESIA **32**

3.1.Hak Atas Tanah Tempat Dibangunnya Rumah Untuk Tempat Tinggal/Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia	32
3.1.1. Pengertian Hak Atas Tanah	34
3.1.2. Macam-Macam Hak Atas Tanah	34
3.1.2.1. Subjek Hak Pakai	42
3.1.2.2. Tanah yang Dapat Diberikan Dengan Hak Pakai	43
3.1.2.3. Terjadinya Hak Pakai	43
3.1.2.4. Jangka Waktu Hak Pakai	44
3.1.2.5. Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Pakai	46
3.1.2.6. Pembebanan Hak Pakai	47
3.1.2.7. Peralihan Hak Pakai	47
3.1.2.8. Hapusnya Hak Pakai	48
3.1.3. Hak Atas Tanah Tempat Dibangunnya Rumah Untuk Tempat Tinggal/Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia	52
3.2.Rumah dan Rumah Susun Sebagai Rumah Untuk Tempat Tinggal/Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia	54
3.2.1. Pengertian Rumah	55
3.2.2. Jenis dan Bentuk Rumah	57
3.2.3. Rumah Untuk Tempat Tinggal/Hunian	58
3.2.4. Pengertian Rumah Susun	59
3.2.5. Jenis Rumah Susun	60
3.2.6. Rumah Susun Untuk Tempat Tinggal/	

	Hunian	61
3.2.7.	Rumah dan Rumah Susun Untuk Tempat Tinggal/Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia	64
3.3.	Perbandingan Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2016 dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016	69
BAB IV	KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN BAGI ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA	80
4.1	Hak Pakai yang Dijadikan Dasar Untuk Mengatur Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian yang Dapat Dimiliki Oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia	81
4.2	Jenis Rumah Susun yang Boleh Dimiliki Oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia	88
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	93
5.1	Kesimpulan	93
5.1.1.	Hak Atas Tanah Tempat Dibangunnya Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia	93
5.1.2.	Jenis Sarusun Sebagai Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia	94
5.2	Saran	94
	DAFTAR PUSTAKA	96

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Perbandingan Antara PerMen Agraria Nomor 13 Tahun 2016 dengan PerMen Agraria Nomor 29 Tahun 2016	70
Tabel 4.1	Harga Minimum Untuk Rumah Tunggal	89
Tabel 4.2	Harga Minimum Untuk Satuan Rumah Susun	90

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan objek yang sangat penting dalam terbentuknya suatu negara. Suatu negara diakui secara *de facto* jika memiliki wilayah. Indonesia dikatakan sebagai suatu negara agraris, sehingga tanah yang dimiliki oleh Indonesia merupakan suatu faktor produksi dan kebutuhan dasar yang sangat penting bagi masyarakat Indonesia, karena kesejahteraan masyarakat Indonesia berasal dari tanah. Hal tersebut dapat diperoleh dari yang dihasilkan oleh permukaan tanah, seperti pertanian dan perkebunan, maupun yang dapat dihasilkan dari dalam tanah, seperti bahan tambang, minyak, dan gas. Oleh karena sangat strategisnya objek tanah bagi Indonesia, maka tentang tanah diatur dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang mengatur bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Untuk mewujudkan amanat UUD 1945 tersebut, diterbitkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Kepemilikan terhadap tanah diwujudkan dengan hak-hak sebagai berikut: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut.

Selain sebagai kebutuhan dasar yang sangat penting bagi masyarakat, tanah merupakan salah satu bagian dari hak asasi manusia. Hak asasi manusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia adalah seperangkat hak yang melekat pada hakekat dan keberadaan manusia sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan anugerah-Nya yang wajib dihormati, dijunjung tinggi, dan dilindungi oleh hukum, negara, Pemerintah, dan setiap orang, demi

kehormatan serta perlindungan harkat dan martabat manusia. Politik pertanahan ditujukan untuk menjamin keadilan bagi semua orang dalam memperoleh suatu hak atas tanah dan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh bagian manfaat dari tanah. Hal tersebut sesuai dengan sila kelima Pancasila, yaitu Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia. Makna dari sila kelima Pancasila menurut Ir. Soekarno dalam buku yang berjudul “Pancasila Kekuatan Pembebas”, adalah suatu kondisi masyarakat atau sifat suatu masyarakat yang ditandai keadilan dan kemakmuran.¹ Oleh karena itu, negara wajib menjamin kesejahteraan dasar dan kehidupan yang layak bagi setiap warga negara.²

Dalam Hukum Tanah terdapat asas perlekatan, yaitu bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan.³ Oleh karena itu, tanah dengan bangunan atau tanaman yang ada di atasnya tidak dapat dipisahkan. Bangunan yang dimaksud dapat berupa hunian atau rumah tinggal.

Hak asasi untuk memiliki bangunan atau tempat tinggal sesuai dengan Pasal 40 UU HAM, yang berbunyi bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Negara wajib menghargai, melindungi, dan memenuhi hak kepemilikan atas rumah tempat tinggal atau hunian sebagai hak asasi manusia. Hal ini sesuai dengan pemenuhan hak asasi manusia yang merupakan tanggung jawab negara dan Pemerintah.

Hak asasi manusia memberikan kekuatan hukum bagi seseorang untuk menikmati kebebasannya dalam membeli rumah yang diinginkan. Tentunya dalam konteks di sini yang dimaksudkan adalah warga negara Indonesia. Hal

¹ Andreas Doweng Bolo, dkk., *Pancasila Kekuatan Pembebas*, Yogyakarta: Kanisius, 2012, halaman 235.

² Id., halaman 257.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1: Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, 2008, halaman 20.

tersebut tercermin dalam sertifikat kepemilikan yang disebut Sertifikat Hak Milik.

Namun saat ini, kebutuhan akan rumah tempat tinggal atau hunian tidak lagi hanya dirasakan oleh warga negara Indonesia. Kebutuhan akan rumah tempat tinggal atau hunian mulai dirasakan oleh orang asing yang berada di Indonesia. Hal tersebut dikarenakan era globalisasi yang dewasa ini dirasakan hampir di seluruh dunia menyebabkan interaksi dan kebutuhan hidup manusia pun menjadi lebih luas dan kompleks. Batas-batas negara dalam pengertian yang konvensional pun semakin kabur. Oleh karena itu, kepentingan suatu negara dapat berdampak atau berimplikasi pada kepentingan negara lainnya.

Salah satu contohnya yaitu interaksi dalam kegiatan usaha di bidang ekonomi menjadi berkembang pesat. Dunia bisnis semakin berkembang dan tidak bersifat nasional lagi, tetapi sudah bersifat internasional dan tanpa batas. Hal ini didukung dengan adanya *ASEAN Free Trade Area (AFTA)*. AFTA merupakan perjanjian perdagangan bebas di antara negara-negara anggota ASEAN (*The Association of South East Asian Nations*).⁴ Melalui AFTA dilakukan liberalisasi perdagangan antar negara-negara anggota ASEAN, dengan menghapus segala hambatan perdagangan yang berupa *tariff* (bea masuk) dan hambatan *non-tariff* untuk produk-produk yang diperdagangkan di antara negara-negara anggota ASEAN.⁵

Dengan dibentuknya AFTA, banyak orang asing atau tenaga kerja asing yang berdatangan dan menetap di negara-negara lainnya di kawasan Asia Tenggara, salah satunya di Indonesia. Hal ini akan berkaitan dengan masalah rumah tempat tinggal atau hunian. Apabila orang asing berada di Indonesia dalam jangka waktu tidak lama tentunya tidak akan menimbulkan masalah yang berarti. Rumah tempat tinggal atau hunian akan menjadi

⁴ Triyana Yohanes, *Hukum Ekonomi Internasional: Perspektif Kepentingan Negara Sedang Berkembang dan LDCs*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2015, halaman 133.

⁵ Id., halaman 137.

masalah ketika orang asing yang bersangkutan menetap dalam waktu yang cukup lama atau dalam jangka waktu yang tidak bisa ditentukan. Dalam kondisi yang demikian tentu orang asing membutuhkan tempat tinggal yang lebih permanen, dibandingkan menyewa kamar hotel. Pilihan yang memungkinkan adalah tinggal pada suatu apartemen atau rumah tinggal. Ketentuan yang mengatur jika orang asing ingin memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Pasal 2

- (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.

Pasal 4

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

- a. Rumah Tunggal di atas tanah:
 1. Hak Pakai; atau
 2. Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Sarusun (Satuan Rumah Susun) yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.

Dalam Pasal 4 huruf a dapat diketahui bahwa rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing salah satunya merupakan rumah tunggal di atas tanah hak pakai dan di atas tanah hak pakai atas hak milik. Selain itu, dalam Pasal 4 huruf a 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, sebagai peraturan pelaksana dari PP Nomor 103 Tahun 2015 juga memuat ketentuan yang hampir sama, yaitu rumah tunggal di atas tanah hak pakai, di atas tanah hak pakai atas hak milik, dan di atas tanah hak pakai yang berasal dari perubahan hak milik atau hak guna bangunan. Namun dalam Pasal

41 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai yaitu tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik.

Selanjutnya, dalam Pasal 4 huruf b PP Nomor 103 Tahun 2015 menyebutkan bahwa rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing juga bisa merupakan satuan rumah susun (sarusun) yang dibangun di atas tanah hak pakai. Dalam Pasal 4 huruf b PerMen Agraria Nomor 29 Tahun 2016 juga disebutkan bahwa orang asing dapat memiliki sarusun yang dibangun di atas tanah hak pakai dan sarusun yang berasal dari perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Pasal 1 angka 7 sampai angka 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, rumah susun berdasarkan jenisnya dapat dibagi menjadi:

- a. rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- b. rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus;
- c. rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri;
- d. rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Dalam PP Nomor 103 Tahun 2015 dan PerMen Agraria Nomor 29 Tahun 2016 tidak diatur secara khusus mengenai jenis rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagai rumah tempat tinggal atau hunian.

Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Penulis akan melakukan penelitian yang berjudul:

“HAK PAKAI SEBAGAI ALAS HAK RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN BAGI ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA”

1.2. Identifikasi Masalah

1. Dalam Pasal 4 huruf a PP Nomor 103 Tahun 2015 dan Pasal 4 huruf a PerMen Agraria Nomor 29 Tahun 2016 disebutkan bahwa rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing salah satunya merupakan rumah tinggal di atas tanah 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, dan hak pakai yang berasal dari perubahan hak milik atau hak guna bangunan. Sedangkan dalam Pasal 41 PP Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Apakah hak pakai di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan dijadikan dasar untuk mengatur rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia?
2. Dalam Pasal 1 UU Rumah Susun disebutkan bahwa rumah susun berdasarkan jenisnya dapat dibagi menjadi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Namun Pasal 4 huruf b PP Nomor 103 Tahun 2015 dan Pasal 4 huruf b PerMen Agraria Nomor 29 Tahun 2016 tidak mengatur secara khusus mengenai jenis rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing. Jenis rumah susun mana yang boleh dimiliki oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia?

1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, menganalisis, dan menjelaskan apakah hak pakai di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan dijadikan dasar untuk

mengatur rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

2. Untuk mengetahui, menjawab, menganalisis, dan menjelaskan jenis rumah susun mana yang boleh dimiliki oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

1.4. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Pada metode penelitian yuridis normatif, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.⁶

Sumber data dari penelitian ini terdiri atas:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, seperti:
 - a. Peraturan dasar, yaitu Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
 - b. Peraturan Perundang-undangan, yaitu:
 - Undang-Undang dan peraturan yang setaraf,
 - Peraturan Pemerintah dan peraturan yang setaraf,
 - Keputusan Presiden dan peraturan yang setaraf,
 - Keputusan Menteri dan peraturan yang setaraf,
 - Peraturan-Peraturan Daerah.
 - c. Yurisprudensi
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, atau pendapat pakar hukum.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum dan Kamus Bahasa Indonesia.

⁶ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, halaman 118-119.

1.5.Sistematika Penulisan

Dalam Bab I tentang Pendahuluan, akan dijelaskan mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, maksud dan tujuan penelitian, metode penelitian yang digunakan, serta sistematika dari penulisan.

Dalam Bab II tentang Keberadaan Orang Asing Di Indonesia, akan dijelaskan mengenai pengertian orang asing dan dasar hukum keberadaan orang asing di Indonesia, yaitu ditinjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian, Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian, serta Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian.

Dalam Bab III tentang Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia, akan dijelaskan mengenai teori dan dasar hukum tempat tinggal atau hunian, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia, serta 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.

Dalam Bab IV tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia, Penulis akan menganalisis, menjelaskan, dan menjawab masalah-masalah hukum

sebagaimana telah dipaparkan dalam identifikasi masalah, yaitu apakah hak pakai di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan dijadikan dasar untuk mengatur kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing serta jenis rumah susun mana yang dapat dimiliki oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Dalam Bab V tentang Kesimpulan dan Saran, Penulis akan menarik kesimpulan dari jawaban yang ditemukan berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dengan metode yuridis normatif atas permasalahan yang dipaparkan dalam identifikasi masalah. dan memaparkan saran yang berasal dari pemikiran Penulis.