

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi
Nomor: 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

Judul:

**“Konsistensi Yuridis Antara Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
dengan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemberian
Jangka Waktu Hak Pakai Untuk Kepentingan Rumah Tempat Tinggal atau
Hunian Bagi Orang Asing.”**

Oleh:

Evelyn Nathania Santoso
NPM: 2013 200 046

Pembimbing:

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



PENULISAN HUKUM
DISUSUN SEBAGAI SALAH SATU KELENGKAPAN UNTUK
MENYELESAIKAN 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 Pascal 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 bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Evelyn Nathania Santoso

NPM : 2013200046

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

**“KONSISTENSI YURIDIS ANTARA PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 40 TAHUN 1996 DENGAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 103 TAHUN 2015 TENTANG PEMBERIAN JANGKA
WAKTU HAK PAKAI UNTUK KEPENTINGAN RUMAH TEMPAT
TINGGAL ATAU HUNIAN BAGI ORANG ASING.”**

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 dan tidak langsung melanggar hak-hak kekayaan intelektual orang lain, dan atau

b. sari 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 di atas, maka Saya sanggup menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Katolik Parahyangan dan atau perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan sukarela, tanpa ada paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 18 Mei 2017

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum



Evelyn Nathania Santoso

2013 200 046

ABSTRAK

Tanah merupakan karunia yang berasal dari Tuhan YME menjadi sumber kesejahteraan dan kemakmuran bagi kehidupan manusia. Maka dari itu tanah mempunyai peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia tidak terkecuali rakyat di Indonesia. Seiring dengan banyaknya orang asing yang menetap di Indonesia membuat bukan hanya WNI saja yang membutuhkan tanah, tetapi orang asing juga membutuhkan tanah di Indonesia untuk dijadikan tempat tinggal atau hunian. Maka dari itu pemerintah menerbitkan PP Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indoneia yang menggantikan PP Nomor 41 Tahun 1996. PP tersebut dinilai terlalu memanjakan orang asing dan mendiskriminatifkan WNI dalam hal kepemilikan tanah untuk kepentingan tempat tinggal atau hunian.

Tujuan dari penelitian ini adalah ingin mengetahui bagaimana konsistensi yuridis antara PP Nomor 103 Tahun 2015 dengan PP Nomor 40 Tahun 1996, kemudian apa alasan pemberian jangka waktu hak pakai kepada orang asing tersebut berdasarkan PP Nomor 103 Tahun 2015 dan bagaimana dampaknya bagi WNI dan WNA akibat dari pemberian jangka waktu hak pakai kepada orang asing. Metode pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode yuridis normatif dengan melakukan pendekatan peraturan perundang-undangan dan teori-teori yang berkaitan dengan skripsi ini. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

Hasil penelitian dan analisis menunjukkan bahwa terjadi inkonsistensi dan memberikan dampak yang buruk bagi WNI. Maka dari itu sebaiknya pemerintah melakukan revisi terhadap PP Nomor 103 Tahun 2015 terkhususnya mengenai pemberian jangka waktu hak pakai bagi orang asing atau revisi PP Nomor 40 Tahun 1996 mengenai jangka waktu hak pakai yang diberikan bagi WNI agar ke depannya pelaksanaan peraturan tersebut tidak lagi terjadi pertentangan dan dapat diterapkan dengan baik dalam masyarakat Indonesia.

Kata kunci: PP Nomor 103 Tahun 2015, Jangka Waktu, Hak Pakai, Orang Asing

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat, rahmat dan anugerah-Nya yang tak terhingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum dengan tepat waktu yang ditujukan untuk memenuhi persyaratan akhir dalam menyelesaikan program pendidikan Strata 1 (satu) di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Adapun dari penulisan hukum ini berjudul:

**“KONSISTENSI YURIDIS ANTARA PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 40 TAHUN 1996 DENGAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 103 TAHUN 2015 TENTANG PEMBERIAN JANGKA
WAKTU HAK PAKAI UNTUK KEPENTINGAN RUMAH TEMPAT
TINGGAL ATAU HUNIAN BAGI ORANG ASING.”**

Dalam penulisan hukum ini penulis mendapatkan banyak bantuan, dukungan serta bimbingan dari banyak pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini. Maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Aloysius Joni Minulyo, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang di tengah kesibukannya selalu senantiasa meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam membimbing, memberikan arahan, pengajaran dengan penuh kesabaran serta masukan kepada saya dalam penyusunan penulisan hukum ini hingga terselesaikannya penulisan hukum ini. Disamping itu penulis juga hendak mengucapkan rasa terima kasih kepada:

1. Ibu M.E. Retno Kadarukmi, S.H., M.H., dan Ibu Yanly Gandawidjaya, S.H., M.H., Sp1 selaku dosen penguji skripsi;
2. Bapak Dr. Tristam Pascal Moeliono S.H., M.H., LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan;

3. Ibu Niken Savitri S.H., MC.L., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan dan Ibu Grace Juanita S.H., M.Kn selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan;
4. Bapak Agustinus Pohan selaku Dosen Wali penulis yang telah membimbing penulis setiap semester selama studi penulis di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan;
5. Seluruh dosen-dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan ilmu dan mendidik penulis;
6. Segenap staf dan karyawan administrasi Fakultas Hukum yang telah membantu kelancaran administrasi selama saya menempuh pendidikan di Fakultas Hukum dan pekarya di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan;

Penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Untuk Ibu Lie Giok Lan (Linawati) selaku nenek dari penulis, penulis ucapkan rasa terima kasih dengan tulus yang sebesar-besarnya atas dukungan baik moral maupun materiil, kasih sayang dan segala bentuk perhatian yang diberikan kepada penulis selama ini, kemudian juga terima kasih telah menjadi penyemangat, memotivasi penulis dari masa awal perkuliahan sampai penulisan hukum sehingga bisa selesai tepat pada waktunya. Terima kasih atas doa dari tidak pernah putus yang diberikan kepada penulis selama penulis menempuh kegiatan perkuliahan sampai dengan selesainya;
2. Bapak Johansen. S.E., terima kasih atas kerja kerasnya dan teria kasih atas dukungan moral dan materiil yang tak henti-hentinya kepada penulis sehingga penulis dapat menempuh pendidikan strata 1 (satu) di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan;

3. Kepada kedua orang tua saya, Toto Santoso dan Yeanny Linawati untuk dukungannya, cinta dan doa sepanjang masa;
4. Ewaldo Natha Niel Santoso selaku adik dari penulis yang sedang menempuh strata 1 (satu) yang senantiasa memberikan dukungan dan kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini.
5. Ibu Christin Linawati., S.E., MBA., Ibu Shierlyn Linawati dan Ibu Elysa Fransisca, S.E., selaku tante dari penulis yang telah memberikan dukungan berupa nasihat, saran, dukungan moral dan doa kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan tepat waktu;
6. Christopher Johan, S.H., M.Kn., selaku tunangan dari penulis yang senantiasa selalu membimbing penulis mulai dari awal masuk perkuliahan hingga penulisan hukum ini. Terima kasih atas ide-ide, nasihat dan masukan yang diberikan
7. Sahabat karib penulis selama penulis menempuh pendidikan S1 di Fakultas Hukum Unpar, yaitu Karina Puspa Dewi, Gabriella, Melisa, Kathryn dan Dessy, terima kasih atas dukungan yang diberikan kepada penulis
8. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya yang telah mendukung, memberikan semangat, dan doa kepada penulis selama penulisan hukum ini, dari awal sampai dengan selesainya penulisan hukum.

Akhir kata penulis berharap semoga penulisan hukum ini bermanfaat bagi pihak-pihak siapa saja yang membutuhkannya dan dapat menambah wawasan dan pengetahuan kita semua.

Bandung, 18 Mei 2015

Penulis

Evelyn Nathania Santoso

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB 1: PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	11
1.5 Metode Penelitian.....	11
1.6 Sistematika Penulisan	14
BAB II: TINJAUAN YURIDIS TENTANG RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN BAGI ORANG ASING	18
2.1 Pengertian Rumah Tempat Tinggal atau Hunian	18
2.2 Pengertian Orang Asing atau Warga Negara Asing	25
2.3 Landasan Yuridis Tentang Rumah Tempat Tinggal atau Hunian di Indonesia	28
2.4 Jenis-Jenis Rumah Tempat Tinggal atau Hunian	34
2.5 Rumah Tempat Tinggal atau Hunian bagi Orang Asing atau Warga Negara Asing di Indonesia	36
2.5.1 Rumah Tunggal.....	38
2.5.2 Satuan Rumah Susun	43
2.6 Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi WNI yang Menikah dengan Orang Asing atau Warga Negara Asing	47

BAB III: Hak ATAS TANAH UNTUK RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN BAGI ORANG ASING 54

3.1	Pengertian Hak Atas Tanah.....	54
3.2	Sumber Hukum Hak Atas Tanah	57
3.3	Macam-Macam Hak Atas Tanah	61
3.3.1	Hak Milik	61
3.3.1.1	Subyek Hak Milik	62
3.3.1.2	Terjadinya Hak Milik.....	65
3.3.1.3	Beralihnya Hak Milik.....	66
3.3.1.4	Hapusnya Hak Milik	68
3.3.2	Hak Pakai	68
3.3.2.1	Subyek Hak Pakai	68
3.3.2.2	Terjadinya Hak Pakai.....	69
3.3.2.3	Beralihnya Hak Pakai.....	70
3.3.2.4	Jangka Waktu Hak Pakai	72
3.3.2.5	Hapusnya Hak Pakai	74
3.4	Hak Pakai Sebagai Alas Hak Tempat Dibangunnya Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing.....	75
3.5	Cara Memperoleh Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing.....	79
3.6	Hapusnya Hubungan Hukum Antara Rumah Tempat Tinggal atau Hunian dengan Orang Asing	89

BAB IV: PEMBERIAN JANGKA WAKTU HAK PAKAI UNTUK RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN BAGAI ORANG ASING 93

4.1	Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Untuk Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi WNI dan WNA	93
4.1.1	Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Menurut PP Nomor 40 Tahun 1996	93

4.1.2	Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi WNI dan WNA Menurut PP Nomor 103 Tahun 2015 ..	94
4.1.3	Perbandingan Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Menurut PP Nomor 40 Tahun 1996 Dengan PP Nomor 103 Tahun 2015.....	100
4.2	Alasan dan Dampak Pemberian Hak Pakai yang Dapat Diperoleh Antara WNI dan WNA Untuk Kepentingan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian	106
4.2.1	Alasan Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Menurut PP Nomor 40 Tahun 1996	106
4.2.2	Dampak Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi WNI dan WNA Menurut PP Nomor 103 Tahun 2015.....	111

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN..... 115

5.1	Kesimpulan	115
5.1.1	Konsistensi Yuridis Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Untuk Kepentingan Tempat Tinggal atau Hunian Bagi WNI dan WNA ...	115
5.1.2	Alasan Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Kepada WNA Untuk Kepentingan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Selama Berada di Indonesia	117
5.1.3	Dampak Dari Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Kepada WNI dan WNA	119
5.2	Saran.....	121

DAFTAR PUSTAKA 124

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tempat tinggal atau hunian merupakan suatu kebutuhan mutlak bagi setiap orang yang tidak dapat dikesampingkan. Karena itu begitu pentingnya tanah yang menjadi tempat dibangunnya suatu tempat tinggal atau hunian untuk kehidupan manusia, dan juga tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena sebagian besar hidup manusia berantung kepada tanah sehingga pada suatu saat akan menyebabkan setiap orang berusaha untuk memiliki dan menguasai yang nantinya dapat menimbulkan suatu konflik. Maka dari itu kita membutuhkan peraturan yang khusus mengenai pertanahan untuk mencegah konflik terjadi.

Di Indonesia, peraturan mengenai pertanahan diatur dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960 dalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 (yang selanjutnya akan disebut UUPA). Pancasila merupakan landasan ideologi dalam terbentuknya UUPA, sedangkan landasan konstitusionalnya adalah Undang-Undang Dasar 1945 (disingkat menjadi UUD 1945) terkhususnya Pasal 33 ayat 3. Perumusan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 berbunyi:

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

Dari sinilah mulanya UUPA terbentuk, terdapat perintah dari UUD yang mengatakan bahwa negara “menguasai”, namun tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai apa yang dimaksud dari “menguasai”. Maka di UUPA akan dirumuskan dan menjabarkan

konsep mengenai negara “menguasai”. Sehingga pada dasarnya UUPA secara teknis merupakan turunan dari Pancasila dan Pasal 33 UUD 1945.

Secara historis tujuan dari pembentukan UUPA dapat dilihat pada tanggal 17 Agustus 1960, yang mana Bung Karno telah mengumumkan sebuah rencana sangat penting, yaitu: pengesahan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Katanya, seraya menegaskan, UUPA ini akan merombak hak atas tanah dan penggunaan tanah, agar masyarakat adil dan makmur dapat terselenggara, dan khususnya taraf hidup kaum tani meninggi, dan taraf hidup seluruh rakyat jelata dapat meningkat. Lalu, sebulan kemudian, tepatnya 24 September 1960, Bung Karno telah mengesahkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) 1960. Salah satu prinsip dari UUPA ini adalah bahwa tanah tidak boleh menjadi alat penghisapan, apalagi penghisapan modal asing terhadap WNI.¹ Juga dapat dilihat dari penjelasan umum yang ada di UUPA tersebut bahwa tujuan diberlakukannya UUPA adalah:

- a. Sebagai alat untuk membawa kemakmuran, keadilan, bagi negara dan terutama rakyat yang masih bercorak agraris dalam rangka membangun masyarakat yang adil dan makmur
- b. Untuk menghapuskan tujuan dan sendi-sendi hukum agrarian lama yang berasal dari pemerintahan jajahan yang bertentangan dengan kepentingan WNI dan menghapuskan sifat dualism yang terdapat di dalamnya.
- c. Untuk memberikan kepastian hukum

Pada Pasal 2 ayat 1 UUPA. Sesuai dengan pendirian tersebut, perkataan “dikuasai” di sini bukan berarti memiliki. Dikuasai oleh negara berarti negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai termasuk dalam negara dalam UUPA memberi kewenangan pada negara untuk:

¹Rudi Hartono, “UUPA 1960 Sebagai Turunan Pasal 33 UUD 1945”, diakses dari <http://www.berdikarionline.com/uupa-1960-adalah-turunan-pasal-33-uud-1945/> pada tanggal 10 September 2016 pukul 18.12

- Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan memelihara bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam tersebut.
- Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dan kekayaan alam yang ditimbulkan dari hubungan kepentingan orang dan unsur agraria.
- Menentukan dan mengatur hubungan antara orang-orang dan perbuatan hukum terkait bumi, air, dan ruang angkasa dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.²

Dengan ini, ditegaskan bahwa negara memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencana, pengelola dan sekaligus menjadi pengawas dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Pasal 1 ayat (3) UUPA mengatakan bahwa:

“Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.”

Pada dasarnya dengan adanya pasal tersebut menyatakan bahwa adanya jaminan hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia yang berhubungan dengan bumi, air, serta ruang angkasa dan kekayaan lainnya yang terkandung di dalamnya. Dengan demikian hubungan antara Warga Negara Asing yang selanjutnya disingkat menjadi WNA dengan tanah dibatasi, WNA hanya dapat memiliki Hak Pakai atau Hak Sewa dan WNA tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia.

Pasal 16 ayat (1) UUPA telah disebutkan yang merupakan jenis-jenis hak atas tanah, yaitu:

a. hak milik,

²Theresia C. Pasaribu, “Asas-Asas Hukum Agraria”, diakses dari <http://www.hukumproperti.com/agraria/asas-asas-hukum-agraria/> pada tanggal 10 September 2016 pukul 19.36

- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

WNI dapat memiliki semua hak atas tanah tersebut.

Dewasa ini, kebutuhan akan tempat tinggal dirasakan perlu bagi orang asing yang disebabkan karena semakin terbukanya dan adanya perkembangan ekonomi di Indonesia menyebabkan terdapat WNA yang masuk ke wilayah Indonesia dan baik untuk bekerja ataupun untuk berinvestasi. Maka dari itu WNA akan membutuhkan tanah atau tempat tinggal di Indonesia untuk menjadi tempat hunian selama ia bekerja di Indonesia ataupun untuk mempermudah melakukan investasi.

Dengan pertimbangan hal diatas tersebut, untuk menciptakan kepastian hukum bertempat tinggal bagi WNA yang ada di Indonesia, pada penghujung tahun 2015 tepatnya 28 Desember 2015, maka pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut menjadi PP No 103 Tahun 2015. PP ini ditujukan bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia, yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja,

atau berinvestasi di Indonesia yang dapat dilihat dari diktum “menimbang” huruf a yaitu,

“bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan untuk lebih memberikan kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, maka Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia perlu diganti.”

Menurut PP Nomor 103 Tahun 2015 pada Pasal 2 ayat (1) mengatakan bahwa orang asing (WNA) dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan status hak pakai. Adapun rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud 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.

PP ini bilamana dicermati lebih dalam ternyata dapat menimbulkan permasalahan, yakni terjadinya ketidakadilan ataupun diskriminasi bagi WNI dan juga pelanggaran akan hak-hak yang dimiliki oleh WNI itu sendiri. Hal ini dikarenakan menurut PP No 103 Tahun 2015 dalam Pasal 6 mengatakan bahwa dalam:

“Ayat (1) Rumah Tunggal yang diberikan di atas tanah Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a angka 1, diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.”

“Ayat (2) Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.”

“Ayat (3) Dalam hal jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, Hak Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.”

Adapun menurut Pasal 7 mengatakan bahwa:

“Ayat (1) Rumah Tunggal di atas tanah Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud diberikan Hak Pakai untuk jangka waktu yang disepakati tidak lebih lama dari 30 (tiga puluh) tahun.”

“Ayat (2) Hak Pakai dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun sesuai kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah.”

“Ayat (3) Dalam hal jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, Hak Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun sesuai kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah.”

Sedangkan untuk WNI sendiri, pengaturan tentang hak pakai atas tanah berlaku peraturan PP No 40 Tahun 1996, yang dalam Pasalnya mengatakan bahwa:

“Ayat (1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang.”

“Ayat (2) Atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta. Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.”

Dengan berlakunya PP No 103 Tahun 2015 ini, PP ini mencabut pemberlakuan PP sebelumnya yaitu PP No 41 Tahun 1996 yang sebelumnya juga mengatur terkait tempat tinggal dan hunian orang asing yang berkedudukan di Indonesia. PP No 103 Tahun 2015 menyebutkan bahwa orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia dapat memiliki properti dengan hak pakai selama 80 tahun (termasuk pembaharuan selama 30 tahun). Dimana pada PP sebelumnya yakni PP No 41 Tahun 1996 jangka waktu hak pakai hanya 50 tahun (termasuk pembaharuan hak pakai selama 25 tahun).

PP No 103 Tahun 2015 sangat membuka peluang bagi warga asing yang mapan untuk membeli properti di Indonesia, memanjakan orang asing dan dapat menyebabkan timbulnya diskriminatif terhadap masyarakat Indonesia. Hal ini dikarenakan jangka waktu Hak Pakai selama 30 (tiga puluh) tahun yang dapat dimiliki WNA tersebut sama dengan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang dapat dimiliki oleh WNI. Dan juga Hak Pakai yang dapat dimiliki oleh WNI, apabila merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP No 40 Tahun 1996) Hak Pakai yang dapat dimiliki oleh WNI hanya diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Disinilah terjadi ketidaknetralan dan diskriminatif antara WNA dan WNI, serta keberpihakan hukum terhadap warga asing. Perbedaan pelakuan periode antara WNA dan WNI tersebut dalam kacamata penulis patut untuk

diuji apakah secara esensi akan melanggar konstitusi negara Indonesia yang mengatur bahwa segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum.

Menurut penulis seharusnya hak-hak bagi warga masyarakat Indonesia lebih baik atau setidak-tidaknya seimbang dari apa yang diberikan terhadap WNA. Hal ini juga dapat menjadi pelanggaran baik terhadap hak konstitusional WNI, hak asasi WNI, dan hak-hak setiap WNI yang diatur dalam hukum pertanahan. Selanjutnya, seperti yang sudah dijelaskan di bagian awal latar belakang bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan yang abadi dan sepenuhnya terhadap bumi, air dan ruang angkasa. Sehingga sangatlah wajar apabila disimpulkan bahwa WNI seharusnya mendapatkan hak yang lebih dari apa yang seharusnya diperoleh WNA atau setidak-tidaknya setara dengan WNA.

Mengingat populasi penduduk di Indonesia yang makin meningkat setiap tahunnya menyebabkan ketersediaan tanah untuk menjadi lahan pemukiman semakin menipis dan ketersediaan tanah menjadi hal yang sangat penting.³ Sehingga terlihat “lucu” ketika orang asing mendapatkan jangka waktu 30 tahun untuk status Hak Pakai yang dapat dimilikinya, sedangkan masyarakat Indonesia dan badan hukum Indonesia hanya mendapatkan jangka waktu selama 25 tahun untuk status Hak Pakai, dan untuk HGB mendapatkan jangka waktu 30 tahun (sama dengan jangka waktu Hak Pakai yang dapat dimiliki WNA). Padahal tanah dengan status Hak Pakai tidak hanya dapat digunakan untuk membangun, melainkan dapat digunakan juga untuk tanah pertanian, pertanian ataupun perkebunan.

Berdasarkan apa yang sudah disampaikan diatas, terlebih setelah mengkaji bagaimana terbentuknya UUPA, dan apa yang menjadi landasan dalam terbentuknya UUPA, dan juga dengan melihat pada jangka waktu Hak Pakai yang diberikan kepada

³ Lihat Koran Sindo, “*Lahan Pemukiman Kota Semakin Menipis*” diakses dari <http://economy.okezone.com/read/2016/09/19/470/1492708/lahan-permukiman-kota-semakin-menipis> pada tanggal 22 Mei 2017 pukul 14.08 WIB

WNI, dapat dilihat bahwa PP 103 Tahun 2015 secara hukum patut dikaji lebih jauh apakah bertentangan dengan asas-asas yang ada di UUPA, bertentangan dengan apa yang melandasi dibentuknya UUPA itu sendiri, dan bertentangan juga dengan apa yang diinginkan oleh Soekarno. Dan juga seperti yang kita ketahui bahwa seharusnya dalam suatu peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya. Dengan demikian PP 103 Tahun 2015 ini pada dasarnya tidak boleh bertentangan dengan UUPA, karena UUPA merupakan peraturan yang berada di atasnya. Walaupun warga asing tidak dapat memiliki hak atas tanah dengan status Hak Milik, akan tetapi tidak semua tanah dengan status Hak Pakai atau HGB dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik karena harus memerhatikan alas hak yang terdapat dalam sertifikatnya. Misalnya seperti peningkatan hak tidak dapat dilakukan terhadap HGB di atas Tanah Hak Pengelolaan.

Melihat adanya permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang jangka waktu pemberian hak pakai untuk kepentingan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berada di Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia dengan judul penelitian yaitu:

“KONSISTENSI YURIDIS ANTARA PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 40 TAHUN 1996 DENGAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 103 TAHUN 2015 TENTANG PEMBERIAN JANGKA WAKTU
HAK PAKAI UNTUK KEPENTINGAN RUMAH TEMPAT TINGGAL
ATAU HUNIAN BAGI ORANG ASING.”

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka masalah yang hendak dibahas oleh penulis dalam penelitian kali ini adalah:

1. Bagaimana konsistensi yuridis pemberian jangka waktu hak pakai untuk kepentingan rumah tempat tinggal atau hunian bagi WNI dan WNA diantara PP Nomor 40 Tahun 1996 dan PP Nomor 103 Tahun 2015?
2. Apakah alasan dari pemberian jangka waktu hak pakai bagi WNA dan bagaimana dampak pemberian jangka waktu hak pakai tersebut bagi WNI dan WNA untuk kepentingan rumah tempat tinggal atau hunian?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan identifikasi masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan dari penelitian ini selain dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan kelulusan Strata-1 di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan adalah:

1. Untuk mengetahui apakah terjadi inkonsistensi yuridis tentang pemberian jangka waktu hak pakai bagi WNI dan WNA yang tinggal di Indonesia.
2. Untuk mengetahui alasan dari pemberian hak pakai kepada WNA yang tinggal di Indonesia dalam yang terdapat dalam PP Nomor 103 Tahun 2015 dan dampak yang diperoleh bagi WNI dan WNA akibat dari pemberian jangka waktu tersebut kepada WNA.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan mempunyai manfaat baik akademik maupun praktis. Kedua manfaat tersebut adalah:

1. **Manfaat Akademis**, yakni diharapkan dengan adanya skripsi ini akan memperkaya ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang pertanahan di Indonesia sehingga dapat menjadi referensi dikemudian harinya.
2. **Manfaat praktis**, yakni diharapkan dengan adanya skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum agraria, terkhususnya mengenai kepemilikan pertanahan bagi WNA untuk kedepannya.

1.5 Metode Penelitian

Penulisan skripsi ini akan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dalam menjawab permasalahan yang telah dirumuskan di atas, berikut penjelasannya:

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).⁴ Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *Yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.⁵ Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum

⁴ Departemen Pendidikan Nasional, 2012, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa (Edisi Keempat), PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 1470

⁵ 2 M. Marwan dan Jimmy P., 2009, Kamus Hukum, Reality Publisher, Surabaya, h. 651.

Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka dan data sekunder.⁶ Data sekunder (*secondary data*) adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan dokumen, merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang telah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumen yang biasanya disediakan di perpustakaan atau milik pribadi.⁷ Sehingga penelitian disini penulis akan mengkaji peraturan perundang-undangan yang mempunyai keterkaitan dengan obyek penelitian, pendapat para ahli hukum yang terdapat didalam berbagai literatur yang terkait langsung dengan permasalahan ini.

Bentuk penelitian ini disimpulkan dari ajaran *Hans Kelsen* yang dikenal sebagai Ajaran Hukum Murni (*Die Reine Rechtslehre*) atau dikenal sebagai Mashab Wina. Penelitian yuridis normatif mempunyai ciri:

1. Menemukan kebenaran dalam suatu penelitian hukum dilakukan melalui cara berpikir deduktif semata, dan kriterium kebenaran koheren
2. Kebenaran dalam suatu penelitian sudah dinyatakan *reliable* tanpa harus melalui proses pengujian atau verifikasi⁸

Metode berpikir yang digunakan adalah metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir dari hal yang umum menjadi hal yang lebih sempit, yaitu hal khusus.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta:Rajawali Pers,2001. Hlm. 13-14.

⁷ Hilman Hadikusuma. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung:Mandar Maju, 1995. Hlm. 65.

⁸ Johannes Gunawan. *Handout Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Universitas Katolik Parahyangan Bandung, 2009. Hlm. 8-10

Dalam penelitian yuridis normatif digunakan beberapa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Berikut adalah penjabarannya:

1. **Bahan hukum primer**, yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat, contohnya: peraturan yang berhubungan dengan pertanahan, yaitu:
 - Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
 - Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;
 - Peraturan Menteri 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 yang mencabut Peraturan Menteri 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.

2. **Bahan hukum sekunder**, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis ataupun memahami bahan hukum primer, sehingga dapat dikatakan sebagai penunjang bahan hukum primer, contohnya: buku-buku

tentang hukum pertanahan, hasil penelitian di bidang agraria, jurnal ilmiah pertanahan, artikel ilmiah dan makalah hasil seminar.

3. **Bahan hukum tersier**, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, contohnya: kamus-kamus, seperti kamus bahasa dan kamus-kamus keilmuan ataupun kamus hukum serta lain sebagainya.

1.6 Sistematika Penulisan

Pada Bab I penulis akan menjabarkan mengenai:

- 1.1 Latar Belakang Permasalahan
- 1.2 Identifikasi Masalah
- 1.3 Tujuan Penelitian
- 1.4 Manfaat Penelitian
- 1.5 Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Kemudian pada Bab II akan dijabarkan mengenai tinjauan yuridis tentang rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing, dengan subab sebagai berikut:

- 2.1 Pengertian Rumah Tempat Tinggal atau Hunian
- 2.2 Pengertian Orang Asing atau Warga Negara Asing
- 2.3 Landasan Yuridis Tentang Rumah Tempat Tinggal atau Hunian di Indonesia
- 2.4 Jenis-Jenis Rumah Tempat Tinggal atau Hunian

2.5 Rumah Tempat Tinggal atau Hunian bagi Orang Asing atau Warga Negara Asing di Indonesia

2.6 Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi WNI yang Menikah dengan Orang Asing atau Warga Negara Asing

Dalam Bab III yang berjudul Hak Atas Tanah Untuk Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi Orang Asing akan dijabarkan mengenai apa yang menjadi 2 subbab yang masing-masing berjudul:

3.1 Pengertian Hak Atas Tanah

3.2 Sumber Hukum Hak Atas Tanah

3.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah

3.3.1 Hak Milik

3.3.1.1 Subyek Hak Milik

3.3.1.2 Terjadinya Hak Milik

3.3.1.3 Beralihnya Hak Milik

3.3.1.4 Hapusnya Hak Milik

3.3.2 Hak Pakai

3.3.2.1 Subyek Hak Pakai

3.3.2.2 Terjadinya Hak Pakai

3.3.2.3 Beralihnya Hak Pakai

3.3.2.4 Jangka Waktu Hak Pakai

3.3.2.5 Hapusnya Hak Pakai

3.4 Hak Pakai Sebagai Alas Hak Tempat Dibangunnya Rumah Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing

3.5 Cara Memperoleh Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing

3.6 Hapusnya Hubungan Hukum Antara Rumah Tinggal atau Hunian dengan Orang Asing

Sedangkan pada Bab IV akan dijabarkan mengenai analisa dan pembahasan tentang konsistensi tentang jangka waktu pemberian hak pakai untuk kepentingan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing dan konsistensi pemberian alas hak pakai antara WNI dan WNA dengan sistematika sebagai berikut:

4.1 Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Untuk Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi WNI dan WNA

- 4.1.1 Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Menurut PP Nomor 40 Tahun 1996
- 4.1.2 Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi WNI dan WNA Menurut PP Nomor 103 Tahun 2015
- 4.1.3 Perbandingan Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Menurut PP Nomor 40 Tahun 1996 Dengan PP Nomor 103 Tahun 2015

4.2 Alasan dan Dampak Pemberian Hak Pakai yang Dapat Diperoleh Antara WNI dan WNA Untuk Kepentingan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian

- 4.2.1 Alasan Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Menurut PP Nomor 40 Tahun 1996
- 4.2.2 Dampak Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi WNI dan WNA Menurut PP Nomor 103 Tahun 2015

Terakhir dalam Bab V berisi kesimpulan dan saran dari Penulis berkaitan dengan konsistensi tentang pemberian hak pakai untuk kepentingan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing, solusi atas kendala dalam pelaksanaannya dan

pelaksanaan Peraturan Pemerintah tersebut yang tersusun dengan outline sebagai berikut:

5.1 Kesimpulan

- 5.1.1 Konsistensi Yuridis Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Untuk Kepentingan Tempat Tinggal atau Hunian Bagi WNI dan WNA
- 5.1.2 Alasan Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Kepada WNA Untuk Kepentingan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Selama Berada di Indonesia
- 5.1.3 Dampak Dari Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Kepada WNI dan WNA

5.2 Saran