

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah termasuk kebutuhan dasar makhluk hidup dan merupakan sarana untuk melakukan semua aktivitas kehidupan manusia. Oleh karena itu Tuhan Yang Maha Kuasa menganugerahkan tanah kepada rakyat Indonesia sebagai suatu kekayaan nasional (Sutedi, 2018). Dalam perspektif hukum Agraria, hak atas tanah dibagi menjadi dua, yaitu hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder. Pertama, hak atas tanah *primer* merupakan hak jangka panjang yang dapat dialihkan kepada ahli waris atau orang lain dan dapat dimiliki langsung oleh orang atau badan. Kedua, hak atas tanah *sekunder* merupakan hak yang bersifat sementara dan hanya dapat dimiliki untuk waktu yang terbatas (Supriadi, 2007).

Hak atas tanah ialah hak yang diberikan oleh Negara kepada pemiliknya untuk dapat digunakan dan dimanfaatkan sebidang tanah tersebut untuk keberlangsungan hidupnya. Pemegang hak atas tanah berhak memanfaatkan tanahnya untuk keberlangsungan hidupnya dengan memenuhi aturan yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sesuai ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan “*hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik*”.

Dari isi Pasal di atas, sangat jelas bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Karena larangan tersebut maka banyak orang asing mencari berbagai cara agar dapat

menguasai tanah di Indonesia. Cara yang banyak ditemukan adalah dengan adanya kesepakatan antara orang asing yang menerima kuasa dan WNI yang memberikan kuasa. Mereka memberi wewenang kepada pihak asing untuk memiliki dan memanfaatkan tanah tersebut (samun ismaya, 2011).

Seringkali dijumpai beberapa Warga Negara Asing (WNA) yang menguasai tanah di Indonesia, mengindikasikan bahwa sebagian besar WNA berkunjung ke Indonesia tidak hanya mempunyai maksud untuk berwisata. Namun mereka juga menanamkan modalnya untuk usaha dengan cara menguasai tanah di Indonesia. WNI kerap menjadi perantara jual beli tanah, atau dengan kata lain WNA membeli tanah menggunakan nama WNI agar sesuai dengan aturan yang tertuang di dalam UUPA. Hal ini disebut dengan perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama dengan tujuan agar WNA dapat memiliki tanah secara mutlak (Hetharie, 2019).

Kerap dijumpai WNA membeli tanah bersertifikat dengan cara meminjam nama seseorang WNI. Dalam konteks ini WNA hanya meminjam nama WNI untuk selanjutnya dituliskan di dalam sertifikat hak milik (SHM), namun penguasaan dan pemanfaatan tanah sepenuhnya dimiliki oleh WNA. Seringkali dijumpai WNI yang mengabaikan atau meninggalkan tanahnya begitu saja karena tidak paham betul dengan hukum pertanahan dan daya guna tanah, yang pada akhirnya bisa menimbulkan sengketa tanah. Lalu ketika mereka hendak memindah tangankan surat kepemilikannya kepada WNA, mereka tidak mengetahui konsekuensi apa yang terjadi apabila tanah tersebut jatuh kepada tangan yang salah (Permatadani & Irawan, 2021).

Sengketa tanah diawali dengan laporan seseorang atau badan yang merasa diberatkan dengan tuntutan hak atas tanah dan diharapkan mendapatkan penyelesaian sesuai dengan hukum yang berlaku (Murad Rusmadi, 2005). Banyaknya kasus sengketa tanah di Indonesia dalam kurun waktu terakhir ini menunjukkan jika pemerintah Indonesia tidak menjamin akan kepemilikan tanah. Sementara permasalahan tanah ini adalah permasalahan yang paling mendasar mengenai hak rakyat. WNA dapat mempunyai tanah melalui melalui hibah, jual-beli, tukar-menukar ataupun pelelangan. WNA yang ingin mempunyai tempat tinggal ataupun membuka usaha di Indonesia dapat memiliki hak pakai atas tanah tersebut. (Afiff, 2019).

Berdasarkan peraturan tersebut sama sekali tidak ada peluang ataupun cara untuk WNA mempunyai tanah bersertifikat hak milik termasuk dengan cara hibah, waris, perkawinan dengan WNI, ataupun dengan perjanjian *nominee*. Namun dalam kenyataannya, seringkali timbul permasalahan disebabkan oleh WNA yang menguasai tanah di Indonesia.

Penelitian ini dibuat atas dasar kasus yang terjadi di kota Bogor antara Tan Kusiadi dan Febby Olivia Wijaya. Tan Kusiadi dan Febby Olivia Wijaya sudah saling kenal sejak tahun 2008 dan menjalin persahabatan yang erat, karena hubungan tersebut sangat dekat maka Tan Kusiadi berniat membeli tanah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 Rt. 004, Rw. 9, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Bogor, dengan Sertifikat Hak Milik No.180/Empang luas 211 m². Maksud Tan Kusiadi membeli tanah itu karena akan dibangun sebuah rumah dan di tempati bersama dengan Febby Olivia

Wijaya. Karena Tan Kusiadi adalah orang asing yang tidak dapat memiliki hak milik di Indonesia, maka terjadi kesepakatan antara keduanya bahwa sertifikat tersebut dipinjamkan atas nama Febby Olivia Wijaya (*nominee*) tetapi rumah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Tan Kusiadi.

Tan Kusiadi membeli tanah tersebut pada tahun 2013 dan Akta Jual Beli (AJB) telah disiapkan oleh PPAT antara penjual dan Febby Olivia Wijaya selaku pembeli. Tan Kusiadi juga membeli rumah yang beralamat di Komplek Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok 1 No.8, Rt. 001/014, Desa Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, yang saat ini dihuni oleh Febby Olivia Wijaya. Rumah dan biaya renovasi rumah tersebut pada tanggal 3 Oktober 2010 menggunakan uang dari Tan Kusiadi dan akta tersebut juga dipinjamkan atas nama Febby Olivia Wijaya.

Terjadi perselisihan antara Tan Kusiadi dan Febby Olivia Wijaya, Tan Kusiadi mencoba meminta sertifikat tanah secara baik-baik dan kekeluargaan melalui orangtua Febby Olivia Wijaya, namun Febby Olivia Wijaya masih bersikeras dan tidak peduli. Febby Olivia Wijaya dengan tegas menolak mengakui bahwa Tan Kusiadi yang memberikan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai dan rumah yang terletak di Jalan Pahlawan itu. Tan Kusiadi dan Febby Olivia Wijaya sepakat sejak awal bahwa sertifikat hanya dipinjamkan atas nama Febby Olivia Wijaya.

Kasus yang sama juga terjadi di Kota Depok antara Lambertus Hugo Johannes Maria Pruest melawan Shinta Purnamawati, bahwa Lambertus Hugo Johannes Maria Pruest dan Shinta Purnamawati, pernah melangsungkan

pernikahan di wilayah hukum belanda pada tahun 2004 di kota Uitgeest Negara Belanda dan tidak pernah dicatatkan pada Catatan Sipil di Wilayah Hukum Negara Indonesia.

Pada tahun 2005 Lambertus berniat untuk membeli tanah dan bangunan yang beralamat di Perum Pesona Khayangan Blok Ck No. 31 RT.001 RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok seluas 141m². Namun dikarenakan Lambertus merupakan WNA, maka ia dan Shinta sepakat untuk membeli tanah dan bangunan tersebut dengan meminjam nama Shinta (*nominee*), Lambertus membeli sebidang tanah dan bangunan tersebut yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.84/2005 tertanggal 26 Desember 2005 dan dibuat dihadapan Notaris di Kota Depok dan Surat Hak Milik dibalik namakan menjadi atas nama Shinta Purnamawati.

Setelah diputusnya perkawinan antara Lambertus dan Shinta pada tanggal 25 September 2012, Lambertus berniat untuk menyelesaikan permasalahan terkait dengan tanah dan bangunan yang terletak di Perum Pesona Khayangan Blok Ck No. 31 RT.001 RW.027 Kelurahan Mekar Jaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok. Namun sampai tanggal 6 November 2019 tanah dan bangunan tersebut masih dikuasai oleh Shinta Purnamawati.

Perjanjian *nominee* dibuat antara seseorang yang tidak mungkin berdasarkan hukum sebagai pemilik hak atas tanah tersebut. Maksud dari perjanjian ini adalah bahwa orang asing secara *de facto* (fakta) dapat menguasai tanah yang dimiliki secara bebas, tetapi secara *de jure* (hukum) tanah yang dimiliki secara bebas itu atas nama WNI (Maria S.W. Sumardjono., 2012).

Biasanya WNA melakukan perjanjian *nominee* supaya bisa menguasai hak milik atas tanah di Indonesia, baru setelah itu dimuat dalam sertifikat hak milik yang mana biayanya ditanggung seratus persen oleh WNA tersebut.

Perjanjian *nominee* memberi kesempatan kepada warga negara asing untuk memiliki tanah di Indonesia namun dengan menggunakan nama warga Indonesia pada saat transaksi jual beli, agar tidak melanggar ketentuan Undang-Undang. Dalam undang-undang pertanahan yang menganut asas kebangsaan atau asas tingkatan tertinggi ditegaskan bahwa warga negara Indonesia dan keturunannya berhak memiliki tanah di Indonesia. Dalam artian warga negara asing tidak bisa memiliki tanah di Indonesia dan resikonya tanah tersebut akan batal demi hukum dan tanahnya menjadi milik negara.

NO	JUDUL	LEMBAGA	TAHUN	PERBEDAAN
1	Tinjauan Normatif dan Yuridis Terhadap Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) di Desa Kaliadem Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng.	Ditulis oleh Izzatun Fariha, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Yogyakarta.	2017	Dalam penelitian ini penulis membahas tentang pelaksanaan hak kepemilikan tanah oleh orang asing di desa Kaliadem kecamatan Banjar kabupaten Buleleng.
2	Tinjauan Yuridis Terhadap Pasal 21 Ayat (1) UUPA Tentang Larangan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing.	Ditulis Oleh Devi Permata Asri, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram	2021	Dalam penelitian ini, penulis membahas tentang efektivitas Pasal 21 ayat (1) UUPA tentang kepemilikan tanah oleh warga negara asing.
3	Kepemilikan Tanah Oleh	Ditulis oleh Muhammad	2022	Penelitian ini membahas tentang keabsahan akta izin

	Warga Negara Asing (WNA) Berdasarkan Sertifikat hak milik di Atakkae Kabupaten Wajo.	Mufti Ramdan, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.		sebagai dasar hak orang asing untuk memperoleh hak atas tanah di Atakkae Kabupaten Wajo.
--	---	--	--	--

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, peneliti tertarik untuk mengangkat isu tersebut ke dalam sebuah penelitian yang berbentuk skripsi yang berjudul **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*) TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, dalam proses pelaksanaannya peneliti menemui beberapa masalah yang dapat disebutkan sebagai berikut:

1. Bagaimana Kedudukan Hukum Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing dalam Perspektif Hukum Agraria?
2. Bagaimana Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing dalam Perspektif Hukum Agraria?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji kedudukan hukum perjanjian pinjam nama (*nominee*) terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh warga Negara asing dalam perspektif hukum agraria.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum perjanjian pinjam nama (*nominee*) terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh warga Negara asing dalam perspektif hukum agraria.
3. Untuk mengetahui dan mengkaji penyelesaian sengketa perjanjian pinjam nama (*nominee*) terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh warga Negara asing.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diperoleh dari penelitian ini akan memberikan wawasan atau masukan baik secara teoritis maupun praktis, antara lain:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Penelitian ini diharap dapat memberi kontribusi wawasan bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya yang menyangkut kepemilikan tanah bagi orang asing di Indonesia.
 - b. Penelitian ini diharap dapat menjadi sumber referensi bagi penelitian berikutnya khususnya penelitian yang berkaitan mengenai perjanjian pinjam nama (*nominee*).
2. Kegunaan Praktis
 - a. Penelitian ini diharap dapat memberi informasi dan sumbangan pemikiran bagi pemerintah mengenai masih banyaknya WNA yang menguasai tanah di Indonesia dengan cara meminjam nama WNI.

- b. Penelitian ini diharap dapat memberi sumbangan terhadap permasalahan yang timbul dari pasangan berbeda kewarganegaraan tentang kepemilikan hak atas tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Pancasila yang berperan sebagai dasar negara Indonesia terutama pada sila ke-5 yang menyatakan “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”, memiliki makna penghormatan terhadap hak-hak orang lain, bahwa Pancasila melindungi masyarakat dalam memilih yang menjadi haknya. Salah satunya adalah kesejahteraan sosial bagi rakyat Indonesia yang di dalamnya mengandung hak penguasaan atas tanah di Indonesia. Dalam konteks ini berarti bahwa negara Indonesia sangat melindungi hak-hak warganya dan menjamin kedudukan setiap warga negara di depan hukum. Karena fungsi hukum yang sesungguhnya bagi masyarakat yang sedang berkembang tidak cukup hanya menjamin keamanan dan ketertiban (Kusumaatmadja, 2006). Manusia sebagai subyek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk menjalankan usaha demi melangsungkan kehidupannya, dengan berusaha sendiri atau bekerja sama dengan orang lain termasuk membuat suatu perjanjian.

Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih, mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”. Lebih jelasnya Subekti memberi pendapat bahwa perjanjian merupakan peristiwa dimana dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu (R.Subekti, 2002). Menurut *Black's Law Dictionary*, perjanjian merupakan kesepakatan antara dua orang atau lebih. Esensi yang

dinyatakan dalam *Black's Law Dictionary* bahwa perjanjian dianggap sebagai kesepakatan pihak-pihak atas pelaksanaan suatu kewajiban. (Salim H.S, 2003).

Perjanjian menurut namanya digolongkan menjadi dua jenis yaitu, pertama perjanjian bernama (*nominaat*) ditentukan oleh undang-undang, misalnya perjanjian jual beli sedangkan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) tidak diatur oleh undang-undang. Contoh perjanjian *innominaat* adalah perjanjian pinjam nama (*nominee*). Dalam prakteknya, perjanjian *nominee* dalam hal kepemilikan hak milik atas tanah oleh orang asing jelas dilarang oleh hukum dan dikatakan sebagai penyelundupan hukum. Menurut Purnadi Purbacaraka dan Agus Brotosusilo menyatakan bahwa penyelundupan hukum akan terjadi jika seseorang atau pihak menempuh cara yang melawan hukum dengan tujuan untuk menghindari berlakunya hukum nasional (Sudargo & Brotosusilo, 1983).

Konsep hak atas tanah diatur oleh Hukum Agraria. Subekti dan Tjitro Subono berpendapat bahwa Hukum Agraria ialah seluruh aturan hukum, yaitu hukum administrasi negara, hukum perdata dan hukum tata usaha yang mengatur hubungan antara perseorangan termasuk badan hukum (Arba, 2015). Berdasarkan hukum agraria, hak atas tanah dibagi menjadi dua bentuk. Pertama hak atas tanah primer yaitu hak yang dapat dimiliki langsung oleh seseorang atau badan hukum yang telah lama memilikinya serta dapat dialihkan kepada ahli warisnya atau orang lain. Contohnya yaitu hak milik karena merupakan hak yang paling utama dan terkuat dibandingkan hak primer lainnya seperti

hak pakai, hak guna bangunan dan hak guna usaha. Sedangkan yang kedua hak atas tanah sekunder, yaitu hak atas tanah yang hanya bersifat sementara (Isnaini, 2022)

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 menyebutkan Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Pemerhati Rasa & Sumantry, 2021).

Artinya, segala hak milik atas tanah harus mempunyai kepastian tentang subjek, objek dan wewenang pelaksanaan hak itu. Arti kata “dikuasai” dalam Pasal tersebut bukan “dimiliki”, tetapi maksudnya untuk memberdayakan negara karena merupakan organisasi kekuatan nasional Indonesia untuk:

1. Mengatur dan menentukan seluruh penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan bumi, tanah, air, dan ruang angkasa;
2. Mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Mengatur dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan bumi, air dan ruang angkasa (Hernawan, 2015).

Selaras dengan yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”

Lahirnya UUPA bertujuan untuk menjadi dasar bagi perumusan suatu hukum agraria nasional yang akan menjadi tolak ukur untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat Indonesia, khususnya para petani. Jika kita ikuti jejaknya, saat ini banyak warga negara Indonesia yang bekerja di perusahaan milik warga negara asing, sedangkan kepemilikan tanah juga dikuasai oleh warga negara asing. Hal ini sangat bertentangan dengan **Pasal 21** yaitu:

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.**
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.**
- (3) 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 di 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.**
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.**

Hak milik adalah pokok dari HGB, hak sewa dan hak pakai serta hanya dapat dilakukan oleh warga negara Indonesia. Orang asing tidak dapat memiliki tanah sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 26 ayat (2) UUPA:**

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping

kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Jelas disebutkan bahwa meskipun orang asing mendapatkan hak milik, tanah tetap berada di bawah penguasaan negara. Pasal ini dirancang untuk meminimalisir orang asing yang memiliki hak atas tanah. Selain mencegah tanah warga Indonesia dimiliki oleh orang asing, hak milik juga membantu warga negara Indonesia menggunakan tanah untuk menghidupi diri sendiri (Listyanti, 2017). Orang asing yang mempunyai hak milik melalui pewarisan atau bila terjadi penggabungan harta pada waktu pernikahan dengan seorang warga negara Indonesia, maka setelah berlakunya UUPA ia harus menyerahkan hak milik itu dalam kurun waktu satu tahun semenjak orang tersebut kehilangan kewarganegaraannya. Apabila dalam kurun waktu itu ia tidak melepaskan hak miliknya, maka hak tersebut dicabut karena hukum dan tanahnya akan dikuasai oleh negara. Pasal 27 menjelaskan bahwa hak milik berakhir jika:

a. tanahnya jatuh kepada Negara:

1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
3. karena diterlantarkan;
4. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

b. tanahnya musnah.

Apabila larangan hak milik tidak berlaku bagi WNA, maka sebagian besar tanah di Indonesia dalam waktu mendatang akan dikuasai oleh WNA baik untuk sekedar bisnis ataupun menjadikannya sebagai tempat tinggal.

Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia dapat memiliki rumah dengan hak pakai berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 103 Tahun 2015 (PP No. 103 Tahun 2015) tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Bertempat Tinggal di Indonesia, Pasal 2 ayat (1) bahwa:

“Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai”.

Menurut PP No 103 Tahun 2015 Pasal 4 bahwa rumah tempat tinggal yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) yaitu:

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.

Demikian juga pada PP No 103 Tahun 2015 Pasal 10 mengatur bahwa:

- (1) Apabila Orang Asing atau ahli waris yang merupakan Orang Asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu

- 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hak atas rumah dan tanahnya tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat:
- a. rumah di lelang oleh Negara, dalam hal dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara;
 - b. rumah menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dalam hal rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 angka 1 huruf b.

Selaras dengan penjelasan tersebut, dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PERMEN ATR/BPN) Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau Pengalihan Hak Atas Tanah Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Pasal Ayat (2) huruf b yaitu:

“Mencegah peralihan hak yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau di luar sistem hukum administrasi pertanahan di Indonesia oleh Orang Asing dengan Warga Negara Indonesia”.

Seiring dengan banyaknya peralihan hak yang tidak sesuai dengan undang-undang, dikeluarkan lagi PERMEN ATR/BPN No 29 Tahun 2016 Pasal 6 Ayat (1) yang menyatakan:

“Rumah tempat tinggal yang dimiliki oleh Orang Asing di atas tanah Hak

Milik atau Hak Guna Bangunan karena jual beli, hibah, tukar menukar, dan lelang, serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah, maka tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Tanah Negara yang langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai kepada Orang Asing yang bersangkutan”

Pasal ini dikeluarkan untuk mengurangi kepemilikan tanah oleh warga negara asing yang mempunyai keinginan menetap atau membuka usaha di Indonesia.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Peneliti menggunakan spesifikasi deskriptif analitis yang menggambarkan peraturan perundang-undangan dan menemukan fakta hukum secara menyeluruh kemudian dihubungkan dengan teori hukum yang relevan dengan permasalahan yang mana data diperoleh dari hasil wawancara, dokumen maupun penelitian lapangan.

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

a. Data Sekunder

1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas atau yang bersifat *autoritatif*. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan, dokumen resmi dan keputusan hakim (Peter Mahmud Marzuki, 2010). Dalam hal ini yang menjadi bahan hukum primer, yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

- b) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.
 - c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.
 - d) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.
 - e) Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2977 K/Pdt/2015.
 - f) Putusan Pengadilan Nomor: 369/PDT/2020/PT BDG.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah sumber hukum yang memberi penjelasan tentang undang-undang primer seperti Rancangan Undang-Undang, artikel, jurnal maupun hasil penelitian. Pada penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan ialah buku yang relevan dan karya tulis ilmiah.
- 3) Bahan hukum tersier merupakan sumber hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, artikel dan internet.

b. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil survei lapangan dengan melakukan wawancara kepada pihak terkait yang digunakan sebagai data pendukung peneliti dalam penelitian ini.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum dilakukan secara kepustakaan dengan meneliti dokumen kepustakaan atau data sekunder lainnya (Soerjono Soekanto, 2015). Penulis juga akan membahas penggunaan teori, konsep, asas hukum, undang-undang, dan peraturan yang terkait dengan penelitian ini.

3. Tahap Penelitian

a. Studi Kepustakaan

Penulis mengumpulkan referensi buku perpustakaan, sumber hukum yang merupakan peraturan perundang-undangan serta dokumen lain yang berkaitan dengan penelitian ini, kemudian dokumen hukum dikaji dan dicari sesuai dengan permasalahan hukum.

b. Studi Lapangan

Peneliti melakukan studi lapangan melalui wawancara langsung dengan pihak terkait mengenai topik yang menjadi bahasan pada penelitian ini guna memperoleh data primer yang akan mendukung data sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Peneliti melakukan teknik pengumpulan data yang menitikberatkan pada studi kepustakaan dan juga penelitian berdasarkan data sekunder untuk menunjang penelitian ini.

5. Alat Pengumpulan Data

a. Data Kepustakaan

Data kepustakaan diperoleh dengan cara mempelajari sejumlah bacaan seperti jurnal, karya tulis ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah pada penelitian ini.

b. Data Lapangan

Data lapangan diperoleh melalui wawancara dengan pihak terkait. Wawancara adalah cara mengumpulkan informasi dengan mengajukan pertanyaan berdasarkan identifikasi masalah pada narasumber. Peneliti akan melakukan wawancara dengan pihak Pengadilan Tinggi Bandung.

6. Analisis Data

Data yang terkumpul akan dianalisis secara yuridis kualitatif untuk dapat menghasilkan data deskriptif analitis. Selanjutnya dilakukan interpretasi terhadap data yang diteliti. Metode interpretasi ini dapat memberikan jawaban dan pertimbangan terhadap permasalahan yang menjadi pokok bahasan penelitian ini.

7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat mendapatkan informasi yang dibutuhkan untuk penelitian. Peneliti melakukan penelitian di beberapa lokasi yaitu:

- a. Perpustakaan Saleh Adiwinata, Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.
Jl. Lengkong Dalam No. 17, Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung.
- b. Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung.
Jl. Dipatiukur No.35, Lebakgede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung.
- c. Pengadilan Tinggi Bandung.
Jl. Cimuncang No. 21 D, Padasuka, Kecamatan Cibeunying Kidul, Kota Bandung.