

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki makna yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat dan negara. Selain sebagai tempat pemukiman, tanah juga merupakan sumber penghidupan bagi masyarakat yang mencari nafkah melalui usaha pertanian, pertambangan dan perkebunan. Dalam kehidupan manusia tanah mempunyai nilai yang sangat tinggi, tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga menyangkut masalah nilai-nilai sosial dan politik. Sehingga, bagi bangsa Indonesia tanah mempunyai hubungan abadi dan bersifat magis religius, yang harus dijaga, dikelola dan dimanfaatkan dengan baik sebagai amanah dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.¹ Hak-hak atas tanah saat ini menjadi penting seiring dengan perubahan iklim berkehidupan dan berbangsa yang saat ini masyarakat semakin maju dan semakin berkembang serta peningkatan kebutuhan masyarakat yang semakin tinggi dan berimplikasi pada bertambahnya kebutuhan akan tanah.²

Pengaturan di bidang pertanahan masih mengandung beberapa kelemahan, baik pengaturan yang terdapat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang

¹ B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta, PT. Tokok Gunung Agung Tbk, 2005, hlm. 79

² Penulis, memahami bahwa sejak lama Indonesia telah memiliki konsep dasar kebijakan pertanahan nasional, yang terus bergerak dan berganti sesuai dengan konstruksi kebijakan pada era masing-masing pemerintahan pada pokoknya disetiap pemerintahan selalu berkitit pada dua masalah yakni *pertama* masalah formulasi rumusan dan masalah penetapan kebijakan pertanahan *kedua* permasalahan implementasi kebijakan yang tidak terlepas dari berbagai aspek pembangunan, seperti ekonomi, sosial, budaya, geoekonomi dan geostrategis. Hal-hal tersebut turut mempengaruhi pergeseran konseptual penataan kebijakan pertanahan nasional dan pemanfaatan tanah dan/atau lahan.

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maupun pengaturan yang terdapat dalam undang-undang sektoral. Pengaturan sumber-sumber agraria di dalam undang-undang sektoral tidak mengindahkan prinsip-prinsip dasar yang telah diletakkan dalam UUPA, yang menyebabkan terjadinya ketidaksinkronan atau tumpang tindih norma hukum terkait pengelolaan dan pengendalian sumber-sumber agraria.

Hukum merupakan suatu sistem karena peraturan tidaklah berdiri sendiri, namun diikat oleh esensi hukum itu sendiri, moral,³ yang mengikat sub-sub sistem menjadi suatu sistem hukum yang utuh, ajeg dan tidak berbenturan (berkonflik). Misalnya sub sistem hukum tanah tidak boleh berbenturan dengan sub sistem hukum lingkungan, sub sistem hukum penataan ruang dan sebagainya.

Pembangunan nasional dalam bidang pertanahan bersifat strategis baik dalam pembangunan infrastruktur, permukiman, pelayanan dasar hingga kegiatan-kegiatan yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai objek spekulasi. Kondisi-kondisi tersebut dengan berbagai evaluasi mendorong pemerintah untuk melakukan reformasi hukum pertanahan nasional yang dapat memberikan jawaban atas konsepsi peran lahan dan pertanahan bagi pembangunan nasional yang tidak terlepas dari berbagai permasalahan seperti konflik pertanahan, disharmonisasi regulasi sektor, hingga pada tatanan nilai tanah dan lahan yang memiliki nilai fungsi sosial.

³ Ida Nurlinda, *Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria: Perspektif Hukum*, Penerbit Raja Grafindo, Jakarta: 2009, hlm. 3

Hak atas tanah mempunyai peranan dalam pembangunan nasional dan pemenuhan berbagai keperluan untuk pemukiman maupun kegiatan usaha. Kebutuhan akan pertanahan pun akan meningkat setiap tahunnya seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh menjadi benda ekonomi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Munculnya investasi dan bisnis asing di Indonesia, membutuhkan lahan bagi perusahaan dan karyawan mereka. Namun, ada batasan bagi orang asing untuk memiliki tempat tinggal, terutama hunian yang akan dibahas dalam suatu kebijakan yang dibuat oleh Negara diharapkan dapat menjadi solusi akan permasalahan-permasalahan yang muncul dalam kehidupan masyarakat yang ada dalam suatu wilayah hukum suatu Negara. Dalam rangka untuk meningkatkan pertumbuhan pasar properti di Indonesia, Pemerintah telah membuka keran terhadap kepemilikan properti bagi orang asing di Indonesia. Bermula dari regulasi Pada tanggal 22 Desember 2015 dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing yang mulai berlaku pada tanggal 28 Desember 2015. Beberapa ketentuan utama berdasarkan Peraturan Pemerintah No.103 tahun 2015 mengatur tentang Batasan orang asing, Batasan properti serta jangka waktu kepemilikan.⁴

Potensi pasar Indonesia dengan harga properti yang masih relatif rendah, memberikan nilai persaingan yang cukup baik untuk pasar asing, dengan kebijakan

⁴ Politik Hukum yang dimuat dalam peraturan pemerintah nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing.

ini diperkirakan akan menambah devisa yang masuk ke Indonesia melalui kebijakan Pemerintah tentang kepemilikan properti oleh orang asing.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang disahkan pada 5 Oktober 2020 dan peraturan pelaksanaannya, terkait dengan pertanahan adalah meningkatkan kemudahan berusaha, kepastian hukum, dan transparansi proses aspek penyelenggaraan usaha lain dalam rangka peningkatan daya saing nasional sebagaimana diukur oleh sejumlah pemeringkatan dunia melalui *Ease of Doing Business* (EoDB) dan *Global Competitiveness Index* merupakan serangkaian upaya kemudahan berusaha secara komprehensif. Permasalahan terkait dengan pertanahan tidak hanya terkait dengan hal-hal yang dinilai dalam survei EoDB di atas, namun terkait juga dengan pendaftaran hak atas tanah.

Pendaftaran hak atas tanah, tidak hanya terkait pengukuran, pemetaan, pencatatan hingga keluar hak atas tanah, namun karena dalam proses pendaftaran hak atas tanah tersebut ada konflik agraria, disharmoni peraturan perundang-undangan, fasilitas dan kemudahan bagi orang asing dalam bidang pertanahan dan penataan ruang dan lain-lain.

Selain pengaturan terkait kepemilikan hunian bagi Orang Asing, dalam mempercepat dan memberikan kepastian hukum atas penerbitan hak atas tanah tersebut, mejadi peranan yang penting bagi Notaris, Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang merupakan perubahan tentang Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Undang-Undang Jabatan Notaris, pengertian notaris

adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.⁵

Tugas notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta autentik. Jabatan notaris merupakan jabatan yang keberadaannya dikehendaki guna mewujudkan hubungan hukum diantara subjek-subjek hukum yang bersifat perdata.

Notaris merupakan pejabat umum mempunyai peran penting dalam membantu pemerintah dalam melayani masyarakat dalam menjamin kepastian, ketertiban, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapannya, mengingat akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan memiliki nilai yuridis yang esensial dalam setiap hubungan hukum bila terjadi sengketa dalam kehidupan masyarakat.

Notaris merupakan profesi dalam bidang hukum dan merupakan pejabat umum, sehingga penghadap yang mempercayakan dan meminta bantuan jasanya dalam bidang hukum kenotariatan dan hukum pertanahan selaku PPAT pada umumnya berharap Notaris mengetahui benar ketentuan yang mengatur mengenai permasalahan hukum yang mereka hadapi, dalam hal ini penghadap yang hendak memperoleh hak atas tanah menganggap notaris mengetahui betul mengenai peraturan dalam UUPA serta peraturan lain yang berkaitan dengan hak atas tanah

⁵ Eugenie Vita Paulina Kaseger, *Pemilikan Hunian Oleh Warga Negara Asing di Indonesia*, Fakultas Hukum Unsrat,7.

termasuk larangan kepemilikan hak atas tanah oleh WNA selain dalam bentuk hak pakai.

Transaksi jual beli tanah merupakan kewajiban bagi notaris dan PPAT memberikan informasi peraturan kepemilikan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan serta memastikan bahwa didalam proses jual beli hak atas tanah tidak ada cacat hukum yang dilakukan karena ketidak tahuan atau bahkan karena adanya kesengajaan untuk tujuan penyelundupan hukum seperti pembuatan akta atau perjanjian yang membentuk struktur *nominee* hak atas tanah bagi WNA dalam proses transaksi tersebut, atau sekalipun dalam hak mengatur berdasarkan kepada Peraturan Perundang-Undangan terkait kepemilikan hunian bagi warga negara asing. Hal tersebut memberikan posisi yang penting dalam memberikan kepastian hukum dan percepatan pertumbuhan perekonomian nasional melalui kepemilikan hunian bagi orang asing dengan kebangkitan ekonomi nasional dari aktifitas yang dilakukan oleh warga negara asing.

Selain dengan sektor pertanahan umum, regulasi yang ditetapkan pemerintah melalui Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus yang pada pokoknya memberikan kemudahan bagi Orang Asing memperoleh hak atas tanah, secara umum berlaku syarat tertentu akan tetapi dalam Kawasan Ekonomi Khusus tidak diberikan syarat tertentu untuk Kepemilikan hunian dan properti di Kawasan Ekonomi Khusus. Untuk mengurai dan memetakan kebijakan terkait pemberian

fasilitas atau terobosan sebagai model mempercepat masuknya investasi di Indonesia terkait praktik Kepemilikan rumah bagi orang Asing, penulis merasa teratik karena dari aspek kepastian hukum tetap dibutuhkannya suatu akta autentik dalam pemberian hak atas tanah kepada orang asing, Berdasarkan fakta-fakta yang dikemukakan penulis di atas, maka penulis merumuskan judul **“Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing Ditinjau Dari Undang-Undang No.11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Dan Peraturan Pelaksanaan Lainnya”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan penulis dalam latar belakang di atas, maka problematik yang diajukan untuk mengeksplorasi fokus studi dalam tesis ini sebagai berikut:

1. Bagaimana konsepsi pengaturan kepemilikan rumah bagi orang asing ditinjau dari Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksanaan lainnya?
2. Bagaimana peran Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehubungan dengan kepemilikan rumah bagi orang asing?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi permasalahan tersebut di atas, yang menjadi tujuan penelitian Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Mengungkap konsepsi pengaturan kepemilikan rumah bagi orang asing ditinjau dari Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksanaan lainnya;
2. Menemukan konstruksi peran Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehubungan dengan kepemilikan rumah bagi orang asing;

D. Kontribusi Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai kontribusi, baik secara teoretis maupun secara praktis. **Secara teoretis** temuan dalam penelitian ini akan memberikan kontribusi antara lain sebagai berikut:

1. Kontribusi Teoretis
 - a. Dari segi teoretis, penulisan ini memberikan pemahaman bagi pengembangan teori ilmu hukum serta filsafat hukum, penajaman dan aktualitas ilmu hukum terlebih mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing;
 - b. Diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan bagi penulis khususnya dan mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan umumnya terhadap wawasan mengenai Pemilikan Rumah Bagi Orang Asing. Selibuhnya diharapkan dapat terus melanjutkan pengembaraan dan penjelajahan teori hukum untuk menuju kesempurnaan

sehingga masyarakat tidak lagi menjadi skeptis dan apatis terhadap hukum dalam memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum dan mengetahui manfaat kebijakan hukum pengaturan terkait Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing.

2. Kegunaan praktis

- a. Secara praktis, penulis berharap penelitian ini dapat memberikan masukan yang bermanfaat dalam menambah keterampilan melakukan penelitian hukum.
- b. hasil penelitian ini diharapkan sebagai batu uji bagi penyelenggara negara dalam merumuskan formulasi hukum yang berkepastian hukum, kemanfaatan dan berkeadilan dan diharapkan reformasi birokrasi dalam merumuskan memberikan perlindungan hukum dalam konsepsi pengaturan kepemilikan rumah bagi orang asing ditinjau dari Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksanaan lainnya.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika pertanggungjawaban dalam penulisan Tesis ini dibuat dalam 5 (lima) Bab yang terdiri atas:

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan latar belakang dari penulisan Tesis merupakan paparan tentang fakta-fakta fisik, fakta-fakta sosial dan fakta-fakta yuridis sebagai kinerja yang kurang baik, sehingga menjadi sesuatu hal yang menarik untuk diteliti lebih

lanjut yang merupakan pengantar untuk masuk ke dalam pokok permasalahan yang akan dibahas melalui lima bagian yang terdiri dari: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Selanjutnya pada bab tinjauan pustaka akan menjelaskan teori secara umum dan pengertian menyeluruh mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Kepemilikan rumah bagi orang Asing ditinjau dari Undang-Undang No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksanaan Lainnya.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab metodologi penelitian ini Penulis akan menjelaskan mengenai jenis penelitian, pendekatan penelitian, data penelitian, serta teknik penelitian yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab hasil penelitian dan analisis ini penulis akan menjelaskan secara rinci mengenai bagaimana pengaturan kepemilikan rumah bagi orang asing dan bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehubungan dengan kepemilikan tempat tinggal orang asing.

BAB V PENUTUP

Kesemua uraian pada bab sebelumnya ditutup pada bab kelima yang berisi kesimpulan, penulis akan menyimpulkan isi dan hasil dari bab-bab sebelumnya secara keseluruhan dan penulis juga akan memberikan saran yang berkaitan dengan

Kepemilikan rumah bagi orang Asing ditinjau dari UU No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksanaan Lainnya.

