

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Tanah merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang telah diberikan kepada umat manusia, dimana manusia telah dipercaya untuk dapat mengelola dan menjaga dengan sebaik-baiknya fungsi kegunaan tanah. Tanah memiliki nilai yang tinggi dilihat dari sudut pandang apapun termasuk Hukum, Sosiologi, Ekonomi, dan lain-lainnya¹. Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dan keberadaannya tidak dapat dilepaskan dari segala bentuk kegiatan manusia. Hal ini disebabkan karena tanah memiliki kedudukan dan fungsi yang sangat penting bagi manusia dalam menjalankan kehidupan sehari-hari. Tidak dapat disanggahkan bahwa sejak manusia lahir kedudukan tanah dalam era pembangunan ini sangat diperlukan untuk membangun perumahan atau hunian bagi masyarakat.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah berarti permukaan bumi paling luar berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Pengaturan hukum tentang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Pengaturan hukum tentang tanah secara umum di Indonesia diatur berdasarkan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Mengingat pada saat ini pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan kenyataan bahwa tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui, Negara Indonesia sebagai negara agraris memandang penting pengaturan penguasaan tanah, karena berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Tahun 1945, Setiap manusia memerlukan tanah karena semua kegiatan yang dilakukan manusia memerlukan tanah. Mengingat pentingnya tanah dalam kehidupan manusia dan Bangsa Indonesia maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ditentukan bahwa “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar

¹ Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan* (Jakarta : Gramedia 2012) hlm 1

kemakmuran rakyat”. Tanah dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat. Untuk dapat menggunakan tanah sebagaimana fungsinya, pada saat ini banyak perusahaan pengembang yang memanfaatkan tanah dengan melakukan pembangunan yang maksimal, para pengembang melakukan pembangunan hunian baik berupa perumahan kavling, Apartemen, maupun rumah susun.

Fenomena pertumbuhan penduduk di Indonesia dari tahun ke tahun yang semakin meningkat membuat perkembangan di Indonesia juga menjadi meningkat mengikuti pertumbuhan penduduk tersebut. Tingginya laju pertumbuhan ini membuat perkembangan atau permintaan akan perumahan juga meningkat. Kebutuhan perumahan bagi seluruh lapisan masyarakat baik dari kalangan bawah hingga menengah keatas merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya pada saat ini. Menurut sebagian orang apabila tidak memiliki rumah belum terpenuhi segala kebutuhannya dengan sebaik-baiknya, sehingga membawa konsekuensi akan semakin banyak hunian yang dibangun oleh pemerintah ataupun pihak swasta, salah satunya pembangunan Satuan Rumah Susun (SARUSUN) atau Apartemen.

Pada dasarnya pembangunan apartemen yang saat ini dilakukan oleh pengembang atau developer, harus memenuhi syarat yang ditentukan oleh pemerintah yang tertuang dalam beberapa peraturan, dimana syarat tersebut ialah syarat teknis dan syarat administratif. Syarat teknis mengatur tentang ruang, struktur, komponen bangunan dan tata letak bangunan, sedangkan syarat administratif antara lain izin lokasi, izin mendirikan bangunan, sertifikat tanah dimana letak apartemen tersebut akan dibangun.

Selain syarat administrasi dan syarat teknis terdapat beberapa peraturan yang mengatur tentang hunian masyarakat Indonesia seperti pada Pasal 33 ayat 1 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara”². Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat sebagai mana tercantum pada Pasal 1 ayat 2

² Indonesia, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia, Pasal 33 Ayat 1

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Atas dasar hak atas menguasai tanah air dan ruang angkasa dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan – badan hukum.dalam pasal 4 ayat 1 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan dengan bumi dan air beserta ruang yang ada di atasnya. Jenis-jenis hak atas tanah yang berlaku di Indonesia terbagi ke dalam beberapa jenis hak atas tanah yaitu

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa³.

Hak-hak menguasai tanah berisikan serangkaian wewenang kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang telah menjadi haknya sehingga mencapai kesejahteraan rakyat.

Dalam pembasahan mengenai Hak Atas Tanah maka penulis akan membahas lebih jauh mengenai Hak Milik adalah hak yang secara turun-temurun yang dapat dimiliki seseorang. Hak milik ini dapat beralih ataupun dialihkan kepada pihak lain. Selain itu, hanya Warga Indonesia saja yang boleh memiliki Hak Milik di Indonesia.

Dalam peraturan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia lebih tepatnya Peraturan Pemerintah No 103 Tahun 2015 Tentang Kepemilikan Hunian Orang Asing menjelaskan mengenai Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5

³ Indonesia, Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4 ayat 1

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut menjelaskan bahwa Warga Negara Asing (WNA) diberikan Hak Pakai untuk rumah tunggal pembelian baru dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SARUSUN) di atas Hak Pakai untuk Satuan Rumah Susun (SARUSUN) pembelian unit baru⁴.

Namun bagaimana jika pada saat ini seiring dengan perkembangan zaman yang semakin pesat dan masuknya Masyarakat Ekonomi Asia (MEA) ke Indonesia membuat banyak pihak asing yang mulai masuk ke Negara Indonesia, baik itu berupa mendirikan perusahaannya di Indonesia dan membeli beragam jenis properti baik itu berupa rumah tunggal ataupun rumah susun (Apartemen, Condominium) yang berada di Indonesia.

Kepemilikan hunian bagi Warga Negara Asing (WNA) bisa berupa rumah tunggal ataupun rumah susun (Apartemen, Condominium), dapat diberikan kepada Warga Negara Asing (WNA) yang memiliki izin tinggal di Indonesia. Aturan kepemilikan dimaksud terdapat dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN 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 perubahan dari Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2016 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 103 tahun 2015 tersebut Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian bagi Orang Asing adalah : pertama, rumah tunggal yang diberikan di atas tanah hak pakai. Atau hak pakai di atas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas tanah hak milik dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kedua, satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai. Jangka waktu yang dapat diberikan untuk kepemilikan rumah tunggal di atas tanah hak pakai adalah tiga puluh (30) tahun dan dapat diperpanjang untuk waktu dua puluh (20) tahun.

⁴ Andika Wijaya, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, (Jakarta : PT Grasindo 2017) hlm 20

Dalam hal jangka waktu perpanjangan berakhir hak pakai dapat diperbarui untuk jangka tiga puluh (30) tahun. Untuk rumah tunggal dengan hak pakai di atas hak milik dengan perjanjian pemberian dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jangka waktu yang disepakati tidak lebih lama dari tiga puluh (30) tahun⁵.

Masalah yang baru muncul saat ini adalah banyaknya pihak asing yang membeli properti berbentuk Satuan Rumah Susun (SARUSUN) dan memiliki hak milik atas properti tersebut, serta masih banyak pihak asing yang membuat perjanjian dengan Warga Negara Indonesia (WNI) untuk melakukan perjanjian bernama (jual-beli) hunian dengan melakukan pinjam nama dengan Warga Negara Indonesia (WNI) Atas dasar latar belakang tersebut diatas maka dengan itu penulis akan meneliti lebih dalam mengenai **“PENGALIHAN HAK MILIK ATAS PROPERTI ASING DALAM PERJANJIAN BERNAMA BERDASARKAN PP 103 TAHUN 2015 TENTANG KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL/HUNIAN BAGI ORANG ASING.”**

I.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diambil oleh penulis maka dapat ditentukan rumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana kepemilikan Satuan Rumah Susun (SARUSUN) milik Warga Negara Asing (WNA) apabila ditinjau dari Peraturan Pemerintah No 103 Tahun 2015 Tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian bagi Orang Asing dikaitkan dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ?
- b. Bagaimana bentuk jaminan atas pengalihan hak milik yang diterima oleh Warga Negara Asing (WNA) untuk properti Satuan Rumah Susun (SARUSUN) apabila Warga Negara Asing (WNA) tersebut membuat perjanjian jual-beli dengan melakukan perjanjian nominee (pinjam nama) dengan Warga Negara Indonesia (WNI) dalam melakukan pembelian Satuan Rumah Susun (SARUSUN) ?

⁵ Indonesia, Peraturan Pemerintah No 103 Tahun 2015, Tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian bagi Orang Asing

I.3. Ruang Lingkup Penulisan

Dalam kajian ini ruang lingkup yang menjadi batasan dalam penelitian adalah mengenai peraturan perundang-undangan di Indonesia terhadap Hak Atas Tanah dalam Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 103 Tahun 2015 Tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian bagi Orang Asing dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

I.4. Tujuan dan Manfaat Penulisan

a. Tujuan Penulisan

- 1) Untuk mengetahui bentuk kepemilikan tanah milik warga negara asing apabila ditinjau berdasarkan Peraturan Pemerintah No 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian bagi Orang Asing dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Untuk mengetahui bentuk jaminan yang akan diterima oleh Warga Negara Asing (WNA) apabila membuat perjanjian jual-beli dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia (WNI).

b. Manfaat Penulisan

Penulisan ini bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum. Khususnya di bidang Agraria. Dengan demikian, Penulisan ini bermanfaat untuk memperjelas Teori dan Praktek yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas properti milik Warga Negara Asing (WNA) yang berada di tanah Negara Indonesia. Sehingga dalam perkembangannya masyarakat dapat mengetahui bentuk kepemilikan hak asing dibidang properti khususnya kepemilikan Satuan Rumah Susun (SARUSUN) atau apartemen yang seharusnya diterima oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia. Selain itu, penulisan ini bertujuan untuk menyadarkan Warga Negara Asing (WNA) untuk tidak melakukan penyelundupan hukum seperti membuat perjanjian dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia (WNI).

I.5 Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual

a. Kerangka Teori

Segala perkembangan ilmu pengetahuan didukung dengan adanya teori hukum sebagai dasar dan tugas dari teori hukum itu adalah untuk menjelaskan lebih lanjut mengenai nilai-nilai hukum, sehingga dapat mencapai dasar filsafatnya.

Penelitian ini menggunakan 2 (dua) teori, yaitu teori pertama adalah teori Keadilan Hukum dan kedua adalah Teori Utilitarianisme

1.) Teori Keadilan Hukum

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang.⁶ Dari beberapa definisi dapat dipahami bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenaan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, perlakuan tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih; melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.

Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori-teori itu dapat disebut : teori keadilan Aristoteles dalam bukunya *nicomachean ethics* dan teori keadilan sosial John Rawl dalam bukunya *a theory of justice* dan teori hukum dan keadilan Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*.

Keadilan diuraikan secara mendasar oleh Aristoteles dalam Buku ke-5 buku *Nicomachean Ethics*.⁷ Untuk mengetahui tentang keadilan dan ketidakadilan harus dibahas tiga hal utama yaitu (1) tindakan apa yang terkait dengan istilah

⁶ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 2001, hlm. 517.

⁷ Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, translated by W.D. Ross, <http://bocc.ubi.pt/pag/Aristoteles-nicomachean.html>. Diakses pada tanggal 10 November 2018.

tersebut, (2) apa arti keadilan, dan (3) diantara dua titik ekstrim apakah keadilan itu terletak.

Keadilan menurut ahli filosofi Jerman Schopenhuear bahwa hal yang paling penting inti dari suatu keadilan adalah prinsip *neminem laedere*, yaitu prinsip untuk menghindari tindakan yang menyebabkan penderitaan, kerugian, dan rasa sakit bagi orang lain.

Sebagaimana diketahui bahwa keadilan dan ketidakadilan tidak dapat dipisahkan dari hidup dan kehidupan bermasyarakat. Dalam kehidupan sehari-hari sering dijumpai orang yang “main hakim sendiri”, sebenarnya perbuatan itu sama halnya dengan perbuatan mencapai keadilan yang akibatnya terjadi ketidakadilan, khususnya orang yang dihakimi itu.

Keadilan sosial menyangkut kepentingan masyarakat dengan sendirinya individu yang berkeadilan sosial itu harus menyisihkan kebebasan individunya untuk kepentingan Individu yang lainnya

Hukum nasional hanya mengatur keadilan bagi semua pihak, oleh karenanya keadilan didalam perspektif hukum nasional adalah keadilan yang mensesasikan atau mensesaraskan keadilan-keadilan yang bersifat umum diantara sebagian dari keadilan-keadilan individu. Dalam keadilan ini lebih menitikberatkan pada keseimbangan antara hak-hak individu masyarakat dengan kewajiban-kewajiban umum yang ada didalam kelompok masyarakat hukum.

Sebagaimana diketahui bahwa keadilan dan ketidakadilan tidak dapat dipisahkan dari hidup dan kehidupan bermasyarakat. Dalam kehidupan sehari-hari sering dijumpai orang yang “main hakim sendiri”, sebenarnya perbuatan itu sama halnya dengan perbuatan mencapai keadilan yang akibatnya terjadi ketidakadilan, khususnya orang yang dihakimi itu.

Keadilan sosial menyangkut kepentingan masyarakat dengan sendirinya individu yang berkeadilan sosial itu harus menyisihkan kebebasan individunya untuk kepentingan Individu yang lainnya

Hukum nasional hanya mengatur keadilan bagi semua pihak, oleh karenanya keadilan didalam perspektif hukum nasional adalah keadilan yang mensesuaikan atau menselaraskan keadilan-keadilan yang bersifat umum diantara sebagian dari keadilan-keadilan individu. Dalam keadilan ini lebih menitikberatkan pada keseimbangan antara hak-hak individu masyarakat dengan kewajiban-kewajiban umum yang ada didalam kelompok masyarakat hukum.

2.) Teori Utilitarianisme (Teori Kemanfaatan)

Jeremy Bentham (1748-1832), seorang penganut *utilitarian* menyatakan bahwa manusia itu akan berbuat dengan cara sedemikian rupa sehingga ia mendapatkan kenikmatan yang sebesar-besarnya dan menekan serendah-rendahnya penderitaan; Tujuan akhir dari perundang-undangan adalah untuk melayani kebahagiaan paling besar dari sejumlah terbesar rakyat.

Pada masa Bentham, dunia feodal telah lenyap. Namun masyarakat terbagi menjadi 3 lapisan : kelas atas, kelas menengah dan kelas buruh, dan Revolusi Industri baru dimulai. Keadaan masyarakat kelas bawah dalam hirarki sosial sangat memilukan. Hak-hak di bidang Peradilan bisa dibeli, dalam arti, orang yang tidak memiliki sarana untuk membelinya, maka tidak akan mendapatkan hak-hak tersebut. Tidak ada undang-undang yang mengatur buruh anak sehingga eksploitasi terhadap mereka terjadi di tempat kerja. Hal itu tumbuh subur pada masa Bentham. Ia melihat hal itu sebagai ketidakadilan yang memilukan sehingga mendorongnya menemukan cara terbaik untuk merancang kembali (redesign) sistem yang tidak adil ini dalam bentuk aturan moral yang simple yang bisa dipahami semua orang baik kaya maupun miskin. Bentham mengatakan bahwa yang baik (*good*) adalah yang menyenangkan (*pleasurable*), dan yang buruk (*bad*) adalah yang menyakitkan (*pain*). Dengan kata lain, hedonisme (pencarian kesenangan) adalah basis teori moralnya, yang biasa disebut Hedonistic utilitarianism. Nilai utama adalah kebahagiaan atau kesenangan yang merupakan nilai intrinsik. Sementara apa pun yang membantu pencapaian kebahagiaan atau menghindari penderitaan adalah nilai instrumental. Oleh karena boleh jadi kita melakukan sesuatu yang menyenangkan dalam rangka mendapatkan sesuatu lain

yang menyenangkan juga, maka kesenangan memiliki dua nilai yaitu intrinsik dan instrumental⁸

Menurut Bentham, pada dasarnya setiap manusia berada di bawah pemerintahan 2 penguasa yang berdaulat : ketidaksenangan (pain) dan kesenangan (pleasure). Menurut kodratnya, manusia menghindari ketidaksenangan dan mencari kesenangan. Kebahagiaan tercapai jika ia memiliki kesenangan dan bebas dari kesusahan. Oleh karena kebahagiaan merupakan tujuan utama manusia dalam hidup, maka suatu perbuatan dapat dinilai baik atau buruk, sejauh dapat meningkatkan atau mengurangi kebahagiaan sebanyak mungkin orang. Moralitas suatu perbuatan harus ditentukan dengan menimbang kegunaannya untuk mencapai kebahagiaan umat manusia, bukan kebahagiaan individu yang egois sebagaimana dikemukakan Hedonisme Klasik. Dengan demikian, Bentham sampai pada prinsip utama utilitarianisme yang berbunyi : the greatest happiness of the greatest number (kebahagiaan terbesar dari jumlah orang terbesar).

John Stuart Mill berpendapat hampir sama dengan Jeremy Bentham, yaitu sebagai berikut:

- a) Bahwa tindakan itu hendaklah ditujukan kepada tercapainya kebahagiaan;
- b) Standar keadilan hendaknya didasarkan kepada kegunaannya, namun asal usul kesadaran akan keadilan itu tidak ditemukan pada kegunaan, melainkan pada dua sentimen, yaitu rangsangan untuk mempertahankan diri dan perasaan simpati;
- c) Keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri, maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual melainkan juga kepada kepentingan orang lain yang kita samakan dengan diri kita sendiri. Hakikat

⁸ Nina Rosenstand, *The Moral of The Story : An Introduction to Ethics* translate by (New York : McGrawHill, 2005), hlm 216.

keadilan dengan demikian mencakup semua persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.

b. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan pedoman yang lebih konkrit dari teori yang berisikan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan dalam proses penelitian yaitu pengumpulan, pengolahan, analisis dan konstruksi data dalam skripsi ini serta penjelasan tentang konsep yang digunakan dalam penulisan skripsi ini. Sesuai dengan judul yang penulis ajukan yaitu tentang Pengalihan Hak Milik Atas Properti Asing Dalam Perjanjian Bernama Berdasarkan PP 103 Tahun 2015 Tentang Properti Asing, maka penulis akan memberikan istilah-istilah yang berkaitan diantaranya

- 1) Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih perjanjian ini diadakan secara Cuma-Cuma atau tidak memberatkan salah satu pihak.
- 2) Perjanjian bernama disebut juga sebagai perjanjian nominat dimana perjanjian ini sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas. Misalnya, jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pertanggungan, pengangkutan, dan melakukan pekerjaan.
- 3) Perjanjian Jual-beli adalah perjanjian yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak pertama sebagai penjual, sedangkan pihak kedua sebagai pembeli. Dalam perjanjian ini hanya sampai mencapai kata sepakat mengenai harga dan barangnya.
- 4) Jual-Beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain yang membayar harga yang telah dijanjikan⁹.
- 5) Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas, asalkan tidak bertentangan dengan

⁹ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457

undang-undang atau perturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain¹⁰.

- 6) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu¹¹.
- 7) Satuan Rumah Susun (SARUSUN) atau Apartemen adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dibagi dalam bangunan-bangunan yang terstrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang masing-masing dapat memiliki secara terpisah terutama tempat-tempat hunian yang dilengkapi dengan bangunan bersama dan tanah bersama¹².
- 8) Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab¹³.
- 9) Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian bagi Orang Asing adalah rumah tunggal yang diberikan di atas tanah hak pakai. Atau hak pakai di atas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas tanah hak milik dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 10) Pengalihan Hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain dengan cara jual-beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum¹⁴.

I.6. Metode Penulisan

a. Jenis Penelitian

¹⁰ Indonesia, Undang-Undang No 5 Tahun 1960n tentang pokok-pokok agraria , Pasal 16 ayat 1

¹¹ Indonesia, Undang-Undang No 20 tahun 2011 tentang rumah susun, Pasal 1 ayat 2

¹² Ibid, Pasal 1 ayat 1

¹³ Ibid, Pasal 1 ayat 2

¹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta : Sinar Grafika 2010), hlm 65

Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis - Normatif yaitu pendekatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang kemudian ditelaah lebih lanjut sesuai dengan perumusan masalah, sehingga uraian tersebut dapat ditarik sebuah kesimpulan yang bersifat logis. Dalam pengkajian ilmu hukum normatif, kegiatan untuk menjelaskan hukum atau mencari makna dan memberi nilai hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah yang diambil oleh penulis adalah langkah normatif.

b. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data yang diambil oleh penulis dalam penulisan hukum ini adalah:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data sekunder berupa data dari perundang-undangan, hasil, penelitian, dokumen lainnya yang ada relevansinya dengan penyusunan penelitian hukum ini.

2. Penelitian Lapangan

Data yang diperoleh berupa putusan pengadilan yang akan digunakan sebagai salah satu contoh studi kasus atas penyelundupan hukum perjanjian jual beli Warga Negara Asing (WNA) yang meminjam nama Warga Negara Indonesia (WNI).

c. Sumber Data

Sumber data yang akan diambil oleh penulis adalah sumber data sekunder yang terdiri dari beberapa jenis yaitu

1. Sumber Bahan Hukum Primer

Sumber hukum primer yang akan diambil penulis dalam penulisan ini adalah dengan bertanya langsung kepada pihak developer penjualan apartemen atau Pejabat yang membuat akta kepemilikan atas apartemen yang dibeli oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia. serta bertanya langsung kepada pihak-pihak lainnya. Selain itu dalam penelitian ini penulis akan menggunakan sumber hukum primer seperti:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-Undang No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- d) Peraturan Pemerintah No 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

2. Sumber Bahan Sekunder

Sumber Hukum Sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi seperti yang akan diambil oleh penulis ialah

- a. Buku-buku teks yang membicarakan sesuatu dan atau beberapa masalah hukum, termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum
- b. Kamus-kamus hukum
- c. Jurnal-jurnal hukum

Publikasi tersebut merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai Sumber Hukum Primer yang digunakan oleh penulis.

3. Sumber Bahan Tersier

Yaitu bahan-bahan penunjang yang menjelaskan dan memberikan informasi dari bahan primer dan bahan sekunder. Yang terdapat dalam Kamus atau Ensiklopedia atau media internet dan lain-lainnya yang berkaitan dengan bidang hukum guna membantu penulis memenuhi dan mencari kata-kata yang tidak diketahui oleh penulis.

d. Teknik Analisis

Teknik Analisis yang diambil oleh penulis adalah melalui deskriptif – analisis dimana penulis menjelaskan mengenai keseluruhan judul yang diangkat oleh penulis secara keseluruhan kemudian penulis akan menganalisis peristiwa hukum yang terjadi.

I.7. Sistematika Penulisan

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa yang akan dibahas dalam proposal skripsi ini adalah **“PENGALIHAN HAK MILIK ATAS PROPERTI ASING DALAM PERJANJIAN BERNAMA BERDASARKAN PP 103 TAHUN 2015 TENTANG KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL/HUNIAN BAGI ORANG ASING “**.

Kemudian untuk menggambarkan tentang isi dari skripsi ini, maka sistematika penulisan tercemin dalam tiap-tiap sub bab, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan bab pendahuluan yang menguraikan secara singkat mengenai Latar Belakang dari Perjanjian Bernama dan mengenai kepemilikan properti asing yang berada di Indonesia; Pokok Permasalahan ; Tujuan dan Manfaat atas penulisan hukum ini ; Kerangka Teori ; Kerangka Konsep ; Metode penulisan; serta Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN BERNAMA DAN PENGALIHAN HAK MILIK ATAS PROPERTI ASING DI INDONESIA DITINJAU BERDASAKAN PERATURAN PEMERINTAH NO 103 TAHUN 2015

Membahas mengenai Ketentuan-Ketentuan mengenai Perjanjian; Ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria; tinjauan umum tentang Properti Asing di Indonesia; serta pengalihan hak milik atas properti yang dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia.

BAB III KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN (SARUSUN) MILIK WARGA NEGARA ASING (WNA) DAN PENGALIHAN HAK MILIK PROPERTI ASING

Menguraikan mengenai pengalihan hak milik apartemen yang dibeli oleh pihak asing apabila properti tersebut dialihkan kepada pihak lain dan bagaimana jaminan bagi orang asing tersebut berdasarkan kajian lapangan yang akan diteliti oleh penulis.

BAB IV ANALISA PENGALIHAN HAK MILIK ATAS PROPERTI ASING DI INDONESIA DITINJAU BERDASAKAN PERATURAN PEMERINTAH NO 103 TAHUN 2015

Menjelaskan dan menguraikan masalah hasil analisa atas status kepemilikan hak milik asing atas Satuan Rumah Susun (SARUSUN) yang ditinjau berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 103 Tahun 2015 yang dikaitkan dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960: serta menguraikan mengenai jaminan yang akan diperoleh oleh Warga Negara Asing (WNA) jika hak miliknya dialihkan.

BAB V PENUTUP

Dalam Bab ini berisi mengenai kesimpulan dan saran . Bagian kesimpulan adalah hasil atas rumusan masalah yang diangkat dalam penulisan hukum ini, serta berisi saran yang diberikan oleh penulis terhadap pengalihan hak milik dalam properti yang dimiliki oleh Warga Negara Asing di Indonesia.

