

Ami

4

# LAPORAN PENELITIAN



**KEPEMILIKAN RUMAH TINGGAL BAGI TENAGA  
KERJA ASING YANG BERKEDUDUKAN  
DI INDONESIA**

Oleh:

**Prof. Dr. H. Lalu. Husni, SH., M.Hum (NIDN: 0031126227)**

**Prof. Dr. H.Idrus Abdullah, SH (NIDN:0030094801)**

**Dr. R. R. Cahyowati, SH., MH. (NIDN:0017056505)**

**Dr.Any Suryani, SH,MH (NIDN 0006076407)**

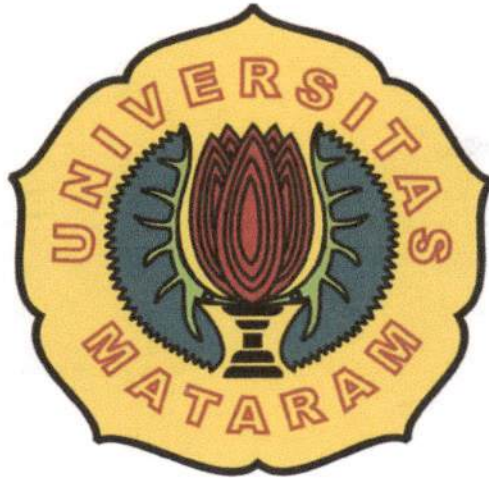
**Pujiati,SH,MH (Mahasiswa PSDIH)**

**Dibiayai Dari Sumber Dana DIPA BLU Universitas  
Mataram Tahun Anggaran 2018  
Nomor : 1382.1/UN18.L1/PP/2018**

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MATARAM**

**LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN  
KEPADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS MATARAM  
TAHUN 2018**

# LAPORAN PENELITIAN



**KEPEMILIKAN RUMAH TINGGAL BAGI TENAGA  
KERJA ASING YANG BERKEDUDUKAN  
DI INDONESIA**

**Oleh:**

**Prof. Dr. H. Lalu. Husni, SH., M.Hum (NIDN: 0031126227)**

**Prof. Dr. H.Idrus Abdullah, SH (NIDN:0030094801)**

**Dr. R. R. Cahyowati, SH., MH. (NIDN:0017056505)**

**Dr.Any Suryani, SH,MH (NIDN 0006076407)**

**Pujiati,SH,MH (Mahasiswa PSDIH)**

**Dibiayai Dari Sumber Dana DIPA BLU Universitas  
Mataram Tahun Anggaran 2018  
Nomor : 1382.1/UN18.L1/PP/2018**

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MATARAM**

**LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN  
KEPADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS MATARAM  
TAHUN 2018**




## HALAMAN PENGESAHAN

1	Judul Penelitian	:	Kepemilikan Rumah Tinggal Bagi Tenaga Kerja Asing Yang Berkedudukan di Indonesia
2	Topik Unggulan	:	-
3	Kelompok Peneliti Bidang ilmu	:	Hukum Ketenagakerjaan
4	Ketua Peneliti		
	a. Nama Lengkap	:	Prof. Dr. H. Lalu Husni, SH., M.Hum
	b. NIP	:	19621231 198803 1 010
	c. NIDN	:	0031126227
	d. Jabatan Fungsional	:	Guru Besar
	e. Fakultas/Jurusan	:	Hukum/Hukum Perdata
	f. Alamat Institusi	:	Jln. Majapahit Nomor 62 Mataram
	g. Telpon/Fax/e-mail	:	(0370) 633035/626954/unramfakultashukum@gmail.com
5	Waktu Penelitian	:	6 Bulan
6	Pembiayaan		
	a. PNPB Unram	:	Rp.20.000.000,-( <b>Dua Puluh Juta Rupiah</b> )
	b. Biaya dari instansi lain	:	-
	c. Swadana	:	-


Mataram, November 1 2018

Mengetahui:

Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum

  
 (Prof. Dr. H. M. Galang Asmara, SH, M. Hum)  
 NIP. 19590703198903 1 002

Ketua Peneliti

  
 (Prof. Dr. H. L. Husni, SH., M. Hum)  
 NIP. 196212311988031010

Mengetahui:


Dekan Fakultas Hukum

Universitas Mataram,

  
 Dr. H. Lalu Parman, SH, M. Hum  
 NIP. 19580408 198602 1 001

Menyetujui:

Ketua LPPM Unram

  
 (Muhammad Ali, S.Pt, M.Si, Ph.D)  
 NIP. 197207271999031002

## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk mengkaji dan menganalisis: alasan pembenar kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah terhadap kepemilikan rumah tinggal oleh Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia, pengaturan kepemilikan rumah tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia, dan prosedur Kepemilikan rumah tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia. Metode Penelitian, jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konsep. sumber dan jenis bahan hukum, bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Tehnik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan. Pengolahan dan analisis bahan hukum dilakukan secara runtut, dan sistematis, dengan melakukan tehnik klasifikasi, Simpulan, alasan pembenar kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah terhadap kepemilikan rumah tinggal oleh Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia, adalah asas manfaat dimana keberadaan TKA di Indonesia harus bermanfaat bagi pembangunan nasional dan tidak berbahaya bagi ketertiban dan keamanan Negara Kesatuan Republik Indonesia, dengan tujuan untuk melakukan usaha, bekerja atau investasi. Pengaturan kepemilikan rumah tinggal Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia, tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan, mulai dari UUD NRI Tahun 1945, UU. No.5 tahun 1960 tentang Agraria, UU No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, PP No.103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, UU No.6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian dan PP No.26 Tahun 2016 tentang Peraturan Atas PP No.31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No.6 Tahun 2011, Prosedur kepemilikan rumah tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat seperti yang diatur dalam PP No.103 Tahun 2015. Pembelian rumah hunian atau properti dilakukan di Notaris dan PPAT.

**Kata Kunci:** *Kepemilikan Rumah Tinggal, Tenaga Kerja Asing , Berkedudukan di Indonesia*

## ABSTRACT

The purpose of this study is to examine and analyze: reasons for justifying the policies issued by the government on residential ownership by foreign workers domiciled in Indonesia, regulation of residential ownership for foreign workers domiciled in Indonesia, and procedures for residential ownership for foreign workers domiciled in Indonesia. Research Methods, types of normative legal research with a legislative approach, and conceptual approaches. sources and types of legal materials, primary, secondary and tertiary legal materials. The technique of collecting legal materials is done through library research. Processing and analysis of legal materials is carried out in a coherent, and systematic manner, by carrying out classification techniques, Conclusion, the reason for justifying the policies issued by the government on residential ownership by Foreign Workers domiciled in Indonesia, is the principle of benefit where the existence of Foreign workers in Indonesia must be beneficial for national development and not harmful to orderliness and security of the Unitary State of the Republic of Indonesia, with the aim of do business, work or investment. Arrangement of housing ownership of Foreign Workers domiciled in Indonesia, spread in various laws and regulations, starting from the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, Law. No.5 of 1960 concerning Agraria, Law No.20 of 2011 concerning Flats, PP No.103 of 2015 concerning Housing Ownership or Occupancy by Foreigners domiciled in Indonesia, Law No.6 of 2011 concerning Immigration and government regulations No.26 of 2016 concerning Regulation of Government Regulation No. 31 of 2013 concerning Implementation Regulations of Law No. 6 of 2011, Procedures for residence ownership for Foreign Workers domiciled in Indonesia must meet the requirements as stipulated in Government Regulation No.103 of 2015. Purchase of residential or property is carried out in Notary and Land Titles Registrar

**Keywords:** *Residential Ownership, Foreign Workers, Domiciled in Indonesia*



## RINGKASAN

Meningkatnya jumlah Orang Asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia, mengakibatkan permintaan kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing semakin meningkat, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam pemberian pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis, alasan pembeda kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah terhadap kepemilikan rumah tinggal oleh Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia, pengaturan kepemilikan rumah tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia, dan prosedur Kepemilikan rumah tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Metode Penelitian, jenis penelitian dan pendekatan adalah jenis penelitian hukum normative atau dikenal dengan penelitian doktrinal dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan yakni : pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*). Sumber dan jenis bahan hukum adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan. Pengolahan dan analisis bahan hukum dilakukan secara runtut, sistematis, sehingga akan memudahkan peneliti melakukan analisis. pengolahan bahan hukum melalui teknik klasifikasi, Analisis bahan hukum merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan bahan hukum yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya.

Teori yang digunakan untuk menganalisis adalah teori tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch seorang filosof hukum dan seorang legal scholar dari Jerman yang terkemuka yang mengajarkan konsep tiga ide unsur dasar hukum. Ketiga konsep dasar tersebut dikemukakannya pada era Perang Dunia II. Tujuan

hukum yang dikemukakannya tersebut oleh berbagai pakar diidentikkan juga sebagai tujuan hukum. Adapun tiga tujuan hukum tersebut adalah: keadilan, kepastian, dan kemanfaatan

Simpulan, alasan pembenar kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah terhadap kepemilikan rumah tinggal oleh Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia, adalah asas manfaat dimana keberadaan TKA di Indonesia harus bermanfaat bagi pembangunan nasional dan tidak berbahaya bagi ketertiban dan keamanan Negara Kesatuan Republik Indonesia, dengan tujuan untuk melakukan usaha, bekerja atau investasi, Pengaturan kepemilikan rumah tinggal Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia, tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan, mulai dari UUD NRI Tahun 1945, Undang-undang Agraria No.5 Tahun 1960, berkaitan dengan hak kepemilikan tanah, Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan PP No.103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, berkaitan dengan rumah hunian atau properti, UU No.6 Tahun 2011 dan PP No.26 Tahun 2016 tentang Peraturan Atas PP No.31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No.6 Tahun 2011, berkaitan dengan izin tinggal, dan prosedur kepemilikan rumah tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat seperti yang diatur dalam PP No.103 Tahun 2015, yaitu : hanya boleh membeli properti dengan sertifikat hak pakai, memiliki KITAS, hanya rumah tapak dan apartemen, harga properti di atas 5 milyar, dan menikah dengan Orang Indonesia. Pembelian rumah hunian atau properti dilakukan di Notaris dan PPAT, selanjutnya mereka yang akan memeriksa kelengkapan persyaratan yang diajukan Tenaga Kerja Asing, dengan berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional setempat berkaitan dengan hak atas tanah, dan kantor Imigrasi berkaitan dengan izin tinggal.

Saran, perlu dilakukan harmonisasi peraturan perundang-undangan berkaitan dengan pengaturan kepemilikan rumah hunian atau properti oleh Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia, agar lebih memberikan kepastian dan perlindungan

hukum, baik bagi Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, dan prinsip kehatia-hatian dan kecermatan perlu dilakukan oleh Notaris dan PPAT dalam memfasilitasi proses pembelian rumah hunian atau properti Tenaga Kerja Asing, agar dapat melindungi kepentingan Pemerintah Indonesia dan Tenaga Kerja Asing.

Saran, perlu dilakukan harmonisasi peraturan perundang-undangan berkaitan dengan pengaturan kepemilikan rumah hunian atau properti oleh Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia, agar lebih memberikan kepastian dan perlindungan hukum, baik bagi Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, dan prinsip kehatia-hatian dan kecermatan perlu dilakukan oleh Notaris dan PPAT dalam memfasilitasi proses pembelian rumah hunian atau properti Tenaga Kerja Asing, agar dapat melindungi kepentingan Pemerintah Indonesia dan Tenaga Kerja Asing.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga laporan penelitian ini dapat terselesaikan dengan saksama sesuai dengan waktu yang disediakan. Laporan penelitian ini dapat tersusun tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Pada kesempatan ini, tim peneliti menghaturkan terimakasih kepada:

1. Rektor Universitas Mataram, cq. Ketua Lembaga Penelitian (Lemlit) Universitas Mataram
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Mataram
3. Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum-Fakultas Hukum Universitas Mataram
4. Semua pihak yang telah membantu kelancaran penelitian ini..

Atas bantuan, partisipasi, dan dukungan semua pihak diucapkan terima kasih.

Mataram, November 2018

Tim Peneliti

## DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
ABSTRAK .....	iii
ABSTRACT .....	iv
RINGKASAN .....	v
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	3
1.3. Tujuan Penelitian .....	4
1.4. Urgensi Penelitian.....	4
II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1.Landasan Teori	
Teori Tujuan Hukum .....	5
2.2.Landasan Konseptual .....	8
III. METODE PENELITIAN	
4.1. Jenis Penelitian dan Pendekatan .....	10
4.2. Sumber dan Jenis Bahan Hukum.....	10
4.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	10
4.4. Pengolahan Bahan Hukum.....	11
4.5. Analisis Bahan Hukum.....	11
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1. Pertimbangan Tenaga Kerja Asing dapat memiliki Rumah Tinggal di Indonesia.....	12
4.2. Pengaturan Kepemilikan Rumah Tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang Berkedudukan di Indonesia.....	16
4.3. Prosedur Kepemilikan Rumah Tinggal bagi tenaga Kerja Asing yang Berkedudukan di Indonesia .....	26
V. PENUTUP	
A. Simpulan.....	35
B. Saran .....	35

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## I. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Dalam rangka mendukung pembangunan yang semakin meningkat seiring kerjasama Indonesia dengan negara-negara sahabat, dan meningkatnya jumlah Orang Asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia, mengakibatkan permintaan kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing semakin meningkat, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam pemberian pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing. Kemudahan yang diberikan tersebut dilakukan dengan tetap memegang prinsip-prinsip pertanahan di antaranya prinsip rasionalitas, bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki Hak Milik, sedangkan Orang Asing hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Sewa. Sehubungan dengan hal tersebut, maka perlu adanya pembatasan terhadap rumah tempat tinggal atau hunian yang akan diberikan kepada Orang Asing.

Sebagai gambaran jumlah tenaga kerja asing pada tahun 2016, sebanyak 74.183 tenaga kerja asing yang bekerja di Indonesia. Rinciannya, sebanyak 21.271 tenaga kerja asing asal China, 12.490 tenaga kerja asing asal Jepang, 8.424 tenaga kerja asing asal Korea Selatan, dan 5.059 tenaga kerja asing asal India. Kemudian 4.138 tenaga kerja asing asal Malaysia, 2.812 tenaga kerja asing asal Amerika Serikat, 2.394 tenaga kerja asing asal Thailand. Sebanyak 2.483 tenaga kerja asing asal Australia, 3.428 tenaga kerja asing asal Filipina, 2.252 tenaga kerja asing asal Inggris, 1.748 tenaga kerja asing asal Singapura, dan 7.684 tenaga kerja asing dari negara-negara lainnya.<sup>1</sup>

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, orang asing yang berhak memperoleh kepemilikan rumah tinggal adalah:

---

<sup>1</sup> <https://ekonomi.kompas.com/read/2017/07/17/171733726/jumlah-tenaga-kerja-asing-dari-china-di-indonesia-tertinggi-sejak-2012>, diunduh Jumat 2018.



orang asing yang bukan Warga Negara Indonesia. Selanjutnya Mengenai kepemilikan rumah tinggal bagi orang asing diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/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 merupakan angin segar bagi tenaga kerja asing di Indonesia, karena orang asing yang diperbolehkan memiliki rumah tinggal atau hunian adalah orang yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja atau berinvestasi di Indonesia.

Kepemilikan rumah tinggal oleh tenaga kerja asing, mengenai minimal harga rumah tinggal, sebagai berikut:

**Tabel,1, Daftar Harga Minimal Pembelian Rumah Tunggal Atau Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing**

Rumah Tunggal No.	Lokasi	≥ Harga
1.	DKI Jakarta	10 milyar
2.	Banten	5 milyar
3.	Jawa Barat	5 milyar
4.	Jawa Tengah	3 milyar
5.	Yogyakarta	3 milyar
6.	Jawa Timur	5 milyar
7.	Bali	3 milyar
8.	NTB	2 milyar
9.	Sumatera Utara	2 milyar
10.	Kalimantan Timur	2 milyar
11.	Sulawesi Selatan	2 milyar
12.	Daerah lainnya	1 milyar

**Sumber:** Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Dari tabel 1 diketahui, bahwa harga rumah tinggal yang boleh dimiliki tenaga kerja asing, minimal harganya 1 sampai 10 milyar, tergantung tenaga kerja asing tersebut berdomisili di daerah mana di Indonesia. Tentu masalahnya bagaimana jika tenaga kerja asing tersebut dapat memiliki rumah tinggal jauh di bawah harga yang

sudah ditetapkan oleh pemerintah., sedangkan syarat yang harus dipenuhi, oleh tenaga kerja asing untuk dapat membeli properti di Indonesia, sebagai berikut:

1. Hanya boleh membeli properti dengan Sertifikat Hak Pakai
2. Memiliki Kartu Izin Tinggal Sementara (KITAS)
3. Hanya rumah tapak dan apartemen
4. Harga properti minimal sesuai yang ditetapkan oleh pemerintah minimal 1 sampai dengan 10 milyar.
5. Menikah dengan orang Indonesia

Dari latar belakang sebelumnya, kebijakan pemerintah dalam memberikan kepemilikan rumah tinggal bagi orang asing yang bekerja di Indonesia, tentunya dapat menimbulkan permasalahan, karena tidak ada sanksi yang diatur dalam PP No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, sehingga hal ini menarik untuk diteliti..

## **1.2. Rumusan Masalah**

- 1) Mengapa Tenaga Kerja Asing dapat memiliki Rumah Tinggal di Indonesia?
- 2) Bagaimanakah Pengaturan Kepemilikan Rumah Tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- 3) Bagaimanakah Prosedur Kepemilikan Rumah Tinggal bagi Tenaga kerja Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang hendak dicapai, adalah untuk mengkaji dan menganalisis:

- 1) Alasan pembenaran kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah terhadap kepemilikan rumah tinggal oleh Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia
- 2) Pengaturan kepemilikan rumah tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Prosedur Kepemilikan rumah tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia

### **1.4. Urgensi Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat berguna secara akademis bagi perkembangan ilmu pengetahuan, terutama memperkaya khazanah ilmu hukum tentang Hukum Ketenagakerjaan. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi penyusunan kebijakan, perumus peraturan perundang-undangan dan penyelenggaraan pemerintahan, dan bermfaat bagi mahasiswa Program Studi Doktor Ilmu Hukum dalam penyusunan disertasi.



## II. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Landasan Teori

#### Teori Tujuan Hukum

Gustav Radbruch adalah seorang filosof hukum dan seorang legal scholar dari Jerman yang terkemuka yang mengajarkan konsep tiga ide unsur dasar hukum. Ketiga konsep dasar tersebut dikemukakannya pada era Perang Dunia II. Tujuan hukum yang dikemukakannya tersebut oleh berbagai pakar diidentikkan juga sebagai tujuan hukum. Adapun tiga tujuan hukum tersebut adalah: keadilan, kepastian, dan kemanfaatan<sup>2</sup>

#### 1). Keadilan

Di dalam keadilan terdapat aspek filosofis yaitu norma hukum, nilai, keadilan, moral, dan etika. Hukum sebagai pengemban nilai keadilan, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi landasan moral hukum dan sekaligus tolok ukur sistem hukum positif dan tanpa keadilan, sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum, sedangkan makna keadilan itu sendiri masih menjadi perdebatan. Namun keadilan itu terkait dengan pendistribusian yang merata antara hak dan kewajiban.

Demikian sentral dan dominan kedudukan dan peranan dari nilai keadilan bagi hukum, sehingga Gustav Radbruch menyatakan : "recht ist wille zur gerechtigkeit" (**terjemahan bebas**: hukum adalah kehendak demi untuk keadilan).

Menurut Soejono K.S mendefinisikan keadilan adalah keseimbangan batiniah dan lahiriah yang memberikan kemungkinan dan perlindungan atas kehadiran dan perkembangan kebenaran yang beriklim toleransi dan kebebasan. Selanjutnya, hukum tidak ada untuk diri dan keperluannya sendiri melainkan untuk manusia, khususnya kebahagiaan manusia. Hukum tidak memiliki tujuan dalam dirinya sendiri. Hukum

---

<sup>2</sup><http://bolmerhutasoit.wordpress.com/2011/10/07/artikel-politik-hukum-tujuan-hukum-menurut-gustav-radbruch>, 7 Oktober 2011, diunduh Jumat 30 Maret 2018.

adalah alat untuk menegakkan keadilan dan menciptakan kesejahteraan sosial. Tanpa keadilan sebagai tujuan ultimunya, hukum akan terperosok menjadi alat pembenaar kesewenang-wenangan mayoritas atau pihak penguasa terhadap minoritas atau pihak yang dikuasai. Itulah sebabnya maka fungsi utama dari hukum, pada akhirnya menegakkan keadilan. Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Tujuan hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan hukum.

Idealnya, hukum memang harus mengakomodasikan ketiganya. Putusan hakim misalnya, sedapat mungkin merupakan resultant dari ketiganya. Sekalipun demikian, tetap ada yang berpendapat, bahwa di antara ketiga tujuan hukum tersebut, keadilan merupakan tujuan hukum yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat, bahwa keadilan adalah tujuan hukum satu-satunya. Hubungannya dengan hal tersebut, maka Plato (428-348 SM) pernah menyatakan, bahwa negara ideal apabila didasarkan atas keadilan, dan keadilan baginya adalah keseimbangan dan harmoni. Harmoni di sini artinya warga hidup sejalan dan serasi dengan tujuan negara (polis), di mana masing-masing warga negara menjalani hidup secara baik sesuai dengan kodrat dan posisi sosialnya masing-masing. Namun di lain sisi, pemikiran kritis memandang bahwa keadilan tidak lain sebuah fatamorgana, seperti orang melihat langit yang seolah-olah kelihatan, akan tetapi tidak pernah menjangkaunya, bahkan juga tidak pernah mendekatinya. Walaupun demikian, haruslah diakui, bahwa hukum tanpa keadilan akan terjadi kesewenang-wenangan. Sebenarnya keadilan dan kebenaran merupakan nilai kebajikan yang paling utama, sehingga nilai-nilai ini tidak bisa ditukar dengan nilai apapun. Dari sisi teori etis ini, lebih mengutamakan keadilan hukum dengan mengurangi sisi kepastian hukum dan kemanfaatan hukum, seperti sebuah bandul (pendulum) jam. Mengutamakan keadilan hukum saja, maka akan berdampak pada kurangnya kepastian hukum dan kemanfaatan hukum, demikian juga sebaliknya.

## 2). Kepastian

Kepastian hukum itu adalah kepastian undang-undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan undang-undang atau peraturan. Di dalam kepastian hukum terdapat hukum positif dan hukum tertulis. Hukum tertulis ditulis oleh lembaga yang berwenang, mempunyai sanksi yang tegas, sah dengan sendirinya ditandai dengan diumumkannya di Lembaga Negara. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.

Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Pemikiran mainstream beranggapan bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

## 3). Kemanfaatan

Penganut aliran utilitas menganggap hukum bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Salah satu tokoh aliran utilitas yang paling radikal adalah Jeremy Bentham (1748-1832) yakni seorang filsuf, ekonom, yuris dan reformer hukum yang memiliki kemampuan untuk memformulasikan prinsip kegunaan/kemanfaatan (utilitas) menjadi doktrin etika yang dikenal sebagai utilitarianism atau mazhab utilities. Bentham berpendapat bahwa negara dan hukum semata-mata ada hanya untuk manfaat sejati.

Teori tujuan hukum digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab rumusan masalah tentang mengapa pemerintah mengeluarkan kebijakan tentang kepemilikan



rumah bagi tenaga kerja asing yang bekerja di Indonesia, dan pengaturan tentang kepemilikan rumah bagi tenaga kerja asing di Indonesia.

## 2.2. Landasan Konseptual

### a. Kepemilikan rumah tinggal

Secara etimologi, Kepemilikan (al-milk) berasal dari bahasa Arab dari akar kata "malaka" yang artinya penguasaan terhadap sesuatu. Kepemilikan atau al-milk biasa juga disebut dengan hak milik atau milik saja. Para ahli fiqh mendefinisikan hak milik (al-milk) sebagai "kekhususan seseorang terhadap harta yang diakui syari'ah, sehingga menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap suatu harta tersebut, baik memanfaatkan dan atau mentasharrufkannya".<sup>3</sup>

Rumah tinggal adalah sesuatu bangunan yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia sebagai tempat berlindung manusia dari berbagai gangguan dari luar. Rumah juga berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, tempat manusia melangsungkan kehidupannya.<sup>4</sup>

Kepemilikan rumah tinggal oleh orang asing dapat dilakukan dengan :

- a. Membeli rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan atau Hak Milik; atau
- b. Membeli satuan rumah susun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan. "Dalam hal Orang Asing membeli rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai atas Hak Milik, dilakukan berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Orang Asing dan Pemegang Hak Milik," bunyi Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang

<sup>3</sup> <https://gustani.blogspot.co.id/2011/07/konsep-kepemilikan-dalam-islam.html>, diunduh Jumat 31 Maret 2018

<sup>4</sup> <http://eko.dosen.isi-ska.ac.id/files/2016/12/3-PENGERTIAN-RUMAH-TINGGAL.pdf>, diunduh Jumat 30 Maret 2018

Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Ditegaskan dalam Permen ini, pembelian rumah tunggal atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dengan syarat merupakan pembelian baru/unit baru berupa bangunan baru yang dibeli langsung dari pihak pengembang/pemilik tanah dan bukan merupakan pembelian dari tangan kedua. Selain itu, pembelian rumah tunggal atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud merupakan rumah tunggal atau satuan rumah susun dengan harga minimal sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri Agraria ini.

#### **b. Tenaga Kerja Asing**

Tenaga Kerja Asing adalah tiap orang bukan warga negara Indonesia yang mampu melakukan pekerjaan, baik di dalam maupun di luar hubungan kerja, guna menghasilkan jasa atau barang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Pengertian tenaga kerja asing ditinjau dari segi undang-undang (Pengertian Otentik), pada Pasal 1 angka 13 UU No 13 Tahun 2013 tentang Ketenagakerjaan di jelaskan bahwa: "Tenaga kerja asing adalah warga negara asing pemegang visa dengan maksud bekerja di wilayah Indonesia".<sup>5</sup>

#### **c. Berkedudukan di Indonesia**

Berkedudukan di Indonesia diartikan bekerja dan beraktifitas di Indonesia (pengertian dari peneliti).

---

<sup>5</sup> <https://www.suduthukum.com/2016/12/pengertian-tenaga-kerja-asing.html>, diunduh Jumat 30 Maret 2018

### III. METODE PENELITIAN

#### 3.1. Jenis Penelitian dan Pendekatan

Jenis penelitian ini adalah penelitian *hukum normatif*. Disebut juga dengan *penelitian doktrinal*<sup>6</sup> dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan yakni : pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*)

Pendekatan perundang-undangan<sup>7</sup> (*statute approach*) dipilih karena yang *issue* yang akan diteliti, terkait dengan peraturan perundang-undangan yaitu UUD 1945, Ketetapan MPR, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah dan lain sebagainya.

#### 3.2. Sumber dan Jenis Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Bahan hukum primer, bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundangan, risalah resmi, putusan-putusan hakim.
- 2) Bahan hukum sekunder, semua bahan publikasi tentang hukum yang bukan dokumen-dokumen resmi, meliputi buku-buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.
- 3) Bahan Hukum Tersier yakni berupa kamus hukum, dan ensiklopedi hukum.

#### 3.3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier atau bahan nonhukum. Penelusuran bahan-bahan tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, maupun sekarang banyak dilakukan penelusuran bahan hukum dengan melalui media internet.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, ( Jakarta, Ghalia Indonesia, 1983), hal 24

<sup>7</sup> Jonny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, ( Malang, Bayumedia Publishing, 2012), hal 302.

<sup>8</sup> Mukti Fajar & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif&Empiris* ( Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2013) hal, 160



### 3.4. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum terkumpul, selanjutnya melakukan pengolahan bahan hukum tersebut secara runtut, sistematis, sehingga akan memudahkan peneliti melakukan analisis. pengolahan bahan hukum melalui tehnik klasifikasi, yaitu melakukan klasifikasi terhadap bahan hukum yang telah terkumpul ke dalam kelas-kelas dari gejala-gejala yang sama atau yang di anggap sama.<sup>9</sup>

Untuk mengadakan suatu klasifikasi ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu :<sup>10</sup>

- 1) Klasifikasi harus sempurna, artinya kategori-kategori yang dipakai harus bisa menampung semua bahan hukum yang terkumpul, sehingga tidak ada sisa bahan hukum yang belum diklasifikasi.
- 2) Setiap klasifikasi harus didasarkan atas satu dasar pembagian (*fundamentum divisionis*).
- 3) Masing-masing kategori harus memisahkan satu dengan yang lain (*mutually exclusive*). Artinya bahwa bahan hukum yang sama yang telah diklasifikasi ke dalam kategori tertentu tidak dapat diklasifikasikan ke dalam kategori yang lain.

### 3.5. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan bahan hukum yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya, atau diartikan sebagai kegiatan yang memberikan telaah yang dapat menentang, mengkritik, mendukung, menambah atau memberi komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan teori yang telah dikuasai<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hal 180

<sup>10</sup> Jacob Vredenburg, dalam Mukti fajar & Achmad Yulianto, hal 180

<sup>11</sup> *Ibid*, hal 183

## IV.HASIL DAN PEMBAHASAN

### 4.1. Pertimbangan Tenaga Kerja Asing dapat memiliki Rumah Tinggal di Indonesia

Adanya globalisasi mendorong terjadinya pergerakan yang berkaitan dengan investasi ke berbagai penjuru dunia, termasuk terjadinya migrasi penduduk atau pergerakan tenaga kerja antar negara. Keberadaan Tenaga Kerja Asing (selanjutnya disingkatTKA) di suatu negara tentunya akan sangat berpengaruh kepada sektor ekonomi dunia yang memaksa untuk memulai era baru, yaitu mulai memasuki era perdagangan bebas yang memberikan kesempatan luas bagi pelaku ekonomi untuk berusaha dan bersaing secara sehat tanpa adanya proteksi.<sup>12</sup>

Indonesia sebagai salah satu negara yang turut dalam arus globalisasi ekonomi, juga terkait dalam perdagangan barang dan jasa maka terikat dalam pengaturan jasa dalam *General Agreement on Tariffs and Trade* yang telah disepakati dalam *United Nation Conference on Trade and Employment* pada tanggal 30 Oktober 1947. Konsekuensi dengan ditanda tangani perjanjian ini adalah harus melaksanakan komitmen yang telah disepakati,

Perjanjian internasional di tingkat global yang diratifikasi Indonesia adalah Perjanjian Pembentukan Organisasi Perdagangan Dunia (*Agreement Establishing the World Trade Organization*) yang diratifikasi berdasarkan UU No.7 Tahun 1994 tentang Pengesahan *Agreement Establishing the World Trade Organization* (Pembentukan Organisasi Perdagangan Dunia). Dalam tataran kawasan, Indonesia beserta negara ASEAN telah menyepakati Kawasan Perdagangan Bebas ASEAN (*ASEAN Free Trade Area*) yang berlaku Januari 2016, dan persetujuan kerjasama liberalisasi dalam perdagangan jasa ASEAN (*ASEAN Framework Agreement on Service*) yang dituangkan dalam *Mutual Recognition Arrangement*. Masyarakat

---

<sup>12</sup> Widodo Suryandono (Penyunting), *Tenaga Kerja Asing Analisis Politik Hukum*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2018, hal.ix.

Ekonomi ASEAN menghendaki perputaran atau peredaran barang, jasa, modal dan investasi bergerak bebas melewati batas negara anggota Masyarakat Ekonomi ASEAN termasuk di dalamnya tenaga kerja, yaitu; teknik keinsinyuran, keperawatan, arsitek, survei, kedokteran, kedokteran gugu, profesi pariwisata dan akutansi.

Berbagai perjanjian tersebut yang sudah ditandatangani oleh Indonesia, mengakibatkan terjadinya globalisasi tenaga kerja yang membuka peluang bagi TKA dengan mudah masuk dan bekerja di Indonesia. Indonesia masih memerlukan investor asing, keberadaan TKA masih diperlukan. Demikian juga dengan pengaruh globalisasi peradaban dimana Indonesia sebagai negara anggota WTO harus membuka kesempatan masuknya TKA. Untuk mengantisipasi hal tersebut diharapkan ada kelengkapan peraturan yang mengatur persyaratan tenaga kerja asing, serta pengamanan penggunaan tenaga kerja asing.

Penggunaan Tenaga Kerja Asing diatur dalam UU No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan, pada Bab VIII mulai Pasal 42 sampai dengan Pasal 49. Dalam mempekerjakan TKA di Indonesia harus dilakukan melalui mekanisme dan prosedur yang ketat, dimulai dari seleksi dan prosedur perizinan hingga pengawasan.<sup>13</sup> Secara filosofi penggunaan TKA di Indonesia yaitu:

- a. Asas manfaat berupa perluasan kesempatan kerja;
- b. Aspek keamanan berupa mekanisme pengendalian TKA (termasuk clearance house), dan;
- c. Aspek Legalitas berupa masuknya TKA harus mendapat izin dari Menteri (*working permit*).

Pengawasan orang asing di Indonesia dilaksanakan oleh Imigrasi dengan kebijakan selektif (*selective policy*)<sup>14</sup>. Keberadaan orang asing di Indonesia tidak semata-mata membawa keuntungan, namun lebih memperhatikan pertimbangan keamanan.

---

<sup>13</sup> Abdul Khakim, *Dasar-dasar Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*, Bandung Citra Aditya Bakti, 2009, hal 27

<sup>14</sup> Dirjen Imigrasi Kemenkumham, "Sejarah Imigrasi", <http://www.imigrasi.go.id>, diunduh 26 Mei 2015



Lebih lanjut berkaitan dengan selective Policy dalam pengawasan orang asing, ada 2 (dua) asas, yaitu:<sup>15</sup>

1. Asas Prosperity atau asas kesejahteraan, dimana kedatangan dan keberangkatan orang asing di Indonesia harus bermanfaat bagi pembangunan di Indonesia, misalnya mendatangkan devisa, bantuan tenaga ahli, pengalihan teknologi, penanaman modal asing, dan lain-lain
2. Asas Security atau asas keamanan, dimana kedatangan dan keberangkatan orang asing di Indonesia tidak boleh membahayakan bagi ketentraman dan ketertiban masyarakat, misalnya: penyelundupan narkoba, pengaruh kebudayaan, penyakit menular, subversi, teoris internasional, perdagangan orang, dan pelanggaran lainnya.

Dengan demikian, orang asing yang boleh masuk dan berada di Indonesia adalah mereka yang bermanfaat bagi pembangunan nasional dan tidak berbahaya bagi ketertiban dan keamanan Negara Kesatuan Republik Indonesia, Kedua asas ini harus berjalan simultana atau berbarengan laksana mata uang logam dimana satu sisi berbarengan dengan sisi yang lain.

Kebijakan Pemerintah Indonesia dalam rangka mendorong iklim investasi yang kondusif, maka pemerintah mengeluarkan kebijakan dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Dalam PP No.103 Tahun 2015 disebutkan, yang dimaksud Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia, sehingga TKA dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai (diatur dalam Pasal 2 ayat (1) PP No.103 Tahun 2015. TKA yang dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian adalah

---

<sup>15</sup> Ibid.

orang asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian, pertimbangan Tenaga Kerja Asing dapat memiliki Rumah Tinggal di Indonesia berkaitan dengan asas manfaat dimana keberadaan TKA di Indonesia harus bermanfaat bagi pembangunan nasional dan tidak berbahaya bagi ketertiban dan keamanan Negara Kesatuan Republik Indonesia, dengan tujuan melakukan usaha, bekerja atau investasi.

#### **4.2. Pengaturan Kepemilikan Rumah Tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang Berkedudukan di Indonesia**

TKA merupakan bagian penting dalam salah satu proses produksi. Kebutuhan akan TKA. TKA yang dipekerjakan oleh pemberi kerja wajib memenuhi persyaratan, antara lain yaitu memiliki pendidikan yang sesuai dengan kualifikasi jabatan yang akan diduduki oleh TKA dan memiliki sertifikat kompetensi atau memiliki pengalaman kerja paling sedikit 5 (lima) tahun yang sesuai dengan kualifikasi jabatan yang akan diduduki TKA. Prinsipnya, jika TKA tidak memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, maka TKA tersebut tidak dapat dipekerjakan oleh pemberi kerja. Ini karena untuk dapat mempekerjakan TKA, perusahaan atau pemberi kerja wajib memiliki izin tertulis dari Menteri Ketenagakerjaan atau pejabat yang ditunjuk. Izin yang dimaksud adalah izin mempekerjakan TKA yang berupa pengesahan Rencana Penggunaan Tenaga Kerja Asing (RPTKA). Pelaporan yang dimaksud dalam UU Ketenagakerjaan dan peraturan pelaksanaannya adalah pelaporan menggunakan jumlah TKA dan tenaga kerja lokal yang wajib dilakukan pemberi kerja. Pemberi kerja TKA wajib melaporkan penggunaan TKA kepada Direktur Jenderal Pembinaan Penempatan Tenaga Kerja dan Perluasan Kesempatan Kerja Kementerian Ketenagakerjaan.

Dalam penempatan TKA tentu pula membawa konsekwensi yaitu kebutuhan tempat tinggal. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Pembangunan rumah susun dan konsumen yang akan membeli dan menempati, untuk memperhatikan akan pentingnya status hak atas tanah tempat dibangunnya rumah susun tersebut, apakah telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan masalah dikemudian hari baik bagi investor rumah susun maupun terutama terhadap kepentingan konsumen pembeli rumah susun. Pembangunan rumah susun dimaksudkan untuk menyediakan hunian yang layak bagi orang dan



badan hukum. Oleh karena itu, perumahan tersebut harus memenuhi syarat, baik dari kesehatan, kenyamanan dan keasrian dari rumah tersebut.<sup>16</sup> Adapun pengaturan kepemilikan rumah bagi Tenaga Kerja asing dapat dilihat sebagai berikut:

### **1. UUD NRI Tahun 1945**

Salah satu tujuan Negara Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum, hal ini diatur dalam pembukaan UUD NRI Tahun 1945. Berkaitan dengan kepemilikan rumah bagi orang asing, tidak dapat dilepaskan dengan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945: “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Makna dikuasi oleh negara dalam perumusan norma tersebut, berarti negara mengatur peruntukan bumi, air, dan kekayaan alam di Indonesia untuk kemakmuran rakyat.

Kepemilikan rumah bagi orang asing tidak dapat dilepaskan dari penggunaan tanah (bumi). Selanjutnya mengenai tanah diatur dalam undang-undang tentang agraria.

### **2. Undang Undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.**

Dasar hukum pembentukan hukum agraria nasional adalah UUDNRI Tahun 1945 yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) di atas. Dalam UUPA diatur mengenai kepemilikan tanah serta larangan atas kepemilikan tanah hak milik bagi orang asing. Larangan tersebut diatur dalam Pasal 21 UUPA. Sesuai dengan asas nasionalisme yaitu “*Hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan*”.

---

<sup>16</sup>Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, h. 245.

Larangan tersebut bertujuan untuk menjaga agar tanah tetap menjadi hak milik negara atau warga negara, karena apabila tanah tersebut dikuasai oleh pihak asing maka kesejahteraan rakyat akan berkurang dan dapat menyebabkan dikuasainya sebagian wilayah negara oleh orang asing.

Dengan demikian warga negara asing dalam hal ini adalah TKA atau badan usaha asing tidak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Namun warga negara asing dapat memiliki tanah di Indonesia hanya dengan Hak Pakai (HP) dan Hak Sewa Untuk Bangunan. Kesemua hak yang diberikan kepada warga negara asing oleh pemerintah dinyatakan sudah cukup untuk memberikan peran kepada warga negara asing untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan di Indonesia. Terhadap larangan tersebut terdapat pengecualian kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan oleh orang asing yaitu hak guna bangunan yang diatur pada Pasal 36 UUPA, hak guna usaha yang terdapat dalam Pasal 30 UUPA, serta hak pakai yang tercantum pada Pasal 42. Untuk hak guna usaha dan hak guna bangunan, berlaku bagi badan hukum yang berdiri menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Hanya hak pakai yang dapat digunakan untuk membuat tempat tinggal bagi orang asing.

### **3. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik Dalam Rumah Susun Setelah Berlakunya UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.**

Landasan filosofis dan sosiologis Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 adalah sama-sama menekankan pada aspek-aspek perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia khususnya Warga Negara Indonesia dan mewujudkan kesejahteraan umum merupakan tanggung jawab Negara atau Pemerintah. Tetapi dalam perkembangannya, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susun. Pengaruh globalisasi, budaya, dan kehidupan masyarakat serta dinamika masyarakat menjadikan Undang-

Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tidak memadai lagi sebagai pedoman dalam pengaturan penyelenggaraan rumah susun. Dari landasan yuridis Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 sudah menekankan menggunakan Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945 yang telah diamandemen yakni Pasal 20, Pasal 21 dan Pasal 28H ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memberikan kewenangan yang luas kepada Pemerintah di bidang penyelenggaraan rumah susun dan memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk melakukan penyelenggaraan rumah susun di daerah sesuai dengan kewenangannya

Berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, Rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Kedudukan Hak Milik yang kuat tampak dari kemampuan untuk menjadi induk dari hak atas tanah lain. Di atas tanah Hak Milik, oleh pemegang haknya dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Sewa untuk bangunan kepada orang lain. Subyek yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Yang termasuk dalam badan hukum adalah semua lembaga yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku diberi status sebagai badan hukum, misalnya adalah Perseroan Terbatas, Koperasi, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dan Yayasan. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik dilakukan dengan suatu perjanjian antara pemegang Hak Milik dengan calon pemegang Hak Guna Bangunan yang dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT. Jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik diberikan paling lama 30 tahun. Pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT.



Pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik tersebut wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Jangka waktu pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik paling lama 25 tahun.<sup>17</sup>

#### **4. PP No.103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.**

Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) atas kepemilikan rumah bagi warga negara asing (WNA). Aturan kepemilikan aset properti itu diatur dalam PP No.103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Namun bagi sebagian kalangan, PP tersebut dipandang sebagai bentuk kemunduran terhadap reforma agraria. Pasal 2 ayat (1) PP tersebut menyatakan, "*Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai*". Sedangkan Pasal 6 ayat (2) menyebutkan, "*Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun*". tersebut didukung oleh pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara maupun anggaran pendapatan dan belanja daerah. Hal mendasar yang diatur dalam Undang-Undang ini, antara lain, mengenai jaminan kepastian hukum kepemilikan dan kepenghunian atas sarusun bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), adanya badan yang menjamin penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus, pemanfaatan barang milik negara/daerah yang berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf, kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum, pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus, bantuan dan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), serta perlindungan konsumen. dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT. Jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik diberikan paling

---

<sup>17</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, PT Kompas Media Nusantara, h. 210. Hal .5

lama 30 tahun. Pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik tersebut wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Jangka waktu pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik paling lama 25 tahun. Sehingga garis besarnya dpt digambarkan bahwa :

1. Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susun. Pengaruh globalisasi, budaya, dan kehidupan masyarakat serta dinamika masyarakat menyebabkan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dilakukan perubahan menjadi Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
2. Pemberian Rumah Susun dapat dilakukan di atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Milik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

#### **5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman**

Dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dimana dalam peraturan tersebut memuat ketentuan pada Pasal 1 yang menjelaskan mengenai orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu, dimana orang asing tersebut adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional dan diperkenankan memiliki sebuah rumah tempat tinggal dan dapat berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai.<sup>4</sup> Rumah yang berdiri sendiri dapat dibangun di atas tanah Hak Pakai atas

Tanah Negara (HPTN) atau Hak Pakai (HP) yang berasal dari tanah Hak Milik (HM) yang diberikan oleh pemegang HM dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan untuk pemilikan atas satuan rumah susun, bangunannya harus berdiri di atas HPTN.<sup>18</sup>

#### **6. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.**

Pada 22 Desember 2015 lalu, Presiden Joko Widodo (Jokowi) menandatangani Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Dalam PP itu disebutkan, orang asing yang diperbolehkan memiliki rumah tinggal atau hunian adalah orang yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja atau berinvestasi di Indonesia. “Orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai,” demikian bunyi Pasal 2 ayat (1) PP ini sebagaimana dilansir dari laman resmi Sekretariat Kabinet, Salah satu syarat bagi orang asing tersebut untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian adalah memiliki izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila orang asing tersebut meninggal dunia, maka rumah tempat tinggal atau hunian itu dapat diwariskan. Ahli waris tersebut juga wajib memiliki izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. PP ini juga menegaskan, bahwa WNI yang melaksanakan perkawinan dengan orang asing dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan WNI lainnya.

Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015 Hak atas tanah sebagaimana dimaksud bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri, yang dibuat dengan akta

---

<sup>18</sup>*Ibid*, hal 173.



notaris”, Pasal 3 ini juga menjelaskan rumah tinggal yang dapat dimiliki orang asing adalah:

1. Rumah tinggal di atas tanah yakni hak pakai atau hak pakai diatas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak miik dengan akta pejabat pembuat akta tanah.
2. Satuan rumah susun ( sarasun) yang dibangun diatas bidang tanah hak pakai Pengaturan Jangka waktu hak pakai bagi orang asing terhadap rumah tinggalnya diatur dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015 sebagai berikut:
  - a) Untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang kembali untuk jangka waktu 20 tahun lagi. Jika jangka waktu perpanjangan berakhir, hak pakai tersebut masih bisa diperbaharui kembali untuk jangka waktu 30 tahun ke depan.
  - b) Untuk rumah tinggal diatas tanah hak pakai diatas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian diberikan hak pakai untuk jangka waktu kurang 30 tahun . hak pakai tersebut dapat dierpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun sesuai kesepakatan dengan pemegang hak hak atas tanah.
  - c) Perpanjangan dan pembaharuan sebagaimana dimaksud dilaksanakan sepanjang orang asing dalam hal ini TKA masih memiliki ijin tinggal di Indonesia.

Pengaturan tentang peralihan kepemilikan rumah yang dimiliki oleh orang asing Pasal 10 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015, pemerintah menegaskan:

- a. orang asing yang memiliki rumah yang dibangun diatas tanah hak pakai atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia , maka dalm jangka waktu satu tahun wajib

melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat .

b. Apabila dalam jangka waktu tersebut hak atas rumah dan tanahnya belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka rumah akan dilelang oleh negara, jika dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah negara.

c. Rumah tersebut bisa menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan , jika dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian .

Hasil lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a. menjadi hak dari bekas pemegang hak. Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara pemberian, pelepasan, atau pengalihan hak atas kepemilikan rumah atau tempat tinggal bagi orang asing diatur dengan peraturan menteri/ Kepala badan yang menyelenggarakan urusan pemeritahan di bidang agraria .

**7. UU No.6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian dan PP No.26 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No.31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No.6 Tahun 2011.**

Dalam penjelasan UU No.6 Tahun 2011, adanya perkembangan di dunia internasional, telah terjadi perubahan di dalam negeri yang telah mengubah paradigma dalam berbagai aspek ketatanegaraan seiring dengan bergulirnya reformasi di segala bidang. Dampak era globalisasi telah memengaruhi sistem perekonomian negara Republik Indonesia dan untuk mengantisipasi diperlukan perubahan peraturan perundang-undangan, baik di bidang ekonomi, industri, perdagangan, transportasi, ketenagakerjaan, maupun peraturan di bidang lalu lintas orang dan barang. Perubahan tersebut diperlukan untuk meningkatkan intensitas hubungan negara Republik Indonesia dengan dunia internasional yang mempunyai dampak sangat besar terhadap pelaksanaan fungsi dan tugas Keimigrasian.

Penyederhanaan prosedur Keimigrasian bagi para investor asing yang akan menanamkan modalnya di Indonesia perlu dilakukan, antara lain kemudahan pemberian Izin Tinggal Tetap bagi para penanam modal yang telah memenuhi syarat tertentu. Dengan demikian, diharapkan akan tercipta iklim investasi yang menyenangkan dan hal itu akan lebih menarik minat investor asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Berdasarkan kebijakan selektif (*selective policy*) yang menjunjung tinggi nilai hak asasi manusia, diatur masuknya Orang Asing ke dalam Wilayah Indonesia, demikian pula bagi Orang Asing yang memperoleh Izin Tinggal di Wilayah Indonesia harus sesuai dengan maksud dan tujuannya berada di Indonesia. Berdasarkan kebijakan dimaksud serta dalam rangka melindungi kepentingan nasional, hanya Orang Asing yang memberikan manfaat serta tidak membahayakan keamanan dan ketertiban umum diperbolehkan masuk dan berada di Wilayah Indonesia.

Keterkaitan antara UU No.6 Tahun 2011 dengan TKA, adalah izin tinggal merupakan syarat untuk membeli rumah hunian atau properti. Hal ini diatur dalam Pasal 52 UU No.6 Tahun 2011, dan PP No. 26 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No.31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No.6 Tahun 2011. Selanjutnya mengenai izin tinggal TKA dibahas lebih lanjut dalam prosedur Kepemilikan Rumah Tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Dengan demikian, pengaturan kepemilikan rumah tinggal bagi TKA yang berkedudukan di Indonesia tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan, mulai dari UUD NRI Tahun 1945, Undang-undang Agraria No.5 Tahun 1960, berkaitan dengan hak kepemilikan tanah, Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan PP No.103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, berkaitan dengan rumah hunian atau properti, UU No.6 Tahun 2011 dan PP No.26 Tahun 2016 tentang



Izin Tinggal Terbatas (KITAS/ITAS), diberikan kepada:<sup>19</sup>

- a. Orang Asing yang masuk Wilayah Indonesia dengan Visa tinggal terbatas;
- b. anak yang pada saat lahir di Wilayah Indonesia ayah dan/atau ibunya pemegang ITAS ;
- c. Orang Asing yang diberikan alih status dari Izin Tinggal kunjungan;
- d. nakhoda, awak kapal, atau tenaga ahli asing di atas kapal laut, alat apung, atau instalasi yang beroperasi di wilayah perairan dan wilayah yurisdiksi Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
- e. Orang Asing yang kawin secara sah dengan warga negara Indonesia; atau
- f. anak dari Orang Asing yang kawin secara sah dengan warga negara Indonesia.

Pemberian, perpanjangan, dan pembatalan ITAS dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (“Menteri”) atau Pejabat Imigrasi yang ditunjuk. Prosedur pengurusan ITAS untuk TKA, sebagai berikut:

1. Permohonan ITAS diajukan oleh Orang Asing atau Penjaminnya kepada Kepala Kantor Imigrasi atau Pejabat Imigrasi yang ditunjuk yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal Orang Asing. Jadi, tempat pengurusan ITAS adalah di Kantor Imigrasi setempat dimana orang asing yang bersangkutan itu tinggal.
2. Bagi TKA yang memang tujuannya untuk bekerja sebagai tenaga ahli di Indonesia, permohonan diajukan dengan mengisi aplikasi data dan melampirkan persyaratan:

---

<sup>19</sup> Pasal 52 UU No.6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian dan Pasal 141 ayat (1) PP 31/2013 tentang [Peraturan Pelaksanaan UU.No. 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian](#) sebagaimana telah diubah dengan PP No. [26 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian](#);

- a. surat penjaminan dari Penjamin;
  - b. Paspor Kebangsaan yang sah dan masih berlaku;
  - c. surat keterangan domisili; dan
  - d. surat rekomendasi dari instansi dan/atau lembaga pemerintahan terkait.
3. Permohonan harus diajukan dalam waktu paling lama 30 hari sejak Tanda Masuk diberikan. Jika melewati jangka waktu tersebut, dikenai biaya beban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  4. Kemudian, Kepala Kantor Imigrasi atau Pejabat Imigrasi yang ditunjuk memeriksa persyaratan-persyaratan tersebut.
  5. Dalam hal pemeriksaan persyaratan telah terpenuhi dan telah dilakukan pengambilan foto, Kepala Kantor Imigrasi atau Pejabat Imigrasi yang ditunjuk dalam waktu paling lama 4 (empat) hari kerja menerbitkan ITAS.

Dalam rangka penyederhanaan dalam proses penerbitan Visa dan Izin Tinggal bagi TKA di Indonesia, kini telah terbit Permenkumham 16/2018. Pemberian ITAS untuk calon TKA dilaksanakan pada Tempat Pemeriksaan Imigrasi tertentu.<sup>20</sup>

Pejabat Imigrasi yang bertugas pada Tempat Pemeriksaan Imigrasi menyelesaikan pemberian ITAS calon TKA melalui mekanisme:

- a. memberikan Tanda Masuk berbentuk stiker yang memuat data TKA sekaligus ITAS dan Izin Masuk Kembali; dan
- b. memberikan ITAS elektronik melalui mekanisme pengambilan data biometrik.

Data ITAS elektronik dikirimkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Manajemen Keimigrasian (SIMKIM) kepada Pemberi Kerja TKA, calon TKA, Divisi

---

<sup>20</sup> Tempat Pemeriksaan Imigrasi adalah tempat pemeriksaan di pelabuhan laut, bandar udara, pos lintas batas atau tempat lain sebagai tempat masuk dan keluar Wilayah Indonesia (Pasal 1 angka 2 Permenkumham 16 Tahun 2018), dan Pasal 8 ayat (1) Permenkumham 16 Tahun 2018

Keimigrasian, dan kantor imigrasi yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal TKA. ITAS diberikan untuk waktu paling lama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang. Setiap kali perpanjangan diberikan paling lama 2 (dua) tahun dengan ketentuan keseluruhan Izin Tinggal di Wilayah Indonesia tidak lebih dari 6 (enam) tahun. ITAS juga dapat diberikan kepada Orang Asing untuk melakukan pekerjaan, dalam waktu paling lama 90 hari dan dapat diperpanjang. Perpanjangan ITAS diberikan paling lama 30 hari dengan ketentuan keseluruhan Izin Tinggal di Wilayah Indonesia tidak lebih dari 180 hari.

Izin Tinggal Tetap (KITAP/ITAP), dapat diberikan kepada (diberikan melalui alih status):<sup>21</sup>

- a. Orang Asing pemegang Izin Tinggal terbatas sebagai rohaniawan, pekerja, investor, dan lanjut usia;
- b. keluarga karena perkawinan campuran;
- c. suami, istri, dan/atau anak dari Orang Asing pemegang Izin Tinggal Tetap; dan
- d. Orang Asing eks warga negara Indonesia dan eks subjek anak berkewarganegaraan ganda Republik Indonesia

ITAP yang diberikan kepada Orang Asing juga dapat diberikan kepada (diberikan secara langsung tanpa melalui alih status)<sup>22</sup> :

---

<sup>21</sup>

<sup>22</sup> Pasal 152 ayat (2) PP 31/2013 jo. Pasal 152 ayat (4) PP 31/2013 Pasal 152 ayat (2) PP 31/2013 jo. Pasal 152 ayat (4) PP 31/2013 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian



- a. eks subyek anak berkewarganegaraan ganda Republik Indonesia yang memilih kewarganegaraan asing;
- b. anak yang lahir di Indonesia dari Orang Asing pemegang Izin Tinggal Tetap; dan
- c. warga negara Indonesia yang kehilangan kewarganegaraan Indonesia di Wilayah Indonesia.

Prosedur pengurusan ITAP untuk TKA sebagai berikut:

1. Permohonan ITAP diajukan oleh Orang Asing atau Penjamin kepada Kepala Kantor Imigrasi atau Pejabat Imigrasi yang ditunjuk yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal Orang Asing yang bersangkutan. Jadi, tempat pengurusan ITAP adalah di Kantor Imigrasi setempat dimana orang asing yang bersangkutan itu tinggal.
2. Permohonan ITAP diajukan dengan mengisi aplikasi data dan melampirkan persyaratan:
  - a. Paspor Kebangsaan yang sah dan masih berlaku;
  - b. fotokopi Izin Tinggal Terbatas yang masih berlaku
  - c. surat keterangan domisili;
  - d. pernyataan integrasi yang telah ditandatangani oleh yang bersangkutan; dan
  - e. rekomendasi dari instansi dan/atau lembaga pemerintahan terkait.
3. Kemudian, Kepala Kantor Imigrasi atau Pejabat Imigrasi yang ditunjuk memeriksa kelengkapan permohonan tersebut.
4. Dalam hal pemeriksaan kelengkapan permohonan telah terpenuhi dan telah dilakukan pengambilan foto, Kepala Kantor Imigrasi atau Pejabat Imigrasi yang ditunjuk dalam waktu paling lama 4 (empat) hari kerja menerbitkan ITAP.

ITAP diberikan untuk waktu 5 (lima) tahun dan dapat diberikan perpanjangan untuk jangka waktu tidak terbatas dengan ketentuan sepanjang Izin Tinggalnya tidak dibatalkan., TKA pemegang ITAS diberikan ITAP setelah pemohon tinggal menetap selama 3 (tiga) tahun berturut-turut dan menandatangani Pernyataan Integrasi kepada Pemerintah Republik Indonesia. Dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 43 Tahun 2015 tentang Prosedur Teknis Alih Status Izin Tinggal Kunjungan Menjadi Izin Tinggal Terbatas dan Alih Status Izin Tinggal Terbatas Menjadi Izin Tinggal Tetap (“Permenkumham 43/2015”) disebutkan bahwa permohonan alih status ITAS menjadi ITAP diajukan TKA dengan cara mengisi aplikasi data serta melampirkan dokumen:

- a. surat keterangan tempat tinggal yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil;
- b. Paspor Kebangsaan yang sah dan masih berlaku yang memuat teraan Izin Tinggal Terbatas;
- c. KITAS;
- d. surat penjaminan dari Penjamin;
- e. kartu tanda penduduk dan kartu keluarga Penjamin atau Penanggung Jawab;
- f. KITAS atau KITAP dalam hal Penjamin atau Penanggung Jawab berkewarganegaraan asing;
- g. Pernyataan Integrasi kecuali bagi anak yang belum berusia di bawah 18 tahun dan belum kawin; dan
- h. surat kuasa bermeterai cukup, dalam hal permohonan diajukan melalui kuasa.

Selain dokumen-dokumen tersebut, TKA juga harus melampirkan:

- a. izin mempekerjakan TKA dari instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang ketenagakerjaan;

- b. KITAS yang menunjukkan bahwa yang bersangkutan telah tinggal lebih dari 3 (tiga) tahun berturut-turut di wilayah Indonesia; dan
- c. jabatan yang bersangkutan sebagai pimpinan tertinggi perusahaan atau kepala perwakilan perusahaan asing yang beroperasi di wilayah Indonesia.

Untuk memperoleh KITAP, seorang TKA yang memiliki KITAS harus telah tinggal lebih dari 3 (tiga) tahun berturut-turut di Indonesia, telah menandatangani Pernyataan Integrasi kepada Pemerintah Republik Indonesia, dan menduduki jabatan sebagai pemimpin tertinggi perusahaan atau kepala perwakilan perusahaan asing yang beroperasi di Indonesia. Penjelasan lebih lanjut mengenai alih status KITAS menjadi KITAP bagi TKA dapat dilihat pada Pasal 142 ayat (4) UU No.13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan, dimana TKA dapat dipekerjakan di Indonesia untuk jabatan dan waktu tertentu. Hal ini berarti TKA harus berada pada jabatan-jabatan yang memang diperbolehkan atau tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

### **Ad.3. Hanya Rumah Tapak dan Apartemen**

TKA hanya boleh membeli rumah hunian atau properti berupa rumah tapak dan apartemen. Hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 2 dan 3 PP No.103 Tahun 2015, Pasal 1 angka 2 mengatur:

“ Rumah tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling”, sedangkan pengaturan Pasal 1 angka 3, sebagai berikut:

“ Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

### **Ad.4. Harga Properti di atas Rp.5 Milyar**

Pemerintah memberikan batasan harga bagi TKA yang ingin membeli rumah hunian atau properti dengan standar harga di atas 5 milyar. Hal ini dimaksud untuk



mencegah TKA membeli rumah hunian atau properti dengan harga murah. TKA yang hendak membeli rumah hunian atau properti, dapat menghubungi notaris setempat. Notarislah yang akan memeriksa berkas atau dokumen yang dimiliki TKA, apakah TKA berhak untuk membeli rumah hunian atau properti. Dari hasil wawancara dengan Ketua Ikatan Notaris NTB<sup>23</sup>, TKA yang hendak membeli rumah hunian atau properti dapat menghubungi Notaris. Selanjutnya notaris akan berkoordinasi ke Badan Pertanahan untuk memeriksa terkait dengan hak atas tanah, dan keimigrasian terkait dengan izin tinggal. Dengan demikian TKA akan memperoleh kepastian hukum dengan rumah hunian atau properti yang dibeli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Ad.5. Menikah dengan Orang Indonesia**

TKA yang sudah memiliki rumah hunian atau properti dan menikah dengan Orang Indonesia, mempunyai kesempatan menjadi Warga Negara Indonesia karena perkawinan, hal ini diatur dalam UU No.12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Dengan adanya perkawinan tersebut, maka TKA wajib memcantumkan properti yang sudah dibeli dalam Surat Perjanjian Pranikah.<sup>24</sup>

Dengan demikian prosedur kepemilikan rumah tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat seperti yang diatur dalam PP No.103 Tahun 2015, yaitu : hanya boleh membeli properti dengan sertifikat hak pakai, memiliki KITAS, hanya rumah tapak dan apartemen, harga properti di atas 5 milyar, dan menikah dengan Orang Indonesia. Pembelian rumah hunian atau properti dilakukan di Notaris dan PPAT, selanjutnya mereka yang akan memeriksa kelengkapan persyaratan yang diajukan Tenaga Kerja Asing, dengan berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional setempat berkaitan dengan hak atas tanah, dan kantor Imigrasi berkaitan dengan izin tinggal.

<sup>23</sup> Wawancara dengan Hamzan Wahyudi, SH, M.Kn, Kamis 29 November 2018.

<sup>24</sup> <https://www.lamudi.co.id/journal/5-syarat-wna-bisa> membeli properti di Indonesia, diunduh Kamis, 29 November 2018

## V. PENUTUP

### A.. Simpulan:

1. Pertimbangan Tenaga Kerja Asing dapat memiliki rumah tinggal di Indonesia, adalah asas manfaat dimana keberadaan TKA di Indonesia harus bermanfaat bagi pembangunan nasional dan tidak berbahaya bagi ketertiban dan keamanan Negara Kesatuan Republik Indonesia, dengan tujuan untuk melakukan usaha, bekerja atau investasi.
2. Pengaturan kepemilikan rumah tinggal Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia, tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan, mulai dari UUD NRI Tahun 1945, Undang-undang Agraria No.5 Tahun 1960, berkaitan dengan hak kepemilikan tanah, Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan PP No.103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, berkaitan dengan rumah hunian atau properti, UU No.6 Tahun 2011 dan PP No.26 Tahun 2016 tentang Peraturan Atas PP No.31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No.6 Tahun 2011, berkaitan dengan izin tinggal.
3. Prosedur kepemilikan rumah tinggal bagi Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat seperti yang diatur dalam PP No.103 Tahun 2015, yaitu : hanya boleh membeli properti dengan sertifikat hak pakai, memiliki KITAS, hanya rumah tapak dan apartemen, harga properti di atas 5 milyar, dan menikah dengan Orang Indonesia. Pembelian rumah hunian atau properti dilakukan di Notaris dan PPAT, selanjutnya mereka yang akan memeriksa kelengkapan persyaratan yang diajukan Tenaga Kerja Asing, dengan berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional setempat berkaitan dengan hak atas tanah, dan kantor Imigrasi berkaitan dengan izin tinggal.

**B. Saran:**

1. Perlu dilakukan harmonisasi peraturan perundang-undangan berkaitan dengan pengaturan kepemilikan rumah hunian atau properti oleh Tenaga Kerja Asing yang berkedudukan di Indonesia, agar lebih memberikan kepastian dan perlindungan hukum, baik bagi Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing.
2. Prinsip kehatia-hatian dan kecermatan perlu dilakukan oleh Notaris dan PPAT dalam memfasilitasi proses pembelian rumah hunian atau properti Tenaga Kerja Asing, agar dapat melindungi kepentingan Pemerintah Indonesia dan Tenaga Kerja Asing.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku:

Abdul Khakim, 2009, *Dasar-dasar Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*, Bandung Citra Aditya Bakti.

Jonny Ibrahim, 2012, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang, Bayumedia Publishing)

Mukti Fajar & Yulianto Achmad, 2013, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta, Pustaka Pelajar)

Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, PT Kompas Media Nusantara

Ronny Hanitijo Soemitro, 1983, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta, Ghalia Indonesia)

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika,

Widodo Suryandono (Penyunting), 2018, *Tenaga Kerja Asing Analisis Politik Hukum*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta.

### B. Peraturan Perundang-undangan

UUD NRI Tahun 1945

UU No.5 Tahun 1960 tentang Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

UU No.6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian

UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No, 31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian

Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No, 31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian

Peraturan Pemerintah No.103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. 16 Tahun 2018 tentang Pemberian Visa dan Izin. Tinggal bagi TKA.

### C. Internet

<https://ekonomi.kompas.com/read/2017/07/17/171733726/jumlah-tenaga-kerja-asing-dari-china-di-indonesia-tertinggi-sejak-2012>, diunduh Jumat 2018.

<http://bolmerhutasoit.wordpress.com/2011/10/07/artikel-politik-hukum-tujuan-hukum-menurut-gustav-radbruch>, 7 Oktober 2011, diunduh Jumat 30 Maret 2018.

<https://gustani.blogspot.co.id/2011/07/konsep-kepemilikan-dalam-islam.html>, diunduh Jumat 31 Maret 2018

<http://eko.dosen.isi-ska.ac.id/files/2016/12/3-PENGERTIAN-RUMAH-TINGGAL.pdf>, diunduh Jumat 30 Maret 2018

<https://www.suduthukum.com/2016/12/pengertian-tenaga-kerja-asing.html>, diunduh Jumat 30 Maret 2018

Dirjen Imigrasi Kemenkumham, "Sejarah Imigrasi", <http://www.imigrasi.go.id>, diunduh 26 Mei 2015

<https://www.lamudi.co.id/journal/5-syarat-wna-bisa> membeli properti di Indonesia, diunduh Kamis, 29 November 2018

# LAMPIRAN





KONTRAK PENELITIAN  
SUMBER DANA DIPA BLU UNIVERSITAS MATARAM  
Tahun Anggaran 2018  
**Nomor: 1382.L/UN18.L1/PP/2018**

Pada hari ini **Rabu tanggal Dua bulan Mei tahun Dua Ribu Delapan Belas**, kami yang bertandatangan dibawah ini :

1. Muhamad Ali, Ph.D. : **Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (LPPM) Universitas Mataram**, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Universitas Mataram,berkedudukan di Jl. Pendidikan No. 37 Mataram, untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**;
2. Prof. Dr. H. L. Husni, SH., M.Hum : **Dosen Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Mataram**, dalam hal ini bertindak sebagai Ketua dan anggota Tim Peneliti sesuai Proposal dan SK Rektor **Nomor : 3512/UN18/HK/2018**, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, selanjutnya disebut PARA PIHAK secara bersama-sama telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu Kontrak Penelitian DIPA BLU (PNBP) Tahun Anggaran 2018 dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

**Pasal 1**  
**RUANG LINGKUP KONTRAK DAN TIM PENELITI**

- (1) PIHAK PERTAMA memberi pekerjaan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima pekerjaan dimaksud dari PIHAK PERTAMA, untuk melaksanakan dan menyelesaikan penelitian dengan judul **"Kepemilikan Rumah Tinggal Bagi Tenaga Kerja Asing Yang Berkedudukan di Indonesia"**.
- (2) Berdasarkan Proposal yang diajukan, nama-nama Tim Peneliti dari PIHAK KEDUA adalah sebagai Berikut:
  1. Prof. Dr. H. L. Husni, SH., M.Hum
  2. Prof. Dr. H. Idrus Abdullah, SH
  3. Dr. Rr. Cahyowati, SH., MH
  4. Dr. Any Suryani H, SH., M.Hum
- (3) PIHAK KEDUA bertanggungjawab penuh atas seluruh pelaksanaan, pengadministrasian dan pengelolaan keuangan serta pelaksanaan Program Pengabdian Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

**Pasal 2**  
**DANA PENELITIAN**

- (1) Besarnya dana untuk melaksanakan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) sudah termasuk pajak.
- (2) Dana Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan pada DIPA BLU Universitas Mataram Tahun Anggaran 2018.

**Pasal 3**  
**TATA CARA PEMBAYARAN DANA PENELITIAN**

PIHAK PERTAMA akan membayarkan Dana Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat

- (1) kepada PIHAK KEDUA secara bertahap dengan ketentuan sebagai berikut:
  - (1) Pembayaran Tahap Pertama sebesar 80% dari total dana penelitian yaitu  $80\% \times \text{Rp } 20.000.000 = \text{Rp. } 16.000.000$  (enam belas juta rupiah), dibayarkan setelah Kontrak di tandatangani PARA PIHAK.
  - (2) Pembayaran Tahap Kedua sebesar 20% dari total dana penelitian yaitu  $20\% \times \text{Rp } 20.000.000 = \text{Rp. } 4.000.000$  (empat juta rupiah), dibayarkan setelah PIHAK KEDUA menyerahkan laporan akhir Pelaksanaan Penelitian beserta kelengkapan yang ditetapkan.

**Pasal 4**  
**JANGKA WAKTU**

Jangka waktu pelaksanaan penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah terhitung sejak Tanggal 2 Mei 2018 dan berakhir pada Tanggal 30 November 2018.

**Pasal 5**  
**TARGET LUARAN**

- (1) PIHAK KEDUA wajib mencapai target luaran wajib penelitian berupa:

No.	Jenis Luaran Penelitian	Bukti Fisik
<b>Luaran Wajib:</b>		
a	Publikasi Ilmiah, Atau	1. Artikel ilmiah yang dimuat dalam jurnal (Accepted pada jurnal nasional ber-ISSN, pengumpulan paling lambat 1 tahun setelah kontrak berakhir) atau, 2. Proceeding seminar nasional/Internasional.
b	Buku	Ber-ISBN
<b>Luaran Tambahan:</b>		
a	HAKI	Hak Cipta, Paten, Paten Sederhana
b	Luaran lain	Prototype/Model/Desain/Produk/TTG

- (2) PIHAK KEDUA wajib melaporkan perkembangan pencapaian target luaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada PIHAK PERTAMA.

**Pasal 6**  
**HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK**

- (1) Hak dan Kewajiban PIHAK PERTAMA:
  - a. PIHAK PERTAMA berhak mendapatkan luaran penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dari PIHAK KEDUA;



- b. PIHAK PERTAMA wajib memberikan dana penelitian kepada PIHAK KEDUA dengan jumlah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dengan tata cara pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Hak dan Kewajiban PIHAK KEDUA:
- PIHAK KEDUA berhak menerima dana penelitian dari PIHAK PERTAMA dengan jumlah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1);
  - PIHAK KEDUA wajib menyerahkan Luaran Penelitian dan Buku Catatan Harian Penelitian kepada PIHAK PERTAMA;
  - PIHAK KEDUA wajib bertanggungjawab dalam penggunaan dana penelitian yang diterimanya sesuai dengan proposal kegiatan yang telah disetujui;
  - PIHAK KEDUA wajib menyampaikan laporan penggunaan dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) kepada PIHAK PERTAMA.

#### **Pasal 7**

#### **LAPORAN PELAKSANAAN PENELITIAN**

- PIHAK KEDUA wajib menyampaikan kepada PIHAK PERTAMA laporan kemajuan dan laporan akhir mengenai luaran penelitian dan rekapitulasi penggunaan anggaran sesuai dengan jumlah dana yang diberikan oleh PIHAK PERTAMA yang tersusun secara sistematis sesuai pedoman yang ditentukan oleh PIHAK PERTAMA;
- PIHAK KEDUA wajib menyampaikan Laporan Akhir sebanyak 4 (empat) eksemplar paling lambat 30 November 2018, disertai dokumen-dokumen sebagai berikut:
  - Bukti fisik luaran penelitian.
  - Laporan penggunaan keuangan penelitian 100% 2 (dua) eksemplar (dijilid);
  - Buku Catatan Harian Penelitian (*BCHP*) sebanyak 2 (dua) eksemplar (fotocopy) (dijilid); dan
  - file elektronik (format "pdf" dan "doc") Laporan Tahunan/Akhir dan (butir a, b, dan c) di atas.

#### **Pasal 8**

#### **MONITORING DAN EVALUASI**

PIHAK PERTAMA dalam rangka pengawasan akan melakukan Monitoring dan Evaluasi terhadap kemajuan pelaksanaan Penelitian Tahun Anggaran 2018.

#### **Pasal 9**

#### **SANKSI**

- Apabila batas waktu berakhirnya masa penelitian ini PIHAK KEDUA belum menyerahkan hasil pekerjaan seluruhnya kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda sebesar  $\frac{1}{1000}$  (satu permil) setiap hari keterlambatan sampai setinggi-tingginya 5% (lima persen) dari nilai Surat Perjanjian initerhitung dari tanggal jatuh tempo yang telah ditetapkan (tanggal 30 November 2018).
- Apabila PIHAK KEDUA tidak menyerahkan laporan hasil penelitian dalam akhir tahun anggaran yang sedang berjalan dan waktu proses pencairan biayanya telah berakhir, maka sisa biaya yang bersangkutan, yang belum sempat dicairkan dinyatakan hangus dan dikembalikan ke BLU Universitas Mataram.
- Dalam hal PIHAK KEDUA tidak dapat memenuhi Surat Perjanjian ini hingga tanggal 31 Desember 2018, maka PIHAK KEDUA wajib mengembalikan dana penelitian yang telah diterimanya kepada PIHAK PERTAMA untuk selanjutnya disetorkan kembali dan PIHAK



KEDUA dikenakan sanksi administratif berupa penghentian pembayaran dan tidak dapat mengajukan proposal penelitian baik sebagai ketua maupun sebagai anggota dalam kurun waktu 2 (dua) tahun berturut-turut.

**Pasal 10**  
**PEMBATALAN PERJANJIAN**

Apabila dikemudian hari terhadap judul Penelitian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ditemukan adanya duplikasi dengan Penelitian lain dan/atau ditemukan adanya ketidakjujuran, itikad tidak baik, dan/atau perbuatan yang tidak sesuai dengan kaidah ilmiah dari atau dilakukan oleh PIHAK KEDUA, maka perjanjian Penelitian ini dinyatakan batal dan PIHAK KEDUA wajib mengembalikan dana penelitian yang telah diterima kepada PIHAK PERTAMA yang selanjutnya akan disetor ke BLU Universitas Mataram.

**Pasal 11**  
**PAJAK-PAJAK**

Segala sesuatu yang berkenaan dengan kewajiban pajak berupa PPN dan/atau PPh menjadi tanggungjawab PIHAK KEDUA dan harus dibayarkan oleh PIHAK KEDUA ke kantor pelayanan pajak setempat sesuai ketentuan yang berlaku.

**Pasal 12**  
**PERALATAN DAN/ALAT HASIL PENELITIAN**

Hasil Pelaksanaan Penelitian ini yang berupa peralatan dan/atau alat yang dibeli dari pelaksanaan Penelitian ini adalah milik Negara yang dapat dihibahkan kepada Universitas Mataram sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 13**  
**PENYELESAIAN SENGKETA**

Apabila terjadi perselisihan antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dalam pelaksanaan perjanjian ini akan dilakukan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat, dan apabila penyelesaian secara musyawarah dan mufakat tidak tercapai, maka penyelesaian dilakukan melalui jalur hukum, dengan memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Mataram.

**Pasal 14**  
**LAIN-LAIN**

- (1) PIHAK KEDUA menjamin bahwa penelitian dengan judul sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 belum pernah dibiayai dan/atau diikutsertakan pada Pendanaan Penelitian lainnya, baik yang diselenggarakan oleh instansi, lembaga, perusahaan atau yayasan, baik di dalam maupun di luar negeri.
- (2) Segala sesuatu yang belum diatur dalam Perjanjian ini dan jika dipandang perlu untuk diatur lebih lanjut, akan dilakukan perubahan oleh PARA PIHAK dalam bentuk perjanjian tambahan (adendum) yang akan menjadi satu kesatuan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK pada hari dan tanggal tersebut di atas, dibuat dalam rangkap 2 (dua) dan bermaterai cukup sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

**PIHAK PERTAMA**

LPPM Universitas Mataram  
Ketua,



**Muhamad Ali, Ph.D.**  
NIP. 19720727 199903 1 002

**PIHAK KEDUA**

Tim Pelaksana Penelitian  
Ketua,

Prof. Dr. H. L. Husni, SH., M.Hum  
NIP. 19621231 198803 1 010

Anggota 1,

1 Prof. Dr. H. Idrus Abdullah, SH  
NIP. 19480930 197801 1 001

Anggota 2,

2 Dr. Rr. Cahyowati, SH., MH  
NIP. 19650517 199001 2 001

Anggota 3,

3 Dr. Any Suryani H, SH., M.Hum  
NIP. 19640706 199001 2 001