

Peran Notaris Dalam Penyuluhan Hukum Tentang KITAS Berkaitan Dengan Hak Atas Tanah Orang Asing

I Gede Tirtayasa¹, I Made Sarjana²

¹Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: igedetirtayasa98@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: made_sarjana@unud.ac.id

Info Artikel

Masuk : 29 November 2023

Diterima : 8 April 2024

Terbit : 30 April 2024

Keywords :

Notary, KITAS, Foreign
Citizens, Rights to Use

Kata kunci:

Notaris, KITAS, Warga Negara
Asing, Hak Pakai

Corresponding Author:

Nama: I Gede Tirtayasa

E-mail:

igedetirtayasa98@gmail.com

DOI:

10.24843/AC.2024.v09.i01.p12

Abstract

The purpose of this article is to understand the provisions for obtaining usage rights for foreigners and the role of notaries in providing legal education regarding the legal consequences that could occur on usage rights if foreigners fail to extend their KITAS. This research is Normative legal research using a Conceptual Approach and a statute Approach. Based on the research carried out, it was found that the basic requirement that foreigners who want to own a residence in Indonesia with a right to use is to have immigration documents in accordance with the applicable regulations, one of which can be a KITAS. Notaries have the authority to provide legal counseling regarding the deeds they make have an important role in providing outreach to foreigners regarding the requirements and obligations that must be fulfilled as subjects of use rights holders to orderly extend their KITAS.

Abstrak

Tujuan dari artikel ini adalah memahami ketentuan perolehan hak pakai bagi WNA dan peranan notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terkait akibat hukum yang bisa terjadi terhadap hak pakai jika WNA lalai melakukan perpanjangan KITAS. Riset ini adalah penelitian hukum Normatif dengan pendekatan yang digunakan berupa pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan diperoleh bahwa syarat mendasar yang wajib dimiliki oleh WNA yang hendak memiliki rumah tinggal di Indonesia dengan alas hak berupa hak pakai haruslah memiliki dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, salah satunya bisa berupa KITAS. Notaris yang berwenang menyelenggarakan penyuluhan hukum terkait akta-akta yang dibuatnya memiliki peranan penting untuk melakukan sosialisasi kepada WNA terkait syarat dan kewajiban yang harus dipenuhi sebagai subjek pemegang hak pakai untuk secara tertib melakukan perpanjangan KITAS.

I. Pendahuluan

Indonesia merupakan negeri yang memiliki daya tarik luar biasa karena kekayaan tradisi, sumber daya alamnya, dan potensi investasi yang menarik bagi banyak warga negara asing (WNA). Indonesia, sebagai suatu bangsa yang mempunyai potensi luar biasa berbagai sektor ekonomi, telah membuka pintu untuk investasi asing sebagai upaya untuk merangsang pertumbuhan ekonomi nasional. Penanaman Modal Asing (PMA) memiliki peran penting dalam menggerakkan perekonomian suatu negara, memberikan stimulus bagi industri lokal, menciptakan lapangan kerja, dan meningkatkan kualitas infrastruktur. Peran investasi termasuk PMA yang begitu strategis untuk mendorong pertumbuhan ekonomi menyebabkannya disebut pula sebagai *engine of growth*.¹ Kendati demikian, pada hakikatnya PMA hanya merupakan faktor pelengkap untuk menunjang Pembangunan ekonomi yang sejatinya hendaklah ditopang oleh swadaya Masyarakat atas dukungan pemerintah.² Maka dari itu, kebijakan perihal perizinan terkait PMA haruslah dirumuskan dengan bijaksana agar ketergantungan terhadap pihak asing masih tetap terkendali.

Pemerintah berupaya menarik investor asing agar bersedia mengembangkan bisnisnya di Indonesia dengan berbagai cara. Tidak bisa dipungkiri jika ingin menjaga keran investasi tetap terbuka maka negara tentunya juga harus memfasilitasi investor dengan regulasi yang mendukung kegiatan investasi mereka. Mulai dari menyediakan instrument perizinan, kemudahan berusaha hingga fasilitas lainnya. Kebutuhan terhadap hunian sebagai suatu tempat tinggal merupakan kebutuhan yang sifatnya mutlak bagi setiap orang.³ Lokasi bisnis atau tempat bekerja, umumnya menjadi pertimbangan utama bagi seseorang untuk menentukan lokasi tempat tinggalnya. Pada konteks ini pemerintah menyadari bahwa WNA yang hendak melakukan kegiatan bisnis di Indonesia tentunya juga membutuhkan tempat tinggal. Hal ini menyadai pertimbangan tersendiri bagi pemerintah sebagai dasar untuk menerbitkan sebuah kebijakan khusus tentang prosedur dan tata cara agar WNA yang berbisnis dan berinvestasi di Indonesia bisa memiliki rumah tinggal.

Salah satu cara untuk menarik investor asing adalah dengan memberikan kemudahan akses untuk mempunyai hunian maupun properti di Indonesia melalui pemberian Hak Pakai. Alas hak dalam bentuk Hak Pakai adalah suatu hak atas tanah yang memungkinkan WNA untuk mempunyai dan menggunakan properti, khususnya dalam konteks hunian, dengan jangka waktu tertentu dan tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku. Pemberian Hak Pakai untuk hunian kepada WNA tidak hanya membantu memperluas basis investor asing, tetapi juga menciptakan lingkungan investasi yang menarik dan kondusif. Upaya demikian sesuai prinsip daya tarik investasi, yang mendorong pengembangan infrastruktur dan meningkatkan daya saing negara di tingkat global. Dalam konteks globalisasi, integrasi ekonomi, dan mobilitas internasional

¹ Mahriza, T. (2019). Pengaruh investasi dalam negeri, investasi asing, tenaga kerja dan infrastruktur terhadap perekonomian di Provinsi Sumatera Barat. *Jurnal Kajian Ekonomi Dan Pembangunan*, 1(3): 692, 691-704. DOI: <http://dx.doi.org/10.24036/jkep.v1i3.7697>

² Kaseger, E. V. P. (2014). Pemilikan Hunian Oleh Warga Negara Asing di Indonesia. *Lex et Societatis*, 2(1): 44, 44-54. DOI: <https://doi.org/10.35796/les.v2i1.3976>

³ Arsensius, A. Pengaturan Hak Pakai Sebagai Objek Hak Tanggungan Atas Rumah Tinggal Warga Negara Asing. *Tanjungpura Law Journal*, 7(2): 185, 184-210. DOI: <http://dx.doi.org/10.26418/tlj.v7i2.58807>

yang semakin meningkat, memberikan akses kepada WNA untuk memiliki hunian adalah tindakan yang diharapkan mampu menarik minat investor asing untuk mengembangkan bisnisnya di Indonesia.

Ketentuan dan persyaratan perolehan Hak Pakai bagi WNA saat ini diregulasikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2022 (PP 18/2021). Salah satu persyaratan pokok yang wajib dipenuhi oleh WNA untuk mengajukan permohonan perolehan Hak Pakai adalah adanya kepemilikan dokumen keimigrasian seperti visa, paspor atau izin tinggal lainnya yang diterbitkan oleh pihak yang memiliki kewenangan untuk itu. Bagi orang asing yang berminat untuk tinggal sementara di Indonesia atau bahkan memiliki investasi di bidang property khususnya dalam bentuk Hak Pakai, izin tinggal dalam bentuk Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS) merupakan dokumen kunci yang wajib dimiliki agar dapat melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang dipersyaratkan oleh ketentuan peraturan hukum yang ada di Indonesia. Aspek penting dari KITAS salah satunya adalah kedudukannya sebagai salah satu persyaratan perolehan hak atas tanah dalam bentuk hak pakai WNA di Indonesia yang secara khusus hanya dapat diperuntukkan sebagai rumah tinggal.

KITAS merupakan suatu dokumen resmi yang diterbitkan oleh pemerintah Indonesia kepada WNA untuk tinggal sementara di Indonesia sesuai dengan tujuan atau maksud-maksud tertentu. KITAS merupakan izin tinggal yang dapat didapatkan oleh WNA dengan masa berlaku terbatas dan harus diperpanjang sesuai dengan ketentuan mengenai perolehan KITAS yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian (PP 31/2013). Berdasarkan ketentuan Pasal 148 PP 31/2013, masa berlaku KITAS hanyalah 2 tahun. Sehingga perlu dilakukan perpanjangan masa berlaku KITAS secara berkala setiap 2 tahun sekali. Disisi lain, Hak Pakai yang dapat dipunyai oleh WNA yang salah satu persyaratannya adalah KITAS, dapat diperoleh untuk masa perolehan hak hingga 30 tahun dan kemudian bisa dilakukan perpanjangan selama 20 tahun. Masa berlaku KITAS yang terbatas dan jangka waktu kepemilikan Hak Pakai yang cukup Panjang mencapai 30 tahun, membuka peluang adanya kelalaian WNA Pemegang Hak Pakai untuk memperpanjang KITAS-nya sehingga KITAS tersebut menjadi kadaluarsa.

Pemahaman mengenai ketentuan tersebut belum tentu dimiliki oleh WNA yang hendak memperoleh Hak Pakai atas tanah di Indonesia. Maka dari itu diperlukan pula peranan notaris untuk melakukan penyuluhan hukum kepada WNA yang ingin memperoleh Hak Pakai sebagai rumah tinggal. Notaris memiliki peranan penting dalam proses pembuatan akta-akta yang berhubungan dengan proses perolehan Hak Pakai. Notaris pada tahap ini perlulah pula memberikan informasi yang jelas terkait hak dan kewajiban serta akibat hukum ketika seorang WNA menjadi subjek Hak Pakai. Penyuluhan hukum yang tepat dari notaris tentulah dibutuhkan agar pengadap yang hadir di hadapannya tidak memiliki permasalahan hukum dikemudian hari akibat ketidaktahuannya tentang kewajiban yang harus dipenuhinya sebagai subjek pemegang Hak Pakai.

Artikel ini akan menguraikan tentang bagaimana ketentuan perolehan hak pakai bagi WNA. Lebih lanjut juga akan dibahas tentang bagaimana peranan notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terkait akibat hukum yang bisa terjadi terhadap hak

pakai jika WNA lalai melakukan perpanjangan KITAS. Maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui ketentuan tentang perolehan hak pakai bagi WNA dan memahami peranan notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terkait akibat hukum yang bisa terjadi terhadap hak pakai jika WNA lalai melakukan perpanjangan KITAS.

Beberapa penelitian yang pernah membahas tentang Hak Pakai untuk orang asing diantaranya adalah Hak Pakai Atas Rumah Hunian Warga Negara Asing Dalam Perkawinan Campuran Tanpa Perjanjian Kawin⁴ milik Eddy Nyoman Winarta yang berfokus pada status dari hak pakai pada perkawinan campuran. Selain itu, ada pula Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai dalam Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing di Indonesia⁵ karya Kadek Julia Maha Dewi yang mengkaji mengenai Hak Pakai dalam ranah kepemilikan Apartemen oleh WNA. Penelitian tersebut belum ada yang mengkaji tentang KITAS sebagai persyaratan perolehan Hak Pakai bagi WNA. Guna melengkapi penelitian-penelitian yang telah terlebih dahulu ada, maka penting kiranya dilakukan riset tentang akibat hukum KITAS yang kadaluarsa terhadap status hak pakai yang dimiliki oleh warga negara asing di Indonesia.

2. Metode Penelitian

Riset ini merupakan suatu *normative legal research* dengan tujuan untuk mengkaji dan mengalisis masalah-masalah tentang hukum.⁶ Berdasarkan Pendapat yang dikemukakan oleh I Made Pasek Diantha Penelitian hukum Normatif mencakup persoalan hukum yang diperoleh dari perspektif internal dengan objek berupa norma hukum.⁷ Riset ini menggunakan Pendekatan Perundang-Undangan dan juga konseptual yang digunakan untuk menganalisis konsep pemberian hak atas tanah dalam bentuk hak pakai untuk WNA yang ingin mempunyai rumah hunian di Indonesia. Bahan hukum pada artikel ilmiah ini terdiri dari bahan hukum primer yaitu PP 18/2023. Bahan hukum sekunder juga digunakan sebagai bahan pendukung untuk melakukan analisis hukum pada artikel ini. Bahan hukum skunder yang digunakan berupa literatur-literatur yang mempunyai relevansi dengan riset yang dilakukan. Bahan hukum yang dikumpulkan lalu dianalisis dengan metode preskriptif analitis. Analisis dilakukan terhadap berbagai bahan hukum yang diperoleh untuk menjawab persoalan-persoalan hukum tentang akibat hukum KITAS yang kadaluarsa terhadap kebashahan Hak Pakai yang dimiliki oleh WNA.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 Ketentuan Perolehan Hak Pakai Bagi Orang Asing

⁴ Winarta, E.N., (2017). Hak Pakai Atas Rumah Hunian Warga Negara Asing Dalam Perkawinan Campuran Tanpa Perjanjian Kawin. *ActaComitas*, 2017 (1):42, 42-57. DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2017.v02.i01.p04>

⁵ Mahadewi, K. J. (2019). Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai dalam Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing di Indonesia. *Gema Keadilan*, 6(2):184, 184-195. DOI: <https://doi.org/10.14710/gk.2019.5862>

⁶ Efendi, J. dan Ibrahim, J. (2018), *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Jakarta: Prenada Media, h. 130.

⁷ Windia, W.P., 2023, 'TRITA' ILMIAH: Panduan Menyusun Karya Tulis Ilmiah Tentang Hukum, Denpasar: Swasta Nulus, h.19

Tanah ialah suatu unsur esensial atas eksistensi suatu negara. Tanah merupakan faktor penting agar suatu negara dapat memenuhi syarat wilayah untuk kemudian dapat diakui sebagai negara yang beradulat.⁸ Tanah adalah simbol kedaulatan suatu negara. Kepemilikan dan pengendalian atas wilayah ini menegaskan identitas nasional dan kedaulatan negara tersebut. Prinsip ini melatarbelakangi hadirnya pembatasan tentang pemberian suatu hak atas tanah untuk WNA. Pembatasan yang dilakukan berupa pembatasan terhadap jenis hak, jangka waktu hingga peruntukan atas tanah yang dikuasai oleh WNA.

Hak pakai merupakan suatu jenis hak atas tanah yang memungkinkan untuk dipunyai oleh WNA dengan atas nama pribadi. Pada hakikatnya, hak pakai adalah suatu hak yang diperoleh yang peruntukannya dalam rangka menggunakan maupun memperoleh hasil yang diperoleh dari tanah tersebut, yang secara langsung penguasaannya berada dibawah penguasaan negara ataupun tanah yang merupakan hak milik individu tertentu.⁹ Subjek yang memegang hak pakai kemudian memperoleh wewenang dan kewajiban yang ketentuannya tercantum pada keputusan pemberian haknya yang penerbitannya dilakukan oleh pejabat berwenang jika hak pakai didapatkan di atas tanah negara. Sementara jika hak pakai diperoleh di atas suatu tanah hak milik, maka wewenang dan kewajiban tersebut akan dimuat pada perjanjian dengan pemilik tanah.¹⁰ Menurut ketentuan yang telah diuraikan, bisa dilihat bahwasannya pemberian hak pakai dapat disertai dengan keputusan tertentu yang memuat tentang kewenangan dan kewajiban tertentu yang wajib dipenuhi oleh pemegang hak pakai. Pada konteks pemberian hak pakai bagi WNA, kewenangan yang diberikan oleh pemerintah kepada WNA pemafaatannya peruntukannya dapat berupa rumah tinggal atau hunian.

Berdasarkan ketentuan pasal 69 PP 18/2021 WNA yang bisa mempunyai hunian hanyalah WNA yang memiliki dokumen keimigrasian sebagaimana yang ditetapkan oleh ketentuan yang berlaku. Salah satu jenis dokumen keimigrasian yang dapat digunakan untuk memperoleh Hak Pakai adalah Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS). Pasal 141 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2023 tentang Perubahan Ketiga tentang PP Nomor 31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian (PP 40/2023) menentukan bahwa KITAS hanya dapat diberikan kepada:

1. WNA yang memasuki wilayah Indonesia menggunakan Visa tinggal terbatas;
2. Anak-anak yang lahir di wilayah Indonesia dengan orang tua memiliki KITAS;
3. WNA yang memperoleh peralihan status dari izin tinggal kunjungan;
4. Nakhoda, awak kapal, dan tenaga ahli asing yang berada pada alat terapung, kapal laut, maupun instalasi tertentu yang operasinya berada pada kawasan perairan dan yurisdiksi Indonesia sebagaimana ketentuan hukum yang ada dan berlaku;
5. WNA menikahi WNI dengan cara yang sah;

⁸ Munawaroh, N., 2023, 4 Unsur Berdirinya Negara, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/unsur-berdirinya-negara-lt62518327e2b93/>, diakses 17 Oktober 2023

⁹ Pradnyana, I. D. M. N. P., Putra, I. B. W., & Wirawan, I. K. (2018). Pengaturan Jangka Waktu Kepemilikan Rumah Tunggal oleh Orang Asing di Atas Tanah Hak Pakai Atas Hak Milik. *ActaComitas*, 2018 (1): 127, 122-135. DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p09>

¹⁰ Lihat Pasal 41 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

6. Anak dari pasangan WNI dan WNA yang menikah dengan sah.

Persyaratan yang perlu disiapkan untuk mengajukan permohonan perolehan KITAS diantaranya adalah Paspor yang sah dan masih berlaku, adanya bukti prihal penjaminan yang berasal dari pihak penjamin maupun keimigrasian, serta adanya dokumen yang menerangkan maksud, tujuan ataupun status dari WNA yang bersangkutan.

Hak Pakai, termasuk untuk rumah tinggal WNA dapat diperoleh dengan masa paling lama mencapai 30 tahun untuk kemudian bisa diperbaharui kembali dengan masa perpanjangan mencapai 20 tahun. Setelah itu Hak Pakai dapat diperbaharui kembali untuk 30 tahun. Peraturan mengenai masa berlaku Hak Pakai diatur pada ketentuan pasal 113 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 (Permen ATR/KBPN 18/2021). Menurut ketentuan tersebut, Hak Pakai juga bisa diberikan dengan masa pemberian hak yang tidak terbatas pada waktu tertentu, sepanjang masih digunakan dan juga dimanfaatkan. Hak Pakai untuk rumah tapak bagi WNA dapat juga diperoleh di atas tanah yang telah dibebani hak pengelolaan maupun di atas sutau bidang tanah yang merupakan tanah hak milik. WNA juga bisa membuat Hak Pakai yang diperolehnya menjadi jaminan atas suatu pembiayaan utang melalui pembebanan Hak Tanggungan.

Panjangnya jangka waktu kepemilikan Hak Pakai menyebabkan perlunya kehadiran kepastian hukum atas status hak pakai jika subjek hak pakai meninggal dunia. Dengan demikian, Hak Pakai sebagai suatu hak atas tanah, kendati dipegang oleh WNA, tetaplah dapat diwariskan kepada keturunannya. Namin, ahli warisnya haruslah memenuhi persyaratan sebagai pemegang Hak Pakai. Yakni dengan memiliki dokumen keimigrasian sebagaimana yang ditentukan oleh ketentuan peraturan perundangan yang berlaku di Indonesia. Andai kata persyaratan ini tidak dapat dipenuhi, maka ahli waris haruslah segera mengalihkan tanah dengan Hak Pakai tersebut.

Pemberian Hak Pakai bagi WNA untuk memperoleh hunian di Indonesia juga disertai dengan beberapa pembatasan. Pembatasan tersebut diantaranya adalah adanya batas minimal harga untuk rumah tinggal yang dimiliki oleh WNA. Harga minimal ini memiliki ketentuan yang berbeda untuk setiap daerah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Keputusan Menteri Agraria/KBPN Nomor 1241/SK-HK.02/IX/2022. WNA hanya dapat memperoleh rumah tapak dengan Hak Pakai di DKI Jakarta, Banten, Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, DI Yogyakarta dan Bali dengan harga minimal Rp 5 miliar rupiah. Untuk wilayah Nusa Tenggara Barat WNA dapat memperoleh Hak Pakai untuk rumah tapak dengan harga minimal Rp 3 miliar rupiah. Sementara untuk wilayah Sumatera Utara, Kalimantan Timur, Sulawesi Selatan dan Kepulauan Riau ketentuan minimal rumah tapak yang dapat diperoleh dengan hak pakai adalah Rp 2 miliar rupiha. Sedangkan ketentuan untuk daerah lainnya WNA telah dapat memperoleh Hak Pakai atas rumah tapak dengan harga minimal Rp 1 miliar rupiah. Keterbatasan lainnya bagi WNA yang hendak memiliki rumah tapak dengan status hak milik ialah luas tanahnya yang tidak boleh melebihi dari 2.000 m² satu orang atau satu keluarga hanya dapat memiliki satu bidang tanah saja. Ketentuan mengenai pembatasan tersebut dapat disimpangi jika memberikan dampak yang positif bagi kondisi perekonomian dan sosial dengan adanya izin dari Menteri.

Ketentuan mengenai pemberian hak pakai untuk WNA yang demikian adalah satu dari sekian upaya yang ditempuh oleh pemerintah guna meningkatkan kodusifitas iklim investasi nasional untuk menarik investor asing.¹¹ Tidak dapat dipungkiri suntikan modal asing adalah satu elemen yang mampu mendorong angka pertumbuhan ekonomi nasional. Kenyamanan investasi tentu merupakan faktor penting yang menjadi pertimbangan bagi investor asing untuk menentukan negara tempatnya mengembangkan bisnis. Melalui pemberian Hak Pakai untuk hunian bagi orang pemerintah dapat menarik minat investor asing untuk berbisnis di Indonesia yang bermuara pada pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan rakyat.

3.2 Peran Notaris dalam Melakukan Penyuluhan Hukum Terkait Akibat Hukum KITAS yang Kadaluarsa terhadap Status Hak Pakai yang dimiliki WNA.

Pengaturan tentang Hak Pakai bagi WNA yang ingin mempunyai hunian di Indonesia hingga hari ini masih diatur secara parsial. Ketentuannya menyebar pada berbagai bentuk regulasi mulai pada tingkatan Undang-undang hingga sampai pada peraturan Menteri. Untuk memahami tentang syarat dan ketentuan pemilikan Hak Pakai bagi WNA secara holistik, berbagai aspek pengaturan tentang perolehan Hak Pakai bagi WNA dari berbagai peraturan tersebut. Pengaturan perolehan Hak Pakai bagi WNA secara administratif diatur pada Permen ATR/KBPN 18/2021. Sebagai syarat utama, Pasal 69 ayat 1 PP 18/2021 mensyaratkan seorang WNA agar bisa memperoleh sebuah rumah hunian di atas tanah hak pakai adalah dengan memiliki dokumen keimigrasian tertentu sebagaimana yang diatur pada ketentuan hukum yang ada dan berlaku. Lebih lanjut penjelasan atas pasal 69 ayat 1 PP 18/2021 menjabarkan lebih lanjut tentang dokumen keimigrasian yang dimaksud diantaranya berupa izin tinggal. Paspur maupun visa yang diterbitkan oleh lembaga yang memiliki wewenang demikian.

Definisi tentang izin tinggal dapat diperoleh pada pasal 1 angka 18 PP 40/2023 yang menjelaskan bahwa:

“Izin Tinggal adalah izin yang diberikan kepada Orang Asing oleh Pejabat Imigrasi atau Pejabat Dinas Luar Negeri baik secara manual maupun elektronik untuk berada di Wilayah Indonesia.”

Berbagai jenis dari izin tinggal yang dapat diterbitkan oleh pihak keimigrasian diantaranya adalah izin tinggal diplomatik, izin tinggal dinas, izin tinggal kunjungan, izin tinggal terbatas (KITAS), serta izin tinggal tetap (KITAB).¹² Dari berbagai jenis izin tinggal tersebut, WNA yang bukan merupakan perwakilan diplomatik umumnya dapat menggunakan KITAS sebagai dasar permohonan perolehan hak pakai untuk memiliki rumah tinggal di Indonesia. Skema ini merupakan pilihan yang paling sesuai bagi WNA yang hendak melakukan penanaman modal dan mengembangkan bisnisnya di Indonesia.

¹¹ Bimantara, A. (2018). Aspek Hukum Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. *Lex Et Societatis*, 6(9): 30, 29-36. DOI: <https://doi.org/10.35796/les.v6i9.22754>

¹² Pasal 112 PP 40/2023

KITAS sebagai izin tinggal, memiliki keterbatasan masa berlaku. Mulanya PP 31/2011 menentukan bahwa KITAS diberikan untuk masa berlaku yang paling lama mencapai 2 tahun untuk kemudian bisa diperpanjang dengan setiap kali melakukan perpanjangan bisa dilakukan untuk masa berlaku 2 tahun. Namun perpanjangan ini maksimal diperoleh dengan masa berlaku maksimal 6 tahun. Namun melalui berlakunya PP 40/2023, ketentuan pasal 148 diubah sehingga Izin tinggal terbatas dapat diberikan sekaligus dengan masa berlaku maksimal 10 tahun. Ketentuan ini mengartikan bahwa tidak ada ketentuan masa berlaku yang pasti untuk KITAS yang dikeluarkan untuk pertama kalinya. Dengan demikian masa berlaku KITAS dapat disesuaikan dengan kebutuhan WNA dengan maksimal masa berlaku mencapai 10 tahun.

Hak Pakai, di sisi lain dapat diperoleh untuk masa berlaku yang lebih panjang dibandingkan masa berlaku KITAS, yakni hingga 30 tahun dan kemudian bisa dilakukan perpanjangan dengan jangka waktu untuk 20 tahun. Bahkan jika masa perpanjangan terhadap hak pakai telah melampaui masa 20 tahun, maka hak pakai masih bisa diperbaharui kembali dengan masa perolehan hak maksimal selama 30 tahun.¹³ Ketentuan ini menghadirkan konsekuensi bahwa ada masa dimana KITAS WNA yang memiliki rumah tinggal di Indonesia kadaluarsa sebelum jangka waktu hak pakai yang dimilikinya habis. Kondisi ini tidak akan menjadi persoalan jika, WNA yang merupakan subjek hak pakai konsisten memperpanjang KITASnya atau mengubahnya menjadi KITAB setelah jangka waktu 10 tahun. Namun, apa bila WNA pemegang hak pakai lalai melakukan perpanjangan, maka keabsahannya sebagai subjek hak pakai dapat menjadi persoalan tersendiri.

PP 18/2021 tidaklah ada ketentuan yang secara eksplisit mengatur mengenai akibat hukum terhadap keabsahan hak pakai yang dimiliki oleh WNA jika lalai memperpanjang KITAS-nya. Pasal 61 ayat 2 PP 18/2021 menguraikan beberapa kondisi yang dapat menyebabkan hapusnya hak pakai. Selain hak pakai dapat habis akibat masa berlakunya telah habis, hak pakai juga dapat hapus karena haknya dibatalkan oleh Menteri sebelum berakhirnya jangka waktu hak pakai. Berdasarkan ketentuan pasal 61 huruf b PP 18/2021 beberapa alasan yang dapat dijadikan dasar oleh Menteri untuk melakukan pembatalan hak pakai diantaranya adalah:

1. Pemegang hak pakai tidak memenuhi ketentuan tentang kewajiban dan/atau larangan yang termaktub pada ketentuan pasal 57 dan/atau 58 PP 18/2021;
2. Persyaratan serta kewajiban tidak dipenuhi sebagaimana yang ditentukan pada perjanjian tentang pemberian hak pakai;
3. Adanya suatu cacat yang sifatnya administratif; atau
4. Adanya putusan pengadilan yang telah inkraht.

Alasan-alasan pembatalan hak pakai oleh menteri berdasar pasal 61 huruf b pada nomor 1 dan 2 PP 18/2021, lebih menekankan pada persoalan pemanfaatan atau penggunaan bidang tanah yang diperoleh dengan hak pakai. Sementara alasan cacat administrasi menekankan pada kecacatan substansial, kecacatan yuridik, kecacatan

¹³ Legowo, A. (2017). Harmonisasi Pengaturan Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Bagi Warga Negara Asing. *Arena Hukum*, 10(1): 100, 97-119. DOI: <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2017.01001.6>

prosedural dan/atau kecacatan kewenangan. Cacat administrasi pada konteks ini berkaitan dengan proses pemberian hak atas tanah.

Alasan lainnya yang diuraikan pada pasal 61 huruf c sampai huruf j PP 18/2021 yang dapat menyebabkan hapusnya suatu hak pakai diantaranya:

1. Karena diubahnya suatu hak pakai menjadi hak atas tanah lain;
2. Pemegang haknya melepas hak pakai sebelum habisnya masa berlaku hak pakai;
3. Dilepaskannya demi kepentingan umum;
4. Dilakukan pencabutan atas dasar ketentuan Undang-undang;
5. Ditetapkan menjadi bidang tanah yang terlantar;
6. Ditetapkan menjadi bidang tanah yang musnah;
7. Berkahirnya perjanjian pemberian hak untuk hak pakai yang diperoleh di atas tanah hak milik atau hak pengelolaan; dan/atau
8. Subjek pemegang hak sudah tidak lagi memenuhi persyaratan selaku subjek hak.

Menurut ketentuan tersebut dapat dilihat bahwa subjek Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi persyaratan untuk menjadi subjek pemegang hak pakai adalah salah satu penyebab yang dapat mengakibatkan hapusnya suatu hak pakai. Untuk memperoleh suatu hak atas tanah, tentunya haruslah memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan. Namun tidak dijelaskan lebih lanjut, apakah dengan tidak terpenuhinya satu saja syarat untuk menjadi subjek pemegang hak pakai cukup menjadi penyebab yang bisa mengakibatkan hapusnya suatu hak atas tanah. Regulasi yang demikian membuka peluang dilakukannya suatu penafsiran secara terbuka untuk menilai kapan seseorang dikatakan tidak lagi memenuhi ketentuan sebagai subjek bagi suatu hak atas tanah. Terlebih lagi hingga saat ini belum pula ada ketentuan yang lebih lanjut mengatur tentang mekanisme hapusnya hak atas tanah akibat subjek haknya tidak lagi memenuhi syarat.

Pada konteks pemberian hak pakai bagi WNA, keberadaan dokumen keimigrasian merupakan syarat utama perolehan hak pakai guna memperoleh hunian bagi WNA. Maka dari itu, WNA pemegang hak pakai yang KITAS-nya kadaluarsa/masa berlakunya habis dapat menyebabkan WNA tersebut tidak memenuhi lagi syarat ataupun ketentuan selaku subjek pemegang hak pakai. Maka dengan demikian hak pakai yang dipegangnya menjadi hapus. Kendati demikian, tidak ada mekanisme atau prosedur pasti yang membuat hapusnya suatu Hak Pakai jika WNA selaku pihak pemegang hak pakai lalai melakukan perpanjangan KITASnya. Terlebih lagi tidak ada sistem terintegrasi antara pihak imigrasi dan BPN, sehingga celah ini dapat dimanfaatkan oleh WNA dengan hanya mengurus KITAS saat hendak memperoleh hak pakai, atau hanya melakukan perpanjangan jika hendak melakukan peralihan subjek hak pakai kepada orang lain. Sertipikat Hak Pakai sebagai bukti kepemilikan Hak Atas Tanah, tentunya berada pada penguasaan WNA sendiri selaku pemegang haknya. Sehingga hapusnya hak pakai akibat KITAS yang kadaluarsa tidaklah dapat dilakukan secara serta merta. Maka dari itu, perlulah dilakukan perumusan peraturan teknis yang memuat tentang tata cara pencabutan atau penghapusan hak pakai ketika WNA yang memegang hak pakai tidak lagi memenuhi persyaratan untuk menjadi subjek pemegang hak.

WNA yang telah memiliki hak pakai untuk huniannya di Indonesia juga hendaknya memahami ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, terutama mengenai regulasi yang menyangkut tentang hak pakai bagi WNA. Pemahaman mengenai hal tersebut dapat diperoleh oleh WNA melalui Notaris dalam tahapan pembuatan akta dalam rangka perolehan Hak Pakai. Notaris sebagai Pejabat umum berdasarkan ketentuan pasal 15 ayat 2 huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN-P) memiliki kewenangan untuk memberi penyuluhan hukum bagi para pehadap yang hadir di hadapan notaris dalam rangka pembuatan akta, termasuk ketentuan dan kewajiban bagi WNA sebagai subjek pemegang Hak Pakai. Pelaksanaan penyuluhan hukum oleh Notaris pada konteks ini bukanlah sebagai suatu intervensi terhadap kehendak yang dimiliki para penghadap. Penyuluhan hukum dapat dilakukan notaris melalui pemberian saran dan sosialisasi informasi pada proses pembuatan akta.¹⁴ Kegiatan penyuluhan hukum oleh Notaris pada prinsipnya bertujuan agar para penghadap memperoleh kepastian hukum dan pemahaman tentang ketentuan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵ Pemahaman yang diperoleh pada proses pembuatan akta menjadi penting bagi para pihak agar dikemudian hari terhindar dari akibat hukum yang tidak diinginkan akibat ketidaktahuan akan ketentuan hukum yang berlaku mengenai perbuatan hukum yang dilakukannya.

Berdasarkan kewenangan tersebut, notaris memiliki peranan penting untuk mensosialisasikan kepada WNA yang hadir kehadapannya untuk membuat akta-akta terkait perolehan hak pakai, bahwa ada persyaratan dan kewajiban yang harus dipenuhi selaku subjek pemegang Hak Pakai. Salah satu kewajiban yang perlu disosialisasikan oleh notaris adalah bahwa WNA sebagai subjek pemegang hak pakai perlulah secara tertib melakukan perpanjangan KITAS. Karena KITAS yang kadaluarsa dapat menyebabkan WNA tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai subjek Hak Pakai. Perpanjangan KITAS secara tertib penting dilakukan agar WNA dapat memenuhi ketentuan yang berlaku agar terhindar dari kemungkinan hapusnya Hak Pakai yang dimilikinya akibat tidak terpenuhinya persyaratan untuk menjadi subjek pemegang Hak Pakai. Khusus bagi WNA yang memiliki Hak Pakai dengan dokumen imigrasi berupa KITAS hendaknya cermat untuk melakukan perpanjangan masa berlaku KITASnya. Namun jika masa berlaku KITAS hampir mencapai 10 Tahun, hendaknya dilakukan perubahan dokumen keimigrasian dari KITAS menjadi KITAB. Dengan demikian WNA akan bisa terhindar dari akibat hukum berupa hapusnya hak pakai akibat tidak dipenuhinya persyaratan untuk menjadi subjek pemegang hak pakai.

4. Kesimpulan

Ketentuan mengenai perolehan Hak Pakai bagi WNA diatur pada PP 18/2023. Syarat mendasar yang wajib dimiliki oleh WNA yang hendak memiliki rumah tinggal di

¹⁴ Auta, B. (2022). Bentuk Penyuluhan Hukum Notaris Terhadap Jual Beli Apartemen Sebagai Wujud Perlindungan Konsumen. *Officium Notarium*, 2(3): 454, 449-456. DOI: <https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss3.art7>

¹⁵ Putra, F., & Anand, G. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Dirugikan Atas Penyuluhan Hukum Oleh Notaris. *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 8(2): 110, 105-116. DOI: <http://dx.doi.org/10.26623/humani.v8i2>

Indoneisa dengan alas hak berupa hak pakai haruslah memiliki dokumen keimigrasian sebagaimana yang diatur pada ketentuan hukum yang berlaku. Salah dokumen keimigrasian yang dapat digunakan untuk mengajukan permohonan Hak Pakai oleh WNA adalah KITAS. Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang melakukan penyuluhan hukum terkait akta-akta yang dibuatnya memiliki peranan penting untuk melakukan sosialisasi kepada WNA yang hadir dihadapannya untuk memperoleh Hak Pakai terkait syarat dan kewajiban yang harus dipenuhi sebagai subjek pemegang hak pakai untuk secara tertib melakukan perpanjangan KITAS agar subjek pemegang hak pakai terhindar dari kemungkinan hapusnya hak pakai akibat tidak dipenuhinya persyaratan untuk menjadi subjek hak pakai.

Daftar Pustaka

Buku

Efendi, J. dan Ibrahim, J. (2018), *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Jakarta: Prenada Media

Windia, W.P., (2023), *'TRI TA' ILMIAH: Panduan Menyusun Karya Tulis Ilmiah Tentang Hukum*, Denpasar: Swasta Nulus

Jurnal

Arsensius, A. Pengaturan Hak Pakai Sebagai Objek Hak Tanggungan Atas Rumah Tinggal Warga Negara Asing. *Tanjungpura Law Journal*, 7(2), 184-210. DOI: <http://dx.doi.org/10.26418/tlj.v7i2.58807>

Auta, B. (2022). Bentuk Penyuluhan Hukum Notaris Terhadap Jual Beli Apartemen Sebagai Wujud Perlindungan Konsumen. *Officium Notarium*, 2(3): 454, 449-456. DOI: <https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss3.art7>

Bimantara, A. (2018). Aspek Hukum Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. *Lex Et Societatis*, 6(9), 29-36. DOI: <https://doi.org/10.35796/les.v6i9.22754>

Kaseger, E. V. P. (2014). Pemilikan Hunian Oleh Warga Negara Asing di Indonesia. *Lex et Societatis*, 2(1), 44-54. DOI: <https://doi.org/10.35796/les.v2i1.3976>

Legowo, A. (2017). Harmonisasi Pengaturan Pemberian Jangka Waktu Hak Pakai Bagi Warga Negara Asing. *Arena Hukum*, 10(1), 97-119. DOI: <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2017.01001.6>

Mahadewi, K. J. (2019). Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai dalam Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing di Indonesia. *Gema Keadilan*, 6(2), 184-195. DOI: <https://doi.org/10.14710/gk.2019.5862>

Mahriza, T. (2019). Pengaruh investasi dalam negeri, investasi asing, tenaga kerja dan infrastruktur terhadap perekonomian di Provinsi Sumatera Barat. *Jurnal Kajian Ekonomi Dan Pembangunan*, 1(3), 691-704. DOI: <http://dx.doi.org/10.24036/jkep.v1i3.7697>

Pradnyana, I. D. M. N. P., Putra, I. B. W., & Wirawan, I. K. (2018). Pengaturan Jangka Waktu Kepemilikan Rumah Tunggal oleh Orang Asing di Atas Tanah Hak Pakai Atas Hak Milik. *ActaComitatus*, 2018 (1), 122-135. DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p09>

Putra, F., & Anand, G. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Dirugikan Atas Penyuluhan Hukum Oleh Notaris. *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 8(2): 110, 105-116. DOI: <http://dx.doi.org/10.26623/humani.v8i2>

Winarta, E.N., (2017). Hak Pakai Atas Rumah Hunian Warga Negara Asing Dalam Perkawinan Campuran Tanpa Perjanjian Kawin. *ActaComitas*, 2017 (1), 42-57. DOI: <https://doi.org/10.24843/AC.2017.v02.i01.p04>

Online/World Wide Web:

Munawaroh, N., 2023, 4 Unsur Berdirinya Negara, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/unsur-berdirinya-negara-1t62518327e2b93/>, diakses 17 Oktober 2023

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara 2043
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2023 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2023 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 103, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6886
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202