

**EKSISTENSI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 103 TAHUN 2015  
TENTANG KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU  
HUNIAN OLEH ORANG ASING DI KABUPATEN GIANYAR**

**I Komang Ady Ardhiana**

**I Gusti Ngurah Wairocana**

**Cokorde Dalem Dahana**

**Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, Indonesia**

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini diadakan adalah untuk mengetahui pelaksanaan aturan mengenai penguasaan tanah oleh orang asing di Kabupaten Gianyar. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris dengan studi lapangan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar. Analisis data dilakukan untuk memecahkan masalah yang tertuang dalam rumusan masalah dengan menggunakan analisis data deskriptif kualitatif yaitu menggambarkan pelaksanaan aturan mengenai penguasaan tanah oleh orang asing di Kabupaten Gianyar. Dari penelitian ini didapatkan hasil bahwa penguasaan tanah oleh orang asing sampai saat ini masih sangat tidak berimbang karena pada dasarnya WNA datang untuk melakukan penguasaan atas tanah dengan modal yang sangat besar disisi lain WNI sangat membutuhkan uang tersebut dalam menjalankan kehidupan sehari – hari sehingga secara kedudukan hukum WNA sangat diuntungkan dan sangat kuat dalam pembuatan perjanjiannya.

Kata Kunci: *Tanah, Penguasaan, Warga Negara Asing, Kabupaten Gianyar*

**ABSTRACT**

The purpose of this study is conducted to investigate the implementation of rules on land ownership by foreigners in Gianyar regency. This research method using empirical research methods with field studies in the National Land Agency of Gianyar regency. Data analysis was done to solve the problems stated in the formulation of the problem by using descriptive qualitative data analysis that describes the implementation of the rules on land ownership by foreigners in Gianyar regency. From this research showed that the acquisition of land by foreigners is still very uneven because basically foreigner citizen it comes to controlling the ground with a huge capital on the other hand the citizen is in dire need of money to enforce their daily life. Therefore, the legal position foreigner citizen greatly benefited and very powerful in making the deal.

Keywords: *Land, Authorization, Foreigner Citizen, Gianyar Regency*

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Konsep pengembangan pariwisata pulau Bali ini mulai dilakukan secara terencana dengan bantuan konsorsium internasional yang disebut SCETO (*centrale sociate pour equipment touristique outre-Mer*) yang merupakan investor yang berasal dari Prancis yang khusus mengembangkan industri pariwisata di Bali serta bekerjasama dengan pemerintah daerah setempat<sup>1</sup>.

Dalam perkembangannya akhirnya timbul minat warga negara asing untuk berinvestasi di Bali, sehingga warga negara asing yang berkeinginan mempunyai tanah ataupun rumah tempat tinggal dihadapkan pada kenyataan apakah tanah Hak Pakai tersebut benar-benar mampu memberikan suatu kepastian dan perlindungan hukum dan tidak hanya sebagai upaya pemerintah Indonesia untuk menarik investor ke Indonesia.

Selain itu, diperbolehkannya orang asing untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berdampak pula pada terjadinya ketimpangan atas dasar pengenaan pajak sekitarnya oleh kantor pelayanan pajak, mempercepat terjadinya perubahan sosial dalam masyarakat disekitarnya, yang mengutamakan gotong-royong dan persatuan, namun sebaliknya menjadi hidup ke individual dan mementingkan diri sendiri, hal ini telah dipengaruhi oleh sifat bisnis dan materialistis orang-orang asing sehingga pada akhirnya bermuara pada semakin jauhnya harapan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

---

<sup>1</sup> [www.btdc.co.id/bali](http://www.btdc.co.id/bali) diakses di akses Senin, 5 Januari 2015

Berdasarkan pemaparan diatas, permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah: Bagaimanakah pengaturan penguasaan tanah oleh orang asing?. Dan Bagaimanakah pelaksanaan aturan mengenai penguasaan tanah oleh orang asing di Kab. Gianyar?

## **1.2 Tujuan Penulisan**

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara praktis serta memberikan pada masyarakat luas khususnya bagi para pihak yang berkaitan dengan masalah penguasaan tanah oleh orang asing. Secara praktis maka tujuan yang hendak dicapai dalam skripsi ini adalah memberikan sumbangsih kepada pengetahuan mengenai hal-hal berkaitan dengan pertanahan dan agraria.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang menggunakan studi kasus hukum empiris berupa perilaku hukum masyarakat<sup>2</sup>. Sumber data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yaitu data langsung dari lapangan yang dilakukan melalui wawancara kepada informan yang ditentukan dan mengetahui permasalahan yang dikaji.

### **2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **2.2.1 Pengakuan Penguasaan Tanah oleh Orang Asing di Kabupaten Gianyar**

Menurut Bapak I Komang Wedana, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, wawancara hari Senin 6 Oktober 2015 yang menyatakan bahwa, dengan melalui proses penurunan hak, terlebih dahulu harus dimohonkan penurunan hak

---

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, hal. 40

oleh WNI yang memiliki tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar. Setelah terbit sertifikat hak pakai atas nama WNI baru kemudian dibuatkan akta jual beli dari WNI kepada WNA, sedangkan bila dilakukan melalui Pelepasan Hak yang diikuti permohonan Hak, maka sudah dapat langsung dibuatkan akta pelepasan haknya oleh WNI, kemudian WNA mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Negara melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar. Dengan penjelasan seperti itu baik WNI maupun WNA sepakat untuk melakukan peralihan hak melalui pelepasan Hak yang diikuti permohonan Hak.

Selain itu, satu syarat yang cukup penting adalah bahwa kehadiran WNA tersebut di Indonesia haruslah memberi manfaat bagi pembangunan nasional yaitu dengan cara berinvestasi memiliki rumah, yang maksudnya "WNA yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia<sup>3</sup>.

### **2.2.2 Pelaksanaan Hubungan Hukum dalam hal Penguasaan Tanah oleh Orang Asing di Kabupaten Gianyar**

Hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud Hak Milik. Hak milik pada dasarnya diperuntukan khusus bagi Warga Negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Baik untuk tanah yang diusahakan, maupun untuk keperluan membangun sesuatu di atasnya. Salah satu ciri Hak Milik adalah bahwa hak tersebut dapat menjadi induk hak atas tanah yang lain, misalnya Hak Guna

---

<sup>3</sup> Maria S.W. Sumardjono dan Marin Samosir, 2000, *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*, Bina Media, Medan, hal. 49-50.

Bangunan dan Hak Pakai<sup>4</sup>. Konstruksi yuridis untuk menyerahkan Hak Milik kepada WNA dengan Hak Sewa untuk bangunan atau Hak Pakai adalah karena adanya asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum tanah nasional, yang pada prinsipnya kepemilikan bangunan terpisah dengan penguasaan tanahnya kecuali jika menurut kenyataan pemilikan bangunan dan penguasaan hak atas tanahnya berada pada satu tangan<sup>5</sup>.

### **III. SIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan pembahasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa penguasaan tanah oleh orang asing sampai saat ini masih sangat tidak berimbang, hal ini dikarenakan kedudukan kedua belah pihak antara warga Negara Indonesia (WNI) dengan warga Negara asing (WNA) sangat tidak seimbang, karena pada dasarnya WNA datang untuk melakukan penguasaan atas tanah dengan modal yang sangat besar disisi lain WNI sangat membutuhkan uang tersebut dalam menjalankan kehidupan sehari – hari sehingga secara kedudukan hukum WNA sangat diuntungkan dan sangat kuat dalam pembuatan perjanjiannya.

### **REFERENSI**

Budi Harsono, 1970, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta.

Maria S.W. Sumardjono dan Marin Samosir, 2000, *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*, Bina Media, Medan.

Maria.S.W. Sumardjono, *WNA dan Kepemilikan Hak Milik Terselubung*, Kompas 15 Juni 1994.

Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti.

[www.btdc.co.id/bali](http://www.btdc.co.id/bali) diakses Senin, 5 Januari 2015

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, 1970, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta, hal. 286.

<sup>5</sup> Maria.S.W. Sumardjono, *WNA dan Kepemilikan Hak Milik Terselubung*, Kompas 15 Juni 1994, hal. 164.