

Kepemilikan Rumah Hunian Oleh Orang Asing Diatas Hak Milik

I Nengah Suriata

Sekolah Tinggi Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Wira Bhakti

nengahsuriata@stispolwb.ac.id

Abstract

The need for residential housing for foreigners who reside is a basic right that should be considered. Foreigners who have competencies in the field of tourism, managers, and other expertise for the Indonesian state are very realistic because the knowledge of foreigners' work skills for progress is mostly owned by foreigners. Indonesia as a country that will lead to progress is in dire need of knowledge and skills in various fields of technology, management and increasing resources both human and natural resources.

The research method is carried out with the type of normative legal research method, with the source of primary legal material Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 103 of 2015 concerning Ownership of Residential Houses or Occupancy by Foreigners Residing in Indonesia, and other laws and regulations related to the issues discussed. While secondary legal materials are library books, journal articles *on line journal system*, scientific papers, and reviews in the mass media and others.

The results of the study indicate that there is conformity between the Republic of Indonesia Government Regulation Number 103 and the Republic of Indonesia Government Regulation in Article 4 letter a and number 1 of Number 10 of 1996 concerning Cultivation Rights, Building Rights and Land Rights Article 39 letter e and land objects Article 40 letter c, as well as the Republic of Indonesia Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Land Management Rights, Land Rights, Flat Housing Units and Land Registration Article 49 paragraph (1).

Abstrak

Kebutuhan akan hunian rumah tempat tinggal bagi orang asing yang bertempat tinggal merupakan hak asasi yang patut diperhatikan. Orang asing yang memiliki kompetensi di bidang kepariwisataan, manajer, maupun keahlian lainnya bagi negara Indonesia sangat realistis karena pengetahuan ketrampilan kerja orang asing untuk kemajuan tersebut kebanyakan dimiliki oleh orang asing. Negara Indonesia sebagai negara yang akan menuju kemajuan sangat membutuhkan pengetahuan dan ketrampilan berbagai bidang teknologi, manajemen maupun meningkatkan Sumber Daya baik sumber daya manusia maupun alam.

Metode penelitian dilakukan dengan jenis metode penelitian hukum normatif, dengan sumber bahan hukum primer Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan permasalahan yang dibahas. Sedangkan bahan hukum sekunder buku kepustakaan, artikel-artikel jurnal *on line jurnal system*, karya ilmiah, dan ulasan-ulasan di media masa serta lainnya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya kesesuaian antara Peraturan Pemerintah Republik Nomor 103 dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia dalam Pasal 4 huruf a dan angka 1 Nomor 10 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah Pasal 39 huruf e dan objek tanah Pasal 40 huruf c, serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan tanah, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pasal 49 ayat (1)

Info Artikel

Diterima :

Tgl 12 April 2024

Revisi :

Tgl 22 April 2024

Terbit :

Tgl 05 Juni 2024

Key words:

Foreigner's Right

to Use; Legal

Certainty

Kata Kunci:

Hak Pakai Orang

Asing; Kepastian

Hukum

Corresponding

Author :

I Nengah Suriata,

E-mail :

nengahsuriata@

stispolwb.ac.id

PENDAHULUAN

Wilayah Negara Indonesia merupakan daerah pilihan kunjungan terbanyak pariwisata dari manca negara, sehingga beberapa provinsi di Indonesia menjadi destinasi wisata di dunia. Oka A. Yoeti, menyebutkan bagi orang asing dari negara-negara yang perekonomiannya sudah maju mengkonsumsi barang-barang mewah (*luxurious goods*) sudah berkurang, hanya sebatas membeli bagi kebutuhan hidupnya, namun kebutuhan jasmani dan rohani merupakan kebutuhan primer bagi mereka. Bagyono, menyebutkan bahwa "jenis akomodasi antara lain, hotel, motel, wisma, pondok wisata, villa, apartemen, karavan, perkemahan, kapal pesiar, *yacht*, pondok remaja, dan sebagainya.

Berkaitan dengan berbagai jenis akomodasi pariwisata dibutuhkan manajer profesional dari orang asing untuk mengoperasikan akomodasi tersebut. Orang asing memiliki pengetahuan dan ketrampilan dibidang berbagai jenis akomodasi pariwisata. Bukan semua akomodasi pariwisata membutuh keahlian dari orang asing, terdapat juga orang warga negara Indonesia yang telah mampu mengoperasikan berbagai jenis akomodasi pariwisata. Bagi warga negara asing yang menjadi *top manager* tentu kita harus menyiapkan rumah hunian sebagai tempat tinggal. Tempat bersosial didalam keluarga merupakan kebutuhan mendasar dari semua orang. Menurut Abraham Maslow bahwa kebutuhan mendasar hidup manusia dapat digambarkan sebagai suatu piramida yaitu kebutuhan dasar yaitu psikologi yang meliputi udara bersih, air, tempat hunian, makanan, dan lain sebagainya; pada tingkatan berikutnya kebutuhan atas perasaan aman dari bebas dari gangguan fisik dan psikhis, bebas dari perasaan kekhawatiran, dan tercipta perasaan kedamaian, kemudian tahapan selanjutnya perasaan cinta kasih dan memiliki berbagai kebutuhan kehidupan dan kebutuhan tertinggi yaitu pengakuan atas pengembangan diri sendiri yang meliputi; pengakuan terhadap masyarakat, kebebasan berkeaktifitas, memiliki kebebasan berstatus sebagai makhluk social. *Hierarchy of need* digambarkan seperti dibawah ini



Gambar 1 Maslow's Hierarchy of Needs

Rumah sebagai tempat tinggal tetap merupakan kebutuhan hidup bagi setiap orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia. Hunian tempat tinggal bagi orang asing untuk meningkatkan derajat pola hidup berkualitas di wilayah Indonesia. Peningkatan kualitas kehidupan bagi setiap orang asing dalam kepemilikan rumah sebagai hunian dengan status secara kepastian hukum. Perkembangan dewasa ini melalui penanaman investasi oleh orang asing, akan membutuhkan rumah sebagai hunian tempat tinggal yang aman, nyaman serta terhindar dari gangguan psikhis. Menurut Gustav Rabbuck tujuan hukum (*recht idea*) terdiri kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum bagi orang asing yang menempati rumah sebagai hunian tempat tinggal tetap, agar terpenuhinya kebutuhan dasar kesejahteraan, kemakmuran dan keadilan. Oleh karena itu kepastian hukum sebagai prasyarat sangat penting untuk mendukung kenyamanan, keamanan dan kemakmuran bagi orang asing yang menempati rumah sebagai hunian tempat tinggal. Berkaitan kepastian hukum menurut E. Fernando M. Manullang menyebutkan bahwa; kepastian hukum terdapat empat prinsip yang dipenuhi agar dapat tercapai kepastian hukum yaitu: hukum tidak boleh samar, legislatif dilarang menciptakan hukum tidak boleh berlaku surut, badan yudikatif dilarang menciptakan delik baru kitab hukum pidana harus ditafsirkan secara terbatas.

Kepastian hukum yang berkaitan dengan proposal ini adalah kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Rabbuck yaitu kepastian hukum merupakan tujuan hukum (*recht idea*). Kepastian hukum merupakan tujuan hukum (*recht idea*) dari Gustav Rabbuck bernilai filosofis. Nilai filosofis kepastian hukum dari tujuan hukum (*recht idea*) merupakan hakikat kepemilikan rumah secara ontologis. Kepemilikan rumah yaitu untuk memberikan kepastian hukum kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di wilayah Indonesia.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 42 huruf b : Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia merupakan orang asing yang memiliki izin tempat tinggal. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia (PP 103/2015) Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) PP 103/2015, menyebutkan bahwa kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian diperuntukkan bagi orang asing pemegang izin tinggal di Indonesia dengan Hak Pakai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara Epistemologi perolehan kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian dilakukan dengan mengisi permohonan pendaftaran perubahan oleh orang asing kepada Kepala Badan Pertanahan setempat dengan melampirkan identitas diri pemohon. Pihak Badan Pertanahan setempat melakukan perubahan pada Pencatatan Tanah tanpa merubah pada sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan. Sedangkan secara Aksiologis bahwa kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing untuk memberikan kepastian hukum dan memberikan keamanan, nyaman dan kesejahteraan bagi orang asing. Orang asing yang diberikan status kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian adalah orang asing yang

bukan warga negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.

Pertumbuhan ekonomi pariwisata di setiap Provinsi di Indonesia sangat pesat perkembangannya yang membutuhkan para tenaga profesional orang asing untuk bekerja di provinsi Bali sebagai suatu contoh. Seiring perkembangan pariwisata tersebut, wilayah tanah di provinsi Bali sangat sempit untuk memberikan kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing dengan memberikan hak pakai. Terlebih lagi pendudukan yang bertempat tinggal di provinsi Bali semakin hari bertambah. Penduduk Provinsi Bali menurut statistik tahun 2021 sesuai Pencatatan Sipil (Dukcapil) Kementerian Dalam Negeri, jumlah penduduk Bali sebanyak 4,27 juta jiwa pada Juni 2021. Menurut kelompok umur, terdapat 2,99 juta jiwa (69,86%) atau mayoritas penduduk di Pulau Dewata merupakan kelompok usia produktif (15-65 tahun). Sedangkan di wilayah Kabupaten Badung tahun 2021 jumlah penduduk Badung diperkirakan mencapai sekitar 711,4 ribu jiwa dengan penduduk laki-laki sekitar 362,2 ribu jiwa dan penduduk perempuan sekitar 349,1 ribu jiwa. Sedang luas wilayah Kabupaten Badung terdiri dari 6 kecamatan, 16 kelurahan dan 46 desa. Pada tahun 2017, dengan luas wilayah 418,62 km². Berdasarkan atas luas wilayah 418,62 km² dibandingkan dengan jumlah penduduk di kabupaten Badung 349,1 ribu jiwa, maka setiap penduduk memperoleh luas sebanyak 1,2 M2 (Meter persegi). Berkaitan dengan uraian tersebut diatas, maka dibutuhkan jaminan sosial dan keamanan, kenyamanan serta perlindungan dan kepastian hukum bagi orang asing untuk memiliki rumah hunian tempat tinggal di Indonesia. Dari uraian tersebut diatas, dapat dikemukakan rumusan permasalahan yaitu: Bagaimana kekuatan hukum hak pakai bagi orang asing yang memiliki rumah tempat hunian di Indonesia.?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode jenis penelitian hukum normatif yaitu suatu norma yang tertuang dalam peraturan-perundangan yang belum diterapkan di dalam masyarakat. Bahan hokum yang dipergunakan yaitu bahan hokum yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunia Oleh Orang Asing, serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Atas Tanah serta peraturan lainnya yang berhubungan dengan permasalahan ini. Bahan sekunder berupa buku-buku hukum kepustakaan, artikel, serta karya ilmiah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam memenuhi hak dasar orang asing memiliki rumah hunian sebagai salah satu kebutuhan tempat tinggal yang bekerja di Indonesia yyang memberikan kontribusi terhadap devisa negara. Negara memperoleh

keuntungan melalui pendapatan non pajak untuk peningkatan kesejahteraan rakyat. Berdasarkan atas Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 dinyatakan bahwa orang asing dapat memiliki hak pakai atas kepemilikan tempat tinggal yang berkedudukan di Indonesia, yaitu :

- a. Orang asing dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian diatas tanah hak pakai;
- b. Rumah tunggal atau satuan rumah susun diperoleh dari pembelian unit baru;
- c. Orang asing dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian jika orang asing tersebut harus izin tempat tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian dimaksud dapat diwariskan.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (1), (2) dan ayat (3), dan Pasal 7 ayat (1),(2) dan ayat (3) PP 103/2015, pada intinya batas waktu atau jangka waktu hak pakai bangunan atau tanah bagi Warga Negara Asing (WNA) dapat dikategorikan menjadi dua yaitu jangka waktu yang disepakati tidak lebih lama dari 30 tahun dan pemberian hak pakai dapat diperpanjang paling lama 20-30 tahun sesuai kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah. Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan tanah, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pasal 49 ayat (1) dinyatakan bahwa hak pakai terdiri atas hak pakai dengan jangka tertentu dan hak pakai selama dipergunakan.

Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang Undang Pokok Agraria. Tanah yang diberikan hak pakai dengan jangka waktu sesuai Pasal 51 ayat (1) terdiri dari : (1) tanah negara; (2) Tanah Hak Milik; dan (3) Tanah Hak Pengelolaan.

Hak pakai diatas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR), dengan jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimal 20 tahun, dan diperbaharui untuk jangka waktu maksimal 30 tahun. Ketentuan untuk memperpanjang yaitu (1) tanah diusahakan dan dimanfaatkan dalam keadaan baik sesuai dengan sifat dan pemberian hak; (2) pemberian hak dipenuhi oleh pemegang hak; (3) pemegang masih memenuhi persyaratan pemegang hak; (4) tanahnya masih sesuai penggunaan tata ruang dan; (5) tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Hak Pakai diatas tanah hak milik melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jangka waktu hak pakai hak milik maksimal 30 tahun dan dapat diperbaharui dengan akta pemberian hak pakai diatas tanah hak milik dibuat oleh PPAT serta didaftar di Kantor Pertanahan setempat atas persetujuan pemegang hak pakai dengan pemegang hak milik tanah. Sedangkan hak pakai diatas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri ATR berdasarkan persetujuan pemegang hak pengelolaan. Jangka waktu hak pakai diatas tanah hak pengelolaan maksimal 30 tahun dapat diperpanjang selama 20 tahun dan diperbaharui maksimal 30 tahun. Ketentuan yang berlaku dalam perpanjangan hak tanah pengelolaan seperti dimaksud dalam pemberian hak pakai diatas tanah negara dan ditambah dengan persetujuan hak pengelolaan.

Dalam pelaksanaan hak pakai tanah negara, hak atas tanah pengelolaan berakhir atau dapat dihapus apabila :

- a. Berakhirnya jangka waktu sesuai jangka waktu sesuai dengan keputusan yang ditetapkan keputusan, perpanjangan, dan pembaharuan haknya, untuk hak pakai dengan jangka waktu;
- b. Dibatalkan hak oleh Menteri Agraria Tata Ruang (ATR) sebelum jangka waktunya berakhir yaitu tidak terpenuhi sebagaimana dimaksud Pasal 57 PP 18/2021, melanggar perjanjian yang telah disepakati, cacad administrasi, berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan tetap.
- c. Diubah haknya diatas hak lain;
- d. Dilepas haknya sesuai jangka waktunya;
- e. Dilepas untuk kepentingan umum;
- f. Dicabutkan hak berdasarkan undang-undang;
- g. Ditetapkan sebagai tanah terlantas;
- h. Ditetapkan sebagai tanah musnah;
- i. Berakhirnya sesuai dengan perjanjian;
- j. Pemegang hak sudah tidak sesuai sebagai subyek hak

Kepemilikan rumah bagi orang asing sebagai tempat tinggal dalam suatu wilayah kerja sangat dibutuhkan bagi pekerja asing. Rumah hunian orang asing merupakan perwujudan pekerja asing agar berkonsentrasi bekerja dalam upaya untuk meningkatkan produktivitasnya. Disamping itu juga untuk menciptakan ketenangan dalam bekerja sehingga tingkat kesejahteraan hidup akan terjamin kebutuhannya.

Menurut Abraham Maslow menyebutkan motivasi menyebabkan perilaku mengarahkan tujuan. Maslow mengemukakan pendapatnya bahwa: kebutuhan bagi manusia dalam menjalani hidupnya didasarkan oleh

kebutuhan secara berjenjang, oleh Abraham Maslow disebutkan *The Need Hierarchy Model*. Jenis-jenis kebutuhan menurut Abraham Maslow terdiri atas kebutuhan fisiologi, kebutuhan keselamatan, kebutuhan social, kebutuhan penghargaan, dan kebutuhan aktualisasi diri. Kebutuhan fisiologi merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dalam kelangsungan hidupnya sebagai manusia. Tanpa adanya kebutuhan fisiologi ini manusia akan terganggu dalam kelangsungan hidupnya. Dengan adanya terpenuhinya kebutuhan fisiologi ini akan meningkatkan kebutuhan atas rasa keselamatan, keamanan, yaitu setiap manusia akan membutuhkan rasa terbebas dari gangguan phikisnya, fisik maupun terbebas dari gangguan lainnya. Selanjutnya kebutuhan social yang pada hakikatnya manusia sebagai mahluk social dengan selalu berinteraksi dengan manusia lain. Manusia tidak akan bias hidup tanpa adanya interaksi dengan manusia lain, karena saling membutuhkan dalam kelangsungan hidupnya. Kebutuhan atas penghargaan, dimaknai bahwa manusia akan menghargai diri sendiri, adanya perasaan penghormatan dan penghargaan dari lingkungan masyarakat baik secara individu maupun kelompok, sehingga terjalin hubungan penghargaan secara kemanusiaan. Terakhir kebutuhan atas aktualisasi diri, yaitu dalam kehidupan sehari-hari, mampu mengembangkan diri sendiri sehingga akan mendapatkan penghargaan dari manapun.

Kebutuhan secara fisiologi akan tempat tinggal rumah hunian bagi orang asing sebagai kebutuhan dasar dalam kelangsungan hidupnya, dilandasi dengan peraturan perundang-undangan sebagai kepastian hukum. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960-104, dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, (UU 5/1960) sebagai landasan hukum sangat kuat bagi kepemilikan rumah hunian tempat tinggal bagi orang asing. Dasar Hukum terdapat dalam Pasal 42 huruf b yang menyebutkan bahwa " Yang dapat mempunyai hak pakai ialah orang asing yang berkedudukan di Indonesia". Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing Yang Berkedudukan Sedangkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Atas Tanah (PP 40/1996), dalam Pasal 39 huruf e menyebutkan : "Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia". Orang asing yang bertempat di Indonesia berdasarkan peraturan peraturannya tersebut diatas diberikan hak pakai dengan jangka waktu terbatas.

Berdasarkan perkembangan situasi dan kondisi di era global saat ini, dengan dibarengi kelancaraan dan kemajuan di bidang kepariwisataan di Indonesia serta orang asing menjadi pekerja pariwisata, maka dibutuhkan rumah hunian tempat tinggal. Demi untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan rumah hunian tempat tinggal bagi orang asing, maka Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang

Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, diganti dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, selanjutnya disebut (PP 103/2015), Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793.

Berkaitan dengan rumah hunian sebagai tempat tinggal bagi orang asing, sesuai Pasal 2 PP 103/2015 disebutkan bahwa; "Orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak Pakai". Persyaratan utama untuk memiliki rumah tempat tinggal dengan hak pakai diatas hak milik orang lain adalah harus memiliki izin tempat tinggal di Indonesia, termasuk juga ahli warinya harus memiliki izin tempat tinggal. Hak Pakai diatas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai diatas hak milik dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (vide Pasal 4 huruf a angka 2). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021) Pasal 49 ayat (2) huruf e yakni : Hak Pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada orang asing. Peraturan Perundang-undangan ini mempertegas kembali peraturan perundang-undangan PP 40/1996, PP 103/2015, PP 18/2021 serta tidak bertentangan dengan UU 5/1960. Dalam memberikan perlindungan hukum, ketertiban, jaminan kepastian hukum, maka hak pakai bagi hunian atau rumah tempat tinggal bagi orang asing, dan akta peralihan hak pakai dibuat oleh Notaris.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Kewenangan untuk membuat akta autentik hanya secara sah menurut hukum atau undang-undang tentang jabatan Notaris hanya dibuat oleh Notaris. Notaris akan melakukan identifikasi masing-masing pihak yang dibuktikan adanya sertifikat hak serta kelengkapan identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) sebagai pemberi hak. Begitu pula penerima hak pakai dapat menunjukkan identitas diri berupa paspor, izin tempat tinggal, keterangan sebagai seorang pekerja di suatu lembaga tertentu. Notaris melakukan investigasi kedua belah pihak untuk membuat akta hak pakai, selanjutnya dibacakan dihadapa kedua belah pihak, apabila sudah dimengerti baru dilakukan penandatanganan akta pakai. Selanjutnya akta hak pakai didaftarkan di Badan Pertanahan setempat untuk memutasikan hak kepada orang asing sebagai hak pakai atas sebidang tanah serta apapun yang berada diatasnya.

KESIMPULAN

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa: menunjukkan adanya kesesuaian antara Peraturan Pemerintah Republik Nomor 103 dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia dalam Pasal 4 huruf a dan angka 1 Nomor 10 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah Pasal 39 huruf e dan objek tanah Pasal 40 huruf c, serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan tanah, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pasal 49 ayat (1).

DAFTAR PUSTAKA

Attamimi, A. H. (1990). *Pernanan Keputusan Presiden Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara*. Disertasi. Universitas Indonesia.

Bagyono. (2005). *Pariwisata dan Perhotel*. Alfabeta.Bandung

Manullang, E. F. M. (2016). *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*. Pranada Media.Jakarta

Yoeti, O. A. (1990). *Pengantar Ilmu Pariwisata*. Angkasa.Bandung

Sumber Internet

Erizka Permatasari, hukum online. Com/klinik/a/ ha katas tanah dan bangunan bagi orang asing di Indonesia, diakses tanggal 22 Maret 2022, Pukul 10.30 wita.

Viva Budy Kusnandar <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2021/12/03/penduduk-bali-capai-427-juta-mayoritas-usia-produkti>, 3/12/2021, 15.20 WIB, diakses 23 Januari 2022 Pukul 10.01 wita.

<https://www.simplypsychology.org/self-actualization.html>, diakses pada hari Kamis 28 September 2023, Pukul 15.39 wita.

<https://badungkab.bps.go.id/publication/download.htm>, diakses 24 Januari 2022, Pukul 09.55. wita

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Badung, diakses 24 Januari 2022 Pukul 10.17 wita

<https://www.studimanajemen.com/2019/02/teori-motivasi-abraham-maslow-hierarki.html>, diakses tanggal 21 Maret 2022, Pukul 09.40 wita.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960-104, dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, Diundangkan di Jakarta pada tanggal 17 Juni 1996 Menteri Negara Sekretaris Negara Republik Indonesia,

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan tanah, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630