



# PETITUM

<https://uit.e-journal.id/JPetitung>

Vol 9, No, 2, Oktober 2021 pp, 171-179  
p-ISSN:2339-2320 dan e-ISSN: 2716-0017



## Analisis Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Provinsi Bali, Indonesia

Rachmayuni<sup>1</sup>, Patawari<sup>2</sup>, Lisa Mery<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Magister Ilmu Hukum, Universitas Indonesia Timur, E-mail: [rachmayuni@yahoo.com](mailto:rachmayuni@yahoo.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Indonesia Timur, E-mail: [patawari@uit.ac.id](mailto:patawari@uit.ac.id)

<sup>3</sup>Fakultas Hukum, Universitas Indonesia Timur, E-mail: [lismer1802@gmail.com](mailto:lismer1802@gmail.com)

### Artikel info

#### Artikel history:

Received: 23-03-2022

Revised: 24-03-2022

Published: 25-03-2022

#### Keywords:

Buying and Selling  
Land, Foreign  
Citizens

#### Kata Kunci:

Jual Beli Tanah,  
Warga Negara Asing

**ABSTRACT:** This study aims to analyze the application of administrative law to foreign nationals who buy and sell land and legal protection for foreign nationals who make a deed of sale and purchase of land in the province of Bali Indonesia. This research method is a normative administrative research. literature study data such as relevant sources including other reading literature, as well as data from online journals that are directly correlated with the discussion of this research, the data obtained were analyzed qualitatively to obtain a systematic and consistent flow in facilitating analysis. The results of the study are expected to provide a description of land ownership by foreign citizens living in Indonesia

**ABSTRAK:** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan hukum administrasi terhadap warga negara asing yang melakukan jual beli tanah dan perlindungan hukum bagi Warga Negara Asing yang membuat akta jual beli tanah di Provinsi Bali Indonesia Metode penelitian ini merupakan penelitian *normative administrative*, merupakan penelitian yang mempergunakan data kepustakaan, data studi kepustakaan seperti sumber yang relevan termasuk literatur bacaan lainnya, serta data dari jurnal *online* yang berkorelasi langsung dengan pembahasan penelitian ini, data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan alur sistematis dan konsisten dalam memudahkan analisis. Hasil penelitian diharapkan akan memberikan deskripsi perihal kepemilikan tanah oleh warga negara asing yang tinggal di Indonesia.

**Corresponden author:**

Email: [rachmayuni@yahoo.com](mailto:rachmayuni@yahoo.com)

artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi CC BY



## PENDAHULAN

Tanah adalah anugerah Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia yang dapat dikelola, dimanfaatkan dan dipelihara sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Manusia diberi amanah untuk mengelola dan memelihara fungsi dan penggunaan tanah. Karena manusia diciptakan sebagai makhluk yang berakal dan sempurna, Tuhan Yang Maha Esa telah menaklukkan alam semesta, termasuk tanah yang dikuasai dan dikelola oleh manusia. Kehidupan ekonomi masyarakat saat ini menjadikan tanah sebagai komoditas dan faktor produksi yang dikejar oleh umat manusia. Pertumbuhan penduduk yang pesat di setiap negara telah meningkatkan permintaan akan lahan perumahan dan komersial.

Di Indonesia hukum positif yang mengatur benda atau tanah adalah Undang-Undang Nomor. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) Indonesia (buku kedua) tentang benda. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BTN) resmi mengeluarkan aturan mengenai kepemilikan tanah asing. Peraturan itu diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Hak atas Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (selanjutnya disebut Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2016) dimana peraturan tersebut menuliskan, kepemilikan tanah asing ini dapat berupa rumah tunggal ataupun rumah susun dengan catatan hanya untuk orang asing yang punya izin tinggal di Indonesia.

Globalisasi merupakan salah satu faktor di Indonesia sehingga banyak bermunculan warga negara asing dan meningkatkan daya ikat antara warga negara asing dengan warganegara Indonesia. Perkembangan antara kebutuhan satu negara dengan negara lain memberikan dampak positif maupun negatif bagi Indonesia. Bahkan tidak sedikit orang asing yang sudah lama tinggal di Indonesia, memiliki izin terkait penguasaan tanah di Indonesia.

Dalam rangka mendukung pembangunan yang semakin meningkat seiring dengan kerjasama Indonesia dengan negara sahabat, serta semakin banyaknya orang asing yang bekerja dan berbisnis di Indonesia, menaikkan permintaan warga negara asing akan tempat tinggal atau perumahan semakin meningkat, sehingga perlu dirumuskan kebijakan bagi orang asing untuk memperoleh tempat tinggal. Atau kepastian, hukum dan kenyamanan pelayanan dan izin yang diberikan oleh hak atas tanah.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk. [Dadan Darmawan \(2008:91\)](#)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) memegang peranan yang penting dalam membuat akta jual beli tanah bagi Warga Negara Asing, sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu akta autentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian, Habib Adjie (2009:21) maka PPAT yang akan membuat akta jual beli tanah bagi Warga Negara Asing di Indonesia sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang akan dipenuhi oleh pihak yang akan membuat perjanjian.

Peranan PPAT sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, karena PPAT sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna di pengadilan. Alat bukti sempurna karena akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendigebewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*).

Untuk memahami pembuatan akta kepemilikan tanah bagi Warga Negara Asing di Indonesia maka penelitian ini dirumuskan menjadi :

1. Bagaimanakah ketentuan hukum administrasi terhadap warga negara asing yang melakukan jual beli tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi Warga Negara Asing yang membuat akta jual beli tanah di Provinsi Bali Indonesia?

## METODE PENELITIAN

Jenis metode penelitian ini adalah penelitian *normative administrative*. Metode penelitian hukum normative adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 dinyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. [Boedi Harsono \(2008:18\)](#).

Tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi, dan hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu dari permukaan bumi yang terbatas dan mempunyai dua dimensi yaitu panjang dan lebar. Peraturan perundang-undangan tertulis yang mengimplementasikan Undang-Undang Dasar Pertanahan memiliki dasar kepastian hukum, sehingga para pemangku kepentingan dapat dengan mudah menemukan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta hak dan kewajiban yang ada atas tanah yang dimilikinya. Karena saat ini kebutuhan manusia akan lahan semakin meningkat. Hal ini disebabkan penambahan penduduk, namun di sisi lain luas daratan tidak bertambah.

### A. Ketentuan Hukum Administrasi Terhadap Warga Negara Asing Yang Melakukan Jual Beli Tanah

Ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun

bersama- sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. [Urip Santoso \(2013:9-10\)](#).

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tanah adalah suatu bagian yang ada di bumi ini yang masyarakat dapat menggunakan dan memanfaatkannya sebaik mungkin dengan tidak melanggar peraturan yang berlaku di Indonesia. Sementara itu pengertian WNI dinyatakan secara tegas dalam Pasal 2 UU Kewarganegaraan yang menyebutkan bahwa, “Yang menjadi Warga Negara Indonesia adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara.” Selanjutnya penjelasan Pasal 2 tersebut menyatakan bahwa, “Warga Negara Indonesia asli adalah orang yang berdasarkan tempat kelahiran dan kehendak orang itu hanya menerima satu kewarganegaraan yaitu Warga Negara Indonesia.”

Sedangkan mengenai pengertian orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara tidak dijelaskan. Hanya saja diisyaratkan apabila ada orang asing yang akan menjadi Warga Negara Indonesia harus memenuhi persyaratan yang berlaku dan disahkan oleh undang-undang. Sehingga orang yang berada diluar ketentuan dalam Pasal 2 Undang-undang Kewarganegaraan dan penjelasannya adalah bukan Warga Negara Indonesia atau orang asing. Penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing saat ini sangat bervariasi. Ada perolehan penguasaan tanah yang sesuai dengan tata cara yang telah ditetapkan oleh pemerintah maupun ada pula praktek penguasaan tanah yang pada dasarnya merupakan bentuk-bentuk penyelundupan hukum. Adapun bentuk penguasaan tanah oleh WNA sesuai dengan tata cara yang ditetapkan oleh pemerintah, yaitu :

- a. Penguasaan tanah dengan Hak Pakai
- b. Penguasaan tanah dengan Hak Sewa untuk bangunan

Cara penguasaan tanah yang mengindikasikan adanya penyelundupan hukum, yaitu :

- a. Penguasaan tanah dengan cara menggunakan ”kedok/pinjaman/*nominee*” praktek yang sering dilakukan berkaitan dengan model penguasaan tanah dengan menggunakan kedok ini, misalnya melakukan jual beli atas nama seorang WNI dengan sumber uangnya dari seorang WNA, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan. Namun, selain itu dilakukan upaya pembuatan perjanjian antara WNA dengan WNI tersebut dengan cara pemberian kuasa (yang menjadi kuasa mutlak), yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik oleh pemberi kuasa WNI dan memberi wewenang kepada penerima kuasa WNA untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah tersebut, yang menurut hukum mestinya hanya dapat
- b. Penguasaan tanah yang juga merupakan bentuk penguasaan tanah oleh

WNA secara terselubung adalah penguasaan tanah oleh pasangan kawin campuran antara WNA dengan WNI, yang tidak mempunyai perjanjian kawin khususnya mengenai pemisahan harta, mereka membeli sebidang tanah hak milik, yang pada umumnya sumber dananya adalah dari WNA akan tetapi mereka tidak memunculkan identitas perkawinannya, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan tetapi secara substansial terjadi penguasaan tanah (hak milik) oleh pasangan dengan kewarganegaraan ganda yang tentunya sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

- c. Penguasaan tanah dengan modus pemberian hak tanggungan dengan kreditur. WNA, pemberian hak tanggungan dengan kreditur WNA berpotensi menjadi pemindahan hak atas tanah (hak milik) secara terselubung.

## **B. Perlindungan Hukum Bagi Warga Negara Asing Yang Membuat Akta Jual Beli Tanah Di Provinsi Bali Indonesia**

Konsep penguasaan tanah pada hakikatnya bersifat faktual yang mementingkan kenyataan pada suatu saat. Secara normatif, konsep penguasaan bersifat sementara dalam artian masih membutuhkan kembali adanya kepastian hukum lebih lanjut mengenai hubungan antara pihak yang menguasai dengan obyek yang dikuasai. Dengan demikian masalah penguasaan tanah tidak dapat diabaikan sama sekali oleh hukum. Untuk sahnya tindakan penguasaan tanah oleh orang asing maka dibutuhkan peraturan perundang-undangan yang bersifat melindungi tindakan penguasaan tanah bersangkutan. Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan penguasaan tanah oleh orang asing dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia diatur dalam Pasal 41 dan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria. [Andina Damayanti Saputri, \(2015:97\)](#).

Apabila orang asing dapat memiliki rumah di Indonesia, diharapkan pasar properti akan bangkit dan juga diuntungkan oleh masuknya investasi asing. Pembelian rumah tinggal atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2016, 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. Kepemilikan hunian oleh Warga Negara Asing dibatasi soal harga rumah tinggal atau hunian.

Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Undang-undang No 103 Tahun 2015 adalah Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan PP No. 103 pasal 2 ayat 2 menyatakan bahwa WNA yang boleh membeli properti di Indonesia harus memiliki izin tinggal dan menetap di Indonesia atau biasa disebut Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS) yang diterbitkan oleh Kementerian Hukum dan Ham Syarat mendapatkan KITAS ini adalah WNA harus bekerja dulu di Indonesia dan kartu ini wajib diperpanjang selama 2 Tahun sekali. Pemberian, perpanjangan, dan pembatalan KITAS dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia ("Menteri") atau Pejabat Imigrasi yang ditunjuk. Berdasarkan ketentuan pasal 55 UU Keimigrasian. Prosedurnya adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan KITAS 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 KITAS adalah di Kantor Imigrasi setempat dimana orang asing yang bersangkutan itutinggal.

- b. Bagi Tenaga Kerja Asing yang memang tujuannya untuk bekerja sebagai tenaga ahli di Indonesia, berdasarkan ketentuan pasal 141 ayat (1) huruf a PP 31 Tahun 2013 permohonan diajukan dengan mengisi aplikasi data dan melampirkan persyaratan: berdasarkan ketentuan pasal 142 ayat (2) huruf d PP 31/2013 yaitu :
  - 1) surat penjaminan dari Penjamin;
  - 2) Paspor Kebangsaan yang sah dan masih berlaku;
  - 3) surat keterangan domisili; dan
  - 4) surat rekomendasi dari instansi dan/atau lembaga pemerintahan terkait.
- c. 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.
- d. Kemudian, Kepala Kantor Imigrasi atau Pejabat Imigrasi yang ditunjuk memeriksa persyaratan-persyaratan tersebut.
- e. 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 KITAS.

Regulasi tentang penguasaan dan kepemilikan tanah dan rumah hunian bagi WNA, yaitu: PP No. 103 Tahun 2015 tentang Hunian Orang Asing, orang asing yang berkedudukan di Indonesia diperbolehkan memiliki rumah tinggal unit baru dengan Hak Pakai.

Jelas ada pembatasan hak warga negara asing, ada kontrak pendirian, dan yang ketiga adalah identitas para pihak. Selain tempat tinggal, orang asing yang tinggal di Indonesia juga dapat memiliki satuan rumah susun dengan kepemilikan di bidang hak guna tanah atau hak pengelolaan atas tanah milik negara. Hak guna rumah keluarga tunggal diberikan untuk jangka waktu 30 tahun, yang dapat diperpanjang selama 20 tahun dan dapat diperpanjang selama 30 tahun. Oleh karena itu, hak pakai rumah keluarga tunggal adalah hingga 80 tahun.

Prosedur pembelian properti oleh WNA, mereka hanya memiliki status yaitu hak pakai, mereka harus memiliki ijin KITAS dengan jangka waktu, maksimal 2000m<sup>2</sup> dan untuk pembuatan akta dilakukan di PPAT dengan akta jual beli. Status kepemilikan property WNA hanya hak pakai karena apabila hak milik diijinkan secara logika akan habis properti kita, hak pakai perorangan oleh Warga Negara Asing, dalam bentuk Perseroan Terbatas juga boleh dapat membeli properti. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, merupakan suatu terobosan kebijakan pemerintahan dalam mengantisipasi globalisasi, khususnya di bidang pertanahan.

Di dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 jelas-jelas ditegaskan yang berhak memperoleh hak pakai adalah warga negara Indonesia. Namun di dalam penjelasan pasal demi pasal menyatakan orang-orang dan badan-

badan hukum asing dapat pula diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas. Salah satu pertimbangan hukum diterbitkannya peraturan ini adalah bahwa untuk lebih memberikan kepastian hukum mengenai kemungkinan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing, diperlukan upaya penjabaran ketentuan dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Eugenie Vita Paulina Kaseger, (2014:50)

Akta PPAT berfungsi sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Akta PPAT juga dijadikan dasar bagi pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak dapat diperoleh sertifikat biarpun jual belinya sah menurut hukum.

Ketentuan Pasal 1 ayat a dan b dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 bahwa orang asing yang boleh memiliki sebuah rumah tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan. Pengertian "berkedudukan di Indonesia" memang belum mendapat penegasan dalam penjelasan umum PP No. 41 Tahun 1996. Hal itu tidak perlu harus diartikan sama dengan "tempat kediaman" atau "domisili" menurut pengertian hukum. Secara hakiki dapat dikatakan bahwa berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang melaksanakan kegiatan ekonomidi Indonesiadan pada waktu melakukan kegiatannya di Indonesia yang dilakukan secara berkala atau sewaktu-waktu, ia membutuhkan untuk mempunyai rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Dengan diterbitkannya PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, maka orang asing diperkenankan memiliki rumah di atas tanah hak pakai yang dikuasai langsung oleh negara atau di atas tanah hak milik orang lain berdasarkan perjanjian tertulis.

Pengaturan tentang hak atas tanah bagi WNA di Indonesia diatur dalam PP No.41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. PP No 41 Tahun 1996 mengatur bahwa Hak pakai bagi WNA dapat terjadi diatas Tanah Negara, Tanah Hak Milik dan tanah hak pengelolaan. Misalnya dalam ketentuan Pasal 2 angka 1 dan angka 2 PP Nomor 41 Tahun 1996 mengatur bahwa, rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atas tanah negara yang dapat dikuasai berdasarkanperjanjian dengan pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atas tanah Negara. PP No 41 Tahun 1996 bermaksud memberikan kepastian hukum bagi orang asing untuk kemungkinan pemilikan rumah tinggal atau hunian yang berkedudukan di Indonesia, namun dalam implementasinya belum dapat memberikan hukum yang jelas bagi Warga Negara Asing terkait dengan investasi propertydi Indonesia, disamping juga munculnya penyelundupan-penyelundupan hukum pertanahan oleh orang asingyang belum dapat diatasi dikarenakan tidak adanya pengawasan serta tindak lanjut pemberian sanksi.

Dalam pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis, dan dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi. PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi akta. Bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka akta itu juga akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT. Akta dibuat dua rangkap asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu rangkap lain akan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli. WNA yang melakukan jual beli bangunan berikutan tanah melalui akta notariil yaitu dengan cara menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bangunan (PPJB), tidak bertentangan dengan hukum. PPJB adalah perjanjian antara calon pembeli dengan calon penjual atas objek bangunan berikutan tanah yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) PPAT.

### **KESIMPULAN**

Ketentuan hukum administrasi terhadap warga negara asing di Indonesia mengacu pada Peraturan perundang-undangan yang mengikat diantaranya yaitu PP No 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang No 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian. Pemilikan rumah dan penguasaan tanah oleh orang asing dapat dilakukan dengan peralihan hak dari Hak Milik WNI turun menjadi Hak Guna melalui peralihan hak guna atas nama.

### **SARAN**

Para notaris dan PPAT secara tegas dan jelas menjelaskan syarat dan ketentuan dalam proses kepemilikan asset berupa tanah atau bangunan bagi Warga Negara Asing di Indonesia dalam rangka investasi terhadap penguasaan atas tanah dan bangunan di Bali khususnya, hendaknya untuk tetap mengacu kepada segala peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mana menyangkut dengan Hak Penguasaan atas Tanah yang dapat dimiliki oleh WNA yaitu Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan dengan menggunakan PMA dari WNA itu sendiri dan memenuhi syarat dari keimigrasian yang berlaku dengan memiliki kITAS investor 2 tahun yang masih aktif, ID pajak perusahaan dan pribadi yang masih berlaku, masa lama penguasaan tanah dan ketentuan penting lainnya yang sangat mendasar sebelum terjadinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara penjual dan pembeli.

### **UCAPAN TERIMA KASIH**

Alhamdulillah puji syukur kepada Allah swt, karena kehendak dan ridhaNya kami dapat menyelesaikan penulisan jurnal ini Kami sadari jurnal ini tidak akan selesai tanpa doa, dukungan dan dorongan dari berbagai pihak dan dalam kesempatan ini kami ingin mengucapkan banyak terima kasih.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Andina Damayanti Saputri. Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS, Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret. Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Djembatan, Bandung, 2008,

Dadan Darmawan, 75 Tanya Jawab Jual-Beli Tanah, Visimedia, Jakarta, 2008

Eugenie Vita Paulina Kaseger. Pemilikan Hunian Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia, Lex et Societatis, Vol. II/No. 1/Januari/2014,

Habib Adjie, Sekilas dunia & PPAT Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 2009

Urip Santoso, Hukum Agraria, Kencana, Jakarta, 2013.