



**TANGGUNG JAWAB HUKUM PENGELOLA HUNIAN TERHADAP  
PENGAWASAN IZIN TINGGAL WARGA NEGARA ASING DI  
WILAYAH HUNIAN APARTEMEN**

**Sofa Laela<sup>1</sup>, Galih Rakasiwi<sup>2</sup>**

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Iblam Kampus B  
Jalan R. Sanim No 99 Beji Depok

E-mail: [syashofalaila@gmail.com](mailto:syashofalaila@gmail.com)<sup>1</sup> [galih1982.22@gmail.com](mailto:galih1982.22@gmail.com)<sup>2</sup>

Submission : 6 Agustus 2021  
Accepted : 10 september 2021  
Publish : 30 September 2021

***Abstract***

*Fulfilling the housing needs for foreign nationals in Indonesia is not only limited to houses on the ground but also regular houses such as apartments. In the context of the supervisory function of the presence of foreigners in Indonesia who live in apartments, it is necessary to have the participation of apartment dwelling managers in assisting the government by providing reports on their whereabouts. The problem in this research is how is the legal responsibility of residential managers in reporting the presence of foreigners living in apartment dwellings and what are the legal sanctions for apartment dwelling managers who do not report the presence of foreigners living in apartment dwellings. The problem approach in this study was carried out using a normative and empirical juridical approach. The results of the study stated that the mechanism for managing residence permits for foreign nationals in apartment dwellings was carried out with rules that had been made by the apartment dwelling managers themselves but still had to coordinate with relevant agencies, namely companies where foreigners work and also with the local government, especially the immigration authorities. Meanwhile, regarding the sanctions for apartment dwelling managers who do not report the presence of foreigners living in their apartment dwellings, Article 117 of Law Number 6 of 2011 concerning immigration.*

**Keywords** : *Apartement occupancy, residence permit, foreign nationals, apartment residential manager, foreign supervision*

***Abstrak***

*Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal bagi warga negara asing di Indonesia, bukan hanya terbatas pada rumah yang ada di atas tanah melainkan juga rumah tinggal yang beraturan seperti apartemen. Dalam rangka fungsi pengawasan terhadap keberadaan WNA di Indonesia yang tinggal di apartemen, diperlukan peran serta pengelola hunian apartemen dalam membantu pemerintah dengan memberikan laporan atas keberadaan mereka. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana tanggung jawab hukum pengelola hunian dalam melaporkan keberadaan WNA yang tinggal di hunian*

*apartemen dan bagaimana sanksi hukum bagi pengelola hunian apartemen yang tidak melaporkan keberadaan WNA yang tinggal di hunian apartemen. Pendekatan masalah dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dan empiris. Hasil penelitian menyatakan bahwa mekanisme dari pengaturan pengelolaan izin tinggal terhadap warga negara asing di hunian apartemen dijalankan dengan aturan yang sudah dibuat sendiri oleh pengelola hunian apartemen akan tetapi masih harus berkoordinasi dengan instansi terkait yaitu perusahaan tempat orang asing bekerja dan juga dengan pemerintah setempat khususnya pihak keimigrasian. Sedangkan mengenai sanksi bagi pihak pengelola hunian apartemen yang tidak melaporkan keberadaan WNA yang tinggal di hunian apartemennya telah diatur dalam Pasal 117 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang keimigrasian.*

**Kata Kunci :** Hunian apartemen, izin tinggal, warga negara asing, pengelola hunian apartemen, pengawasan WNA

## **A. Pendahuluan**

Indonesia merupakan negara yang mempunyai posisi strategis dalam pergaulan internasional, baik secara geografis maupun potensi sumber dayanya, sehingga menjadikan arus lalu lintas orang keluar dan masuk wilayah Indonesia menjadi meningkat. Namun, hukum internasional telah memberikan hak dan wewenang terhadap semua negara dalam menjalankan yurisdiksi atas orang dan benda serta perbuatan yang terjadi pada wilayahnya. Hal ini berarti bahwa setiap negara berhak dalam merumuskan hal ikhwal lalu lintas antar negara, baik orang, benda, ataupun perbuatan yang terjadi dalam wilayahnya. Pengaturan terhadap lalu lintas antar negara yang melibatkan orang di suatu wilayah negara, yaitu berkaitan dengan aspek keimigrasian yang berlaku di tiap negara yang memiliki sifat universal ataupun kekhususan tiap-tiap negara sesuai dengan nilai dan kebutuhan kenegaraannya.<sup>1</sup>

Dalam mengatur berbagai macam warga negara asing yang keluar dan masuk di wilayah Indonesia, kebijakan pemerintah di bidang keimigrasian menganut prinsip *selective policy* yakni suatu kebijakan berdasarkan prinsip selektif. Berdasarkan prinsip tersebut, hanya orang-orang asing yang bisa memberikan manfaat untuk kesejahteraan rakyat, bangsa dan Negara Republik Indonesia, yang tidak membahayakan keamanan dan ketertiban serta tidak bermusuhan baik

---

<sup>1</sup> Wahyudin Ukun, *Deportasi Sebagai Instrumen Penegakan Hukum dan Kedaulatan Negara di Bidang Keimigrasian*, (Jakarta: PT. Adi Kencana Aji, 2004), 31.

kepada rakyat ataupun Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945), yang diizinkan keluar dan masuk wilayah Indonesia. Maka untuk itu perlu ada pengaturan dan batasan berupa perizinan yang diberikan terhadap orang asing ketika ingin tinggal di Indonesia.<sup>2</sup>

Berdasarkan peraturan keimigrasian yang bersifat global dalam hukum internasional, di mana tiap negara berhak untuk mengizinkan dan melarang seseorang untuk keluar atau masuk suatu negara, maka keberadaan ketentuan keimigrasian adalah atribut yang paling penting untuk menegakkan kedaulatan hukum suatu negara di wilayah teritorial negara yang bersangkutan. Keimigrasian sendiri mempunyai pengertian yaitu hal ihwal tentang orang-orang yang keluar atau masuk di wilayah Indonesia sekaligus mengawasi terhadap orang asing tersebut.<sup>3</sup>

Dua hal yang paling mendasar dalam hal penjelasan keimigrasian Indonesia yaitu pertama adalah aspek lalu lintas orang antar negara, kedua adalah menyangkut pengawasan orang asing yang meliputi pengawasan terhadap keluar dan masuk, pengawasan terkait keberadaan dan kegiatan orang asing di Indonesia. Pengertian pengawasan pada fungsi keimigrasian merupakan keseluruhan proses kegiatan dalam mengontrol atau mengawasi apakah proses pelaksanaan tugas sudah sesuai dengan aturan yang sudah ditentukan. Pada awalnya pelaksanaan pengawasan hanya dilakukan kepada orang asing saja, akan tetapi mengingat perkembangan dan dinamika masyarakat yang semakin kompleks, hal tersebut dilakukan secara menyeluruh, termasuk juga kepada Warga Negara Indonesia, terutama dalam hal penyalahgunaan dan pemalsuan dokumen perjalanan.<sup>4</sup>

Fungsi keimigrasian adalah fungsi penyelenggaraan administrasi negara dan penyelenggaraan administrasi pemerintahan. Oleh sebab itu, sebagai bagian dari penyelenggaraan kekuasaan eksekutif yakni sebagai fungsi administrasi negara

---

<sup>2</sup> Muhammad Indra, *"Perspektif Penegakan Hukum dalam Sistem Hukum Keimigrasian Indonesia"*, (Disertasi Program Doktor, Pasca Sarjana Universitas Padjadjaran, Bandung, 2008), 2.

<sup>3</sup> Koerniatmanto Soetoprawiro, *Hukum Kewarganegaraan dan Keimigrasian Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1996), 74.

<sup>4</sup> Muhammad Indra, Op. Cit, 3.

dan pemerintahan, maka hukum keimigrasian bisa dikatakan bagian dari bidang hukum administrasi Negara.<sup>5</sup> Keimigrasian mencakup pelaksanaan penegakan kedaulatan negara yang merupakan hak setiap negara dalam mengizinkan maupun dalam melarang orang asing untuk masuk maupun tidak. Orang asing yang memasuki wilayah suatu negara akan tunduk terhadap hukum negara tersebut sebagaimana halnya warga negara itu sendiri.<sup>6</sup>

Dalam Kamus Hukum, alien atau orang asing didefinisikan sebagai orang dalam suatu negara yang bukan warga negara dari negara tersebut.<sup>7</sup> Menurut UU No. 6 Tahun 2011, pengertian orang asing adalah “orang yang bukan warga negara Indonesia”. Orang asing yaitu orang yang bukan warga negara Indonesia dan sedang berada di wilayah Indonesia. Pengertian orang asing termasuk pula badan hukum asing yaitu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum asing.<sup>8</sup>

Pada prinsipnya, WNA yang berada di Indonesia, mempunyai hak dan kewajiban yang dijamin oleh undang-undang negara kita. Terhadap WNA yang datang ke Indonesia memiliki hak yaitu pada saat datang di Indonesia dan menetap sementara di Indonesia. Namun, terhadap hak tersebut dikenakan sejumlah pembatasan tertentu, yaitu berdasarkan ketentuan Undang-Undang Keimigrasian yang menyebutkan bahwa setiap orang asing dapat dibatasi ruang geraknya, bahkan dapat dideportasi, atau dipersona non-grata, atau diserahkan kepada negara lain, terutama apabila melakukan tindak pidana.<sup>9</sup> Di antara hak-hak perdata yang dimiliki WNA antara lain hak untuk melakukan jual beli berbagai jenis barang termasuk membeli tanah yang berstatus hak pakai untuk membangun tempat tinggal.<sup>10</sup>

---

<sup>5</sup> Bagir Manan, *Hukum Keimigrasian dalam Sistem Hukum Nasional*, disampaikan dalam Rapat Kerja Nasional Keimigrasian, (Jakarta, 14 Januari 2000), 7.

<sup>6</sup> J.G. Starke, *Pengantar Hukum Internasional*, Edisi Kesepuluh, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 210.

<sup>7</sup> Najarudin Safaat, *Analisis Penegakan Hukum Keimigrasian Pada Kantor Imigrasi Klas I Khusus Soekarno Hatta Berdasarkan Undang-Undang Keimigrasian dan Hukum Acara Pidana*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2008), 112.

<sup>8</sup> Gatot Supramono, *Hukum Orang Asing di Indonesia* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012), 4.

<sup>9</sup> Koerniatmanto Soetoprawiro, Op. Cit. 92

<sup>10</sup> Gatot Supramono, Loc. Cit.

Pada dasarnya status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diberikan bagi warga negara asing yang tinggal di Indonesia hanyalah sebatas hak pakai dan hak sewa menurut Pasal 42 dan 45 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hal ini diatur lebih rinci lagi dalam Peraturan Menteri Agraria bahwa orang asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai.<sup>11</sup>

Selain hak-hak yang dimiliki oleh orang asing saat berada di Indonesia, mereka juga memiliki kewajiban dalam rangka pengawasan orang asing. Kewajiban-kewajiban tersebut adalah sebagai berikut:<sup>12</sup>

1. Memberikan segala keterangan yang diperlukan mengenai identitas diri dan atau keluarganya, perubahan status sipil dan kewarganegaraannya serta perubahan alamatnya. Status sipil yang dimaksud adalah perubahan yang menyangkut perkawinan, perceraian, kematian, kelahiran anak, pindah pekerjaan, dan berhenti dari pekerjaan;
2. Memperlihatkan surat perjalanan atau dokumen keimigrasian (passpor) yang dimilikinya pada waktu diperlukan dalam rangka pengawasan;
3. Mendaftarkan diri jika berada di Indonesia lebih dari 90 hari dan dikenakan biaya beban.

Selanjutnya UU No. 6 Tahun 2011 menyebutkan bahwa setiap orang asing yang berada di Wilayah Indonesia wajib:

- a. Memberikan segala keterangan yang diperlukan mengenai identitas diri dan/atau keluarganya serta melaporkan setiap perubahan status sipil, kewarganegaraan, pekerjaan, Penjamin, atau perubahan alamatnya kepada kantor imigrasi setempat; atau
- b. Memperlihatkan dan menyerahkan dokumen perjalanan atau izin tinggal yang dimilikinya apabila diminta oleh Pejabat Imigrasi yang bertugas dalam rangka pengawasan keimigrasian.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016 Pasal 3 Ayat (1)

<sup>12</sup> Gatot Supramono. Op. Cit., 13.

Setiap orang asing yang berada di wilayah Indonesia wajib memiliki izin tinggal. Izin tinggal diberikan kepada orang asing sesuai dengan visa yang dimilikinya. Izin tinggal orang asing yang berada di wilayah Indonesia terdiri atas:

1. Izin tinggal diplomatik;
2. Izin tinggal dinas;
3. Izin tinggal kunjungan;
4. Izin tinggal terbatas; dan
5. Izin tinggal tetap.<sup>14</sup>

Izin tinggal tetap dapat diberikan kepada: orang asing pemegang izin tinggal terbatas sebagai (rohanian, pekerja, investor dan lanjut usia), keluarga karena perkawinan campuran, suami istri dan atau anak dari orang asing pemegang izin tinggal tetap dan orang asing eks warga negara Indonesia dan eks subjek anak kewarganegaraan ganda Republik Indonesia. Izin tinggal tetap diberikan untuk jangka waktu 5 tahun dan dapat diperpanjang untuk waktu yang tidak terbatas sepanjang izinnya tidak dibatalkan. Pemegang izin tinggal tetap untuk jangka waktu yang tidak terbatas wajib melapor ke kantor imigrasi setiap 5 tahun dan tidak dikenai biaya. Izin tinggal tetap diberikan setelah pemohon tinggal menetap selama 3 tahun berturut-turut dan menandatangani pernyataan integrasi kepada pemerintah Republik Indonesia.<sup>15</sup>

Keberadaan orang asing yang berkedudukan di Indonesia dalam rangka investasi dianggap memberikan manfaat sehingga orang asing tersebut diperbolehkan memiliki rumah tinggal atau hunian berupa satuan rumah susun (apartemen). Mengenai kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, khususnya Pasal 2 Ayat (1) yang ditegaskan bahwa orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai.

---

<sup>13</sup> Pasal 71

<sup>14</sup> UU Nomor 6 Tahun 2011 pasal 48 ayat 1, 2, 3

<sup>15</sup> UU Nomor 6 Tahun 2011 pasal 54, 59, 60

Adapun aspek hukum perjanjian yang melandasi pemilikan rumah tempat tinggal oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia harus dibuat secara tertulis dihadapan notaris untuk menjamin kepastian hukum juga melindungi kepentingan para pihak. Perjanjian secara umum diatur dalam Buku III KUHPerdara. Ketentuan perjanjian di dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>16</sup> Dalam hal perjanjian yang terkait dengan penelitian ini adalah perjanjian antara orang asing dan warga Indonesia sebagai subyek hukumnya dan rumah/tanah milik warga Indonesia sebagai obyeknya.

Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal bagi warga negara asing di Indonesia, baik sementara ataupun tinggal tetap, bukan hanya terbatas pada rumah yang ada di atas tanah melainkan juga rumah tinggal yang beraturan seperti yang dikenal dengan nama lain apartemen. Apartemen adalah tempat tinggal suatu bangunan bertingkat yang lengkap dengan kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, ruang makan, ruang duduk dan dapur yang terletak pada satu lantai, bangunan bertingkat yang terdiri dari beberapa tempat tinggal.<sup>17</sup> Karena fungsi sebagai hunian, serta posisi dan letaknya yang strategis mendekati dengan aktifitas keseharian WNA inilah yang kemudian menjadikan hunian apartemen lebih diminati oleh WNA selain kemudahan dalam proses untuk menempatinnya.

Namun, dalam praktek keimigrasian masih ditemukan kasus pelanggaran terhadap batas waktu izin tinggal yang dilakukan oleh WNA yang tinggal di hunian apartemen, di mana mereka sudah tidak memiliki izin tinggal ataupun masa berlaku izin tinggalnya sudah habis. Terkadang pihak keimigrasian dalam suatu keadaan melakukan kegiatan pengawasan terhadap WNA yang tinggal di hunian apartemen dan ditemukan bahwa mereka tidak dapat menunjukkan dokumen perjalanan atau izin tinggalnya dengan alasan paspornya ditahan oleh pihak apartemen karena menunggak pembayaran sewa property/apartemen. Dalam hal ini, undang-undang keimigrasian telah memberikan sanksi pidana yang

---

<sup>16</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka, 2013), 363.

<sup>17</sup> Pusat Bahasa, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1994), 69.

tegas, yaitu diatur dalam Pasal 119 Ayat (1) UU No. 6 Tahun 2011 dan Pasal 8 UU No. 6 Tahun 2011.<sup>18</sup>

Batas waktu keberadaan orang asing diperlukan agar esensi kedaulatan negara dapat ditegakkan dan tujuan kedatangan serta keberadaan orang asing tersebut harus jelas agar tidak merugikan kepentingan rakyat dan negara Republik Indonesia baik dari segi ekonomi, sosial budaya, keamanan, maupun politik. Dalam hal ini diperlukan peran serta dari pihak pengelola hunian apartemen dalam memberikan data dan bekerja sama dengan instansi terkait terhadap keberadaan WNA yang tinggal di huniannya.

## **B. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **I. Tanggung Jawab Hukum Pengelola Hunian Terhadap Keberadaan WNA yang Tinggal di Hunian Apartemen**

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.<sup>19</sup>

Konsep tanggung jawab juga dikemukakan oleh pencetus teori hukum murni yaitu Hans Kelsen. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan<sup>20</sup>

Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul

---

<sup>18</sup> Putusan Mahkamah Agung Nomor 709/Pid.Sus/2019/PN. Jkt.Utr

<sup>19</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), 55.

<sup>20</sup> Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, (Bandung: PT. Raja Grafindo Persada: 2006), 81.

tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.<sup>21</sup>

Dalam UU No. 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian menyebutkan:

1. Pejabat Imigrasi yang bertugas dapat meminta keterangan dari setiap orang yang memberi kesempatan menginap kepada orang asing mengenai data orang asing yang bersangkutan.
2. Pemilik atau pengurus tempat penginapan wajib memberikan data mengenai orang asing yang menginap di tempat penginapannya jika diminta oleh Pejabat Imigrasi yang bertugas.<sup>22</sup>

Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah No. 31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian menyebutkan:

1. Pejabat Imigrasi yang bertugas dapat meminta keterangan dari setiap orang yang memberi kesempatan menginap kepada orang asing mengenai data orang asing yang bersangkutan;
2. Pemilik atau pengurus tempat penginapan wajib memberikan data mengenai orang asing yang menginap di tempat penginapannya jika diminta oleh Pejabat Imigrasi yang bertugas.<sup>23</sup>

Sesuai dengan UU No. 6 Tahun 2011 Pasal 72 Ayat (2) terkait keberadaan orang asing, yaitu pemilik atau pengurus tempat penginapan wajib memberikan data mengenai orang asing yang menginap di tempat penginapannya jika diminta oleh pejabat imigrasi yang bertugas, maka dalam peraturan yang tercantum dalam House Rules sebuah hunian apartemen di kawasan Jakarta Pusat yang menjadi tempat penelitian, telah menetapkan ketentuan sesuai dengan Pasal 71 dan 72 UU No. 6 Tahun 2011. Hal ini terlihat dalam house rulesnya sebagai berikut:

1. Untuk WNA yang menempati/tinggal karena kontrak atau sewa menyewa, harus menyiapkan atau menyerahkan Fotocopy Paspor yang masih berlaku, Fotocopy Izin Tinggal (*Resident Card*) di Indonesia;

---

<sup>21</sup> Ibid, 95.

<sup>22</sup> Pasal 72

<sup>23</sup> Pasal 187.

2. Untuk WNA harus mengisi formulir permohonan penyewaan yang di sediakan pihak pengelola.
3. Untuk WNA harus mengisi formulir pelaporan keberadaan orang asing yang disiapkan pihak pengelola untuk dilaporkan ke pihak keimigrasian.

Selain itu, dari hasil wawancara penulis yang berkaitan dengan pengaturan mengenai tanggung jawab pengelola hunian terhadap penghuni apartemen mengacu pada House Rules yang mana di dalamnya menerangkan terkait kesepakatan dan hak pakai yaitu setiap penghuni baik Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing berkewajiban untuk melaporkan setiap melakukan kegiatan yang berkaitan dengan unit apartemen baik di dalam unit ataupun di area publik atau lingkungan apartemen kepada pengelola. Semua kegiatan harus mendapatkan izin dari pengelola dan hal ini sudah diterapkan dalam pengelolaan apartemen sesuai dengan perjanjian kontrak yang sudah disepakati yakni perjanjian penyewaan kembali yang menyebutkan hak dan kewajiban penghuni selama berada di hunian apartemen. Apabila peraturan tersebut tidak dijalankan atau dilanggar, maka pihak pengelola akan melakukan teguran terhadap penghuni ataupun penyewa mulai dari teguran secara lisan, tertulis atau surat peringatan, pemberian denda, pemutusan fasilitas hunian apartemen sampai dengan pemutusan sewa kontrak apartemen.

Apabila ada orang asing yang masa izin tinggalnya habis pihak pengelola akan menyarankan dan menghibau kepada orang asing yang tinggal di unit apartemen untuk segera mengurus masa izin tinggalnya karena dalam hal ini pengelola juga bertanggung jawab atas keberadaan orang asing selama ada di hunian apartemen. Hal ini mengacu pada house rules dari apartemen yang bersangkutan yaitu<sup>24</sup>:

- (19) Warga negara asing yang habis masa izin tinggalnya diharuskan mengurusnya ke pihak keimigrasian.

---

<sup>24</sup> Pasal 19 dan 20 House Rules apartemen yang menjadi objek penelitian.

(20) Pihak pengelola akan membantu memberikan surat keterangan domisili sebagai pelengkap administrasi untuk pengurusan surat izin tinggal

Orang asing yang tinggal di hunian apartemen ini, rata-rata merupakan karyawan dari perusahaan sehingga untuk pengurusan penyewaan hunian apartemen yang termasuk di dalamnya kelengkapan data pribadi orang asing tersebut dilakukan oleh sekretaris orang asing atau penanggung jawab perwakilan orang asing dari perusahaan tempat di mana orang asing tersebut bekerja. Pihak pengelola akan meminta kelengkapan data setiap orang asing yang akan tinggal di hunian apartemen yang mana data tersebut akan digunakan untuk laporan ke pemerintah dalam hal ini departemen keimigrasian sebagai bentuk tanggung jawab hukum sesuai dengan UU No. 6 Tahun 2011 Pasal 72 Ayat (2).

Sponsor atau penjamin bertanggung jawab terhadap keberadaan juga kegiatan orang asing yang dijaminnya. Begitu juga dengan pemilik atau pengurus tempat penginapan maupun perorangan yang berkewajiban untuk memberikan data terkait orang asing yang menginap di tempat penginapan atau tempat tinggalnya. Oleh sebab itu, Direktorat Jenderal Imigrasi meminta pelaporan orang asing dari setiap pemilik atau pengurus tempat penginapan maupun perorangan yang memberikan kesempatan menginap untuk orang asing kepada kantor imigrasi setempat melalui aplikasi pelaporan orang asing ini dalam waktu 1x24 jam sejak orang asing tersebut mulai menginap.<sup>25</sup>

Person Incharge atau perwakilan penanggung jawab orang asing yang ingin menyewakan hunian bagi orang asing untuk tinggal di apartemen, sebelumnya harus memberikan beberapa persyaratan yang diminta badan pengelola yaitu melengkapi data-data pribadi berupa nama lengkap, nomor passport, tanggal lahir, jenis kelamin, kebangsaan, serta kelengkapan data lainnya berupa tanggal kedatangan dan tanggal keberangkatan juga tujuan kedatangannya ke Indonesia.

Selain itu, juga melengkapi data pada formulir yang telah disediakan oleh pengelola terkait data formulir permohonan penyewaan apartemen atau formulir

---

<sup>25</sup> Kementerian Hukum dan Ham Republik Indonesia Kantor Wilayah Jawa Timur, "Aplikasi Pelaporan Orang Asing", <https://jatim.kemenkumham.go.id/layanan-publik/keimigrasian/aplikasi-pelaporan-orang-asing>. (Diakses tanggal 23 Juli 2021).

perjanjian sewa apartemen dalam jangka waktu tertentu yang di dalamnya terdapat syarat dan ketentuan tentang penyewaan di apartemen yang berisi tentang hak dan kewajiban orang asing selama berada di area apartemen yang harus dipatuhi dan dijalankan selama orang asing tersebut berada di wilayah hunian apartemen sesuai dengan perjanjian sewa yang telah dibuat sebelumnya.

Setelah semua kelengkapan data orang asing tersebut dilengkapi oleh person incharge atau perwakilan penanggung jawab perusahaan orang asing, maka pengelola akan melaporkan data-data orang asing tersebut ke pihak imigrasi secara online melalui aplikasi yang sudah disiapkan oleh pihak imigrasi yaitu aplikasi APOA. APOA adalah sebuah aplikasi yang ada di dalam situs imigrasi. Di dalam aplikasi itu terdapat form mengenai orang asing yang dapat diisi dan dikirimkan secara online ke imigrasi sebagai bentuk laporan.

Pihak pengelola akan tahu dokumen izin tinggal orang asing akan ataupun telah habis yaitu dari person incharge atau perwakilan penanggung jawab orang asing dari perusahaan dimana mereka membutuhkan surat keterangan domisili dari pengelola sebagai salah satu syarat dalam pengurusan perpanjangan dokumen izin tinggal ke pihak keimigrasian. Selanjutnya pengelola akan membantu dalam pembuatan surat keterangan domisili tersebut dan apabila telah selesai diurus, maka pengelola meminta dokumen tersebut untuk dilaporkan kembali ke pihak keimigrasian.

## **II. Sanksi Hukum bagi Pengelola Hunian Apartemen yang Tidak Melaporkan Keberadaan WNA yang Tinggal di Hunian Apartemen**

Pada dasarnya warga negara Indonesia berhak untuk keluar wilayah Indonesia, dan warga negara asing berhak untuk tinggal baik kunjungan, tinggal sementara, atau menetap di wilayah Indonesia. Namun untuk ketertiban dan perlindungan warga negara Indonesia, serta terjaminnya keberadaan dan kegiatan warga negara asing sesuai maksud dan tujuannya, maka dilakukan pengawasan keimigrasian.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2013, Alinea 8.

Pengawasan keimigrasian ini dalam bentuk pengawasan administratif maupun pengawasan lapangan, dan sifatnya dapat secara terkoordinatif dengan instansi lain terkait. Selain itu pelaksanaan pengawasan keimigrasian juga telah menggunakan Sistem Informasi Manajemen Keimigrasian yang dapat diakses oleh instansi dan/atau lembaga pemerintahan terkait sesuai dengan tugas dan fungsinya.<sup>27</sup>

UU No. 6 Tahun 2011 telah mengatur mengenai pengawasan keimigrasian bagi orang asing, di mana pengawasan tersebut meliputi pengawasan terhadap lalu lintas orang asing yang masuk atau keluar wilayah Indonesia serta pengawasan terhadap keberadaan dan kegiatan orang asing di wilayah Indonesia.<sup>28</sup> Selanjutnya Pasal 68 menyebutkan pengawasan keimigrasian terhadap orang asing dilaksanakan pada saat permohonan visa, masuk atau keluar, dan pemberian izin tinggal, salah satunya dapat dilakukan dengan pengawasan terhadap keberadaan dan kegiatan orang asing di wilayah Indonesia. Dalam hal ini termasuk pengawasan yang dilakukan oleh pengelola hunian apartemen terhadap WNA yang tinggal di apartemennya dengan kewajiban dan tanggung jawab untuk memberikan laporan kepada kantor imigrasi.

Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab berkaitan erat dengan kewajiban, namun tidak identik. Kewajiban tersebut muncul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada subyek hukum. Subyek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban maka akan menimbulkan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan baik oleh subyek hukum. Menurut Hans, subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Ibid.

<sup>28</sup> Pasal 66

<sup>29</sup> Hans Kelsen, *Pure Theory of Law, Terjemah, Raisul Muttaqien, Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Cetakan Keenam, (Bandung: Penerbit Nusa Media, 2008), 136.

Adapun mengenai sanksi bagi pihak pengelola hunian apartemen yang tidak melaporkan keberadaan WNA yang tinggal di hunian apartemennya telah diatur dalam UU No 6 Tahun 2011 yaitu dalam Pasal 117 yang menyatakan bahwa pemilik atau pengurus tempat penginapan yang tidak memberikan keterangan atau tidak memberikan data orang asing yang menginap di rumah atau di tempat penginapannya setelah diminta oleh Pejabat Imigrasi yang bertugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau pidana denda paling banyak Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah).<sup>30</sup> Sedangkan dalam Pasal 118 menyatakan bahwa setiap penjamin yang dengan sengaja memberikan keterangan tidak benar atau tidak memenuhi jaminan yang diberikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 Ayat (2) dan Ayat (3) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).<sup>31</sup>

Untuk mendapatkan kejelasan terkait bentuk pengawasan yang dilakukan oleh pengelola hunian apartemen serta pemahaman terkait aturan keimigrasian dan peraturan lainnya terkait sanksi hukum bagi pengelola hunian yang tidak melaporkan keberadaan orang asing yang tinggal di hunian apartemen, penulis mengajukan beberapa pertanyaan kepada pihak pengelola hunian apartemen di mana pertanyaan tersebut penulis ajukan guna mendapatkan kejelasan dan kebenaran apakah ketentuan undang-undang tentang keimigrasian dan peraturan lainnya tersebut sudah dipahami dan dijalankan di hunian apartemen atau belum dijalankan karena belum memahami tentang aturan yang memuat sanksi hukum di dalamnya.

Berkaitan dengan peraturan perundang-undangan di atas dan dari hasil penelitian, diketahui bahwa rata-rata orang asing yang tinggal di hunian apartemen adalah dari perusahaan, sehingga kepengurusan kelengkapan data WNA dilakukan oleh person incharge atau perwakilan penanggung jawab dari perusahaan orang asing tersebut. Dalam hal ini, maka dari awal kepengurusan izin tinggal WNA untuk melakukan sewa apartemen, pihak pengelola telah meminta

---

<sup>30</sup> Pasal 117.

<sup>31</sup> Pasal 118.

data-data pribadi terutama dokumen izin tinggal yang masih aktif atau masih berlaku dan selalu diperbaharui apabila masa izinnya sudah akan habis. Untuk pengawasan orang asing sendiri pengelola berkoordinasi dengan pihak person incharge atau perwakilan penanggung jawab perusahaan orang asing yang tinggal di apartemen terkait segala sesuatu yang berhubungan dengan orang asing.

Dari hasil penelitian juga menunjukkan bahwa pihak pengelola mengetahui adanya aturan mengenai sanksi hukum terkait keberadaan orang asing yang tinggal di hunian apartemen. Oleh karena itu, pihak pengelola memahami dan menjalankannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan tersebut walaupun dari pihak keimigrasian sendiri masih kurang untuk sosialisasi tentang pentingnya pengawasan orang asing di Indonesia khususnya di hunian apartemen. Pihak kantor imigrasi telah ada upaya untuk meminta perwakilan dari pihak pengelola apartemen untuk datang dalam rangka pembahasan mengenai WNA yang tinggal di hunian apartemennya, akan tetapi masih kurang atau jarang dilakukan. Maka dari itu, pihak pengelola apartemen berinisiatif sendiri dengan mengacu pada peraturan yang sudah ada untuk menjalankannya dengan terus melaporkan apabila ada WNA yang baru datang untuk menyewa hunian apartemen dengan menyerahkan kelengkapan data WNA yang dipersyaratkan seperti telah tersebut di atas sebelum data tersebut diminta oleh petugas keimigrasian.

### **C. PENUTUP**

Pengelola hunian apartemen berkewajiban memberikan house rules atau aturan yang harus ditaati oleh semua penghuni termasuk WNA. Terkait keberadaan WNA yang tinggal di hunian apartemen, sesuai dengan Pasal 72 Ayat (2) UU No. 6 Tahun 2011 maka pemilik atau pengurus tempat penginapan wajib memberikan data mengenai orang asing yang menginap di tempat penginapannya jika diminta oleh pejabat imigrasi yang bertugas. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelola apartemen sudah melakukan tanggung jawab hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu mekanisme yang dilakukan dengan cara memeriksa data dan dokumen izin tinggal WNA dengan berkoordinasi dengan *person incharge* perusahaan WNA tersebut. Selanjutnya

melakukan pelaporan data dan dokumen WNA tersebut ke pihak keimigrasian setempat.

Sesuai dengan yang dimaksud di dalam Pasal 117 UU No. 6 Tahun 2011 terkait sanksi hukum bagi pengurus atau pengelola hunian apartemen yang tidak melaporkan keberadaan WNA yang tinggal di hunian apartemennya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 Ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau pidana denda paling banyak Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Kendati pelaporan tersebut sudah dijalankan sebagaimana mestinya, namun di dalam hasil wawancara yang penulis dapatkan masih diperlukan adanya koordinasi lebih lanjut antara pengurus atau pengelola hunian dengan warga negara asing dan *person incharge* perusahaan tempat orang asing bekerja serta koordinasi dengan pemerintah setempat di dalam proses pengurusan dan pelaporan data dan dokumen warga negara asing tersebut.

Bagi pengurus atau pengelola hunian apartemen sebaiknya senantiasa selalu memperhatikan dan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penerimaan orang asing yang ingin tinggal. Harus diketahui berapa lama warga Negara asing berada di wilayah Indonesia, selalu melakukan verifikasi data dan berkoordinasi dengan instansi atau perusahaan yang ada kaitannya dengan kepentingan ataupun pekerjaan warga negara asing tersebut selama berada di Indonesia. Sebaiknya pihak pengurus atau pengelola hunian apartemen dan pihak perusahaan tempat warga negara asing menjalin kerjasama yang baik terutama dalam komunikasi koordinasi terkait keberadaan warga negara asing di hunian apartemen agar tidak terjadi kesalahpahaman di dalam pelaporan dokumen izin tinggal WNA ke pihak keimigrasian setempat.

Pentingnya pemahaman terkait sanksi hukum bagi pengurus atau pengelola hunian apartemen sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 117 UU No. 6 Tahun 2011, maka bagi pihak keimigrasian sebaiknya ada kerjasama dengan pengurus atau pengelola hunian apartemen demi terciptanya kelancaran dalam pengawasan warga negara asing. Selain itu, sosialisasi terkait pengawasan warga negara asing perlu lebih diupayakan semaksimal mungkin sehingga nantinya pengurus atau pengelola akan benar-benar memahami pelaporan keberadaan WNA.

#### D. DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1994.
- Indra, Muhammad. *Perspektif Penegakan Hukum dalam Sistem Hukum Keimigrasian Indonesia. Disertasi Program Doktor Pasca Sarjana Universitas Padjajaran*. Bandung: 2008.
- Kelsen, Hans. *Pure Theory of law, Terjemah, Raisul Muttaqien. Teori Hukum Murni: Dasar Dasar Ilmu Hukum Normatif, Cetakan ke enam*. Bandung: Nusa Media, 2008.
- \_\_\_\_\_. *Teori Umum Tentang Hukum Negara*. Bandung: PT. Raja Grafindo, 2006.
- Manan, Bagir. *Hukum Keimigrasian dalam Sistem Hukum Nasional*. Disampaikan dalam Rapat Kerja Nasional Keimigrasian. Jakarta: 2000.
- Marzuki. *Metodologi Riset*. Yogyakarta: PT. Hanindita, 1983.
- Prastowo, Andi. *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Safaat, Najarudin. *Analisis Penegakan Hukum Keimigrasian Pada Kantor Imigrasi Klas I Khusus Soekarno Hatta Berdasarkan Undang-Undang Keimigrasian dan Hukum Acara Pidana*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2008.
- Sjahriful Abdullah. *Memperkenalkan Hukum Keimigrasian*. Jakarta: Ghalia, 1993.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986.
- Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.
- Soetoprawiro, Korniatmanto. *Hukum Kewarganegaraan dan Keimigrasian Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1996.
- Starke, J.G. *Pengantar Hukum Internasional, Edisi ke Sepuluh*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2013.
- Supramono, Gatot. *Hukum Orang Asing di Indonesia*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Ukun, Wahyudin. *Deportasi Sebagai Instrumen Penegakan dan Kedaulatan Negara di Bidang Keimigrasian*. Jakarta: PT. Adi Kencana Aji, 2004.
- Usman, Suparman. *Hukum Agraria di Indonesia*. Serang: UIN "SUHADA" Press, 2014.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian  
Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 tahun 2015 tentang  
Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing  
yang Berkedudukan di Indonesia  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2013 tentang  
Peraturan Pelaksanaan UU No. 6 Tahun 2011  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara  
Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah  
Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di  
Indonesia  
Putusan Mahkamah Agung Nomor 709 / Pid Sus / 2019 / PN. Jkt. Utr  
Kementerian Hukum dan Ham Republik Indonesia Kantor Wilayah Jawa  
Timur, “Aplikasi Pelaporan Orang Asing”,  
[https://jatim.kemenkumham.go.id/layananpublik/keimigrasian/aplikasi-  
pelaporan-orang-asing](https://jatim.kemenkumham.go.id/layananpublik/keimigrasian/aplikasi-pelaporan-orang-asing). (Diakses tanggal 23 Juli 2021).