

**KAJIAN HUKUM HAK KEPERDATAAN ORANG
ASING TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH DAN
BANGUNAN DI INDONESIA**

SKRISPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

DWI SASTY ANGGRAINI

NPM. 1906200204



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**



MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PESAKI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK.BAN-PT/Akred/PT/19/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#)



BERITA ACARA

**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 21 September 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DWI SASTY ANGGRAINI
NPM : 1906200204
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM HAK KEPERDATAAN ORANG ASING
TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN DI
INDONESIA

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.

NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.
2. Mhd. Nasir Sitompul, S.H., M.H.
3. Benito Asdhie Kodiyat MS, S.H., M.H

- 1.
- 2.
- 3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU
 Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
 http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan



PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : DWI SASTY ANGGRAINI
 NPM : 1906200204
 PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
 JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM HAK KEPERDATAAN ORANG ASING TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN DI INDONESIA
 PENDAFTARAN : Tanggal 16 September 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Sripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
 DEKAN FAKULTAS HUKUM PEMBIMBING

Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
 NIDN: 0122087502

Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.
 NIDN: 0111088002

UMSU
 Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 99/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DWI SASTY ANGGRAINI
NPM : 1906200204
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM HAK KEPERDATAAN ORANG ASING
TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN DI
INDONESIA



DISETUJUL UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI
Medan, 25 Agustus, 2023
DOSEN PEMBIMBING

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.
NIP/NIDN/NIDK: 0111088002



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU
 Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/18/2019
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : DWI SASTY ANGGRAINI
NPM : 1906200204
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : Kajian Hukum Hak Keperdataan Orang Asing Terhadap Kepemilikan Tanah Dan Bangunan Di Indonesia

Pembimbing : RAHMAT RAMADHANI, S.H.,M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
13 - 12 - 2022	Bimbingan Judul	
09 - 01 - 2023	Bimbingan Proposal	
30 - 01 - 2023	Revisi Proposal	
16 - 03 - 2023	Atcc Seminar Proposal	
28 - 07 - 2023	Bimbingan Bab I	
31 - 07 - 2023	Bimbingan Bab II	
24 - 08 - 2023	Bimbingan Bab III	
25 - 08 - 2023	Bimbingan Bab IV	
25 - 08 - 2023	Atcc untuk di ujian	

Diketahui,
 DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(RAHMAT RAMADHANI, S.H.,M.H.)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/2019/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : DWI SASTY ANGGRAINI
NPM : 1906200204
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Bagian : HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : KAJIAN HUKUM HAK KEPERDATAAN ORANG ASING
TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN DI
INDONESIA

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, Juli 2023
Saya yang menyatakan,



DWI SASTY ANGGRAINI
NPM. 1906200204

ABSTRAK

KAJIAN HUKUM HAK KEPERDATAAN ORANG ASING TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN DI INDONESIA

DWI SASTY ANGGRAINI

Tanah di Indonesia merupakan bagian dari tanggung jawab secara nasional untuk terwujudnya penguasaan, pemanfaatan, dan kepemilikan tanah. Tanah merupakan modal dalam pembangunan suatu bangsa dan dapat dimanfaatkan untuk kesejahteraan dan kemakmuran bagi warga negara. Seiring perkembangan global, banyak WNA yang datang ke Indonesia baik dalam rangka wisatawan, hubungan perkawinan, maupun urusan bisnis yang berlokasi di Indonesia sehingga membuka kesempatan bagi WNA untuk dapat memiliki alas hak atas tanah. Oleh karena itu, tujuan penulisan ini adalah untuk menelaah pengaturan hukum kepemilikan tanah dan bangunan oleh orang asing di Indonesia, dan mengkaji hak keperdataan orang asing terhadap kepemilikan tanah dan bangunan di Indonesia, serta menganalisis berkaitan dengan pengawasan terhadap kepemilikan tanah dan bangunan oleh orang asing di Indonesia.

Metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif dimana yuridis normatif merupakan Penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja pendekatan yang dilakukan dengan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan analisis (*analytical approach*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepemilikan tanah tidak hanya dimiliki oleh warga negara Indonesia tetapi juga dapat dimiliki oleh orang asing, orang Asing yang diizinkan untuk mendapatkan properti hunian di Indonesia adalah warga negara asing yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia, serta memiliki izin tinggal yang sesuai dengan ketentuan. Adapun hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing dalam rangka rumah kedua terdiri atas rumah tapak yang berada di atas hak pakai di atas tanah negara atau rumah tapak yang berada di atas di atas hak pakai atas tanah hak milik atau hak pengelolaan, serta rumah susun yang berada di atas hak pakai atau hak guna bangun atas tanah hak pengelolaan serta di atas hak pakai atau hak guna bangun atas tanah hak milik.

Kata Kunci: Kajian Hukum, Tanah, Kepemilikan Tanah, Orang Asing.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakhatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat di selesaikan. Sholawat dan salam kita sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya, semoga kita mendapat syafa'at dikemudian hari. Aamiin ya robbal'amin. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Kajian Hukum Hak Keperdataan Orang Asing Terhadap Kepemilikan Tanah Dan Bangunan Di Indonesia”**

Selesainya skripsi ini, perkenankanlah di ucapkan terimakasih yang sebesar- besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang di berikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
2. Dekan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Ibu Atika Rahmi, S.H., M.H.

4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. selaku Pembimbing yang penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Terima kasih kepada bang Fattah Inal Tarigan yang telah membimbing dan mengarahkan dengan baik
6. Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya ucapkan terimakasih kepada orang tua tercinta ayahanda Alm Ahmad Yani Tanjung dan Ibunda Nining Mufida A.R serta Unin Rumsyah permas yang telah mangasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang yang tak terhingga.
7. Terima kasih kepada Abangku Eko Sandy Nugraha dan Adekku Tria Dinda Hastuty yang telah memberikan semangat dan dukungan dalam pengerjaan skripsi ini.
8. Terima kasih kepada teman-teman saya yang telah memberikan dukungannya seperti: Zaura Randu, Raudha Mutia, Rina Revita Sari, Edi Negara, Muhammd Refli Alhamdi, dan sahabat stambuk 2019, atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian.

Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan perannya, untuk semuanya terimakasih setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah kecuali Ilahi Robbi. Mohon Maaf atas segala kesalahan

selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga semuanya mendapat balasan atas kebaikannya. Aamiin.

Medan, September 2023
Hormat Saya

Dwi Sasty Anggraini
NPM: 1906200204

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	5
2. Faedah Penelitian.....	6
B. Tujuan Penelitian.....	6
C. Defenisi Operasional	6
D. Keaslian Penelitian	7
E. Metode Penelitian	9
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	10
2. Sifat Penelitian.....	11
3. Sumber data	12
4. Alat Pengumpul data.....	13
5. Analisis data.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Hak Kepemilikan Atas Tanah.....	16
1. Pengertian Hak Kepemilikan Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-undangan.....	16
B. Pengertian Orang Asing di Indonesia.....	25
1. Hak Atas Tanah untuk Orang Asing di Indonesia	26
C. Hak Atas Tanah dan Bangunan	28
1. Terjadinya Hak Atas Tanah	28
2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah	31
3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah	32
4. Hak Atas Tanah Yang Dapat Diperoleh.....	32

BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A.	Pengaturan Hukum Kepemilikan Tanah dan Bangunan Oleh Orang Asing di Indonesia.....	35
B.	Hak Keperdataan Orang Asing Terhadap Kepemilikan Tanah dan Bangunan di Indonesia.....	51
C.	Pengawasan Terhadap Kepemilikan Tanah dan Bangunan Oleh Orang Asing di Indonesia	61
BAB IV	KESIMPULAN DAN SARAN	
A.	Kesimpulan	72
B.	Saran	73
	DAFTAR PUSTAKA	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, bahkan menurut ajaran agama islam manusia diciptakan dari tanah.¹ Tanah dapat digunakan untuk mencari penghasilan dari hasil yang ditanam dari tanah tersebut, dalam arti lain dapat dijadikan nilai ekonomi.² Tanah juga merupakan sarana bagi terwujudnya kesejahteraan manusia. Keberadaan tanah bukan hanya sebagai kebutuhan tempat tinggal, tetapi merupakan faktor pendukung bagi tumbuh dan berkembangnya segala aspek kehidupan manusia, baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya.³

Pengertian dalam Islam tanah disebut sebagai *al-ardh*, bagian dari kehidupan ciptaan *Sang Khaliq* yang menjadi landasan dan tumpuan beraktivitas untuk melangsungkan hidup semua makhluk dunia, tanah pun dijelaskan sebagai objek atau sarana manusia melakukan segala aktivitas kehidupan. Sebagaimana hal ini ditegaskan dalam firman Allah SWT dengan Ayat-ayat yang berkaitan dalam pemanfaatan dan faktor produksi Tanah, salah satu diantaranya adalah terdapat dalam Al-Qur'an Surah As-Sajadah/32:27:

أَوَلَمْ يَرَوْا أَنَّا نَسُوقُ الْمَاءَ إِلَى الْأَرْضِ الْجُرُزِ فَنُخْرِجُ بِهِ زَرْعًا تَأْكُلُ مِنْهُ أَنْعَامُهُمْ وَأَنْفُسُهُمْ أَفَلَا يُبْصِرُونَ

¹Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, halaman 206.

²Rahmat Ramadhani, "Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap", *Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora* 1, No. 1, 2021, halaman 857.

³Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No. 1, Tahun 2021, halaman 32.

Dan apakah mereka tidak memperhatikan, bahwasanya kami menghalau (awan yang mengandung) air ke bumi yang tandus, lalu kami tumbuhkan dengan air hujan itu tanaman yang daripadanya makan hewan ternak mereka dan mereka sendiri. Maka apakah mereka tidak memperhatikan (Al-Qur'an Surah As-Sajadah/32:27:)

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang merumuskan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Artinya, konstitusi mengamanatkan agar tanah digunakan sebagai sumber sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁴

Berdasarkan rumusan tersebut di atas, dapat dianalisa beberapa simpul maksud dan tujuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 terkait Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial, antara lain:

1. Bahwa pokok-pokok kemakmuran yang dikelola adalah bersumber dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dengan arti kata lain sumber kemakmuran adalah bersumber pada nilai ekonomis yang diperoleh dari hasil bumi, air maupun kekayaan alam di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Bahwa pengelolaan atas sumber kemakmuran yang bersumber dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah dengan cara dikuasai oleh negara.

⁴Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press, halaman 13.

3. Bahwa tujuan pengelolaan secara dikuasai negara adalah untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat sesuai dengan judul BAB XIV UUD 1945 tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial.⁵

Lebih lanjut, di dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Selanjutnya, dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, Hak menguasai dari Negara tersebut, memberikan kewenangan kepada negara untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Demikian, dalam kaitannya dengan kepemilikan tanah di Indonesia, maka Negara mempunyai kewenangan mengatur dan mengelola tanah untuk tujuan membangun negara, hak menguasai negara disini bukan berarti negara memiliki tanah tersebut, tetapi negara memiliki kuasa untuk mengatur, mengelola dan melestarikan tanah yang ada dalam kaitannya dengan hak atas tanah maupun hubungan hukum yang tercipta atas tanah tersebut.⁶

⁵ Rahmat ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: Umsu Press, halaman 14.

⁶ Hardianto Djanggih dan Salle, "Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum," *Pandecta Research Law Journal*, Vol 12, No. 2, Tahun 2017, halaman 165–72.

Oleh karena kewenangan negara untuk mengatur, mengelola dan melestarikan peruntukan tanah bagi pembangunan masyarakat, bangsa dan negara Indonesia tersebut, maka negara melalui UUPA juga mengatur mengenai subjek hukum yang dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia. Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa”. Ketentuan yang mempertegas penjelasan Pasal 9 ayat (1) mengenai subjek penguasaan hak atas tanah tercantum dalam Pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa:

- a. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
- b. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;
- d. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Melalui penegasan Pasal tersebut di atas, maka dalam UUPA telah mengatur secara jelas bahwa hanya WNI yang dapat memiliki tanah di Indonesia dengan hak milik. Praktek yang terjadi dalam masyarakat Indonesia, dengan masuknya Warga negara Asing (WNA) ke Indonesia untuk berbagai tujuan seperti bekerja, berwisata maupun kepentingan lainnya, membuat mobilisasi WNA di Indonesia cukup banyak. Apalagi di daerah-daerah wisata seperti Bali, Lombok, Yogyakarta dan

daerah lainnya di Indonesia, banyak WNA yang berkunjung bukan saja untuk tujuan wisata tetapi bahkan untuk menetap di Indonesia.

Lebih lanjut, dengan menetapnya WNA di Indonesia, salah satu praktek yang terjadi dalam kaitannya dengan kepemilikan tanah di Indonesia yaitu dengan mana WNA hendak mempunyai dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik. Karena ketentuan UUPA secara jelas melarang kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia dengan hak milik, maka cara yang dilakukan oleh WNA dengan mengelabui hukum yang ada ialah dengan melakukan salah satu cara biasanya melalui perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) Warga Negara Indonesia sehingga dapat menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik.

Melihat pada kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba melakukan penelitian dengan judul **“Kajian Hukum Terhadap Hak Keperdataan Orang Asing Terhadap Kepemilikan Tanah Dan Bangunan Di Indonesia”**

1. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang diajukan dalam penulisan Proposal skripsi ini adalah:

- a. Bagaimana pengaturan hukum kepemilikan tanah dan bangunan oleh orang asing di indonesia?
- b. Bagaimana hak keperdataan orang asing terhadap kepemilikan tanah dan bangunan di indonesia?
- c. Bagaimana pengawasan terhadap kepemilikan tanah dan bangunan oleh orang asing di indonesia?

2. Faedah Penelitian

Adapun yang menjadi suatu harapan dan tujuan penulis dari hasil penelitian ini yaitu agar dapat memberikan manfaat bagi semua pihak antara lain:

- a. Secara Teoritis: Penelitian ini berfaedah untuk menambah ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya mengenai pengaturan hukum mengenai status kepemilikan hak atas tanah oleh orang asing di indonesia.
- b. Secara Praktis: Penelitian ini dapat memberikan faedah sebagai bahan dalam hukum perdata. Serta dapat memberikan faedah untuk masyarakat dan orang-orang untuk mengetahui hak-hak kepemilikan tanah oleh orang asing di indonesia.

B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan proposal skripsi ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum kepemilikan tanah dan bangunan oleh orang asing di indonesia.
2. Untuk mengkaji hak keperdataan orang asing terhadap kepemilikan tanah dan bangunan di indonesia.
3. Untuk menganalisa bagaimana pengawasan terhadap kepemilikan tanah dan bangunan oleh orang asing di indonesia.

C. Defenisi Operasional

Adapun Defenisi operasional berdasarkan judul penelitian ini dibatasi oleh hal-hal sebagai berikut:

1. Hak keperdataan: yang dimaksud hak keperdataan dalam penelitian ini adalah sesuatu yang harus dimiliki seseorang berkaitan tentang perihal yang mengatur tentang hak, harta benda, hubungan antar orang berdasarkan logika.
2. Orang asing: yang dimaksud orang asing dalam penelitian ini ialah seseorang yang bukan merupakan warga negara Indonesia dan berdomisili diluar dari wilayah Indonesia.
3. Kepemilikan: yang dimaksud kepemilikan dalam penelitian ini adalah kekuasaan yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi.
4. Tanah dan bangunan: yang dimaksud tanah dan bangunan dalam penelitian ini adalah hak atas tanah/atau bangunan untuk dikuasai/digunakan oleh negara dan diberikan kepada seseorang maupun badan hukum

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, yaitu:

1. Tesis karya Miggi Sahabati yang berjudul “Perjanjian *nominee* dalam kaitannya dengan kepastian hukum bagi pihak pemberi kuasa (Ditinjau dari UUPA, UU penanaman modal, UU Kewarganegaraan). Tesis ini bersifat kepustakaan yang membahas mengenai kepastian hukum bagi pihak pemberi kuasa dalam perjanjian *nominee*. Perjanjian *nominee* yang dilakukan disini

mengenai pendirian badan usaha penanaman modal asing (PMA) yang berbentuk perseroan terbatas. Secara tegas, ketentuan dalam Undang-undang Penanaman Modal (UUPM) mengatur mengenai larangan atas perjanjian *nominee*, dimana Pasal 33 ayat (1) menyebutkan bahwa penanaman modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain bedanya dengan penelitian yang penulis teliti ialah terhadap substansi pembahasannya yang mana penulis mengkaji mengenai hak keperdataan orang asing terhadap kepemilikan tanah dan bangunan di Indonesia.

2. Penelitian Luh Devy Larasati dan I Ketut Sudantra, Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, yang berjudul Penguasaan tanah Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) oleh Warga Negara Asing. Fokus skripsi ini membahas tentang akibat hukum penguasaan tanah melalui perjanjian pinjam nama (*nominee*). Akibat hukum yang timbul dari perjanjian *nominee* berdampak pada, pertama, status hak atas tanah, yang mana kepemilikan sebuah tanah yang ada di Indonesia hanya boleh dimiliki oleh seseorang yang berkewarganegaraan Indonesia saja. Kedua, keabsahan perjanjian yang dilakukan dianggap melanggar Pasal 1320 ayat (4) yaitu mengenai suatu sebab yang halal. Ketiga, yaitu sengketa pemilikan tanah, yang mana apabila terjadi sengketa antara pihak warga negara asing dan warga negara Indonesia, maka warga negara asing tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dikarenakan di

dalam hukum pertanahan Indonesia kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing hanya sebatas Hak Pakai. Oleh sebab itu, hukum yang timbul akibat sengketa tanah tersebut adalah kepemilikan tanah yang disertifikasi dengan menggunakan nama warga negara Indonesia akan tetap menjadi milik warga negara Indonesia dan hal ini akan merugikan warga negara asing. Bedanya dengan penelitian yang penulis angkat dengan judul kajian hukum hak keperdataan orang asing terhadap kepemilikan tanah dan dan bangunan di indonesia memfokuskan mengkaji mengenai pengaturan hukum terhadap kepemilikan tanah dan bangunan oleh orang asing di indonesia serta bentuk pengawasan terhadap kepemilikan tanah dan bangunan oleh orang asing di indonesia.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek kajian terkait status kepemilikan tanah oleh orang asing di indonesia.

E. Metode Penelitian

Metode Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁷ Metode menurut Setiono adalah suatu alat untuk mencari jawaban dari pemecahan masalah, oleh karena itu suatu metode atau alatnya harus

⁷ Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media. halaman 35.

jelas terlebih dahulu apa yang akan dicari.⁸ metode yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, adapun yang dimaksud dengan jenis penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja.⁹

Penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan analisis (*analytical approach*). Menurut Syamsudin.¹⁰ pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan masalah hukum yang sedang ditangani. Menurut Peter Mahmud Marzuki¹¹ pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Sedangkan Pendekatan *analytical approach* adalah pendekatan dengan menganalisa bahan hukum untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konseptual.

⁸ Setiono. 2002. *Pemahaman terhadap Metode Penelitian Hukum*. Surakarta: Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana UNS.halaman. 1.

⁹ Dyah Ochtorina Susanti Dan A'an Efendi. 2016. *Penelitian Hukum Legal Research*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 19

¹⁰ M.Syamsudin. 2007. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta:Rajawali Pers. halaman.58.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta:Kencana. halaman 93.

2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Menurut Zainuddin Ali sifat penelitian deskriptif menyatakan bahwa sebuah penelitian yang menarasikan atau mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap populasi atau daerah dan wilayah tertentu yang meliputi sifat-sifat, karakteristik, atau faktor-faktor tertentu dalam pandangan hukum.¹² Zainuddin Ali juga menjelaskan dalam penelitian deskriptif berusaha menggambarkan objek dan subjek secara mendalam dan terperinci. Data yang telah dikumpulkan kemudian di deskriptifkan secara mendalam dan terperinci. Penyajian data deskriptif dapat digambarkan melalui narasi, tabel, bagan, diagram, dan lainnya sesuai dengan kebutuhan dan data penelitian.¹³

Selanjutnya menurut Ajat Rukajat, penelitian deskriptif merupakan suatu metode penelitian yang meneliti status kelompok manusia, suatu objek, serta kondisi dan keadaa, atau suatu sistem pemikiran apapun yang terjadi dimasa lalu ataupun masa sekarang ini. Dilanjutkan juga bahwa tujuan dari penelitian deskriptif pada dasarnya adalah untuk mendeskripsikan atau menggambarkan, mengenai hubungan antar suatu fenomena yang sedang diteliti.¹⁴ Abdulkadir Muhammad, juga memberikan pendapatnya mengenai penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bersifat pemaparan dan yang memiliki tujuan untuk mendapatkan sebuah gambaran mengenai suatu keadaan dan gejala hukum yang terjadi di masyarakat.¹⁵

¹² Zainuddin Ali. 2021. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 10.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Ajat Rukajat. 2018. *Pendekatan Penelitian Kuantitatif*, Yogyakarta: CV. Budi Utama, halaman 1.

¹⁵ Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. halaman. 48-51.

3. Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan atau studi literatur yang terdiri atas data hukum islam, hukum primer, sekunder dan tersier. Selanjutnya dijabarkan sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam: yaitu Al-Qur'an data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.

أَوَلَمْ يَرَوْا أَنَّا نَسُوقُ الْمَاءَ إِلَى الْأَرْضِ الْجُرُزِ فَنُخْرِجُ بِهِ زَرْعًا تَأْكُلُ مِنْهُ أَنْعَامُهُمْ وَأَنْفُسُهُمْ أَفَلَا يُبْصِرُونَ

Dan apakah mereka tidak memperhatikan, bahwasanya kami menghalau (awan yang mengandung) air ke bumi yang tandus, lalu kami tumbuhkan dengan air hujan itu tanaman yang daripadanya makan hewan ternak mereka dan mereka sendiri. Maka apakah mereka tidak memperhatikan

- b. Data Sekunder: data sekunder ialah bahan hukum yang bersifat membantu dan atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasannya di dalamnya.¹⁶ Adapun data sekunder dalam penelitian ini adalah:

- 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yaitu autoritatif artinya mempunyai otoritas. Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu, Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

¹⁶ *Ibid.*

Agraria, Pasal 7 UU No. 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

- 2) Bahan hukum sekunder: merupakan bahan hukum yang bersifat membantu dan atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasannya di dalamnya. Data ini biasanya digunakan untuk melengkapi data primer dan memberikan petunjuk ke arah mana peneliti melangkah. Di antara bahan-bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah buku hukum, jurnal hukum yang berisi prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum, kamus hukum, *ekslopedia* hukum.
- 3) Bahan hukum Tersier: Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, majalah, koran dan lain-lain.¹⁷

4. Alat pengumpul data

Alat pengumpulan data yang digunakan yakni dengan metode yuridis Normatif adalah suatu penelitian hukum baik bersifat murni maupun bersifat terapan, yang dilakukan oleh seorang peneltit hukum untuk meneliti suatu norma seperti dalam bidang bidang keadilan, kepastian hukum, ketertiban, kemanfaatan dan efisiensi hukum.¹⁸ Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian

¹⁷ Jhonny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing. halaman 46.

¹⁸ Munir Fuady, 2018, *Metode Riset Hukum*, Depok :PT Radja Grafindo, halaman 130

adalah dengan studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan, (baik di dalam maupun diluar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
- b. *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.¹⁹

5. Analisis data

Analisis Data pada penelitian ini adalah Kualitatif, Analisis kualitatif Menurut Sugiyono adalah analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara teori, konsep-konsep dan data yang merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan dan berhubungan dengan konstitusionalitas presidential treshold dalam hak pilih warga negara. Analisis data dilakukan secara naratif.²⁰ Artinya teks yang dijabarkan sifatnya narasi dan bertujuan untuk menceritakan atau melaporkan hasil penelitian atau temuan penelitian. Sugiyono juga melanjutkan keterangannya bahwa analisis data kualitatif juga bersifat induktif, yang berdasarkan data yang

¹⁹ Ida Hanifah. dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. halaman 21.

²⁰ Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Method)*, Bandung: CV. Alfabeta, halaman 243.

diperoleh, selanjutnya dikembangkan pola hubungan tertentu atau menjadi sebuah hipotesis.²¹

²¹ *Ibid.*, halaman 245.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan umum Pengertian Hak Kepemilikan Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan

Tanah merupakan salah satu aset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria, dalam rangka menuju terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria.²²

Berkaitan dengan itu, untuk itu pengaturan hak kepemilikan atas tanah diatur berdasarkan: Negara mengatur tentang pertanahan dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 memberikan kekuasaan kepada Negara untuk menguasai tanah yang berada di wilayah teritorialnya yang kemudian dijelaskan sebagai berikut: “Bumi, air dan kekayaan alam yang berada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Uraian Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tercetus adanya hak menguasai negara yang menunjukkan adanya kewenangan negara untuk mengatur penggunaan tanah

²² Rahmat ramadhani, “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah” *Jurnal De Lega Lata*, Vol 2, No 1, Tahun 2017, halaman 139.

sebagai modal dasar pembangunan, serta faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupannya pada tanah.²³

Berdasarkan isi Pasal 33 ayat (3) secara eksplisit menjelaskan hak milik atas tanah ada pada seluruh rakyat Indonesia dan Negara hanya diberikan suatu kewenangan untuk menguasai yang berarti hanya sebatas berkuasa atas suatu atau memegang kekuasaan atau sesuatu sedangkan kepemilikan ada pada seluruh rakyat Indonesia.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²⁴ Dalam pasal 4 ayat (1) selanjutnya dijelaskan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Hak menguasai atas tanah oleh negara seperti yang dimaksudkan di dalam pasal 4 di atas dapat diartikan memberikan wewenang pada negara untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah.

²³ Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum*. Medan: CV Pustaka Prima, halaman 3.

²⁴ Boedi Harsono. 2003. *Hukum agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, halaman 24.

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan tanah.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Demikian hak menguasai oleh negara meliputi tanah-tanah yang sudah dihaki oleh seseorang atau badan hukum maupun atas tanah-tanah yang belum atau tidak. Perbedaannya atas tanah-tanah yang sudah dihaki adalah, hak menguasai oleh negara atas tanah tersebut dibatasi oleh hak yang sudah dimiliki oleh Perorangan atau badan hukum tersebut. Sedangkan pada tanah yang di atasnya tidak terdapat hak-hak, sifat penguasaannya oleh negara lebih luas dan lebih penuh. Dalam pengertian tersebut tidaklah berarti bahwa hak-hak perseorangan atau badan hukum atas tanah tidak dimungkinkan lagi. Dalam UUPA masih dikenal atau diakui adanya hak-hak yang dapat dipunyai perorangan atau badan hukum. Tetapi dalam hal ini hanya mengenai permukaan bumi saja, yaitu tanah yang dapat dihaki oleh seseorang seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan sebagainya.

Konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut 'Hak'. Makna dari sebutan itu adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang disebut hak milik atas benda itu atau yang dikenal dengan istilah "*property right*". Kata milik itu sendiri dalam makna hukum lebih menekankan pada hak dari pada kepada bendanya.

Hak milik adalah hak yang sangat asasi dan merupakan hak dasar yang dijamin konstitusi. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 ayat (4) mengatur bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik dan hak tersebut tidak boleh

diambilalih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Sementara itu, Undang-Undang Pokok Agraria sebagai peraturan dasar hukum tanah nasional mengatur bahwa hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi social.

Penjelasan pada pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”

Ayat ini dirumuskan hak milik menurut UUPA ini lebih lanjut, ditegaskan bahwa hak milik inilah merupakan hak yang “paling kuat”, yang dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah. Sifat lainnya dari hak milik ini ialah bahwa hak ini adalah hak yang “paling penuh”. Adanya ketentuan bahwa hak milik ini ialah hak yang terkuat dan terpenuh, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa hingga artinya “mutlak” seraya tidak dapat diganggu gugat, seperti dirumuskan dalam *Burgerlijk Wetboek* selanjutnya di sebut (BW).

Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan social dari tiap-tiap hak. Hak milik sesuai dengan apa yang ditentukan dalam pasal 6 UUPA berfungsi sosial. Oleh karena itu dapat dipandang hak milik ini sebagai mutlak dan tak dapat diganggu-gugat. Jika dibandingkan dengan hak-hak lain maka hak miliklah yang harus kita pandang sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang

dapat dipunyai oleh seseorang. Hak milik ini pun adalah hak yang turun-temurun, jadi dapat diwarisi dan diwariskan.²⁵

Selanjutnya Pasal 20 ayat (2) menyatakan bahwa : “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain” Ayat ini menjelaskan sifat “*zakelijk*” dari hak milik. *Zakelijk* adalah hak atas benda yang bersifat berlaku terhadap tiap orang, jadi merupakan hak mutlak atau absolut. Karena tak bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Hak milik ini boleh dipandang seolah-olah bekerja terhadap semua orang. Karena bersifat kebendaan, maka hak milik ini perlu didaftarkan. Satu dan lain supaya dapat bekerja terhadap pihak lain.

Lebih lanjut, Dengan singkat Ali Achmad Chomzah mengemukakan, berdasarkan pasal 20 UUPA, bahwa sifat-sifat hak milik sebagai berikut:

- 1) Turun-temurun, Artinya hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris.
- 2) Terkuat, Artinya hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah.
- 3) Terpenuhi, Artinya hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan. Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memerhatikan fungsi social atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan

²⁵ Sudargo Gautama. 1993. *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*. Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, halaman 124.

sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.²⁶

Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Kemudian secara khusus diatur pula dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34 UUPA. Kemudian, secara khusus lagi dalam pasal 50 ayat (2), yang menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur di dalam peraturan perundangundangan, yaitu didalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha berbeda dengan Hak Erpacht walaupun ide dari terbentuknya Hak Guna Usaha tersebut berasal dari Hak Erpacht. Begitu pun pula, dalam Hukum adat tidak mengenal adanya Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, kedua hak ini merupakan hak yang baru diciptakan berdasarkan kebutuhan masyarakat sekarang ini.²⁷

Berdasarkan pasal 28 ayat 1 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tetang UUPA Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasi langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan Pertanian, Perikanan atau peternakan. Subyek yang bisa mendapatkan Hak Guna Usaha sesuai padal 30 ayat (1) UPPA jo. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

²⁶ Achmad Chomzah. 2005. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka, halaman 5.

²⁷ Imam Soe tijnjo. 1994. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. halaman. 73.

Subyek Hak Guna Usaha yang mempunyai Hak tersebut, akan tetapi tidak memenuhi sebagaimana yang dipersyaratkan dalam pasal 30 ayat (1) UUPA subjek hak Guna usaha wajib melaporkan dalam jangka waktu 1 tahun atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam hal ini. Akan tetapi jika dalam jangka waktu satu tahun tidak dialihkan atau dilepaskan kepada pihak lain yang memenuhi syarat maka hak tersebut hapus demi hukum. Ketentuan tersebut kembali lagi dijelaskan dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996

Pasal 30 tersebut diatas, dapat dirumuskan bahwa undangundang telah memperluas subjek yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Selain perseorangan warga negara Indonesia yang memiliki hak atas tanah, kemungkinan juga Badan Hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha atas tanah tersebut. Akan tetapi, perlu diperhatikan Badan Hukum yang mendapatkan Hak Guna Usaha tersebut harus memenuhi beberapa syarat berdasarkan pasal 30 UUPA berikut ini:

- a) Didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia,
- b) Berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Bahwa penggunaan untuk pertama kali adalah selama 35 tahun, akan tetapi dapat diperpanjang kembali untuk jangka waktu selama 25 tahun. Apabila jangka waktu tersebut berakhir, maka Hak Guna Usaha tersebut dapat diperbaharui kembali dengan jangka waktu paling lama 35 tahun. Pasal 9 bahwa untuk melakukan

perpanjangan waktu atau pembaharuan terhadap Hak Guna Usaha maka harus memenuhi persyaratan yang telah diatur didalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 35 UUPA menjelaskan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mempunyai maupun mendirikan bangunan diatas tanah dalam jangka waktu tertentu yang mana bangunan diatas tanah tersebut bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jadi, dalam hal ini Pengguna bangunan tersebut bukanlah pemilik atas tanah bangunan tersebut. sehingga pengguna bangunan dan pemilik hak atas tanah adalah 2 (dua) hal yang berbeda. Sehingga disini berarti Pemegang Hak Guna Bangunan adalah berberda dengan pemegang Hak Milik atas tanah, atau dapat diartikan pemegang Hak Guna bangunan bukanlah pemilik dari hak atas tanah tersebut.

Lebih lanjut, Pasal 36 ayat 1 mengatur mengenai siapa yang berhak mempunyai Hak Guna Bangunan bahwa yang dapat mempunyai hak Guna Bangunan adalah perseorangan warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang berkedudukan di Indonesai. Dalam hal ini telah disebutkan di dalam pasal 39 UUPA, badan hukum dimungkinkan memiliki Hak Guna Bangunan dengan memenuhi syarat yang telah ditetapkan sebagai didirikan menurut ketentuan hukum indonesia dan badan hukum tersebut berkedudukan di indonesia.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan, berdasarkan pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 1996 mementukan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah sebagai tanah negara, tanah hak pengelolaan; dant anah hak milik.

Penjelasan pasal 35 (1) UPPA menyebutkan jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan, bahwa hak guna bangunan diberikan jangka waktu 20 tahun dan paling lama 30 tahun dan dapat di perpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.. maka dari itu, atas dasar permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan keadaan bangunan-bangunannya, maka jangka waktu tersebut dapat di perpanjang paling lama 20 tahun

Mengenai hapusnya Hak Guna bangunan telah disebutkan dalam pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993 yang dinyatakan Hak Guna Bangunan hapus dikarenakan sebagai berikut berakhirnya jangka waktu sebagaimana waktu ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjiannya

- (1) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang HPL atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 32 atau;
- (2) dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau
- (3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- (4) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- (5) dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya;
- (6) ditelantarkan;
- (7) tanahnya musnah;

Berdasarkan pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari suatu tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain, dalam hal ini berdasarkan keputusan oleh pejabat untuk memberikannya, sedangkan apabila milik orang lain maka berdasarkan perjanjian, yang itu bukan perjanjian pengelolaan tanah maupun sewa-menyewa. Kata “menggunakan” menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai

digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan yang dimaksud “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya perternakan, perikanan, pertanian, perkebunan.²⁸

Mengenai siapa saja yang dapat mempunyai Hak Pakai diatur Dalam Peraturan Pemerintah Pasal 39 PP Nomor 40 tahun 1996 lebih rinci yang dapat mempunyai Hak Pakai; 1. Warga Negara Indonesia; 2. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan Berkedudukan di Indonesia; 3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah; 4. Badan-badan keagamaan dan sosial; 5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; 6. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; 7. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.

3. Pengertian Orang asing di indonesia

Menurut Gatot Supramono, orang asing dapat diberi pengertian yaitu orang yang bukan WNI dan sedang berada di Indonesia. Pengertian orang asing termasuk pula badan hukum asing yaitu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum asing. Sehubungan dengan pengertian itu, Pasal 7 UU No. 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (selanjutnya disingkat UU Kewarganegaraan) megatur bahwa setiap orang yang bukan WNI diperlakukan sebagai orang asing.²⁹

²⁸ Auri, “Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal”. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Volume 2. Tahun 2001, halaman 2.

²⁹ Gatot Supramono. 2012. *Hukum Orang Asing di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika halaman 4.

Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian (selanjutnya disingkat UU Keimigrasian) mendefinisikan orang asing sebagai orang yang bukan WNI. Pengertian ini tidak berubah dari pengertian awal orang asing yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1992 tentang Keimigrasian. Definisi orang asing tersebut juga dipakai dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan.

a. Hak Atas Tanah Untuk Orang Asing di Indonesia

Pengakuan terhadap orang asing di Nusantara telah dilakukan sejak zaman penjajahan oleh Belanda dengan dasar Pasal 131 Indische Staatsregeling yang melakukan penggolongan rakyat atau bevolkingsgroepoen dihadapan hukum yang terdiri dari Golongan Eropa atau yang dipersamakan, Golongan Timur Asing atau yang dipersamakan dan Golongan Bumi Putera/Inlanders³⁰ Sedangkan pengakuan terhadap orang asing pasca kemerdekaan termuat dalam pasal 26 ayat (2) UUD NRI 1945, yang mengatur bahwa orang asing merupakan penduduk Indonesia. Selain itu pengakuan terhadap orang asing sebagai penduduk Indonesia juga termuat dalam Undang-Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1955 tentang Kependudukan Orang Asing yang menyatakan bahwa orang asing menjadi penduduk negara Indonesia, jikalau dan selama ia menetap di Indonesia

Sehubungan dengan kepemilikan hak atas tanahnya, UUPA telah mengatur bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tidak dapat diberikan

³⁰ H. Muchsin et.all. 2010. *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama, halaman. 18.

kepada orang asing atau badan hukum asing. Bagi WNA dan badan hukum asing yang berkududukan di Indonesia dapat diberikan hak pakai. Namun dalam hal yang sangat khusus orang-orang asing boleh menguasai dan menggunakan tanah dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan itupun sangat terbatas hanya diperbolehkan selama 1 (satu) tahun yaitu bagi WNI yang berganti kewarganegaraan dan orang-orang asing yang memerolehnya melalui pewarisan Ab Intestato.³¹

Ketentuan-ketentuan mengenai kepemilikan tanah oleh WNA adalah sebagai berikut:

- 1) WNA tidak dapat memeroleh Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha berdasarkan ketentuan undang-undang.
- 2) WNA karena perkawinan atau karena pewarisan memeroleh tanah Hak Milik dan WNI yang kehilangan kewarganegaraannya, maka wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.
- 3) Jika melewati jangka waktu tersebut, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung (Pasal 21 UUPA).

Pemerintah mengatur persyaratan pemberian Hak Pakai untuk orang asing, yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Peraturan terbaru yang menindaklanjuti Peraturan Pemerintah tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMATR/KBPN) No. 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat

³¹ Rokilah dan Mia Mukaromah, "Pemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing", *Jurnal Ilmu Hukum Ajudikasi*, Universitas Serang Raya, Vol. 2 No. 2, Tahun 2018, halaman. 137-150.

Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia sekaligus mencabut peraturan sebelumnya.

3. Hak Atas Tanah dan Bangunan

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian perikanan, peternakan dan perkebunan. Kewenangan dalam hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³²

a. Terjadinya hak atas tanah

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik

³² Urip Santoso. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia, halaman 82.

kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.³³

Pada pasal 33 (1) UUD 1945, dikatakan bahwa “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara termasuk dalam UUPA Pasal 1 ayat (2) memberi wewenang kepada negara untuk: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

“Hak” pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya (hubungan subjek objek). Jadi apabila seseorang memperoleh sesuatu hak atas tanah, maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai pula dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum, dan perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dapat dibedakan dalam:

- 1) Perolehan secara originair, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi);

³³ Wantijk Saleh. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta. Ghalia Indonesia, halaman 7

2) Perolehan secara derivatif, adalah perolehan k arena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual-beli, tukar-menukar dan lain sebagainya.³⁴

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia mapupun warga segara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

- a) Wewenang Umum: wewenang yang bersifat umum dimana pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi
- b) Wewenang Khusus: yaitu; wewenang yang bersifat khusus bagi pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanahnya hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya

³⁴ *Ibid.*

untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.³⁵

b. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Pasal – pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak–hak atas tanah adalah Pasal 4 ayat 1 dan 2, 16 ayat 1 dan 53. Pasal 4 ayat 1 dan 2 bunyinya sebagai berikut:

- 1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2 , ditentukan adanya macam- macam hak atas permukaan bumi , yang disebut tanah , yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang – orang , baik sendiri maupun bersama- sama dengan orang – orang lain serta badan – badan hukum
- 2) Hak – hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan , demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas – batas menurut undang – undang ini dan peraturan – peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Hak – hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat 1, yang bunyinya sebagai berikut:

- a) Hak –hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:
 - (1) Hak Milik;
 - (2) Hak Guna Usaha;
 - (3) Hak Guna Bangunan;
 - (4) Hak Pakai;
 - (5) Hak Sewa;
 - (6) Hak membuka tanah;
 - (7) Hak memungut hasil hutan;
 - (8) Hak –hak lain yang tidak termasuk dalam hak –hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang –undang serta hak –hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

³⁵ Rahmat Ramadhani. *Op.Cit.*, halaman 58.

Hak –hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam Pasal 53 ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat –sifatnya yang bertentangan dengan Undang – undang ini dan hak –hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat. Ketentuan dalam Pasal 52 ayat 2 dan 3 berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.

c. Jenis – Jenis Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah:

- 1) hak milik;
- 2) hak guna-usaha;
- 3) hak guna-bangunan;
- 4) hak pakai;
- 5) hak sewa;
- 6) hak membuka tanah;
- 7) hak memungut hasil hutan;
- 8) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.”

d. Hak Atas Tanah yang dapat Diperoleh

1) Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA” (Pasal 20 ayat (1) UUPA).³⁶ Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yakni sebagai berikut:

- a) tanahnya jatuh kepada negara;
- b) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 Untuk kepentingan umum;
- c) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- d) Karena diterlantarkan;
- e) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2);
- f) Tanahnya musnah.

³⁶ *Ibid.*, halaman 63

2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hapusnya Hak Guna Usaha, apabila:

- a) Jangka waktu berakhir;
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d) Dicabut untuk Kepentingan Umum;
- e) Diterlantarkan;
- f) Tanahnya Musnah;
- g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2).

3) Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hapusnya Hak Guna Bangunan, apabila:

- a) Jangka waktu telah berakhir;
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d) Dicabut untuk kepentingan umum;
- e) Diterlantarkan;
- f) Tanahnya Musnah;
- g) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2)

4) Hak Pakai

Menurut ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA, bahwa yang dimaksud dengan hak pakai adalah: 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 ketentuanketentuan undang-undang.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Kepemilikan Tanah dan Bangunan Oleh Orang Asing di Indonesia

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia. Oleh karenanya manusia wajib untuk memelihara, mengelola dan memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Manusia sebagai makhluk yang sempurna memiliki akal pikiran, sehingga Tuhan Yang Maha Esa memberikan kepercayaan kepada manusia untuk mengelola dan memelihara fungsi dan kegunaan tanah dibawah penguasaan dan pengelolaan manusia tersebut.³⁷

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut.³⁸

Wilayah Indonesia sangat luas, karena Indonesia terdiri dari berbagai pulau-pulau serta wilayahnya berada dari Sabang sampai Merauke. Oleh karena itu Pemerintah memiliki tugas untuk dapat mempertahankan, menjaga, serta mengelolanya supaya dapat memberikan manfaat terutama kepada rakyat Indonesia

³⁷ Rahmat Ramadhani, "Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)" *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Tahun 2018, halaman 21.

³⁸ A.P.Parlindungan. 1990. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni, halaman 25

itu sendiri. Hal ini terdapat dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Penduduk yang menempati wilayah Indonesia tidak hanya Warga Negara Indonesia, akan tetapi juga orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia. Dalam perkembangannya, orang asing yang berada di Indonesia makin lama semakin banyak jumlahnya. Salah satu sebabnya dikarenakan adanya kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta keterbukaan antar negara dalam hubungan internasional. Misalnya untuk orang asing yang bekerja di Indonesia, baik itu melalui saham yang mereka tanamkan pada sebuah perusahaan di Indonesia, maupun perusahaan mereka yang berada di Indonesia. Walaupun untuk perusahaan berbadan hukum asing tidak banyak memiliki kesempatan untuk berbisnis di Indonesia. Namun, ada bidang-bidang tertentu yang terbuka untuk dimasuki perusahaan asing melakukan kegiatan bisnis. Bidang-bidang tersebut antara lain bidang pertambangan minyak dan gas bumi, bidang angkatan laut dan angkatan udara khususnya untuk angkutan luar negeri. Selain itu juga di bidang perbankan, perusahaan asing hanya dapat mendirikan kantor cabangnya di Indonesia.³⁹

Pengertian orang asing di sini dapat dilihat dari Pasal 1 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang administrasi kependudukan, bahwa orang asing adalah orang bukan Warga Negara Indonesia. Begitu pula pengertian orang asing yang terdapat

³⁹ Gatot Supramono. 2012. *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Banjarmasin, Sinar Grafika, halaman 3

dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang keimigrasian, orang asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia.

Adrian Sutadi mengatakan bahwa berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia dan pada waktu melakukan kegiatannya di Indonesia yang dilakukan secara berkala atau sewaktu-waktu, ia membutuhkan untuk mempunyai rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.⁴⁰

Lebih lanjut, Arti kata orang asing yang berkedudukan di Indonesia yakni orang asing yang memiliki izin tinggal di Indonesia. Selain itu, izin tinggal bagi orang asing ini diperlukan bagi orang asing yang ingin memiliki rumah tempat tinggal atau hunian berupa rumah tunggal atau satuan rumah susun. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, pelepasan, atau pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Izin tinggal ini dibagi menjadi lima izin tinggal, yakni izin tinggal diplomatik, izin tinggal dinas, izin tinggal kunjungan, izin tinggal terbatas, dan izin tinggal tetap.

Selain itu, kita dapat juga melihat di dalam Undang-Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1955 tentang Kependudukan Orang Asing yang dibolehkan tinggal di Indonesia dibagi menjadi dua golongan, yaitu yang pertama, mereka yang memperoleh izin masuk (*admission*) dengan memperoleh hak untuk tinggal di

⁴⁰ Adrian Sutadi. 2009. *Tinjauan Hukum Pertanahan*. Jakarta: Pradnya Paramita, halaman 268

Indonesia untuk jangka waktu tertentu, yang kedua, mereka yang dibolehkan untuk tinggal di Indonesia dan dipandang sebagai penduduk dengan dasar menetap atau *gevestegd*.⁴¹

Sedangkan bila kita lihat dalam ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 42, disebutkan bahwa selain Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, juga terdapat orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang dapat mempunyai hak atas tanah dengan hak pakai di Indonesia.

Pengertian berkedudukan di Indonesia tidak harus diartikan sama dengan tempat kediaman atau domisili, akan tetapi orang asing tersebut melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia dan pada waktu kegiatan tersebut dilakukan secara berkala atau sewaktu-waktu. Di bidang ekonomi, orang dapat memiliki kepentingan yang harus dipelihara tanpa harus menunggunya secara fisik apalagi untuk waktu yang cukup panjang dan secara terus-menerus. Dengan kemajuan di bidang teknologi transportasi dan komunikasi memungkinkan orang memelihara kepentingan yang dimilikinya di negara lain tanpa harus menunggui sendiri. Kadang kala, mereka cukup hadir secara berkala. Dalam keadaan seperti itu, yang mereka perlukan adalah fasilitas tempat tinggal atau hunian bila secara berkala tetapi teratur harus datang untuk mengurus atau memelihara kepentingannya.⁴²

⁴¹Maria S.W.Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, halaman 134

⁴² Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*, Surabaya: Kencana, halaman 355

Pengertian dari izin tinggal itu sendiri menurut menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian, adalah izin yang diberikan kepada orang asing oleh pejabat imigrasi atau pejabat dinas luar negeri untuk berada di wilayah Indonesia. Serta, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 tentang pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian, mengatur bahwa setiap orang asing yang berada di wilayah Indonesia wajib memiliki izin tinggal. Izin tinggal ini diberikan kepada orang asing sesuai dengan visa yang dimilikinya.

Indonesia terkena imbas positif dalam era globalisasi, karena para investor asing yang ingin menanamkan investasinya di Indonesia semakin bertambah banyak. Namun, tidak semua orang asing yang mempunyai uang dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia, sebab ada ketentuan yang membatasi pemilikan tanah dan bangunan bagi orang asing dan badan hukum asing dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan berbagai peraturan pelaksanaannya.⁴³

Secara formal, kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, yang dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

⁴³ Listyowati Sumanto, “Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing dan Badan Hukum Asing (Studi Perbandingan Indonesia-Turki)”, *Jurnal Hukum Prioris*, Vol.3 No.3, Tahun 2013, halaman 122

Penjelasa dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak atas tanah. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, 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.⁴⁴

Adapun hak-hak atas tanah tersebut, sebagaimana disebutkan lebih lanjut dalam Pasal 16 ayat (1) :

1. Hak milik; hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hubungan yang ada bukan hanya bersifat kepemilikan saja, melainkan bersifat psikologis-emosional. Hak milik hanya diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya tanah berhak milik yang dapat diwakafkan. Hak ini adalah model hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh.
2. Hak guna usaha; hak untuk mengusahakan langsung tanah yang dikuasai oleh Negara untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan.

⁴⁴ Rahyenda, “Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia,” *Jurnal Ilmu Hukum* Vol, 9 No. 2 Tahun 2020, halaman 318–330.

3. Hak guna bangunan; hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.
4. Hak pakai; hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain.
5. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan; hak untuk memanfaatkan sumber daya dalam hutan yang bersangkutan tanpa hutan tersebut dimiliki oleh si penerima hak.

Tanah di dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang mempunyai hubungan batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia. Hubungan bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang abadi dan tidak ada satu kekuasaanpun dapat melepaskan hubungan tersebut selama negara Republik Indonesia ini eksis sebagai negara dengan ikatan bangsa.⁴⁵ Oleh karena itu, sesuai dengan asas nasionalitas sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA, memberikan suatu pembatasan bahwa hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.

Macam-macam hak atas tanah tersebut, Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA memberikan suatu pengaturan bahwa untuk rumah tempat tinggal bagi warga negara asing maupun untuk keperluan bisnis difasilitasi melalui Hak Pakai dan Hak Sewa.

⁴⁵ *Ibid.*,

Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA memberikan suatu pengaturan bahwa untuk rumah tempat tinggal bagi warga negara asing maupun untuk keperluan bisnis difasilitasi melalui Hak Pakai dan Hak Sewa.

Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai, serta diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996. Selain itu juga muncul 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. Hal ini dapat memberikan iklim kondusif dan kepastian hukum serta memenuhi kebutuhan orang asing dalam memiliki tanah dan bangunan untuk rumah tinggal atau hunian.

Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 ditentukan orang asing dapat memiliki rumah tempat tinggal di atas tanah Hak Pakai, Hak Pakai di atas Hak Milik dan satuan rumah susun yang berhubungan di atas bidang tanah Hak Pakai. Dalam hal ini kebijakan pemerintah tentang Hak Pakai di atas Hak Milik diberikan dengan jangka waktunya adalah 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Atas kesepakatan pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, maka dapat diperbaharui dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang selanjutnya hak itu wajib didaftarkan.

Hak pakai adalah 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 ini.

Kemudian, subjek hak pakai yaitu:⁴⁶

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- e. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- f. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Adapun jangka waktu hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu:

- a. Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan 25 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun atau untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- b. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada: Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah; Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional; Badan Keagamaan dan badan sosial.
- c. Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang.⁴⁷

Selain itu, hak pakai juga dapat diberikan atas tanah dengan hak pengelolaan, yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian

⁴⁶ Rahmat Ramadhani. *Op.Cit.*, halaman 75.

⁴⁷ *Ibid.*,

dilimpahkan kepada pemegangnya. Hak pengelolaan ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.

Selain hak pakai, alas hak atas bagi orang asing tersebut adalah hak Sewa Untuk Bangunan, yaitu bahwa seseorang atau suatu badan hukum asing mempunyai hak sewa atas tanah, apabila pihak tersebut berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan atau huniannya. Hak sewa untuk bangunan yang dimaksud ditujukan untuk bangunan-bangunannya saja, bukan sebagaimana yang dimaksud hak sewa untuk tanah pertanian di dalam Pasal 10 UUPA.⁴⁸ Oleh karena itu, hak sewa yang dimaksud adalah suatu bentuk hubungan hukum perjanjian sewa menyewa rumah/bangunan yang sudah ada di atas sebidang tanah untuk dihuni tanpa penguasaan hak atas tanahnya, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, yang pembayarannya dapat dilakukan: satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu; dan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan, dengan ketentuan perjanjian sewa tanah ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Secara umum subjek pemegang hak sewa yaitu:

- 1) warga negara Indonesia
- 2) orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

⁴⁸ Apriansyah Abdullah dkk, "Tinjauan Hukum Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing Dalam Rangka Rumah Kedua Di Indonesia, *Journal of Law and Border Protection are licensed under a Creative Commons Attribution 4.0* Vol 4, No. 2, tahun 2022, halaman 122.

Dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang ditindaklanjuti dengan disahkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, bahwa hunian yang dapat dimiliki orang asing secara umum termasuk orang asing dalam rangka rumah kedua yaitu rumah tapak atau rumah susun. Rumah tapak yang dapat dimiliki orang asing harus berada di atas hak pakai di atas tanah negara dan juga dapat di atas hak pakai atas tanah hak milik atau hak pengelolaan.

Selanjutnya, alas hak atas tanah bagi orang asing untuk memiliki rumah susun yaitu Hak Pengelolaan atau hak guna bangunan. Selain itu, alas hak atas tanahnya dapat pula rumah susun yang berada di atas hak pakai atau hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan serta di atas hak pakai atau hak guna bangunan atas tanah hak milik.⁴⁹

Rumah susun sendiri dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Rumah Susun diartikan sebagai berikut: “Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagianbagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masingmasing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama” Jadi bisa dikatakan bahwa rumah susun merupakan suatu pengertian yuridis arti bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak

⁴⁹ Fadli Ardiansyah, “Orang Asing Bisa Beli Rumah di Indonesia, Cermati Syarat dan Jenis Huniannya” diakses melalui: <https://www.kompas.com/properti/read/2022/03/31/053000521/> pada 28 Juni 2023, Pukul 12.19 wib.

bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian. Secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan Pengertian warga negara asing didefinisikan sebagai orang yang tinggal dalam suatu negara dan bukan warga negara dari negara tersebut.⁵⁰

Kebutuhan akan rumah bagi orang perorangan atau badan, baik untuk tempat tinggal maupun untuk tempat usaha, menjadi kebutuhan yang paling dirasakan mendesak untuk dipenuhi. Kebutuhan ini bukan saja bagi warga negara Indonesia tetapi juga menjadi kebutuhan warga negara asing dan badan hukum asing yang berada atau bekerja atau membuka kegiatan usahanya di Indonesia. Pada prinsipnya UUPA secara tegas melarang warga negara asing atau badan hukum asing untuk memiliki hak-hak atas tanah, sebagai pencerminan dari asas nasionalitas yang dianut didalamnya. Terdapat hubungan yang erat antara status kewarganegaraan Indonesia dengan hak-hak atas tanah dalam UUPA, hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah. Demikian juga dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti hak guna bangunan, hak guna usaha

Penjelasan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak memperjelas siapa saja yang termasuk warga negara asing oleh sebab itu, ketentuan pada dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Dalam Undang-Undang tersebut, juga tidak merumuskan secara jelas yang dimaksud dengan pengertian warga negara asing atau orang asing, hanya dapat disimpulkan secara negatif pada Pasal 7, berbunyi sebagai berikut :
“Setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai orang

⁵⁰ Intisari, *Op.Cit.*, halaman 67.

asing”. Jadi yang menjadi ukuran untuk menentukan Warga Negara Indonesia dan orang asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia. Hal itu berarti orang yang tidak termasuk pada pasal 2, 4, 5, 7, adalah bukan Warga Negara Indonesia atau disebut sebagai orang asing.⁵¹

Demikian namun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) masih memberikan hak penguasaan tanah atau memunggut hasil dari tanah berupa hak pakai kepada warga negara asing atau badan hukum asing yang berada di Indonesia, seperti diatur pada Pasal 41 dan 42 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah. Dari ketentuan pada Pasal 41 dan 42 itu, hak pakai merupakan hak-hak untuk menggunakan dan memunggut hasil dari tanah yang bukan miliknya. Tanah yang berstatus hak pakai dapat berasal dari negara atau hak milik orang lain. Hak pakai diberikan untuk jangka waktu tertentu selama pemanfaatan fungsi tanah itu atau pemberian dengan cuma-cuma, dengan pembayaran berupa uang atau jasa kepada pemilik tanah.

Hak pakai ini dapat diberikan kepada orang asing atau badan hukum yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang diberikan hak pakai harus didirikan menurut hukum Indonesia atau mempunyai perwakilan di Indonesia (bilamana badan hukum asing). Alasan pemberian hak pakai pada orang asing atau badan hukum asing, karena hak ini bersifat terbatas atau memberi kewenangan terbatas pada pemiliknya Selain itu, Pasal 43 menentukan hak pakai yang berasal dari tanah negara, hanya dapat dialihkan pada pihak lain dengan ijin dari pejabat yang

⁵¹ *Ibid.*,

berwenang. Hak pakai yang berasal dari tanah hak milik, untuk pengalihan haknya harus berdasarkan perjanjian yang diperbolehkan untuk itu. Pada Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, ditambah lagi pihak-pihak yang dapat memperoleh hak pakai, yaitu departemen, lembaga pemerintah departemen dan non departemen; badan-badan keagamaan dan sosial; serta perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional. Hak pakai juga dapat diberikan dari tanah hak pengelolaan.

Apabila dikaitkan antara pengertian atau definisi rumah dengan pemilikan rumah oleh Warga Negara Asing di Indonesia, maka pengertian rumah yang boleh dimiliki oleh Warga Negara Asing di Indonesia adalah sama pengertiannya dengan pengertian rumah yang sudah diterangkan pada bab I Tinjauan Pustaka yaitu bangunan untuk tempat tinggal sehari-hari bukan untuk tempat bekerja (kantor) atau tempat pembuka usaha. Jadi rumah yang dimiliki oleh orang asing di Indonesia sama kegunaannya dengan rumah yang dimiliki oleh orang Indonesia yaitu untuk tempat tinggal dan untuk tempat bernaung keluarga sehingga orang asing yang bekerja di Indonesia dapat membawa anggota keluarganya untuk tinggal di Indonesia.⁵²

Sebagai tindak lanjut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria tentang Warga Negara Asing, Undang-Undang Rumah Sakit dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 Tentang perumahan pemukiman, dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk orag asing,

⁵² Intisari, "Tinggal/Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia" *Jurnal De Jure*, Volume 10 No. II Tahun 2018, halaman 64.

diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 Tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing berkedudukan di Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 103 tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia ini ditindak lanjuti dengan peraturan menteri agraria/ kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁵³

Secara garis besar Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 103 tahun 2015 memuat ketentuan sebagai berikut:

1. Pada prinsipnya, orang asing yang berkedudukan di Indonesia memiliki satu rumah tempat tinggal, bisa berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun (sarusun) yang dibangun diatas tanah Hak Pakai.
2. Rumah yang berdiri sendiri dapat dibangun diatas tanah Hak Pakai atau Tanah Negara (HPTN) atau Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik yang diberikan oleh pemegang Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat Hak Milik yang bersangkutan. Jangka waktu Hak Pakai di atas Hak Milik sesuai kesepakatan dalam perjanjian, tetapi tidak boleh lebih lama dari 25 (dua puluh lima) tahun. Jangka waktu Hak Pakai tersebut tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui untuk jangka waktu 20 dua puluh) tahun, atas dasar kesepakatan yang dituangkan dalam

⁵³ *Ibid.*,

perjanjian yang baru, dengan catatan bahwa orang asing tersebut masih berkedudukan di Indonesia.

4. Bila orang asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara (HPTN), atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak tidak berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
5. Bila dalam jangka waktu tersebut hak atas tanah belum dilepaskan, atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka terhadap rumah yang dibangun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara (HPTN), rumah beserta tanah yang dikuasa Warga Negara Asing dilelang; bila rumah tersebut dibangun di atas Hak Pakai atas tanah Hak Milik, maka rumah tersebut menjadi milik pemegang Hak Milik.

Berkenaan dengan kategori orang asing yang dapat mempunyai rumah di Indonesia, dalam surat edaran (SE) Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) No. 110- 2871 Tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 Tentang pemilikan tempat tinggal atau hunian oleh orang asing, tertanggal 22 Desember 2015, dijelaskan bahwa orang asing dari segi kedudukannya di Indonesia dapat dibagi dalam 2 (dua) golongan, yaitu:

- a. Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap (penduduk Indonesia);

- b. Orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap, melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia.⁵⁴

B. Hak Keperdataan Orang Asing Terhadap Kepemilikan Tanah dan Bangunan di Indonesia

Hak keperdataan adalah sesuatu yang harus dimiliki seseorang berkaitan tentang perihal yang mengatur tentang hak, harta benda, hubungan antar orang berdasarkan logika.⁵⁵ Kebijakan (politik) hukum Agraria (Hukum Tanah) berpedoman pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa tujuan dikuasainya bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara adalah guna mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁵⁶

UUPA diundangkan pada tanggal 24 September 1960, yang mana UUPA tersebut dilandasi oleh Pancasila dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Lahirnya Undang-Undang tersebut diharapkan dapat merombak sistem keagrariaan Indonesia yang sebelumnya bersifat dualisme dan individualisme yang disebabkan oleh kondisi tertentu.

Penyesuaian itu bersifat mendasar atau fundamental, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarinya, maupun isinya, yang dinyatakan di dalam UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi kebutuhannya menurut permintaan zaman.

⁵⁴ *Ibid.*, halaman 65

⁵⁵Virnanda Feby Farizka, "Hak Keperdataan Anak Luar Kawin Berdasarkan UU No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan " Diakses Melalui: <https://Eskripsi.Usm.Ac.Id/> pada 28 Juni 2023, Pukul 12.13 wib.

⁵⁶ Alvi Syahri., 2009. *Beberapa Masalah Hukum*. Jakarta: PT. Sofmedia, halaman 16.

Penjelasan Umum UUPA dinyatakan bahwa terdapat 3 (tiga) tujuan pokok yakni:⁵⁷

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berdasarkan Penjelasan Umum UUPA jelas bahwa ketiga tujuan pokok dari UUPA tersebut membutuhkan acuan. Di dalam hukum tanah nasional Pancasila merupakan acuan. Tidak hanya untuk hal hukum tanah namun untuk setiap hal dalam kehidupan berbangsa Pancasila adalah acuan. Pancasila merupakan asas kerohanian negara Indonesia.

Pernyataan UUPA, bahwa Hukum Tanah Nasional “berdasarkan” Hukum Adat menunjukkan adanya hubungan fungsional antara hukum adat dan hukum tanah nasional. Hukum adat yang dimaksud adalah hukum aslinya golongan rakyat pribumi, yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan

⁵⁷ Boedi Harsono. *Op.Cit.*, halaman 219

kekeluargaan, yang berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan.⁵⁸

Pengakuan dan penerapan asas-asas tersebut dalam hukum agraria nasional memperkuat adanya pengakuan atas hak ulayat yang lahir dari hukum-hukum adat istiadat masyarakat Indonesia. Pada kenyataannya masyarakat adat tersebut masih ada, dan hukum-hukum adat yang dimaksud adalah hukum-hukum adat yang tidak memiliki pertentangan dengan kepentingan nasional dan negara.

Penjelasan dalam UUPA diatur dan ditetapkan jenjang hak-hak penguasaan atas tanah, yakni:

1. Hak Bangsa Indonesia, hak yang disebut di dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
2. Hak Menguasai dari Negara, yang disebut di dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, disebut di dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik;
4. Hak-hak perorangan/individual, semuanya beraspek perdata yang terdiri dari :
 - a. Hak-Hak atas Tanah sebagai hak individual
 - b. Wakaf
 - c. Hak Jaminan Atas Tanah yang disebut Hak Tanggungan.

Berdasarkan jenjang tersebut diatas masing-masing memiliki wewenang, kewajiban dan ketentuan-ketentuan yang mengatur sesuatu hal yang dapat atau tidak dapat dilakukan atas tanah yang dihaki tersebut. Perbedaan dari wewenang, kewajiban dan atau ketentuanketentuan yang berlaku tersebut itulah yang selanjutnya akan menjadi pembeda atas masing-masing hak penguasaan atas tanah tersebut.

⁵⁸ *Ibid.*, halaman 179.

Hak penguasaan atas tanah pada hak bangsa akan meningkat kepada jenjang selanjutnya yakni hak menguasai dari negara. Sebagai sebuah bangsa tentu memiliki institusi kelembagaan yang menjalankan kelangsungan sebuah negara. Negara kesatuan Indonesia merupakan sebuah kesatuan bangsa yang berdaulat. Menurut UUPA, hak menguasai dari negara yang dituangkan di dalam Pasal 2 UUPA yakni:

- 1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- 2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- 3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Penejelasan dalam UUPA ketiga uraian hak menguasai oleh negara diartikan sebagai suatu amanat yang ditujukan untuk pengelolaan dengan baik kekayaan alam dalam hal ini khususnya tanah-tanah untuk generasi sekarang dan selanjutnya. Uraian tersebut juga menggambarkan suatu hak menguasai yang merupakan hubungan hukum yang bersifat publik saja, yakni negara melakukan kewenangannya untuk kepentingan masyarakatnya.

Kepentingan masyarakat atas kebijakan hak atas tanah adalah dijaminnya perlindungan terhadap hak-hak perorangan atas tanah. Di dalam UUPA hal tersebut diatur beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

Bagi warga negara asing di Indonesia Undang-Undang memberikan pengaturan tentang penguasaan atas tanah yang dapat diwakufkannya. Hak pakai dipahami sebagai hak yang diberi kekhususan sifat atau peruntukan penggunaan tanahnya atau atas pertimbangan dari sudut penggunaan tanahnya dan/atau penggunaannya yang tidak dapat diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan.

Lebih lanjut dalam UUPA, Hak Pakai diatur di dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 44. UUPA yang menjadi payung hukum untuk ruang lingkup agraria adalah memberikan beberapa pilihan lembaga penguasaan tanah yang dapat digunakan oleh Warga Negara Asing di dalam kesempatan untuk menguasai tanah di Indonesia. Di dalam Pasal 41 diatur tentang hak pakai, sedangkan di dalam Pasal 44 disebutkan hak sewa untuk bangunan.

Hak sewa untuk bangunan yang dimaksud ditujukan untuk bangunan-bangunannya saja, bukan sebagaimana yang dimaksud sebagai hak sewa untuk tanah pertanian di dalam Pasal 10 UUPA. Hak sewa dimaksud adalah suatu bentuk hubungan hukum perjanjian sewa menyewa rumah/bangunan yang sudah ada diatas sebidang tanah untuk dihuni tanpa penguasaan hak atas tanahnya.⁵⁹

⁵⁹ Maria. *Op.Cit.*, halaman 171

Hak sewa untuk bangunan itu sendiri yang diatur di dalam Pasal 44 UUPA merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus. Oleh karena itu selanjutnya tidak akan masuk di dalam pembahasan karena yang menjadi fokus penelitian adalah hak atas tanah bukan kepada bangunan yang ada diatas tanah tersebut, melainkan penguasaan atas tanahnya.

Adapun hal-hal yang diatur di dalam UUPA tentang Hak pakai adalah sebagai berikut:

- (1) Pasal 41 tentang definisi hak pakai termasuk di dalamnya jangka waktu dan syarat pelaksanaannya di dalam ayat 2 dan 3.
- (2) Pasal 42 tentang subjek dari hak pakai.
- (3) Pasal 43 tentang ketentuan terhadap objek hak pakai yang diatur ketentuannya. Ayat 1 yakni untuk hak pakai atas tanah negara dan ayat 2 untuk hak pakai atas tanah hak milik.
- (4) Pasal 44 dan 45 mengatur tentang hak sewa untuk bangunan yang telah dijelaskan diatas sebagai bentuk hak pakai khusus.

Ketentuan umum yang diatur dalam 3 Pasal tersebut dalam UUPA juga dinyatakan akan diatur dengan peraturan pelaksana sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 50 ayat 2 UUPA.

Peraturan pelaksana tentang Hak Pakai dituangkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Lahirnya PP Nomor 40 tahun 1996 diharapkan dapat menjawab tuntutan kepastian dalam penguasaan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing. Tujuan dari PP Nomor 40 tahun 1996 adalah membuka peluang investasi dan

peningkatan modal asing yang akan meningkatkan pemasukan devisa bagi Indonesia.

Berkaitan dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan menurut UUPA tidak dapat diberikan kepada orang asing atau badan hukum asing. Bagi warga negara asing dan badan hukum asing yang berkudukan di Indonesia dapat diberikan hak pakai. Sesuai dengan jenisnya badan hukum dibedakan pula antara badan hukum public dan badan hukum privat/keperdataan. Badan hukum yang bersifat public (perwakilan negara asing, perwakilan badanbadan internasional) dan yang bersifat keperdataan.⁶⁰

hal yang sangat khusus orang-orang asing boleh menguasai dan menggunakan tanah dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan itupun sangat terbatas hanya diperbolehkan selama 1 (satu) tahun yaitu bagi warga negara Indonesia yang berganti kewarganegaraan dan orang-orang asing yang memperolehnya melalui pewarisan *Ab Intestato*.

Warga negara asing sama sekali tidak terbuka kemungkinan untuk mendapatkan hak atas tanah dalam system hukum pertanahan, kecuali hak pakai. Demikian pula halnya bagi badan hukum asing. Akan tetapi bagi orang asing dalam hal ini Investor Asing dapat memiliki tanah di Indonesia melalui perusahaan nasional dalam rangka penanaman modal asing (PMA) berdasarkan system hukum di Indonesia.⁶¹

⁶⁰ Rokilah, *Op.Cit.*, halaman 148.

⁶¹*Ibid.*,

Berkaitan dengan tempat tinggal, orang asing dapat menyewa rumah milik orang Indonesia ataupun jika ingin membangun rumah sendiri, dimungkinkan menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan hak pakai atau hak sewa. Hak sewa untuk bangunan dan hak pakai menurut hukumnya dapat diberikan dengan jangka waktu sampai 25 (dua puluh lima) tahun.

Kebijakan mengenai orang-orang dan badan-badan hukum asing di bidang pertanahan, diatur antara lain dalam

- (a) Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945
- (b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- (c) Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal Asing
- (d) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun
- (e) Keputusan Presiden Tahun 1992
- (f) Peraturan Pemerintah No. 40 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas Tanah.
- (g) Peraturan Pemerintah No. 41 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia
- (h) Keputusan Presiden No. 34 Tahun 1992, tentang pemanfaatan tanah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan untuk Usaha Patungan dalam Rangka Penanaman Modal Asing.⁶²

Adapun aspek keadilan dalam peraturan perundang-undangan di atas dapat dilihat dari dua sisi. Pada satu pihak, warga negara asing dan badan hukum asing

⁶² *Ibid.*, halaman 149

diberi kesempatan untuk mempunyai hak atas tanah beserta bangunan, namun di pihak lain, agar tidak mengurangi perlindungan yang diberikan oleh pemerintah kepada warganya sendiri, terutama mereka yang secara ekonomis perlu dibantu, maka diberikan persyaratan bagi warga negara asing dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah beserta bangunan dengan beberapa pembatasan yang telah dijelaskan.

Sesuai dengan ruang lingkup pengaturan, hak atas tanah beserta bangunan, maka instansi yang bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan terhadap dipenuhinya persyaratan pemegang hak, dan segala persyaratan terkait dengan hak atas tanah beserta bangunan yang dapat dimiliki orang asing/ warga negara asing dan badan-badan hukum asing, serta segala bentuk perbuatan hukum yang dapat dilakukan terhadap hak atas tanah beserta bangunan, adalah Instansi yang berwenang di bidang pertanahan, yakni Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Secara garis besar, Kepala Kantor Pertanahan mencatat pendaftaran dalam rangkaian pemberian hak pakai, termasuk perpanjangan dan pembaharuannya, peralihan, pembebanan, serta hapusnya hak pakai yang bersangkutan. Jika kantor pertanahan dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan yang berlaku maka dikenakan sanksi administratif sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Hukum Pertanahan Nasional menyatakan bahwa hubungan hukum antara orang baik Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA),

serta perbuatan hukumnya terkait tanah khususnya kepemilikan rumah susun oleh WNA tidak diatur secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, akan tetapi status hak atas tanah oleh WNA yang berkedudukan di Indonesia hanya diberi hak pakai. Pasal 144 ayat (1) huruf c UU Cipta Kerja jo. Pasal 67 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 mengatur bahwa hak milik atas Satuan Rumah Susun dapat diberikan kepada orang asing.

Warga Negara Asing hanya boleh memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunan rumah susun itu dibangun di atas tanah dengan hak pakai atas tanah negara juga dapat kita lihat dalam Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (“Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996”).

Rumah susun untuk orang asing dapat memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan mengacu pada ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia yang berbunyi: “Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ialah Rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atas negara dan yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemegang hak atas tanah. Serta satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

C. Pengawasan Terhadap Kepemilikan Tanah dan Bangunan Oleh Orang Asing di Indonesia

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.⁶³

Berkaitan dengan 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 kepada rakyat ataupun Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945), yang

⁶³ Wahyudin Ukun. 2004. *Deportasi Sebagai Instrumen Penegakan Hukum dan Kedaulatan Negara di Bidang Keimigrasian*. Jakarta: PT. Adi Kencana Aji, halaman 31.

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.⁶⁴

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.⁶⁵

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

⁶⁴ Muhammad Indra, "Perspektif Penegakan Hukum dalam Sistem Hukum Keimigrasian Indonesia", *Disertasi Program Doktor, Pasca Sarjana Universitas Padjadjaran, Bandung*, Tahun 2008, halaman 2.

⁶⁵ Koerniatmanto Soetoprawiro. 1996. *Hukum Kewarganegaraan dan Keimigrasian Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, halaman 74.

menyeluruh, termasuk juga kepada Warga Negara Indonesia, terutama dalam hal penyalahgunaan dan pemalsuan dokumen perjalanan.⁶⁶

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 dan pemerintahan, maka hukum keimigrasian bisa dikatakan bagian dari bidang hukum administrasi Negara. 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.

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.⁶⁷ Di antara hak-hak perdata yang dimiliki WNA antara lain hak untuk melakukan jual beli berbagai jenis barang

⁶⁶ Muhammad Indra. *Op. Cit.*, halaman 3.

⁶⁷ Koerniatmanto Soetoprawiro. *Op. Cit.*, halaman 92.

termasuk membeli tanah yang berstatus hak pakai untuk membangun tempat tinggal.

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.

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:⁶⁸

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.

⁶⁸ Gatot Supramono. *Op. Cit.*, halaman 13.

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.

Setiap orang asing yang berada di wilayah Indonesai 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.

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 izinnnya 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.

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.

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.⁶⁹ 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.

⁶⁹ Sudarsono. 2013. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka, halaman 363.

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. 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.

Kenyataan 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 tegas, yaitu diatur dalam Pasal 119 Ayat (1) UU No. 6 Tahun 2011 dan Pasal 8 UU No. 6 Tahun 2011.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian, keimigrasian dimaksud sebagai garda terdepan dalam rangka menjaga tegaknya kedaulatan, sebagai penyelenggara pengawasan hal ihwal lalu lintas orang masuk dan keluar

dari wilayah Indonesia.⁷⁰ Pengawasan merupakan serangkaian usaha bertujuan menjaga suatu proses pekerjaan untuk dapat berjalan sesuai dengan rencana yang ditetapkan. Pengawasan penting artinya bagi pelaksanaan suatu pekerjaan untuk menghindari terjadi penyimpangan baik sebelum maupun setelah pelaksanaan pekerjaan. Pada penyalahgunaan visa tinggal kunjungan yang memiliki kewenangan penuh untuk melakukan pengawasan yaitu Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia yang juga mendelegasikan kepada Keimigrasian pusat, provinsi, kabupaten atau kota.⁷¹

Pelanggaran yang kerap kali dilakukan oleh warga negara asing yang berkunjung ke Indonesia adalah kunjungan lewat batas waktu (*overstay*) meskipun warga negara asing yang berkunjung ke wilayah Indonesia memiliki izin hal tersebut tidak terlepas dari limit/ masa waktu keberadaan yang telah ditentukan yaitu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak pemberian izin masuk, yang sering terjadi adalah orang asing melebihi batas waktu yang telah ditentukan. Penegakan hukum di Kantor Imigrasi dilaksanakan dalam bentuk pengawasan dan melakukan tindakan administratif. Pengawasan orang asing dilaksanakan menurut Pasal 66 ayat (2) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian untuk mengawasi kegiatan orang asing yang tinggal di wilayah Indonesia, baik kunjungan, tinggal sementara, maupun menetap.

⁷⁰ Ahmad Jazuli, "Implementasi Kebijakan Bebas Visa dalam Perspektif Keimigrasian" *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, Vol. 10, N. 3, Tahun 2016, halaman 211–25.

⁷¹ Muhlisa and Roisah, "Penegakan Hukum Keimigrasian Terhadap Penyalahgunaan Visa Izin Tinggal Kunjungan Lewat Batas Waktu (*Overstay*) Pada Warga Negara Asing *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Volume 2, Nomor 2, Tahun 2020, halaman 145.

Pengawasan Keimigrasian meliputi: pengawasan paling utama dilaksanakan saat orang asing mengajukan permohonan pembuatan visa di Kedutaan Republik Indonesia diluar negeri. Setelah diberikan permohonannya, pengawasan selanjutnya yaitu berupa memeriksa kelengkapan administrasi seperti paspor dan visa, setiap orang asing wajib memberikan keterangan yang diperlukan mengenai identitas diri dan atau keluarganya, melapor jika terjadi perubahan status sipil (perubahan yang menyangkut perkawinan, perceraian, kematian, kelahiran anak, pindah pekerjaan dan berhenti dari pekerjaan), serta perubahanalamat keberadaannyadi Tempat Pemeriksaan Imigrasi yang ada di Bandar Udara atau aksesmasuk lain sepertipelabuhan.⁷²

Tindakan Administratif Keimigrasian dapat berupa: pencantuman dalam daftar pencegahan masuk (berada) di wilayah Indonesia atau penangkalan; pembatasan, perubahan, atau pembatalan izin tinggal; larangan untuk berada di satu atau beberapa tempat tertentu di wilayah Indonesia; Keharusan untuk bertempat tinggal disuatu tempat tertentu di Wilayah Indonesia; pengenaan biaya beban; dan/atau deportasi dari wilayah Indonesia.

Tindakan yang dilakukan pihak Imigrasi terhadap warga negara asing yang melakukan pelanggaran keimigrasian yaitu Tindakan Keimigrasian dan penegakan hukum melalui proses peradilan projustisia. Tindakan keimigrasian secara administratif lebih efektif dan efesien, dalam hal penegakan hukum terhadap perbuatan overstay apabila dilandasi atas asas subsidiaritas hukum pidana yakni mengedepankan prinsip ultimum remedium dalam hukum pidana maka

⁷² *Ibid.*,

penyelesaian secara administratif merupakan kebijakan tepat yang tertuju mengenai sasaran. Tindakan yang apabila orang asing melanggar administratif keimigrasian yaitu dengan mendenda dan mendeportasi hal tersebut sebagai bentuk penindakan tegas yang efektif dan efisien untuk dilakukan.⁷³

Kebijakan keimigrasian khususnya dalam pengurusan pemberian visa dan izin keimigrasian sangat berpengaruh apabila ditingkatkan. Dengan disahkannya Perpres No.21 tahun 2016 tentang Bebas Visa Kunjungan warga negara asing dalam rangka berkunjung. Tetap tidak terlepas dari pedoman UU No. 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian. Orang asing yang tercantum pada daftar penangkalan, tidak memiliki dokumen perjalanan sah dan berlaku, dokumen imigrasi palsu, tidak memiliki Visa kecuali yang dibebaskan dari kewajiban memiliki Visa, member keterangan yang tidak sesuai untuk memperoleh Visa, menderita penyakit menular yang membahayakan dan berdampak pada kesehatan masyarakat umum, terlibat kejahatan internasional, termasuk daftar pencarian sebagai pelaku pidana untuk ditangkap dan ditindak secara tegas oleh keimigrasian dengan berpedoman pasal 13 UU No.6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian tindakan tersebut berupa penolakan untuk dapat masuk kewilayah Indonesia.

Tahapan penindakan yang dilakukan oleh Imigrasi berawal dari pengawasan administrasi dan pengawasan lapangan dengan melakukan penyelidikan dengan menerima keterangan dari masyarakat atau instansi pemerintah, mendatangi tempat yang terduga kegiatan orang asing yang overstay. Tindakan administratif yang

⁷³ Warhan Wirasto dkk, "Pelaksanaan Pengawasan Warga Negara Asing Di Wilayah Kerja Kantor Imigrasi Kelas Ii Belawan Berdasarkan UU No. 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian", *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*, Vol. 3, Tahun 2015, halaman 49–58.

dimaksud berupa, akan dicantumkan seseorang warga negara asing yang menyalahgunakan izin tersebut akan dicantumkan kedalam daftar penangkalan dan pencegahan keberadaannya; pembatasan, dirubah atau dibatalkan izin tinggal keberadaannya; larangan berada di satu atau beberapa tempat di wilayah Indonesia, keharusan di tempatkan disuatu tempat seperti di karantina di Rudenim; pengenaan biaya beban; dan dilaksanakan pendeportasian dari wilayah Indonesia.

Penindakan kebijakan-kebijakan kepada orang asing guna menghindari kemungkinan terjadi ketidak sejahteraan Indonesia dengan tegas menselektif orang asing yang akan masuk. Kebijakan keimigrasian ini juga bertujuan mewujudkan ketertiban umum dan keamanan nasional dan menyangkal perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.⁷⁴

⁷⁴ Ridwan Arifin, "Penolakan Orang Asing ke Indonesia melalui Tempat Pemeriksaan Imigrasi Di Bandara Internasional: Sebuah Kedaulatan Absolut (*Refused Entry Persons to Indonesia through Immigration Border Controls at International Airports: Absolute Sovereignty*)", *Jurnal Kajian Keimigrasian*, Vol. 1, No. 1 Tahun 2018, halaman 155-163.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah penguaraian hasil penelitian serta telah dibahas dan dipaparkan, kesimpulan yang didapatkan:

1. Pengaturan kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing di Indonesia aturan yang mengatur sudah sangat jelas. Mulai dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, dalam Pasal 33 ayat (3), kemudian Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, serta dalam Peraturan Pelaksananya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia pun sudah diatur mengenai pengaturan kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing di Indonesia.
2. Larangan kepemilikan atas tanah hak milik bagi orang asing sesuai dengan Pasal 21 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 diberlakukan agar orang asing atau badan hukum yang berkedudukan di Indonesia tidak menggunakan hak milik untuk membuka usaha ataupun membuat tempat tinggal sesuai dengan asas nasionalisme dalam hukum agraria.
3. 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.

B. Saran

Setelah penulis menyimpulkan keseluruhan dari penjelasan bab-bab sebelumnya, maka penulis memberikan saran, antara lain:

1. Perlu dilakukannya evaluasi terhadap aturan yang saat ini sudah berlaku, apakah sudah sesuai dengan kebutuhan bangsa Indonesia, apakah sudah dijalankan dengan tujuan untuk sebesar- besar rakyat Indonesia. Aturan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015, disana dikatakan bahwa kepemilikan Hak Pakai oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia diberikan sampai dengan jangka waktu 30 tahun lamanya, itupun dapat diperpanjang 20 tahun, serta dapat diperbaharui selama 30 tahun lamanya. Hal ini perlu dikaji ulang, apakah memang diperlukan jangka waktu yang sedemikian panjangnya untuk orang asing dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia.
2. Kebijakan (politik) hukum Agraria (Hukum Tanah) berpedoman pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa tujuan dikuasainya bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh negara adalah guna mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk itu sebaiknya pemerintah dalam hal ini lebih mengatur secara spesifik mengenai hak keperdataan orang asing terhadap kepemilikan tanah dan bangunan di indonesia

3. Keimigrasian adalah hal ihwal lalu lintas orang yang masuk atau keluar Wilayah Indonesia serta pengawasannya dalam rangka menjaga tegaknya kedaulatan negara. Jadi, sudah barang tentu orang asing dan para investor dari negara lain tidak bisa masuk ke Indonesia tanpa adanya imigrasi. Imigrasi merupakan garis terdepan yang menjaga gerbang negeri ini. Untuk itu pengawasan terhadap orang asing harus dilakukan sesuai ketentuan demi tegaknya kedaulatan NKRI.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P.Parlindungan. 1990. *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni
- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Achmad Chomzah. 2005. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka,
- Adrian Sutadi. 2009. *Tinjauan Hukum Pertanahan*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Ajat Rukajat. 2018. *Pendekatan Penelitian Kuantitatif*, Yogyakarta: CV. Budi Utama
- Alvi Syahri., 2009. *Beberapa Masalah Hukum*. Jakarta: PT. Sofmedia
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan,
- Dyah Ochtorina Susanti Dan A'an Efendi. 2016. *Penelitian Hukum Legal Research*. Jakarta: Sinar Grafika
- Gatot Supramono. 2012. *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Banjarmasin, Sinar Grafika
- , 2012. *Hukum Orang Asing di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- H. Muchsin et.all. 2010. *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama,
- Ida Hanifah. dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
- Imam Soe tiknjo. 1994. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Jhonny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing
- Koerniatmanto Soetoprawiro. 1996. *Hukum Kewarganegaraan dan Keimigrasian Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- M.Syamsudin. 2007. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta:Rajawali Pers
- Maria S.W.Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas
- Munir Fuady, 2018, *Metode Riset Hukum*, Depok :PT Radja Grafindo
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media
- ,2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta:Kencana

- Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar Hukum Agraria (suatu pengantar)*. Medan: UMSU Press
- . 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum*. Medan: CV Pustaka Prima
- . 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima
- . 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press
- Setiono. 2002. *Pemahaman terhadap Metode Penelitian Hukum*. Surakarta: Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana UNS
- Sudargo Gautama. 1993. *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*. Bandung: PT Citra Aditya Bhakti
- Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Method)*, Bandung: CV. Alfabeta,
- Urip Santoso. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, jakarta: Kencana Prenadamedia,
- Urip Santoso. 2014. *Hukum Perumahan*, Surabaya: Kencana
- Wahyudin Ukun. 2004. *Deportasi Sebagai Instrumen Penegakan Hukum dan Kedaulatan Negara di Bidang Keimigrasian*. Jakarta: PT. Adi Kencana Aji
- Wantijk Saleh. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta. Ghalia Indonesia
- Zainuddin Ali. 2021. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika

B. Jurnal

- Ahmad Jazuli, “Implementasi Kebijakan Bebas Visa dalam Perspektif Keimigrasian” *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, Vol. 10, N. 3, Tahun 2016
- Apriansyah Abdullah dkk, “Tinjauan Hukum Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing Dalam Rangka Rumah Kedua Di Indonesia, *Journal of Law and Border Protection are licensed under a Creative Commons Attribution 4.0* Vol 4, No. 2, tahun 2022
- Auri, “Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal”. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*. Volume 2. Tahun 2001
- Intisari, “Tinggal/Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia” *Jurnal De Jure*, Volume 10 No. II Tahun 2018
- Listyowati Sumanto, “Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing dan Badan Hukum Asing (Studi Perbandingan Indonesia-Turki)”, *Jurnal Hukum Prioris*, Vol.3 No.3, Tahun 2013,

- Muhammad Indra, “Perspektif Penegakan Hukum dalam Sistem Hukum Keimigrasian Indonesia”, *Disertasi Program Doktor, Pasca Sarjana Universitas Padjadjaran, Bandung*, Tahun 2008
- Muhlisa and Roisah, “Penegakan Hukum Keimigrasian Terhadap Penyalahgunaan Visa Izin Tinggal Kunjungan Lewat Batas Waktu (*Overstay*) Pada Warga Negara Asing Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia, Volume 2, Nomor 2, Tahun 2020
- Rahmat Ramadhani, “Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap”, *Seminar Nasional Teknologi Edukasi Sosial dan Humaniora* 1, No. 1, 2021
- , “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah” *Jurnal De Lega Lata*, Vol 2, No 1, Tahun 2017
- , “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)” *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Tahun 2018
- , “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No. 1, Tahun 2021
- Rahyenda, “Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia,” *Jurnal Ilmu Hukum* Vol, 9 No. 2 Tahun 2020
- Ridwan Arifin, “Penolakan Orang Asing ke Indonesia melalui Tempat Pemeriksaan Imigrasi Di Bandara Internasional: Sebuah Kedaulatan Absolut (*Refused Entry Persons to Indonesia through Immigration Border Controls at International Airports: Absolute Sovereignty*)”, *Jurnal Kajian Keimigrasian*, Vol. 1, No. 1 Tahun 2018
- Rokilah dan Mia Mukaromah, “Pemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing”, *Jurnal Ilmu Hukum Ajudikasi*, Universitas Serang Raya, Vol. 2 No. 2, Tahun 2018
- Warhan Wirasto dkk, “Pelaksanaan Pengawasan Warga Negara Asing Di Wilayah Kerja Kantor Imigrasi Kelas Ii Belawan Berdasarkan UU No. 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian”, *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*, Vol. 3, Tahun 2015

C. Internet

- Fadli Ardiansyah, “Orang Asing Bisa Beli Rumah di Indonesia, Cermati Syarat dan Jenis Huniannya” diakses melalui: <https://www.kompas.com/properti/read/2022/03/31/053000521/> pada 28 Juni 2023, Pukul 12.19 wib

Virnanda Feby Farizka, "Hak Keperdataan Anak Luar Kawin Berdasarkan UU No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan " Diakses Melalui: <https://Eskripsi.Usm.Ac.Id/> pada 28 Juni 2023, Pukul 12.13 wib.

D. Peraturan perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (LN: 1963-61).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No. 4 Thn 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang

Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah