

HAK ATAS TANAH BAGI ORANG ASING DI INDONESIA TERKAIT DENGAN UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960

Oleh

Kadek Rita Listyanti

Ni Made Ari Yuliantini Griadhi

Bagian Hukum Pemerintahan Fakultas Hukum Universitas Udayana

Abstrac

In Indonesia regulations on land use set forth in the Law of Agrarian Tree (UUPA) No . 5 The year 1960 , in which arranged UUPA prohibition on ownership of land ownership for foreigners. How does the prohibition on land ownership for foreigners ? , And the restrictions on land ownership for foreigners is no waiver of right to be used by foreigners ? . In writing the title rights over land to foreigners in Indonesia related to Law No . 5 The year 1960 , using the normative method . Ownership restrictions on foreign ownership for those set forth in Article 21 UUPA . In accordance with one of the bases in the agrarian law that is the basis of nationalism. The prohibition is intended to keep the land remains the property of the nation or citizens , because when the soil is dominated by foreign parties will diminish the well-being of their control and could cause some areas of the country by foreigners. But there are exceptions to the ban, foreigners can apply for the right to use or open a small builder .

Keywords : land ownership , foreigners , rights adopted

Abstrak

Di Indonesia peraturan mengenai pertanahan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, dimana dalam UUPA diatur mengenai larangan atas kepemilikan tanah hak milik bagi orang asing. Bagaimanakah larangan kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing?, dan apakah dalam larangan kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing tersebut ada pengecualian hak yang dapat digunakan oleh orang asing?. Dalam penulisan yang berjudul hak atas tanah bagi orang asing di Indonesia terkait dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, menggunakan metode normatif. Larangan kepemilikan atas hak milik bagi orang asing diatur dalam pasal 21 UUPA. Sesuai dengan salah satu asas dalam hukum agraria yaitu asas nasionalisme. Larangan tersebut bertujuan untuk menjaga agar tanah tetap menjadi hak milik negara atau warga negara, karena apabila tanah tersebut dikuasai oleh pihak asing maka kesejahteraan rakyat akan berkurang dan dapat menyebabkan dikuasainya sebagian wilayah negara oleh orang asing. Tetapi terdapat pengecualian dalam larangan tersebut, orang asing dapat menggunakan hak pakai untuk mendirikan bangunan atau membuka usaha.

Kata Kunci : kepemilikan tanah, orang asing, hak pakai.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hak atas tanah merupakan suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia maupun warga negara Asing.¹ Pemegang hak milik atas suatu tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan serta memanfaatkan tanah hak miliknya untuk kepentingan hidupnya dengan mematuhi peraturan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Perundangan-Undangan lain yang terkait. Seperti yang tercantum pada Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 dimana segala kekayaan alam serta perekonomian nasional dikuasai dan dilaksanakan oleh negara untuk kesejahteraan rakyat Indonesia.

Hak milik atas suatu tanah merupakan induk dari hak guna bangunan, hak sewa bangunan, dan juga hak pakai. Dimana hak milik tersebut hanya dapat digunakan oleh warga negara Indonesia (WNI). Orang asing tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, seperti yang diatur pada Pasal 26 ayat (2) UUPA dimana apabila orang asing mendapat hak milik maka tanah tersebut dikuasai oleh negara. Hal ini untuk mengurangi adanya kepemilikan atas tanah oleh orang asing. Karena selain menjaga agar tanah hak milik WNI tidak menjadi tanah milik orang asing, kepemilikan atas hak milik juga membantu WNI agar dapat memanfaatkan tanah hak miliknya untuk menunjang kehidupannya.

1.2 Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum mengenai larangan atas kepemilikan tanah hak milik bagi orang asing dan juga pengecualian terhadap hak atas tanah yang dapat digunakan oleh orang asing.

II. Isi Makalah

2.1 Metode

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif, dan menggunakan pendekatan Undang-Undang (*statue approach*) serta meneliti bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2.2 Hasil dan Pembahasan

¹ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, h.87.

2.2.1 Larangan hak milik tanah bagi orang asing

Hak atas tanah merupakan suatu hak yang dimiliki oleh pemegang hak untuk menggunakan serta mengambil manfaat dari tanah tersebut. Hak atas tanah yang diatur pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan hak kepemilikan atas tanah oleh negara kepada orang-perorang atau badan hukum dengan bentuk tanah hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Dalam pasal 53 UUPA tercantum beberapa hak yang bersifat sementara yang dapat digunakan oleh orang-perorang atau badan hukum seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.²

Bagi orang asing berlaku larangan kepemilikan atas tanah hak milik sesuai dengan Pasal 21 UUPA, serta bagi badan-badan hukum yang ingin berkedudukan di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pemerintah. Hal ini sebagai upaya agar tanah yang ada di Indonesia, yang dikuasai oleh negara atau milik orang-perorang dalam masyarakat tidak habis dibeli oleh orang asing yang ingin bertempat tinggal atau membuka usaha di Indonesia. Apabila tidak diberlakukan larangan hak milik kepada orang asing, maka dalam jangka panjang sebagian besar tanah Indonesia akan dikuasai oleh orang asing baik untuk membuka usaha seperti hotel, restoran atau lain sebagainya ataupun membuat tempat tinggal. Dengan demikian wilayah Indonesia dapat kembali pada sistem penjajahan dan bukan tidak mungkin negara Indonesia akan berakhir karena tidak mempunyai tanah sebagai syarat adanya suatu negara dan merupakan lambang dari kedaulatan. Selain itu, fenomena yang akan dilihat adalah warga negara Indonesia (WNI) menjadi pekerja pada usaha-usaha yang dimiliki oleh orang asing, sementara hak milik atas tanah sudah dikuasai oleh orang asing. Apabila hal itu terjadi maka kesejahteraan masyarakat akan berkurang, dan bukan tidak mungkin dalam jangka waktu tertentu orang asing akan menguasai sebagian wilayah negara Indonesia. Oleh karena itu tanah hak milik negara maupun WNI tidak diperbolehkan mendapatkan hak milik terhadap orang asing. Selain tidak menghilangkan kepemilikan atas tanah, yang mempunyai hak milik atas tanah tersebut juga mendapat kontribusi dari tanah yang digunakan oleh orang asing. Pembatasan hak

² Ida Bagus Wyasa Putra et. Al., 2003, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Refika Aditama, Bandung, h.85.

milik bagi orang asing ini adalah salah satu asas dalam hukum agraria yaitu asas nasionalisme.³ Dimana orang asing tidak dapat memiliki hak atas tanah. Namun apabila orang asing mendapatkan hak milik karena waris atau adanya pencampuran harta pada saat melakukan perkawinan dengan warga negara Indonesia setelah berlakunya UUPA harus melepaskan hak miliknya dalam jangka waktu satu tahun saat hak tersebut diperoleh atau pada saat orang tersebut kehilangan kewarganegaraannya seperti yang diatur pada Pasal 21 ayat (3) UUPA. Dan jika dalam jangka waktu tersebut seseorang itu tidak melepaskan hak miliknya, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanah yang menjadi hak milik orang asing tersebut dikuasai oleh negara.

2.2.2 Pengecualian pemilikan hak atas tanah bagi orang asing

Orang asing yang berkunjung dan ingin menetap di Indonesia dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu orang asing yang tinggal dalam waktu tertentu serta orang asing yang ingin menetap di Indonesia.⁴ Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing untuk digunakan sebagai tempat tinggal atau untuk membuka usaha dapat dilakukan dengan hak pakai. Selain warganegara Indonesia, badan hukum yang didirikan di Indonesia menurut hukum Indonesia juga dapat memperoleh HGU dan HGB dengan syarat-syarat yang telah ditentukan. Pada Pasal 29 disebutkan bahwa HGU dapat dipergunakan selama jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun, dengan luas tanah minimum 5 hektar dan luas maksimum 25 hektar guna usaha pertanian, peternakan, atau perikanan sesuai dengan pasal 28 UUPA.

Pasal 36 UUPA menyebutkan bahwa, orang asing juga dapat memakai HGB untuk mendirikan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia. Jangka waktu berlakunya HGB seperti yang tercantum pada Pasal 35 UUPA yaitu selama 30 Tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 Tahun. Hak guna bangunan baik yang dikuasai oleh negara maupun tanah hak milik wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk tanah milik negara dan untuk tanah hak milik harus dilakukan dengan membuat suatu akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat mengenai hak dan kewajiban pemilik hak atas tanah tersebut dengan pihak yang memperoleh hak guna bangunan. Untuk hak pakai yang diatur pada Pasal 41 UUPA merupakan suatu hak

³ Ibid, h. 87

⁴ Maria S.W Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan*, Kompas, Jakarta, h.157.

yang diperoleh oleh suatu pihak yang memakai dan mencari hasil dari tanah yang dikuasai sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh pemilik hak atas tanah, baik itu hak milik maupun tanah yang dikuasai oleh negara. Bagi orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia dapat menggunakan hak pakai untuk mendirikan sebuah bangunan, seperti yang diatur pada Pasal 42 UUPA. Untuk pemberian hak pakai oleh pemilik hak atas tanah dalam jangka waktu tertentu kepada orang asing ataupun warga negara Indonesia tidak boleh memberikan syarat-syarat yang dapat merugikan salah satu pihak. Dimana pemberi hak pakai sebagai pemilik atas tanah hak pakai, serta penerima hak pakai harus mematuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.

III. Kesimpulan

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. Dimana asas tersebut diberlakukan agar tanah yang berkedudukan di wilayah negara Indonesia tidak dikuasai oleh orang asing, yang apabila tanah tersebut menjadi hak milik orang asing maka sebagian wilayah Indonesia dapat dikuasai oleh warga negara asing. Terhadap larangan tersebut terdapat pengecualian kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan oleh orang asing yaitu hak guna bangunan yang diatur pada Pasal 36 UUPA, hak guna usaha yang terdapat dalam Pasal 30 UUPA, serta hak pakai yang tercantum pada Pasal 42. Untuk hak guna usaha dan hak guna bangunan, berlaku bagi badan hukum yang berdiri menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Hanya hak pakai yang dapat digunakan untuk membuat tempat tinggal bagi orang asing.

DAFTAR PUSTAKA

- Santoso, Urip, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Putra, Wyasa Ida Bagus, et.al, 2003, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Refika Aditama, Bandung.
- Sumardjono, Maria S.W, 2009, *Kebijakan Pertanahan*, Kompas, Jakarta.

DAFTAR PERATURAN

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria