

# **STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA DAN AKIBAT HUKUM TERHADAP HAK MILIK TERSELUBUNG**

Oleh:

Vita Natalia Tambing

I Gusti Ayu Putri Kartika

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

## **ABSTRACT**

*This study aims to determine how the rights of land and buildings of foreign citizens in terms of Act Number 5 Year 1960 on Basic Agrarian Principles and in Government Regulation Number 41 Year 1996 on Live Home or Residential Ownership by Foreigners domiciled in Indonesia and how the legal consequence of the disguise ownership right by foreigners. Method in this paper using normative method by analyzing government regulation and literatures. Results of this study are foreigners entitled to have a right to land use rights enshrined in article 42 and leases are governed by Article 45 of Act Number 5 Year 1960 on Basic Agrarian Principles. And for the buildings ownership right, the foreigners have right to own the house for living or apartment units which is built at the land use rights stipulated in Government Regulation Number 41 Year 1996 on Live Home or Residential Ownership by Foreigners domiciled in Indonesia. And the legal consequence of the disguise ownership right by foreigners is null and void.*

**Keywords : Right Status, Land, Buildings, Foreigners.**

## **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hak atas tanah dan bangunan oleh Warga Negara Asing (WNA) yang ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dan bagaimana akibat hukum terhadap hak milik terselubung oleh WNA. Metode yang digunakan pada penulisan ini menggunakan metode normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang ada dan beberapa literatur. Kesimpulan penelitian ini adalah WNA berhak mendapatkan hak atas tanah berupa hak pakai yang diatur dalam pasal 42 UUPA dan hak sewa yang diatur dalam pasal 45 UUPA. Dan untuk hak atas bangunan, WNA dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing

yang berkedudukan di Indonesia. Dan akibat hukum terhadap hak milik terselubung adalah batal demi hukum.

**Kata kunci : Status Hak, Tanah, Bangunan, WNA.**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan dalam penulisan ini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan misalnya seperti pertanian, peternakan dan perkebunan.<sup>1</sup> Mengenai hak – hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.<sup>2</sup>

Di Indonesia sendiri, yang mendiami Negara ini bukan saja Warga Negara Indonesia (WNI), tetapi juga terdapat Warga Negara Asing (WNA). Permasalahannya pengaturan secara yuridis mengenai pemberian hak kepada selain WNI, status kepemilikannya, serta akibat hukum yang terjadi terhadap hak milik terselubung oleh WNA.

### **1.2 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hak atas tanah dan bangunan oleh warga negara asing ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, h.10.

<sup>2</sup> *Ibid*, h. 84.

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia serta untuk mengetahui akibat hukum terhadap hak milik terselubung oleh Warga Negara Asing.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 Metode Penulisan**

Penulisan ini mempergunakan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum dengan meneliti dan mengkaji norma-norma hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hak atas tanah beserta bangunan bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia.

### **2.2 Hasil dan Pembahasan**

#### **2.2.1. Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Warga Negara Asing di Indonesia**

Secara umum, penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Pasal 42 dan 45 UUPA yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat diberikan Hak Pakai.<sup>3</sup> Dalam Pasal 42 UUPA menjelaskan mengenai orang asing yang berkedudukan di Indonesia mempunyai hak pakai dan hak sewa atas tanah di Indonesia.

Sebagai tindak lanjut ketentuan UUPA tentang WNA, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dimana dalam peraturan tersebut memuat ketentuan pada Pasal 1 yang menjelaskan mengenai

---

<sup>3</sup> Maria Sumardjono I, 2007, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, Buku Kompas, Jakarta, h.7

orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu, dimana orang asing tersebut adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional dan diperkenankan memiliki sebuah rumah tempat tinggal dan dapat berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai.<sup>4</sup> Rumah yang berdiri sendiri dapat dibangun di atas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara (HPTN) atau Hak Pakai (HP) yang berasal dari tanah Hak Milik (HM) yang diberikan oleh pemegang HM dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan untuk pemilikan atas satuan rumah susun, bangunannya harus berdiri di atas HPTN.<sup>5</sup>

### **2.2.2. Akibat Hukum terhadap Pemindahan Hak Milik atas tanah secara terselubung oleh WNA**

Hak milik memiliki makna bahwa hak tersebut merupakan pokok hak atas hak – hak tanah lainnya, yang meliputi Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Sewa Untuk Bangunan dan Hak Pakai. Berdasarkan pada Pasal 9 dan Pasal 21 UUPA, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI. Lebih lanjut ditentukan bahwa WNA tidak dapat menjadi subyek Hak Milik (Pasal 26 Ayat 2 UUPA). Maka WNA hanya diberikan kewenangan untuk mempunyai hak pakai atas tanah dan sewa.<sup>6</sup> Banyak upaya yang dilakukan oleh WNA agar dapat kemungkinan memiliki hak milik atas tanah, salah satunya dengan menggunakan jual-beli atas nama seorang WNI, secara yuridis formal tidak menyalahi aturan, namun perjanjian yang dibuat antara WNI dan WNA tersebut tidak sah karena jika dilihat substansialnya. Kedudukan hukum WNA dalam perjanjian tersebut adalah sangat lemah, karena kedua belah pihak cakap bertindak dan mengikatkan diri dengan sukarela, tetapi kausanya adalah palsu atau terlarang karena perjanjian tersebut mengakibatkan dilanggarnya ketentuan Pasal 26 Ayat 2 UUPA dan dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan mengenai

---

<sup>4</sup> *Ibid*, h. 8.

<sup>5</sup> Maria Sumardjono II, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Buku Kompas, h. 173.

<sup>6</sup> *Ibid*, h. 163.

perjanjian yang dibuat dengan suatu kausa yang palsu, tidak mempunyai kekuatan. Dalam hal ini, perjanjian itu dianggap batal dari semula dan hakim berwenang untuk mengucapkan pembatalan demi hukum atas perjanjian tersebut.

### **III. KESIMPULAN**

Warga negara asing berhak mendapatkan hak atas tanah berupa hak pakai yang diatur dalam pasal 42 UUPA dan hak sewa yang diatur dalam pasal 45 UUPA. Mengenai hak atas bangunan, WNA dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian, dapat berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara dan di atas tanah hak pakai yang diberikan oleh pemegang Hak Milik tanah tersebut yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. Dan akibat hukum terhadap hak milik terselubung adalah batal demi hukum.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **Buku-Buku :**

Maria Sumardjono, 2007, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 2009, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta.

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.

#### **Perundang-Undangan :**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diterjemahkan dari *Burgelijk Wetboek*, oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2009, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.