

AKIBAT HUKUM JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH KEPADA ORANG ASING BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

Oleh :

Ni Putu Dian Putri Pertiwi Darmayanti
Ni Nyoman Sukerti
I Wayan Novy Purwanto

Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Udayana

ABSTRACT

Selling and purchasing of property rights to foreigners which is based on Act Number 5 of 1960 on the Basic Regulation of Agrarian, raises issues of the legal consequences of the selling and purchasing of property rights to foreigners. In this study, the method used is a normative method, which refers to an approach to aspects of the Act and books / law material. Foreigners can not have land titles in Indonesia, but foreigners can only has the right to use a certain broad of property. The conclusion of this writing, is the transition of property rights that was done foreigner make the purchasing agreement is declared null and void and the land property will fall to the State.

Keywords : Legal Consequences, Sell and Purschase, Property Right, Land.

ABSTRAK

Jual beli hak milik atas tanah kepada orang asing berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menimbulkan permasalahan tentang akibat hukum dari jual beli hak milik atas tanah kepada orang asing. Dalam penulisan ini metode yang digunakan adalah metode yuridis normatif, yang dimana mengacu pada pendekatan dengan aspek Undang-Undang dan buku/ bahan hukum. Orang asing tidak boleh memiliki hak milik atas tanah di Inonesia, namun orang asing hanya memiliki hak pakai yang luasnya tertentu. Kesimpulan dari penulisan ini adalah peralihan hak milik dilakukan kepada orang asing maka perjanjian jual beli tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Jual Beli, Hak Milik, Tanah.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik.¹

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dilakukan antara orang dengan orang, orang dengan badan hukum atau badan hukum dengan badan hukum lainnya. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak secara jelas mengatur mengenai perjanjian, namun dalam Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa : “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Kemudian sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menyebutkan sebagai berikut : “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk melakukan suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Apabila dalam melakukan suatu perjanjian tidak terpenuhinya syarat subjektif yaitu kesepakatan dan kecakapan maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif yaitu objek dan sebab yang halal maka perjanjian tersebut dikatakan batal demi hukum.

Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Arus globalisasi yang begitu kuat membuat para pemilik modal untuk melakukan investasi dan menuntut negara-negara dunia. Banyaknya Warga Negara Asing yang ingin berinvestasi dan menetap di Indonesia, untuk mewujudkan tujuannya.

¹ Andrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.65.

Maka dalam perjanjian jual beli tanah sering terjadi antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia. Pada kenyataannya Warga Negara Asing tidak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia, hal ini telah diatur dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa : “Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik”. Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya tertentu.²

Akan tetapi dalam kenyataannya banyak oknum yang melakukan penyeludupan hukum, dengan membuat perjanjian antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam pembelian sebidang tanah dengan cara pemberian kuasa.

1.2 Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing, dalam melakukan jual beli tanah di Indonesia..

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Dalam penulisan ini, penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian normatif artinya metode atau cara yang dipergunakan dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data pustaka yang ada termasuk juga peraturan perundang-undangan.

2.2 Hasil Dan Pembahasan

2.2.1 Akibat Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Kepada Orang Asing

Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus

² *Ibid*, hlm.62.

disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakan.³

“Dalam jual beli tanah, tidak termasuk dalam Hukum Agraria, namun termasuk dalam Hukum Perjanjian atau Hukum Perutangan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut asas larangan pengasingan tanah, yang melarang kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai untuk dimiliki oleh Warga Negara Asing”.⁴

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah yaitu :

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.⁵

2. Dialihkan/Pemindahan Hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.⁶

Pengalihan Hak Milik atas tanah tersebut juga diatur dalam Pasal 26 UUPA yaitu:

³ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm.91

⁴ Anak Agung Sagung Cahaya Dewi Savitri dan Sagung Putri M.E Purwani, 2013, “Akibat Hukum Nominee Agreement Terhadap Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Pinjam Nama”, *Kertha Semaya*, Nomor 10, Volume 01, November 2013, <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/7039/5290>, diakses pada tanggal 10 Agustus 2016, pukul 22.10 WITA, hlm. 3,

⁵ Urip Santoso, *loc.cit*

⁶ Urip Santoso, *op.cit*, hlm.92

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.⁷

Peralihan Hak Milik atas tanah dengan cara jual beli baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing, kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.⁸

Orang asing hanya berhak untuk memenuhi Hak Pakai untuk peruntukan tanah di Indonesia, tetapi bukan hak milik. Hak milik pada dasarnya diperuntukan bagi WNI saja yang berkewarganegaraan tunggal. Salah satu ciri Hak Milik adalah bahwa hak tersebut dapat menjadi induk atas hak atas tanah yang lainnya, misalnya Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.⁹

2.2.2 Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

1. Syarat materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

⁷ Andrian Sutedi, *op.cit*, hlm.65

⁸ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm.94

⁹ Gede Widhi Wiratama dan Ida Bagus Rai Djaja, 2013, "Pengaturan Mengenai Perjanjian Nominee dan Keabsahaannya (Ditinjau dari KUHPerduta dan UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)", *Kertha Semaya*, Nomor 04, Volume 01, Mei 2013, <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/7039/5290>, diakses tanggal 10 Agustus 2016, pukul 22.10 WITA, hlm.4-5.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).¹⁰

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

2. Syarat formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat system yang dipakai adalah system konkret/kontan/nyata/riil. Namun untuk

¹⁰ Andrian Sutedi, *op.cit*, hlm.77

mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No.24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.¹¹

III. KESIMPULAN

Jual Beli Hak Milik atas tanah harus dilakukan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hak milik atas tanah hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Apabila bagi para pihak yang melakukan jual beli hak milik atas tanah kepada orang asing yang bertentangan dengan Undang-Undang maka perjanjian atas jual beli hak milik atas tanah tersebut batal demi hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Santoso Urip, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Kencana*, Jakarta.

—————, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana*, Jakarta.

Sutedi Andrian, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Internet

Anak Agung Sagung Cahaya Dewi Savitri, Sagung Putri M.E Purwani, 2013, “Akibat Hukum Nominee Agreement Terhadap Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Pinjam Nama”, *Kertha Semaya*, Nomor 10, Volume 01, November 2013, <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/7039/5290>, diakses pada tanggal 10 Agustus 2016, pukul 22.10 WITA.

Gede Widhi Wiratama, Ida Bagus Rai Djaja, 2013, “Pengaturan Mengenai Perjanjian Nominee dan Keabsahaannya (Ditinjau dari KUHPerdata dan UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)”, *Kertha Semaya*, Nomor

¹¹ Andrian Sutedi, *op.cit*, hlm.78

04, Volume 01, Mei 2013,
<http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/7039/5290>,
diakses tanggal 10 Agustus 2016, pukul 22.10 WITA.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek voor Indonesie)
diterjemahkan oleh Subekti dan R.Tjitrosubidjo.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara
Nomor 2043.