

**KEPEMILIKAN HAK PAKAI ATAS TANAH
BAGI WARGA NEGARA ASING
DI KABUPATEN BADUNG
PROVINSI BALI**

oleh :

**I Putu Indra Mandhala Putra
A.A. Sagung Wiratni Darmadi
A.A. Sri Indrawati**

Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

Abstract

Badung Regency in Bali of Indonesia is one of the most favourite tourism spot in Indonesia and even the world. Because of that reason there is many of foreign tourist want to have a land or house in Bali. There are two principles problem in this study: 1) What is type of land rights a foreigners can have in Indonesia? 2) How is the mechanism acquisition of land rights for foreigners in Badung Regency? The result of the research: 1) The type of land rights a foreigners can have in Indonesia is already be regulated in principal land law which is at Act No. 5 Year 1960 (use rights and leasehold rights) 2) The mechanism for acquisition of use rights for foreigners in Badung regency is, first the foreigners must have an agreement with the locals who want to sell or lease their land, after that the locals making right release of their land in public notary in order to change the land rights to the state land which is mean everybody (including the foreigners) can request to the rights of that land.

Key words: Badung Regency, Land Rights, Foreigners, Land Law

Abstrak

Provinsi Bali merupakan salah satu daerah tujuan wisata utama di Indonesia dan Kabupaten Badung yang menjadi pusat aktivitas pariwisata di Bali, karena alasan tersebut maka banyak wisatawan asing (WNA) yang ingin memiliki tanah atau lahan untuk tempat tinggal di Bali. Dari latar belakang tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: 1) Hak-hak atas tanah apa saja yang dapat dimiliki oleh WNA? 2) Bagaimana mekanisme perolehan hak atas tanah bagi WNA di Kabupaten Badung? Dan kesimpulan yang didapat yaitu: 1) Kebijakan pemberian hak atas tanah kepada WNA telah diatur dalam UU Nomor 5 tahun 1960 yaitu Hak Pakai dan Hak Sewa Atas Tanah, 2) Mekanisme perolehan hak atas tanah bagi WNA di Kabupaten Badung yaitu dengan cara membeli dan melalui mekanisme yang telah ditentukan oleh Undang-Undang yaitu dengan melalui Pelepasan Hak yang dibuat dihadapan Notaris dan dilanjutkan dengan Permohonan Hak kepada Negara.

Kata kunci: Kabupaten Badung, Warganegara Asing, Hak Atas Tanah

I. PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Provinsi Bali merupakan salah satu Daerah Tujuan Wisata (DTW) yang paling diminati di Indonesia. Sebagai salah satu DTW, Bali banyak dikunjungi oleh wisatawan, baik itu wisatawan domestik maupun wisatawan mancanegara dan diantara 8 Kabupaten dan 1 Kota yang terdapat di Bali, Kabupaten Badung merupakan pusat aktifitas pariwisata masyarakat Bali dimana terdapat obyek-obyek wisata dan pantai yang menawan juga akomodasi berupa hotel-hotel bertaraf nasional maupun internasional, sehingga dengan demikian tidak sedikit wisatawan mancanegara (warganegara asing/WNA) yang berkunjung ke Bali dan menetap di Kabupaten Badung.

Pada mulanya wisatawan tersebut menginap di hotel-hotel yang terdapat di Kabupaten Badung, karena waktu kunjungan yang tidak sebentar dan tidak hanya sekali saja, akan tetapi tidak jarang juga mereka menetap dalam jangka waktu yang lama dan berkunjung ke Bali berkali-kali, maka timbulah keinginan mereka untuk memiliki tanah atau lahan untuk rumah di Bali.

1.2. TUJUAN

Melihat tingginya minat WNA untuk memiliki tanah atau lahan untuk rumah di Bali, maka sangat menarik untuk diteliti lebih dalam lagi mengenai hal-hal tersebut, dan untuk sekaligus memberikan informasi bagi masyarakat, khususnya masyarakat yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah kepada WNA, serta untuk meminimalisir adanya pelanggaran dan praktik penyelundupan hukum dalam perolehan dan penguasaan tanah oleh WNA, kiranya perlu dibahas selanjutnya mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui hak-hak atas tanah apa saja yang dapat dimiliki oleh WNA?
2. Untuk mengetahui mekanisme perolehan hak atas tanah bagi WNA di Kabupaten Badung?

II. PEMBAHASAN

2.1. HAK-HAK ATAS TANAH YANG DAPAT DIMILIKI OLEH WNA

Sebagaimana diketahui dalam ilmu hukum, yang dimaksud dengan hak pada hakekatnya adalah suatu kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap suatu benda ataupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum. Menurut Boedi Harsono hak atas tanah apapun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu¹.

Dengan demikian hak atas tanah juga bermakna yaitu kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sebidang tanah, sehingga diantaranya juga menimbulkan sebuah hubungan hukum.

Pada dasarnya setiap orang tanpa memperhatikan status kewarganegaraannya dapat mempunyai hak atas tanah, oleh karenanya WNA dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, prinsip tersebut tercermin pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, perbedaan hanya terjadi dalam hal macam hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh seseorang. Hak atas tanah yang mengandung aspek kepastian hukum dan keadilan tidak terpisah dari penggunaan dan pemanfaatan tanah yang mewujudkan kemakmuran. Kepastian dan keadilan saja, tidak bisa mewujudkan kemakmuran tanpa penggunaan dan pemanfaatan. Sebaliknya penggunaan dan pemanfaatan saja tanpa kepastian dan keadilan tidak bisa memberikan kemakmuran yang adil dan berkepastian yang merupakan cita-cita kemerdekaan.²

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka setiap orang yang memiliki hak atas tanah memiliki wewenang untuk mempergunakan tanah dimaksud dengan dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut pada pasal-pasal di dalam UUPA dimana ditentukan bahwa orang asing yang boleh memiliki tanah dengan hak pakai atau hak sewa di Indonesia adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia (Pasal 42 b dan Pasal 45 b UUPA).

Definisi hak pakai pada prinsipnya yaitu dapat dikemukakan sebagai hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang

¹ Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. 9, Djambatan, Jakarta, (selanjutnya disingkat Boedi Harsono I) h. 288

² Soedjarwo Soeromihardjo, 2009, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*, Cerdas Pustaka, Jakarta, h. 125

ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dengan perjanjian dengan pemilik tanahnya.³

2.2. MEKANISME PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BAGI WNA

Mekanisme perolehan hak atas tanah bagi WNA di Indonesia khususnya di Kabupaten Badung, “yaitu boleh dengan cara penurunan hak berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 atau melalui pelepasan Hak yang diikuti Permohonan Hak.”⁴

Dengan melalui proses penurunan hak, terlebih dahulu harus dimohonkan penurunan hak oleh WNI yang memiliki tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung. Setelah terbit sertifikat hak pakai atas nama WNI baru kemudian dibuatkan akta jual beli dari WNI kepada WNA, sedangkan bila dilakukan melalui Pelepasan Hak yang diikuti permohonan Hak, maka sudah dapat langsung dibuatkan akta pelepasan haknya oleh WNI, kemudian WNA mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Negara melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung. Dengan penjelasan seperti itu baik WNI maupun WNA sepakat untuk melakukan peralihan hak melalui pelepasan Hak yang diikuti permohonan Hak.

Mekanisme yang harus dilakukan dalam peralihan hak atas tanah dari WNI kepada WNA melalui pelepasan hak yang diikuti permohonan hak ini merupakan cara dan mekanisme dengan dua perbuatan hukum, yaitu yang pertama merupakan Pelepasan Hak Atas Tanah dan yang kedua merupakan Permohonan Hak Atas Tanah. Perbuatan hukum yang pertama dilakukan oleh WNI pemilik hak atas tanah, sedangkan perbuatan hukum yang kedua dilakukan oleh WNA.⁵

III. KESIMPULAN

Dalam mengakhiri tulisan ini, dapat dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai berkaitan dengan isu-isu mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi WNA di Kabupaten Badung, Propinsi Bali yaitu:

³ Maria, S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, h. 115

⁴ Sudikno Mertokusumo, 2011, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Edisi Ketiga cet. I, Liberty, Yogyakarta, h. 79

⁵ Boedi Harsono, 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Trisakti, Jakarta, (selanjutnya disingkat Boedi Harsono II) h. 127

1. Bahwa WNA dapat memiliki tanah di Indonesia dengan Hak Pakai dan Hak Sewa, dan sudah terdapat WNA yang memiliki tanah dengan Hak Pakai maupun Hak Sewa di Kabupaten Badung. WNA tersebut dapat memiliki tanah di Kabupaten Badung karena telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam perundang-undangan.
2. Bahwa WNA dapat memiliki tanah di Indonesia dengan melalui mekanisme yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Mekanisme menurut undang-undang dilakukan dengan cara jual beli, sewa menyewa dan dengan perjanjian pemberian hak. Di Kabupaten Badung WNA dapat memiliki tanah hak pakai sesuai dengan mekanisme yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, yaitu dengan melalui proses Pelepasan Hak yang dibuat di hadapan Notaris dan dilanjutkan dengan proses Permohonan Hak Pakai kepada Negara.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanannya*, cet. 9, Djambatan, Jakarta.
- , 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Trisakti, Jakarta.
- Maria, S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Soedjarwo Soeromihardjo, 2009, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*, Cerdas Pustaka, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2011, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Edisi Ketiga cet. I, Liberty, Yogyakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.