

**PENGUASAAN TANAH OLEH ORANG ASING DI INDONESIA SETELAH
DIUNDANGKANNYA UNDANG-UNDANG NOMOR: 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

I Gede Sumerta

Advokad

e-mail: kecakmama99@gmail.com

Abstrak

Persoalan tentang hak atas tanah merupakan persoalan yang sentral dalam sistem hukum agraria kita. Dengan kemajuan pariwisata maka kunjungan dari wisatawan mancanegara yang datang ke Bali dan didukung oleh transportasi penerbangan langsung ke Bali maka banyak Warga Negara Asing yang datang ke Bali dengan macam-macam tujuan diantaranya untuk berlibur, berlibur sambil berbisnis, bekerja, belajar kebudayaan, penelitian dan sebagainya, sehingga keberadaan mereka di Bali ada yang tinggal beberapa hari dan adapula untuk jangka waktu yang lama dan sekaligus membuka usaha. Selanjutnya penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh tentang Kepemilikan Tanah Oleh Orang Asing Setelah Diundangkannya UUPA Tahun 1960. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah orang asing dapat menguasai tanah dengan status hak milik di Indonesia berdasarkan UUPA tahun 1960 ? dan bagaimana syarat-syarat dan prosedur agar orang asing dapat menguasai tanah di Indonesia berdasarkan UUPA tahun 1960? Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif yang biasa juga disebut yuridis normative, yang membahas doktrin-doktrin yang terdapat dalam ilmu hukum, yang bertujuan untuk menemukan asas-asas hukum dan doktrin hukum positif yang berlaku. Penulis memilih jenis penelitian normative dalam tulisan ini dikarenakan adanya konflik norma hukum dalam hal Penguasaan Tanah Oleh Orang Asing berdasarkan UU Nomor: 5 tahun 1960 dan Pelaksanaan PP nomor 103 tahun 2015. Hasil penelitian menunjukkan kesimpulan sebagai berikut : pertama, bahwa orang asing dapat memiliki tanah di Indonesia dengan Hak Pakai dan Hak Sewa. Kedua, orang asing dapat memiliki tanah hak pakai sesuai dengan mekanisme yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, yaitu dengan melalui proses : 1) Penurunan Hak terlebih dahulu, kemudian dilakukan proses Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilanjutkan dengan pendaftaran tanah pada Kantor pertanahan Setempat ; 2) Pelepasan hak terlebih dahulu dilakukan oleh WNI , kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran permohonan Hak pada kantor pertanahan setempat.

Kata kunci : Penguasaan, Hak-hak Atas Tanah , Orang Asing, UUPA

Abstract

The issue of land rights is a central issue in our agrarian law system. With the advancement of tourism, visits from foreign tourists who come to Bali and supported by direct flight transportation to Bali, many foreign nationals come to Bali for various purposes including for vacation, vacation while doing business, work, learn culture, research and so on. , so that some of them stay in Bali for a few days and some for a long period of time and at the same time open a business. Furthermore, the authors are interested in further research on Land Ownership by Foreigners after the promulgation of the 1960 LoGA. The formulation of the problem in this study is whether foreigners can control land with property rights in Indonesia based on the 1960 LoGA and what are the requirements and procedures so that foreigners can control land in Indonesia based on the 1960 LoGA? The type of research used in this research is normative legal research

which is also known as normative juridical, which discusses the doctrines contained in legal science, which aims to find legal principles and positive legal doctrines that apply. The author chooses the type of normative research in writing. This is due to a conflict of legal norms in terms of Land Ownership by Foreigners based on Law Number: 5 of 1960 and the Implementation of Government Regulation Number 103 of 2015. The results of the study show the following conclusions: first, that foreigners can own land in Indonesia with Use Rights and Rights Rent. Second, foreigners can own land with usufructuary rights in accordance with the mechanism determined by the law, namely by going through the following process: 1) Delegation of rights first, then the sale and purchase process is carried out before the Land Deed Making Officer (PPAT) followed by land registration at Local land office; 2) The relinquishment of rights is first carried out by Indonesian citizens, then followed by registration of the application for rights at the local land office.

Keywords: *Tenure, Land Rights, Foreigners,*

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan anugrah Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk dikelola, digunakan dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Hak-hak atas tanah bagi Warga Negara Asing dan/atau Badan Hukum Asing baik untuk rumah tempat tinggal maupun untuk keperluan bisnis, diberikan dengan syarat-syarat dan pembatasan jangka waktu. Pembatasan tersebut diatur di dalam terdapat di dalam Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA yakni ketentuan Hak Pakai dan Hak Sewa. Selain itu pembatasan tentang kepemilikan Warga Negara Asing yang di dalamnya juga dimuat tentang Hak Pakai diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan dan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia (yang selanjutnya disebut dengan "PP Nomor 103 tahun 2015"). Akan tetapi dengan diterbitkannya PP nomor 103 tahun 2015 justru menimbulkan **konflik norma** dengan ketentuan yang tercantum di dalam Pasal 21 UUPA dimana hal ini berpotensi akan disalahgunakan oleh para orang asing, misalnya dengan melaksanakan kawin kontrak.

Keberadaan Warga Negara Asing terdiri dari dua macam kelompok. Kelompok pertama adalah wisatawan asing yang datang ke Indonesia (Bali khususnya) untuk waktu yang singkat yaitu tidak lebih dari tiga bulan, dan mereka yang tinggal lebih dari tiga bulan. Bagi wisatawan mancanegara yang datang kemudian tinggal dalam waktu kurang dari tiga bulan tentu tidak ada masalah, karena di Bali banyak tersedia sarana-sarana akomodasi dari losmen/pondok wisata, hotel melati sampai hotel berbintang lima untuk tempat menginap selama mereka berada di Bali. Namun bagi mereka yang tinggal di Bali untuk jangka waktu yang lama baik untuk tujuan bisnis atau sebagai pekerja tentu tidak memungkinkan bagi

mereka menyewa kamar hotel selama lebih dari tiga bulan, mengingat mahalnya sewa kamar atau alasan-alasan lainnya. Karena itulah sebagian dari mereka ada yang memanfaatkan rumah milik penduduk untuk tempat tinggal mereka selama jangka waktu tertentu.¹

Pembangunan pariwisata di Indonesia sebagai bagian integral dari pembangunan nasional yang dilaksanakan secara berkelanjutan dalam tujuan untuk turut mewujudkan peningkatan kemampuan masyarakat Indonesia berdasarkan kemampuan nasional.² Dengan perkembangan sektor pariwisata terdapat banyak Warga Negara Asing yang ingin menanamkan investasi dalam bentuk tanah di Indonesia. Namun para Warga Negara Asing tersebut akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai masalah kepastian hukum, karena salah satu aspek yang penting dari tujuan hukum adalah kepastian hukum, artinya hukum berkehendak untuk menciptakan kepastian dalam hubungan antar orang dalam masyarakat. Dengan mengetahui kepastian hukum di suatu Negara, maka Warga Negara Asing tersebut dapat mengetahui dengan jelas akibat hukum dari suatu perbuatan atau hal-hal yang harus dipenuhi dalam melaksanakan suatu perbuatan hukum. Sejalan dengan hal tersebut, Warga Negara Asing berusaha mencari tahu mengenai produk hukum yang dapat menjamin kepastian hukum bagi diri pribadi Warga Negara Asing tersebut. Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas dan dapat menjadi pedoman untuk pelaksanaan yang sama, dan peraturan yang ada akan dilaksanakan secara konsekuen dan konsisten sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang beragam. Kecenderungan yang ada sekarang ini, para investor asing berusaha mencari suatu produk hukum yang benar-benar dapat menjamin baik secara hukum maupun secara ekonomi bagi investor asing tersebut.

Di Bali banyak terjadi kegiatan peralihan hak berdasarkan jual beli maupun sewa-menyewa yang melibatkan warga negara asing, dengan objek baik berupa tanah maupun rumah antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Indonesia untuk kepentingan Warga Negara Asing melalui Perjanjian Pinjam Nama, bilamana Warga Negara Asing tersebut menyewa rumah atau dengan perjanjian Pengakuan Utang Dengan Jaminan Fidusia. Hal-hal seperti inilah oleh banyak pihak disebut sebagai konflik norma hukum yang sering menimbulkan masalah hingga berujung di Pengadilan.

2. METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode hukum Normatif yang biasa juga disebut penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk

¹Oka Yoeti, 1996, *Anatomi Pariwisata Indonesia*, Angkasa, Bandung, hal 79

² Yanti, A. I. E. K. (2019). KEWENANGAN PENGELOLAAN DESA WISATA DALAM PERSPEKTIF PERATURAN DAERAH PROVINSI BALI NOMOR 4 TAHUN 2019 TENTANG DESA ADAT DI BALI. *Kerta Dyatmika*, 16(2), 59-68.

perilaku hukum, misalnya mengkaji undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum. Pada penelitian ini digunakan jenis pendekatan perundang-undangan. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi. Penelitian ini menggunakan metode normatif yuridis yang bersifat deskriptif.³

Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan bahan dasar yang dalam penelitian umumnya disebut bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer pada penelitian ini yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan dan RumahTinggal atau Hunian oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia. Peraturan pemerintah nomor 103 tahun 2015 tentang hak pakai. Peraturan Menteri nomor 29 tahun 2016 tentang kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing.

Untuk menganalisis bahan hukum yang diperoleh, akan digunakan metode analisis normatif merupakan cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Bahan hukum yang terkumpul dari studi kepustakaan diperiksa, diteliti dan disusun kembali secara seksama.⁴

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Di Indonesia

Penguasaan dan Pemilikan Hak-hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya UU Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sebelum berlakunya UUPA di Indonesia berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan hasil dari warisan pemerintah Belanda yang bersifat dualisme yaitu hukum adat dan hukum Barat, sehingga ada dua macam tanah, yaitu tanah adat atau tanah yang biasa disebut tanah Indonesia (Negara) dan tanah Barat (Asing) yang biasa disebut tanah Eropa.

³Satriana, I. M. W. C., & Pramestiani, L. P. E. (2020). KEBIJAKAN FORMULASI PENCEGAHAN TINDAK PIDANA TERORISME DI ERA TEKNOLOGI 4.0. *Kerta Dyatmika*, 17(2), 12-22.

⁴ Abdulkadir, Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 52

Dalam hukum adat terdapat beraneka ragam pengaturan yang mengatur hukum agraria sesuai dengan luas aneka ragamnya masyarakat hukum adat mengenal tiga macam hak, yaitu hak ulayat (*Beschikking Recht*), hak milik perorangan dan hak komunal (bersama).

Dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan untuk lebih memberikan kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, maka Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia perlu diganti; bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hal tersebut telah diterbitkan PP nomor 103 tahun 2015.

Penguasaan dan Pemilikan Hak-Hak Atas Tanah Setelah Diundangkannya UU Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁵

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan 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 kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁶

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.

⁵Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 61

⁶Boedi Harsono (b), 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hal.283

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia memberikan pengertian yang lebih luas, tentang orang asing yaitu orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia. Pengertian orang asing yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tersebut memberikan pesan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia harus memiliki pekerjaan, serta dapat memberikan manfaat di Indonesia, hal ini tentunya supaya dapat mencegah orang asing tersebut justru menjadi beban untuk Indonesia kalau ia tidak memiliki penghasilan selama berada di Indonesia.

Orang asing dapat menguasai tanah dengan status Hak Milik di Indonesia dengan Hak Pakai dan Hak Sewa Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan dan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, dimana pasal 3 ayat 2 menyebutkan bahwa : “Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya.” Hal ini dapat diartikan bahwa orang asing dapat memiliki hak milik apabila orang asing tersebut melaksanakan perkawinan campuran dengan WNI akan tetapi nama yang tercantum adalah nama pasangannya. Selain itu dalam perkawinan tersebut harta yang dimaksud bukanlah harta bersama sehingga diperlukan perjanjian pisah harta dalam perkawinan. Pengaturan hukum mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian bagi Orang Asing menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, menimbulkan konflik norma, serta memungkinkan terjadinya penyelundupan hukum dan dianggap belum mampu memberikan Kepastian Hukum bagi masyarakat. Hal ini dikarenakan adanya Pertentangan norma/konflik norma dan mengindikasikan adanya disharmonisasi bahkan tumpang tindih diantara ketentuan-ketentuan yang satu dengan yang lainnya. Pertentangan/konflik norma tersebut antara lain bertentangan dengan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, yaitu mengenai mengenai pengaturan “Perjanjian Pemisahan Harta.” Bahwa PP nomor 103 tahun 2015 bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu mengenai pengaturan “Jangka Waktu Hak Pakai”, dimana pemberian jangka waktu selama 25 (dua puluh lima) tahun hanya dengan prosedur pembaruan tanpa mengenal kembali prosedur perpanjangan dalam Pasal 7 PP Nomor 103 Tahun 2015. Dampak dari pemberian jangka waktu hak pakai bagi Warga Negara Asing dalam konstruksi hukum positif di Indonesia adalah ketidakpastian hukum bagi WNA dan bertentangan dengan asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan, yang salah satunya menganut tentang asas kesesuaian antara

jenis dan materi muatan yang menjadi hal penting dalam pembentukan suatu peraturan perundang-undangan, ketidakpastian hukum dan pertentangan asas tersebut muncul akibat adanya inkonsistensi pemberian jangka waktu hak pakai dan dualisme proses perpanjangan dan pembaruan hak.

3.2 Syarat-Syarat dan Prosedur Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia

Hak Pakai ini diberikan berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanahnya. Sertifikat Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan tanah kepada pihak lain untuk dikembangkan baik untuk dibangun properti atau lainnya yang sebelumnya dimiliki oleh negara atau tanah milik orang lainnya. Pemberian hak pakai tersebut tidak boleh disertai dengan syarat yang mengarah kepada unsur pemerasan. Terjadinya hak pakai atas tanah negara adalah melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Terjadinya hak pakai atas hak pengelolaan adalah melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Sedangkan hak pakai yang diperoleh atas hak milik diperoleh berdasarkan proses yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

Penguasaan hak pakai oleh orang asing dapat dilakukan dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang yang diimplementasikan dalam Peraturan Pemerintah. Kemudian dilakukan pendaftaran Hak Pakai pada Kantor pertanahan sesuai dengan lokasi letak tanah. Pasal 1 PP nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Bagi orang asing yang menguasai hak atas tanah berdasarkan hak sewa sangat banyak ditemukan di wilayah Indonesia. Hal ini tidak dipungkiri karena adanya sector pariwisata yang mendatangkan wisman dari luar negeri dan bahkan menetap di Indonesia. Orang asing banyak menempati villa-villa yang bertebaran di seluruh wilayah Indonesia dengan Hak Sewa. Tentu saja hak sewa ini diperoleh berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang dapat dibuat secara dibawah tangan maupun berupa akta otentik. Dalam hal pembuatan perjanjian sewa menyewa tentu saja harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang tercantum dalam KUHPerdara.

Perjanjian dimaksud harus memenuhi ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPer yang menyebutkan syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi unsur-unsur yaitu sepakat mereka yang

mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.

Dalam praktik sewa menyewa terdapat Peraturan Pemerintah No.44/1994 yang memberikan jaminan perlindungan hukum, baik bagi pemilik maupun penyewa rumah. Di dalam PP no.44/1994 pula disebutkan, perjanjian dan peraturan sewa-menyewa hanya sah dilakukan jika ada persetujuan atau ijin pemilik hunian. Perjanjian sewa menyewa yang otentik dapat dibuat dihadapan Pejabat yang berenang/Notaris, dengan memenuhi syarat yang hampir sama dengan perolehan Hak Pakai diatas yaitu : Syarat Subjektif . Yang dimaksud syarat subjektif adalah bukti identitas pemohon yaitu berupa : Identitas WNI berupa Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Identitas orang asing berupa Pasport, Visa atau pun KITAS. Syarat Objektif Yang dimaksud syarat objektif adalah berupa alas hak yaitu : Sertifikat tanah yang asli. Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan sampai tahun terakhir. Pelunasan Pajak-pajak sewa sesuai dengan ketentuan undang-undang. Sebelum penandatanganan perjanjian sewa menyewa oleh para pihak, penyewa harus memahami hak dan kewajiban sebagai penyewa, diantaranya : membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan, tidak diperkenankan mengubah tujuan barang yang disewakan, mengganti kerugian apabila terjadi kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri, oleh orang-orang yang diam di dalam rumah yang disewa. Hal-hal yang merupakan kesepakatan kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa diatur dalam pasal-pasal yang tercantum dalam akta otentik tersebut. Apabila para pihak telah membaca dan memahami seluruh isi Perjanjian sewa – menyewa maka, para pihak menandatangani perjanjian sewa menyewa dihadapan Notaris yang bersangkutan. Sebagai bukti prolehan hak sewa orang asing maupun WNI yang memiliki objek sewa akan mendapatkan salinan akta otentik dimaksud.

4. PENUTUP

4.1 Simpulan

Dalam mengakhiri penelitian ini, dikemukakan beberapa kesimpulan yang berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah oleh orang asing di Indonesia adalah sebagai berikut : Bahwa orang asing dapat menguasai tanah dengan status Hak Milik di Indonesia dengan Hak Pakai dan Hak Sewa. Dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan dan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, dimana pasal 3 ayat 2 menyebutkan

bahwa : “Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya.” Hal ini dapat diartikan bahwa orang asing dapat memiliki hak milik apabila orang asing tersebut melaksanakan perkawinan campuran dengan WNI akan tetapi nama yang tercantum adalah nama pasangannya. Selain itu dalam perkawinan tersebut harta yang dimaksud bukanlah harta bersama sehingga diperlukan perjanjian pisah harta dalam perkawinan. Pengaturan hukum mengenai Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian bagi Orang Asing menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, menimbulkan konflik norma, serta memungkinkan terjadinya penyelundupan hukum dan dianggap belum mampu memberikan Kepastian Hukum bagi masyarakat. Hal ini dikarenakan adanya Pertentangan norma/konflik norma dan mengindikasikan adanya disharmonisasi bahkan tumpang tindih diantara ketentuan-ketentuan yang satu dengan yang lainnya. Pertentangan/konflik norma tersebut antara lain bertentangan dengan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, yaitu mengenai mengenai pengaturan “Perjanjian Pemisahan Harta.” Bahwa PP nomor 103 tahun 2015 bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu mengenai pengaturan “Jangka Waktu Hak Pakai”, dimana pemberian jangka waktu selama 25 (dua puluh lima) tahun hanya dengan prosedur pembaruan tanpa mengenal kembali prosedur perpanjangan dalam Pasal 7 PP Nomor 103 Tahun 2015. Dampak dari pemberian jangka waktu hak pakai bagi Warga Negara Asing dalam konstruksi hukum positif di Indonesia adalah ketidakpastian hukum bagi WNA dan bertentangan dengan asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan, yang salah satunya menganut tentang asas kesesuaian antara jenis dan materi muatan yang menjadi hal penting dalam pembentukan suatu peraturan perundang-undangan, ketidakpastian hukum dan pertentangan asas tersebut muncul akibat adanya inkonsistensi pemberian jangka waktu hak pakai dan dualisme proses perpanjangan dan pembaruan hak.

Bahwa orang asing dapat menguasai tanah di Indonesia dengan status hak pakai melalui mekanisme atau syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Syarat-syarat menurut undang-undang adalah dilakukan dengan cara jual beli, sewa menyewa dan dengan perjanjian pemberian hak dan perkawinan campuran dengan WNI. Orang asing dapat memiliki tanah hak pakai sesuai dengan mekanisme yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, yaitu dengan melalui proses : Penurunan Hak terlebih dahulu, kemudian dilakukan proses Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dilanjutkan dengan pendaftaran tanah pada Kantor pertanahan Setempat. Pelepasan hak terlebih dahulu dilakukan oleh WNI , kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran permohonan Hak pada kantor pertanahan setempat. Untuk

memperoleh hak sewa orang asing dapat mengadakan perjanjian pada Pejabat yang berwenang setempat, dengan pemilik tanah, tanpa menggunakan *nominee*, sehingga tidak menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari.

Dalam mengakhiri tulisan ini dapat dikemukakan kesimpulan yang berkaitan dengan Hak Warga Negara Asing Atas Penguasaan Tanah di Indonesia, yaitu warga negara asing mempunyai hak yang terbatas dalam hal penguasaan tanah di Indonesia, hak- hak tersebut antara lain Hak Pakai dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Sewa Untuk Bangunan Pasal 44 ayat (1) dan Pasal 45 UUPA sudah sepenuhnya mewujudkan perlindungan hukum bagi orang asing sebagai pihak penyewa.

4.2 Saran

Dengan adanya peraturan perundang-undangan mengenai kepemilikan tanah oleh orang asing, agar dapat dilaksanakan sepenuhnya oleh Pejabat terkait yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, sehingga tidak ada lagi istilah pinjam nama / *nominee* yang dapat menimbulkan permasalahan baru bagi orang asing maupun penduduk lokal. Apabila orang asing ingin memiliki tanah di Indonesia, akan tetapi tidak melaksanakan kawin campuran, sebaiknya berkonsultasi dengan instansi yang berwenang sehingga mendapat penjelasan yang tepat mengenai pelaksanaan dan prosedur perolehan hak bagi orang asing.

Problematika hukum yang ada di Indonesia, antara lain hierarki peraturan perundang-undangan sangat penting dalam menjalankan suatu pemerintahan, agar kelak tidak ada lagi pertentangan terhadap undang-undang dibawah dengan undang-undang yang lebih tinggi. Maka pembuatan suatu haruslah melihat norma-norma hukum, asas-asas serta landasan-landasan agar terjadinya penyempurnaan dari suatu undang-undang.

5. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdulkadir, Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,

Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta

Boedi Harsono (b), 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan

Jurnal

Satriana, I. M. W. C., & Pramestiani, L. P. E. (2020). KEBIJAKAN FORMULASI PENCEGAHAN TINDAK PIDANA TERORISME DI ERA TEKNOLOGI 4.0. *Kerta Dyatmika*, 17(2), 12-22.

Yanti, A. I. E. K. (2019). KEWENANGAN PENGELOLAAN DESA WISATA DALAM PERSPEKTIF PERATURAN DAERAH PROVINSI BALI NOMOR 4 TAHUN 2019 TENTANG DESA ADAT DI BALI. *Kerta Dyatmika*, 16(2), 59-68.

Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan dan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Hak Pakai

Peraturan Menteri nomor 29 tahun 2016 tentang kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing.