

# POLITIK HUKUM PERTANAHAN BAGI WARGA NEGARA ASING BERDASARKAN UU NOMOR 5 TAHUN 1960

Agus Suprijanto  
agussuprijanto@upgris.ac.id

## ABSTRAK

Dalam era globalisasi, warga negara asing mempunyai peluang besar untuk memiliki tanah di Indonesia. Politik hukum hak atas tanah bagi warga negara asing dan atau badan hukum asing baik untuk rumah tempat tinggal maupun keperluan bisnis, diberikan dengan syarat-syarat dan pembatasan jangka waktu. Pembatasan tersebut sesuai dengan asas nasionalisme dalam hukum agraria yaitu hak milik atas tanah hanya dimiliki oleh warga negara Indonesia saja. Hak-hak atas tanah bagi warga negara asing antara lain diatur dalam pasal 42, pasal 45 dan pasal 55 UUPA yaitu mengatur tentang Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

**Kata-kata Kunci :** Hak atas tanah, Warga Negara Asing, UUPA

## A. Pendahuluan

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan RI menyebutkan pengertian penduduk adalah sekelompok orang yang mendiami wilayah tertentu, dalam jangka waktu tertentu yang ditetapkan berdasarkan Undang – Undang. Penduduk suatu negara digolongkan menjadi dua yaitu : (a) warga negara dan (b) warga negara asing. Warga negara adalah orang-orang yang memiliki kedudukan resmi sebagai anggota penuh suatu negara. Mereka memberikan kesetiaannya kepada negara itu, menerima perlindungan darinya serta memiliki hak untuk ikut serta dalam proses politik. Sedangkan warga negara asing adalah orang-orang yang untuk sementara atau tetap untuk bertempat tinggal di negara tertentu,

tetapi tidak berkedudukan sebagai warga negara.

Dalam era globalisasi kegiatan kepariwisataan tidak hanya menyangkut wisatawan domestik, tetapi juga wisatawan mancanegara, sehingga bisnis kepariwisataan berpeluang besar melibatkan warga negara asing. Keterlibatan warga negara asing dalam kegiatan bisnis pariwisata antara lain berkaitan dengan aspek pertanahan. Penggunaan hak-hak atas tanah bagi warga negara asing dan atau badan hukum asing lebih banyak untuk rumah tempat tinggal maupun untuk keperluan penanaman modal.

## B. Permasalahan

Permasalahan yang dikemukakan adalah bagaimana politik hukum pelaksanaan hak-hak atas tanah

bagi warga negara asing berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ?

### C. Hasil dan Pembahasan

Untuk mengkaji hukum pertanahan bagi warga negara asing, maka dalam tulisan ini akan dibahas politik pertanahan, hak-hak atas tanah berdasarkan UUPA, hak atas tanah bagi warga negara asing dan prosedur perolehan hak atas tanah bagi warga negara asing.

#### 1. Politik Pertanahan

Tanah merupakan hal sangat penting bagi orang, masyarakat maupun negara. Bagi orang atau masyarakat, tanah merupakan tempat untuk hidup serta sumber penghidupan. Sedangkan bagi negara, tanah merupakan salah satu persyaratan untuk dapat disebut sebagai negara sehingga ia merupakan lambang kedaulatan negara. Di samping itu tanah juga dapat dijadikan sumber pendapatan negara yaitu dengan mengolah, mengusahakan, menyewakan maupun membebani dengan pajak-pajak pertanahan.

Mengingat besarnya peranan tanah tersebut, maka sejak jaman penjajahan telah diterapkan politik pertanahan yaitu menggunakan tanah untuk mencari keuntungan atau penghasilan pemerintah Hindia Belanda. Politik pertanahan pada jaman penjajahan hanya ditujukan untuk mengeruk keuntungan bagi penjajah, tanpa memikirkan kesejahteraan rakyat.

Menyadari politik pertanahan penjajah yang tidak sesuai dengan tujuan pembangunan Indonesia yaitu untuk menciptakan masyarakat adil dan

makmur, maka masalah pertanahan mendapat perhatian serius dari Para pendiri negara. Perhatian tersebut tertuang dalam ketentuan Pasal 33 UUD 1945 yang menentukan bahwa :

"Bumi, air dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat"

Dari ketentuan ini terlihat bahwa bumi, air dan kekayaan alam di dalamnya bukanlah milik negara. Negara hanya di berikan hak menguasai untuk mengelolanya agar dapat dipergunakan untuk memakmurkan rakyat.

Hak menguasai negara tersebut selanjutnya dijabarkan dalam pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria ( UU No.5 Tahun 1960 ) yang bunyinya sebagai berikut : Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat ( 1 ) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan persediaan serta pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Ketentuan pasal 2 ayat (2) UUPA tersebut selanjutnya dipertegas lagi dalam pasal 2 ayat (3) yang

menentukan bahwa kewenangan negara di bidang pertanahan tersebut harus dipergunakan untuk menciptakan kesejahteraan, kemerdekaan dan kemakmuran bagi rakyat.

Berdasarkan materi muatan yang diatur dalam ketentuan-ketentuan di atas jelas terlihat perbedaan tujuan penguasaan tanah oleh negara Republik Indonesia dengan penjajah. Dalam politik pertanahan nasional negara Indonesia, negara hanya diberikan hak menguasai untuk mengelola tanah yang pada dasarnya untuk mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Dalam sistem pemerintahan Indonesia juga diakui adanya hak-hak atas tanah yang dapat diberikan dan dimiliki baik secara pribadi, secara bersama-sama dengan orang lain maupun badan hukum.

## **2. Bentuk Hak-Hak Atas Tanah Menurut UU No.5 Tahun 1960**

Kewenangan untuk mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah diberikan kepada negara. Berdasarkan kewenangan tersebut, negara dapat mengatur pemberian hak-hak atas tanah kepada masyarakat sehingga masyarakat dapat mengolah, memanfaatkan dan menikmatinya sesuai dengan peraturan dalam rangka mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan. Ketentuan yang mengatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh masyarakat ini dapat dilihat dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan sebagai berikut : " Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya

macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum ".

Bentuk hak-hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara kepada perorangan, sebagaimana tercantum dalam ketentuan pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA adalah : Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut Hasil Hutan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak sewa tanah pertanian.

Ciri khas dari hak-hak atas tanah adalah, siempunya hak mempunyai wewenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Di lain pihak, empat bentuk hak atas tanah yaitu : hak Gadai, Hak Usaha Bagi hasil, Hak menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian, disebut sebagai hak yang bersifat sementara atau suatu saat akan dihapuskan. Keempat hak ini juga mempunyai kelemahan, karena dalam praktek hak-hak tersebut dapat menimbulkan pemerasan oleh pihak-pihak yang kuat.

Dengan demikian, hak-hak atas tanah dapat dibedakan atas dua kelompok, yaitu :

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, berupa : Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak pakai, Hak Sewa Tanah Bangunan, Hak Pengelolaan.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yakni : Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak

menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian.

Terhadap hak-hak masyarakat adat di bidang pertanahan (hak Ulayat) keberadaannya masih diakui oleh UUPA dalam batas-batas tertentu. Artinya, sepanjang keberadaan hak-hak tersebut sesuai dengan kepentingan nasional dan negara serta tidak bertentangan dengan peraturan perundangan agraria ( pasal 3 UUPA ).

Pengaturan yang cukup unik dalam UUPA adalah adanya ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Pengaturan fungsi sosial tanah ditujukan untuk membatasi hak milik atas tanah yang memiliki sifat turun temurun, terkuat dan terpenuh itu dimaksudkan untuk membedakan hak milik atas tanah dengan hak-hak atas tanah lainnya. Tetapi, walaupun menyandang terkuat dan terpenuh, dalam penggunaannya tidak dibenarkan semata-mata hanya untuk kepentingan pribadi si empunya, apalagi dengan merugikan masyarakat. Karena itu penggunaan hak milik atas tanah harus mengedepankan keserasian kepentingan baik pribadi maupun masyarakat.

Kekhasan lain dari hak milik adalah bahwa hak atas tanah tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing, dan pernerintah yang menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik serta syarat-syaratnya. Pembatasan yang ketat terhadap pemilikan hak milik atas tanah merupakan suatu hal yang rasional. Sebab, apabila warga negara asing atau badan-badan hukum asing diberikan keleluasaan untuk memiliki hak milik atas tanah, maka lama kelamaan tanah

Indonesia akan habis dikuasai warga negara asing.

Tidak diperkenankannya warga negara asing memiliki hak milik atas tanah bukanlah berarti mengucilkan atau mendiskriminasikan orang asing dalam pemilikan tanah di Indonesia. Pembatasan tersebut sesuai dengan asas nasionalisme dalam agraria. Warga negara asing dapat memiliki hak atas tanah, tetapi di luar status hak milik.

### **3. Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing**

Kepariwisataan tidak hanya menyangkut wisatawan domestik, tetapi juga wisatawan mancanegara, sehingga bisnis kepariwisataan berpeluang besar melibatkan orang asing. Bagi subyek bisnis domestik yang menekuni bisnis pariwisata, bila dalam bisnisnya menyangkut aspek pertanahan, mestinya tidak ada permasalahan. Artinya, bila bisnis tersebut membutuhkan tanah, maka berlaku peraturan-peraturan yang sama terhadap semua warga negara Indonesia, termasuk memegang hak milik atas tanah. Tetapi untuk pelaku bisnis asing, yang berkeinginan rnempunyai tempat tinggal atau berniat menanamkan modalnya di Indonesia, dapat memilih kepemilikan hak atas tanah selain hak milik.

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. Hak-hak atas tanah tersebut antara lain dapat dilihat dalam pasal 42, 45 dan 55 UUPA. Pasal

42 yang mengatur tentang hak pakai dan pasal 45 tentang hak sewa mempunyai materi muatan yang sama yaitu menentukan bahwa selain Warga Negara Indonesia, kedua hak atas tanah tersebut dapat pula diberikan kepada warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Sedangkan pasal 55 ayat (2) UUPA mengatur bahwa :

"Hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana".

Ketentuan lebih lanjut tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) maupun Hak Pakai diatur dalam Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak Pakai Atas Tanah.

HGU merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk aktivitas usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan. Menurut pasal 2 PP 40 / 1996, selain WNI, yang dapat mempunyai HGU adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. PP 40/1996 juga menentukan, bahwa luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan

HGU adalah 5 hektar, dan luas maksimumnya dua puluh lima hektar. Batas waktu pemilikan HGU adalah paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang oleh pemegang hak untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Apabila jangka waktu HGU dan perpanjangannya berakhir, maka pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGU di atas tanah yang sama. Permohonan perpanjangan jangka waktu maupun pembaharuan HGU harus diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU itu.

Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan atau pembaharuan HGU dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan HGU. Bila uang pemasukan telah dibayar sekaligus pada saat pertama kali mengajukan HGU, maka untuk perpanjangan atau pembaharuan HGU dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari menteri keuangan ( Pasal 11 PP 40/1996 ). Lebih lanjut dalam Ketentuan Umum PP 40/1996 diterangkan, yang dimaksud dengan uang pemasukan adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh penerima hak pada saat pemberian HGU, HGB, dan Hak Pakai serta perpanjangan dan pembaharuannya.

Sama dengan HGU, selain kepada WNI, HGB juga dapat diberikan kepada badan hokum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Yang dimaksud dengan HGB adalah hak

untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, baik statusnya, tanah negara, tanah hak pengelolaan, maupun tanah hak milik.

HGB atas tanah negara atau atas tanah hak pengelolaan, harus didaftar pada kantor pertanahan, dan sejak pendaftaran itu diakui terjadinya HGB. Sebagai tanda bukti hak, pemegang HGB harus diberikan sertifikat hak atas tanah. Terhadap HUB atas tanah hak milik, harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. HGB ini juga wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

HGB atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun yang dapat diperpanjang untuk paling lama 25 tahun. Setelah jangka waktu HGB dan perpanjangannya berakhir, bekas pemegang hak dapat memohon pembaharuan HGB di atas obyek tanah yang sama. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan HGB harus diajukan paling lambat 2 tahun sebelum HGB atau perpanjangannya berakhir. Perpanjangan atau pembaharuan HGB harus dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Dan sama halnya dengan HGU, guna kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan HGB juga dikenakan pembayaran uang pemasukan.

Bagi pemegang HUB di atas tanah hak milik, PP 40/1996 menentukan, jangka waktu maksimum yang diberikan adalah 30 tahun. Berdasarkan atas kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemegang hak

milik, maka HGB atas tanah hak milik dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan hak tersebut wajib didaftarkan.

Berbeda dengan HGU dan HGB, baik UUPA maupun PP 40/1996 secara tegas menyebutkan bahwa Hak Pakai dapat dimiliki oleh warga negara asing.

Lengkapinya pasal 39 PP 40 / 1996 menyebutkan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan pemerintah daerah.
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Berdasarkan ketentuan di atas terlihat bahwa Hak Pakai dapat dimiliki oleh orang asing, baik secara pribadi maupun badan hukum. Dalam penjelasan pasal tersebut diterangkan bahwa yang dimaksud dengan orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Tentang Pengertian Hak Pakai,' dijelaskan dalam Pasal 42 ayat (1) UUPA yaitu : " 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 ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini."

Pengertian di atas menyiratkan bahwa Hak Pakai adalah hak atas tanah, baik untuk tanah bangunan maupun tanah pertanian. Kata menggunakan menunjuk pada tanah bangunan, sedangkan kata-kata memungut hasil menunjuk pada tanah pertanian.

Pada dasarnya Hak Pakai dapat diberikan oleh pemerintah maupun oleh pemegang hak atas tanah ( orang pribadi atau badan-badan hukum yang mempunyai tanah hak milik ). Jelasnya, tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah : Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik.

Hak pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dan hak pakai berasal dari hak pengelolaan maka pemberiannya didasarkan atas usul pemegang hak pengelolaan. Terhadap hak pakai atas tanah hak milik, terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat pembuat Akta Tanah. Semua bentuk hak pakai tersebut, oleh PP 40/1996 diwajibkan untuk didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Dalam perkembangannya, hak pakai merupakan hak yang paling

banyak ada di masyarakat. Hal ini disebabkan oleh peningkatan kebutuhan nyata dari masyarakat dan fungsi pakai itu sendiri. Banyak manfaat yang dapat dinikmati dari tanah yang berstatus hak pakai, seperti untuk usaha pertanian, sebagai tempat pabrik, toko, atau tempat tinggal, maka dapat diprediksi bahwa di era globalisasi, terutama dalam bisnis kepariwisataan, hak pakai mempunyai prospek yang cerah dalam perkembangan ke depan.

#### **4. Prosedure Perolehan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing**

Seperti telah diuraikan di atas, sektor kepariwisataan sangat menjanjikan dalam memberikan kontribusi terhadap devisa Negara. Derasnya aliran wisatawan dapat memacu perekonomian. Kepariwisataan tidak saja dapat mempengaruhi perekonomian, tetapi pengaruhnya juga dapat menyentuh bidang pertanian.

Untuk menghindari keruwetan akibat ketimpangan kebutuhan dengan luas tanah maka perlu diadakan pengaturan-pengaturan pemilikan hak dan pemanfaatan tanah. Dalam kaitan dengan kepariwisataan, masalah pertanian yang perlu pengaturan adalah tata cara untuk memperoleh tanah untuk keperluan investasi (penanaman modal) maupun untuk tempat tinggal, terutama yang menyangkut warga negara asing :

- 1. Perolehan tanah untuk keperluan penanaman modal.**
  - a. Izin lokasi sebagai syarat untuk memperoleh tanah**

Di bidang penanaman modal, pengaturan perolehan hak serta

pemanfaatan tanah dilakukan melalui procedure perizinan. Secara yuridis pengaturan perizinan ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang izin lokasi.

Permen Agraria 2/1999 pada dasarnya, ditujukan untuk :

- a) Menyederhanakan perizinan dalam rangka mempercepat proses kegiatan penanaman modal bagi usaha yang membutuhkan tanah.
- b) Memberikan jaminan dan kepastian hukum guna mendukung kegiatan pembebasan tanah dengan menciptakan hubungan antara pemilik tanah dengan pemegang izin lokasi yang akan melakukan pembebasan tanah.

Permen Agraria 2/1999 menerangkan bahwa izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Untuk itu bagi setiap perusahaan yang telah mendapat persetujuan penanaman modal disyaratkan untuk mempunyai izin lokasi guna memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal.

Izin lokasi merupakan prosedur yang harus ditempuh untuk mendapatkan tanah yang diperlukan dalam usaha penanaman modal. Sedangkan sebelum memohon izin lokasi, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan penanaman modal. Untuk

mendapatkan persetujuan penanaman modal, harus dilakukan dengan mengajukan permohonan penanaman modal.

Permohonan penanaman modal adalah permohonan persetujuan penanaman modal baik penanaman modal dalam negeri dan penanaman modal asing beserta fasilitasnya yang diajukan oleh calon penanam modal untuk mendirikan dan menjalankan usaha baru. Dengan demikian, sebagai langkah awal dalam penanaman modal, baik PMDN maupun PMA tetap harus mengajukan permohonan penanaman modal. Untuk PMDN permohonannya diajukan kepada Kepala BKPM atau kepada Ketua BKPM setempat. Sedangkan bagi PMA., permohonan penanaman modalnya diajukan setempat atau Ketua BKPM setempat.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa walaupun dalam hal-hal tertentu ada pengecualian, tetapi pada dasarnya izin lokasi merupakan suatu persyaratan yang wajib dipenuhi oleh suatu perusahaan penanaman modal guna mendapatkan tanah. Pengaturan demikian dimaksudkan untuk memperoleh ketertiban dan keteraturan penatagunaan tanah, dengan mengarahkan dan mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh tanah. Dalam prinsip penguasaan tanah, bukan berarti pemilik hak dapat mengelola dan menggunakan tanahnya sebatas kepentingan pribadi atau perusahaannya, tetapi harus diserasikan dengan kepentingan masyarakat serta peruntukan tanah tersebut. Dengan demikian, izin lokasi akan diterbitkan bilamana tanah yang dimohonkan sesuai

dengan rencana tata ruang wilayah tempat kedudukan perusahaan.

### **b. Batas Luas Tanah Dalam Penanaman Modal.**

Bagi perusahaan-perusahaan yang sudah mendapatkan persetujuan penanaman modal, ada pembatasan terhadap luas tanah yang dapat diperolehnya. Izin lokasi menjadi alat pengontrol agar luas tanah yang dikuasai penanam modal sesuai dengan luas dalam persetujuan penanaman modal. Bila tidak memungkinkan diperoleh tanah seluas yang disebutkan dalam persetujuan penanaman modal, izin lokasi dapat menentukan luas tanah yang lebih kecil. Sesuai dengan Permen Agraria 2/1999 luas tanah yang dapat dikuasai dalam usaha penanaman modal adalah sebagai berikut : a) Untuk usaha pengembangan perumahan dan pemukiman : 1 propinsi 400 Ha, b) Untuk usaha Kawasan Industri 1 Propinsi 400 Ha c) Untuk usaha perkebunan yang diusahakan dalam bentuk perkebunan besar dengan diberikan hak guna usaha seperti komoditas tebu 1 Propinsi 60.000 Ha, komoditas lainnya 1 Propinsi 20.000 Ha.

## **2. Hak Atas Tanah Untuk Tempat Tinggal.**

### **a. Kriteria Warga Negara Asing yang dapat rumah**

Bagi orang asing yang secara kontinyu dan teratur ingin datang ke Indonesia, terutama dalam kepentingan usaha pariwisata, dapat memiliki rumah tempat tinggal di Indonesia. Secara yuridis masalah ini diatur dalam PP 41 / 1996.

Pasal 1 ayat (1) PP 41/1996 menentukan, bahwa orang asing yang dapat memiliki rumah adalah mereka yang berkedudukan di Indonesia. Oleh ayat (2) ditegaskan, bahwa orang asing yang dimaksud adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional. Dari kedua ayat tersebut dapat disebutkan, bahwa orang asing yang dapat diberikan hak memiliki rumah di Indonesia adalah orang asing yang berkedudukan dan memberikan manfaat bagi pembangunan nasional. Penjelasan PP 41 / 1996 menyebutkan bahwa orang asing yang dapat memiliki rumah adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi.

Menurut PP 7/1998 arti berkedudukan di Indonesia adalah orang asing itu memberi manfaat bagi pembangunan nasional dalam arti memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi. Dengan demikian arti berkedudukan tidak lagi didasarkan jangka waktu digunakan atau tidaknya rumah, tetapi ukurannya adalah apakah orang asing itu masih melakukan aktivitas memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia yaitu dengan menanam investasi yang memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Apabila syarat berkedudukan di Indonesia tidak dipenuhi lagi, konsekuensinya adalah, bagi rumah yang berdiri di atas tanah hak pakai atas tanah negara maka rumah dan tanah kembali dikuasai oleh negara. Sedangkan terhadap rumah yang dibangun di atas tanah berdasarkan

perjanjian dengan pemegang hak, maka rumah itu menjadi milik pemegang hak atas tanah.

**b. Status dan Jangka Waktu Pernilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing**

Walaupun orang asing dimungkinkan untuk memiliki rumah tempat tinggal di Indonesia, tetapi hak kepemilikannya tetap diatur sejalan dengan peraturan-peraturan pertanahan agar terwujud ketertiban dan keteraturan di bidang pertanahan. Pasal 1 PP 41/1996 menyebutkan bahwa orang asing hanya dapat memiliki sebuah rumah dan rumah tersebut bukan termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana.

Tentang jenis rumah dan status hak atas tanah yang dapat dimiliki orang asing secara tegas disebutkan dalam pasal 2 PP 41 / 1996, yaitu :

1) Rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah:

a) Hak pakai atas tanah negara  
b) Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah.

2) Satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah negara.

PP 41/1996 juga menentukan bahwa pemilikan rumah dan cara perolehan hak atas tanah oleh orang asing dapat dilakukan dengan :

a) Membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan hak pakai atas tanah negara atau hak pakai atas tanah hak milik.

b) Membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah negara.

c) Membeli atau membangun rumah di atas tanah hak milik atau hak sewa untuk bangunan alas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

Dari ketentuan-ketentuan di atas, terlihat bahwa pada dasarnya cara memperoleh rumah tidak dapat dilepaskan dari cara memperoleh hak atas tanah tempat rumah itu berdiri. Untuk itu, bagi orang asing yang berniat untuk memiliki rumah di Indonesia dapat memilih hak-hak atas tanah yang diinginkannya.

Dengan adanya pengaturan atas status hak atas tanah dan bentuk perolehan rumah tempat tinggal yang dapat dimiliki oleh orang asing merupakan suatu terobosan dalam menunjang aktivitas-aktivitas penanaman modal, terutama sekali penanaman modal asing.

**D. Penutup**

Tanah merupakan hal sangat penting bagi orang, masyarakat maupun negara. Bagi orang atau masyarakat, tanah merupakan tempat untuk hidup serta sumber penghidupan. Sedangkan bagi negara, tanah dapat dijadikan sumber pendapatan negara yaitu dengan mengolah, mengusahakan maupun membebaninya dengan pajak-pajak pertanahan.

Bentuk hak-hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara kepada perseorangan sebagaimana diatur dalam pasal 53 UUPA adalah hak milik, HGU, HGB, hak pakai, hak sewa, hak memungut hasil hutan, hak gadai, hak

usaha bagi hasil, hak sewa tanah pertanian.

Politik hukum hak-hak alas 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. Hak-hak atas tanah tersebut antara lain diatur dalam pasal 42, 45 dan 55 UUPA yaitu mengatur tentang hak pakai, hak sewa, hak guna usaha dan hak guna bangunan bagi warga negara asing.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 tahun 1999 tentang *Izin Lokasi*.

\*) Dr. Agus Suprijanto, SH., M.Si dosen  
Program Studi PPKn Universitas PGRI  
Semarang

## DAFTAR PUSTAKA

- Imam Soetiknyo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunia, Jakarta, 1988
- Kukuh Achmadi, *Pengantar Hukum Agraria*, Usaha Nasional, Surabaya, 1977.
- Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang No.12 Tahun 2006 tentang *Kewarganegaraan RI*
- Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah*.
- Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996 tentang *Pemilikan rumah tempat tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia*.