

KEDUDUKAN WARGA NEGARA ASING TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG

Oleh:

Kadek Rian Juliadi¹, I Gede Surata²

Abstrak: Penguasaan Hak Atas Tanah diperlukan alat bukti yang kuat sertipikat sebagai tanda bukti yang menyatakan kepemilikan Hak Atas Tanah. Untuk peralihan hak atas tanah harus ada penyerahan hak secara yuridis yang dilakukan dengan pembuatan akta dihadapan PPAT. Akta tersebut didaftarkan di Kantor khususnya Pertanahan untuk proses peralihan hak sehingga diterbitkannya sertipikat atas nama pemilik hak pakai. Permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah bagaimana mekanisme perolehan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing di Kabupaten Buleleng dan apa hak-haknya. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris, yang berawal dari adanya kesenjangan antara teori dengan praktek, dengan menggunakan data primer dan sekunder, yang dikumpulkan melalui studi pustaka dan penelitian lapangan. Data dikumpulkan dengan melakukan studi dokumen dan wawancara. Data dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif. Prosedur peralihan hak milik atas tanah menjadi hak pakai atas tanah didahului dengan penurunan hak milik menjadi hak pakai dan selanjutnya dilakukan jual beli dihadapan PPAT untuk melindungi kepentingan pihak pemegang hak pakai agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Setelah itu peralihan hak milik atas tanah menjadi hak pakai atas tanah, pada pelaksanaannya di Kabupaten Buleleng yakni didahului dengan pembuatan perikatan jual beli sementara pemilik tanah melakukan pendaftaran tanah tersebut di Kantor Pertanahan, sehingga terbitnya sebuah sertipikat hak pakai atas tanah. Dengan terbitnya sertipikat hak pakai atas tanah, maka dapat dilakukan proses penurunan hak milik menjadi hak pakai dan selanjutnya pembuatan akta peralihan hak yang dilakukan dihadapan PPAT. Akta tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk proses peralihan hak pakai sehingga diterbitkan sertipikat.

Kata-kata kunci: Warga Negara Asing, perikatan jual beli, penurunan hak, hak pakai

PENDAHULUAN

Tanggal 24 September Tahun 1960 sebenarnya mempunyai arti dan makna besar bagi dunia pertanahan Indonesia, sebab pada tanggal tersebut telah lahir sebuah undang-undang yang bernama Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria lembaran Negara No. 104 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agrari selanjutnya disebut (UUPA). Dengan

¹ Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

lahirnya UUPA dimulailah sejarah baru pada sistem dan politik hukum pertanahan di Indonesia, dengan berakhirnya sistem dan politik hukum Pemerintah Kolonial Belanda yang selama itu dipakai.

UUPA telah menerjemahkan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 ayat (3) yang merupakan dasar hukum utama dari hukum tanah atau agraria, menyebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Pasal dan terutama ayat itu sendiri sarat dengan misi kerakyatan, keadilan, dan pemerataan terhadap kepemilikan hak atas tanah.

Selanjutnya kebijakan pertanahan tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan

seluruh rakyat. Kewenangan pemerintah secara substansial dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas hukum dan pemanfaatan didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Kebutuhan-kebutuhan tersebut kadang-kadang menimbulkan perselisihan kepentingan sehingga masalah pertanahan menjadi hal yang seiring dihadapi oleh masyarakat.

Salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan di atas sebidang tanah. Dalam pandangan masyarakat, dengan memiliki rumah, seseorang dianggap telah mapan secara financial sehingga tidak

mengerankan jika setiap orang akan berupaya semaksimal mungkin memperoleh rumah dan tanah.

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah, salah satunya diperoleh setelah melakukan suatu transaksi, misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahuluharus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya.

Merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat di Indonesia selaku pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas haknya. Selain itu, adanya kepentingan masyarakat dan pemerintah untuk memperoleh informasi atas tanah, yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan di perlukan adanya Hukum Tanah Indonesia yang salah satu ketentuannya mengatur mengenai pendaftaran tanah demi terselenggaranya tertib hukum administrasi pertanahan.

Tanah yang sudah didaftarkan harus memiliki bukti-bukti otentik yang tentunya dalam bentuk tertulis. Bukti otentik tersebut dibuat dalam bentuk sertipikat atas tanah. Dengan di terbitkannya sertipikat tanah, secara yuridis, Negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang namanya terdaftar dalam sertipikat tanah tersebut. Dengan demikian, pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan atas tanah tersebut.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menyatakan bahwa tanah diseluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) adalah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa sepanjang masa dalam mencapai sebesar-besar kemakmuran yang terbagai secara adil dan merata. Maka tanah adalah untuk diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya perlu di atur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serata sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi

rakyat banyak, terutama golongan petani, dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan. Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional

Hukum tanah menyebutkan bahwa “tanah” dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau di manfaatkan. Diberikan dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak pasti di perlukan juga sebagai penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Oleh karena itu hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya (Boedi Harsono, 2007).

Provinsi Bali merupakan salah satu daerah tujuan wisata yang paling di minati di Indonesia. Sebagai salah satu daerah tujuan wisata, Bali banyak dikunjungi oleh wisatawan, baik itu wisatawan domestik maupun wisatawan mancanegara dan diantara 8 Kabupaten dan 1 Kota yang terdapat di Bali, Kabupaten Buleleng merupakan salah satu pusat aktifitas Pariwisata masyarakat Bali dimana terdapat obyek-obyek wisata dan pantai yang menawan juga akomodasi berupa hotel-hotel bertaraf Nasional, sehingga dengan demikian tidak sedikit wisatawan mancanegara (warga negara asing / WNA) yang berkunjung ke Bali dan menetap di Kabupaten Buleleng. Pada mulanya wisatawan tersebut menginap di hotel-hotel yang terdapat di Kabupaten Buleleng, 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.

Dari latar belakang tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme perolehan hak atas tanah bagi WNA di Kabupaten Buleleng?
2. Apa hak-hak orang asing atas tanah yang dimiliki?

TINJAUAN PUSTAKA

Tanah berarti permukaan bumi paling luar berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hukum tanah disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja yaitu aspek yuridisnya yang disebut dengan hak-hak penguasaan atas tanah. Dalam hukum, tanah merupakan sesuatu yang nyata, yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya merupakan buatan manusia yang disebut fixtures. Walaupun demikian perhatian utamanya adalah bukan tanahnya, melainkan kepada aspek kepemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya. Objek perhatiannya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai bentuk hak penguasaan atas tanah. Bahwa tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Boedi Harsono, 2007: 127).

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “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 dan dapat pula dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (Urip Santoso, 2007: 10). Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia adalah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendaya gunakan tanah. Masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang

dahsyat karena manusia-manusia yang ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung didalamnya. Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai/dimiliki sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tenteram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.

Berdasarkan hubungannya dengan pemerintah, rakyat pada suatu negara dapat dibedakan menjadi dua. Yaitu warga negara dan bukan warga negara. Warga negara adalah warga yang menetap di suatu wilayah tertentu di Indonesia. Seorang warga negara diakui kewarganegaraannya dalam undang-undang atau perjanjian dan bisa juga dengan proses naturalisasi. Warga negara merupakan subjek-subjek hukum yang memiliki hak serta kewajiban dari dan juga terhadap negara. Bukan warga negara atau biasa disebut orang asing adalah orang yang tinggal di suatu negara namun secara hukum bukan termasuk warga negara Indonesia. Namun bukan warga negara tetap harus patuh terhadap pemerintah. Contoh bukan warga negara adalah seperti duta besar beserta stafnya, kontraktor asing, pengusaha asing, dan sebagainya. Yang membedakan antara bukan warga negara dan warga negara adalah hak-hak dan kewajiban seperti yang dimiliki warga negara tidak dimiliki oleh seseorang yang bukan warga negara (Gatot Supramono, 2012: 4).

Menurut Pasal 1 UUPA, ruang lingkup bumi adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksud bukan dalam pengaturan di segala aspek, tetapi hanya mengatur salah satunya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Ada penguasaan ber aspek privat dan ber aspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.

Penguasaan secara yuridis, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dikuasai oleh pihak lain. Sebagai contoh, seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiriakan tetapi disewakan kepada pihak lain. Dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Sebagai contoh, kreditor (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan) akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA.

Pengertian Hak Milik Hak Milik yang merupakan salah satu macam hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa: “Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”. Hak Milik bersifat turun-temurun maksudnya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang Hak milik atas tanah, tetapi dapat juga dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pewaris meninggal dunia, oleh karena itu Hak Milik jangka waktunya tidak terbatas. Hak Milik bersifat terkuat maksudnya bahwa Hak Milik merupakan induk dari macam hak atas tanah lainnya dan dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak Milik bersifat terpenuh maksudnya Hak Milik menunjuk luas wewenang yang diberikan kepada pemegang Hak Milik dalam menggunakan tanahnya baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan.

Pengertian turun-temurun, terkuat dan terpenuh bukan berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hal ini dimaksudkan untuk membedakan Hak Milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain, Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara hak-hak atas tanah

lainnya.berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUPA, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sehingga Hak Milik juga mempunyai fungsi social, artinya bahwa Hak Milik yang dipunyai subjek hak (pemegang hak) tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi. Fungsi sosial dari Hak Milik harus ada keseimbangan antara kepentingan pemerintah dengan masyarakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian ilmu hukum empiris yang berangkat dari adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein*. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif (menggambarkan) yang bertujuan untuk menggambarkan/melukiskan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat. Penemuan gejala-gejala itu berarti juga tidak sekedar menunjukkan distribusinya, akan tetapi termasuk usaha mengemukakan hubungan satu dengan yang lain di dalam aspek-aspek yang diselidiki.

Setiap penelitian harus ditetapkan lokasi penelitian yang jelas, sehingga diharapkan diperoleh data yang relevan dari hal yang diteliti.Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng yang mewilayahi Kabupaten Buleleng. Lokasi penelitian dipilih karena disamping juga karena dalam penelitian awal, terdapat kasus yang relevan dengan penelitian ini. Kemudahan mengakses yang dimaksud adalah bahwa lokasi penelitian berada tidak jauh dari lokasi tempat tinggal peneliti sehingga data yang akan dicari dapat diperoleh dengan mudah.

Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari sumber data kepustakaan dan sumber data lapangan.Dari sumber data kepustakaan dikumpulkan data skunder berupa bahan-bahan hukum.Dari sumber data lapangan dikumpulkan data primer yang relevan.

Pengumpulan data adalah pencatatan peristiwa-peristiwa, hal-hal, keterangan-keterangan atau karakteristik-karakteristik sebagian atau seluruh elemen populasi yang akan menunjang atau mendukung penelitian .

Penelitian ini mempergunakan beberapa teknik pengumpulan data seperti :

- a. Teknik studi dokumentasi/kepastakaan yaitu serangkaian usaha untuk memperoleh data dengan cara membaca, menelaah, mengklasifikasika, mengidentifikasi dan dilakukan pemahaman terhadap bahan-bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan dan buku-buku literatur yang ada kaitanya dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.
- b. Teknik wawancara berencana/terstruktur, yaitu suatu wawancara yang disertai dengan suatu daftar pertanyaan yang disusun sebelumnya, serta tidak menutup kemungkinan diajukan pertanyaan-pertanyaan tambahan sesuai dengan situasi dan kondisi pada saat wawancara. Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu .
- c. Teknik Penyebaran Quisioner/angket, yaitu teknik pengumpulan data dengan menyebarkan quisioner dilakukan dalam penelitian yang sampelnya cukup besar, dalam hal ini peneliti umumnya menggunakan tenaga orang lain untuk membantunya dalam penyebaran quisioner kepada responden yang sudah ditentukan.

Analisis data adalah mengorganisasikan dan menguraikan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian besar sehingga dapat ditemukan sesuai masalah penelitian. Alur pengolahan data sebagai berikut: Peneliti melakukan analisa berdasarkan data yang diperoleh baik dilapangan maupun pada kepastakaan. Data tersebut peneliti kumpulkan kemudian di klasifikasikan dan disusun secara sistematis, selanjutnya dianalisa untuk membuat kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pemerintah mengundangkan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (disingkat “PP 41/1996”) pada tanggal 17 Juni 1996. Dengan diundangkannya PP 41/1996 tersebut, maka kepemilikan tempat tinggal orang asing di Indonesia, selain mendapatkan pengaturan hukumnya, juga memiliki landasan kuat yang diakui pihak manapun. Berdasarkan PP 41/1996

tersebut, orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu. Orang asing yang dimaksud adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional (Pasal 1). Dalam penjelasan Pasal 1 diuraikan bahwa kepemilikan tersebut tetap dibatasi pada satu buah rumah. Tujuan pembatasan diatas adalah untuk menjaga agar kesempatan kepemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya, yaitu sekedar memberikan dukungan yang wajar bagi penyelenggaraan usaha orang asing tersebut di Indonesia. Lebih lanjut dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan ketentuan orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional dimaksudkan bahwa pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing tersebut tidak boleh dilihat semata-mata dari kepentingan orang asing yang bersangkutan, tetapi lebih dari itu kehadirannya di Indonesia harus memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional.

Hak atas tanah merupakan suatu hak yang dimiliki oleh pemegang hak untuk menggunakan serta mengambil manfaat dari tanah tersebut. Hak atas tanah yang diatur pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan hak kepemilikan atas tanah oleh negara kepada orang-perorang atau badan hukum dengan bentuk tanah hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Dalam Pasal 53 UUPA tercantum beberapa hak yang bersifat sementara yang dapat digunakan oleh orang-perorang atau badan hukum seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Bagi orang asing berlaku larangan kepemilikan atas tanah hak milik sesuai dengan Pasal 21 UUPA, serta bagi badan-badan hukum yang ingin berkedudukan di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pemerintah. Hal ini sebagai upaya agar tanah yang ada di Indonesia, yang dikuasai oleh negara atau milik orang-perorang dalam masyarakat tidak habis dibeli oleh orang asing yang ingin bertempat tinggal atau membuka usaha di Indonesia. Apabila tidak diberlakukan larangan hak milik kepada orang asing, maka dalam jangka panjang sebagian besar tanah Indonesia akan dikuasai oleh orang asing baik untuk

membuka usaha seperti hotel, restoran atau lain sebagainya ataupun membuat tempat tinggal. Dengan demikian wilayah Indonesia dapat kembali pada sistem penjajahan dan bukan tidak mungkin negara Indonesia akan berakhir karena tidak mempunyai tanah sebagai syarat adanya suatu negara dan merupakan lambang dari kedaulatan. Selain itu, fenomena yang akan dilihat adalah warga negara Indonesia (WNI) menjadi pekerja pada usaha-usaha yang dimiliki oleh orang asing, sementara hak milik atas tanah sudah dikuasai oleh orang asing. Apabila hal itu terjadi maka kesejahteraan masyarakat akan berkurang, dan bukan tidak mungkin dalam jangka waktu tertentu orang asing akan menguasai sebagian wilayah negara Indonesia. Oleh karena itu tanah hak milik negara maupun WNI tidak diperbolehkan mendapatkan hak milik terhadap orang asing. Selain tidak menghilangkan kepemilikan atas tanah, yang mempunyai hak milik atas tanah tersebut juga mendapat kontribusi dari tanah yang digunakan oleh orang asing. Pembatasan hak milik bagi orang asing ini adalah salah satu asas dalam hukum agraria yaitu asas nasionalisme. Dimana orang asing tidak dapat memiliki hak atas tanah. Namun apabila orang asing mendapatkan hak milik karena waris atau adanya pencampuran harta pada saat melakukan perkawinan dengan warga negara Indonesia setelah berlakunya UUPA harus melepaskan hak miliknya dalam jangka waktu satu tahun saat hak tersebut diperoleh atau pada saat orang tersebut kehilangan kewarganegaraannya seperti yang diatur pada Pasal 21 ayat (3) UUPA. Dan jika dalam jangka waktu tersebut seseorang itu tidak melepaskan hak miliknya, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanah yang menjadi hak milik orang asing tersebut dikuasai oleh negara.

Orang asing yang berkunjung dan ingin menetap di Indonesia dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu orang asing yang tinggal dalam waktu tertentu serta orang asing yang ingin menetap di Indonesia. Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing untuk digunakan sebagai tempat tinggal atau untuk membuka usaha dapat dilakukan dengan hak pakai. Selain warganegara Indonesia, badan hukum yang didirikan di Indonesia menurut hukum Indonesia juga dapat memperoleh HGU dan HGB dengan syarat-syarat yang telah ditentukan. Pada Pasal 29 disebutkan bahwa HGU dapat dipergunakan selama jangka waktu 35

tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun, dengan luas tanah minimum 5 hektar dan luas maksimum 25 hektar guna usaha pertanian, peternakan, atau perikanan sesuai dengan Pasal 28 UUPA.

Pasal 36 UUPA menyebutkan bahwa, orang asing juga dapat memakai HGB untuk mendirikan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia. Jangka waktu berlakunya HGB seperti yang tercantum pada Pasal 35 UUPA yaitu selama 30 Tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 Tahun. Hak guna bangunan baik yang dikuasai oleh negara maupun tanah hak milik wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk tanah milik negara dan untuk tanah hak milik harus dilakukan dengan membuat suatu akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memuat mengenai hak dan kewajiban pemilik hak atas tanah tersebut dengan pihak yang memperoleh hak guna bangunan. Untuk hak pakai yang diatur pada Pasal 41 UUPA merupakan suatu hak 5 yang diperoleh oleh suatu pihak yang memakai dan mencari hasil dari tanah yang dikuasai sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh pemilik hak atas tanah, baik itu hak milik maupun tanah yang dikuasai oleh negara. Bagi orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia dapat menggunakan hak pakai untuk mendirikan sebuah bangunan, seperti yang diatur pada Pasal 42 UUPA. Untuk pemberian hak pakai oleh pemilik hak atas tanah dalam jangka waktu tertentu kepada orang asing ataupun warga negara Indonesia tidak boleh memberikan syarat-syarat yang dapat merugikan salah satu pihak. Dimana pemberi hak pakai sebagai pemilik atas tanah hak pakai, serta penerima hak pakai harus mematuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.

Mekanisme perolehan hak atas tanah bagi WNA di Indonesia khususnya di Kabupaten Buleleng, “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.”

Dengan melalui proses penurunan hak, terlebih dahulu harus dimohonkan penurunan hak oleh WNI yang memiliki tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng. Setelah terbit sertipikat 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 Buleleng. 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.

Dasar dari penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) dan Badan Hukum Asing (BHA) yang mempunyai perwakilan di Indonesia secara garis besar telah diatur dalam Pasal 41 dan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan diatur lebih lanjut dalam PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai (HP) atas tanah. Berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku tersebut, maka Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia atau Badan Hukum Asing (BHA) yang memiliki perwakilan di Indonesia hanya diberi Hak Pakai (HP). Dengan demikian tidak dibenarkan Warga Negara Asing (WNA) atau Badan Hukum Asing (BHA) memiliki tanah dan bangunan dengan status Hak Milik (HM). Hubungan hukum antara Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA), serta perbuatan hukum mengenai tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 9 UUPA menyatakan hanya warga negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang udara Indonesia.

Hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik kepada orang asing dilarang (Pasal 26 ayat 2 UUPA), dan pelanggaran terhadap Pasal ini mengandung sanksi "Batal Demi Hukum." Namun demikian UUPA tidak menutup sama sekali kesempatan warga negara asing dan

badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah di Indonesia. Warga negara asing dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, tetapi terbatas, yakni hanya boleh dengan status hak pakai. Sehingga dari prinsip nasionalitas ini, semakin jelas kepentingan warga negara Indonesia di atas segala-galanya baik dari segi ekonomi, sosial, politis dan malahan dari sudut Hankamnas.

PENUTUP

Berdasarkan latarbelakang permasalahan dan pembahasan dapat dikemukakan beberapa kesimpulan yang berkaitan dengan Kedudukan Orang Asing Terhadap Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali yaitu:

1. Mekanisme perolehan hak atas tanah bagi WNA menurut undang-undang dilakukan dengan cara jual beli, sewa menyewa atau dengan perjanjian penurunan hak dari hak milik menjadi hak pakai. Di Kabupaten Buleleng WNA dapat memiliki tanah hak pakai sesuai dengan mekanisme yang telah ditentukan oleh undang-undang, yaitu dengan melalui proses Pelepasan Hak atau penurunan hak yang dibuat di hadapan PPAT dan dilanjutkan dengan proses Permohonan Hak Pakai kepada Negara.
2. Hak-hak WNA atas tanah yang dimiliki hanyalah terhadap Hak Pakai dan Hak Sewa, WNA tersebut dapat memiliki tanah di Kabupaten Buleleng karena telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam perundang-undangan.

Saran-Saran:

1. Istilah badan hukum asing hendaknya diatur dan disebutkan secara eksplisit dalam pengaturan tentang persyaratan pemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 7 tahun 1996 tentang pemilikan rumah dan cara perolehan hak atas tanah oleh orang asing, serta surat edaran Menteri Agraria/Kepala BPN tahun 1996 tentang pemilikan rumah dan cara perolehan hak atas tanah oleh orang asing. Hal ini untuk menghindari penafsiran ekstensif karena yang diatur hanya orang asing,

karena badan hukum asing juga memerlukan tanah untuk beraktifitas di Indonesia.

2. Disarankan beberapa hal, yaitu dengan kondisi globalisasi yang sedang terjadi saat ini, maka hendaknya pemerintah membuat aturan yang bisa mempermudah orang asing untuk tinggal supaya nantinya bisa berinvestasi dengan mudah dan tidak terganggu dengan aturan yang mempersulit. Adapun pelanggaran-pelanggaran atas aturan misalnya dengan pencaloan hak atas penguasaan tanah yang dilakukan antara warga negara Indonesia dan warga negara asing harus ditindak dengan tegas dan juga pemerintah membuat aturan preventif supaya persekongkolan antara warga negara Indonesia dan warga negara asing tidak terjadi. Kemudian, pemerintah juga diharapkan memperbaharui kembali aturan yuridis mengenai hukum agrarian di Indonesia ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Acmad Chuleami, *Hukum Agraria, Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Semarang
- Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Irawan Soerojo. 2002. *Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka
- Urip Santoso. 2008. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- JJ Dalio dan kawan-kawan. 2001. *Hukum Agraria*. Jakarta: Prehalindo.
- 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.