



**HAK PAKAI ATAS TANAH NEGARA BAGI WARGA  
NEGARA ASING YANG BERDOMISILI DI INDONESIA  
DAN MEMILIKI RUMAH DI INDONESIA**

**TESIS**

**TESIS INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN  
PERSYARATAN MENJADI MAGISTER ILMU HUKUM**

Oleh:

Nur Hakim

NPM. 5214220010

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PANCASILA  
GENAP 2015/2016**



UNIVERSITAS PANCASILA

ANALISIS YURIDIS TENTANG HAK PAKAI ATAS TANAH  
DIKAITKAN DENGAN PENINGKATAN INVESTASI DI  
INDONESIA DENGAN LAHIRNYA PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 103 TAHUN 2015 TENTANG  
PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN  
OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN  
DI INDONESIA

TESIS

Nur Hakim  
NPM. 5214220010

Telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum (MH) Pada Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasila

Jakarta, 2016  
Prof. Mardjono Reksodiputro, S.H., M.A  
Ketua Program Magister Ilmu Hukum

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.  
Pembimbing Materi

Lisda Syamsumardian, S.H., M.H.  
Pembimbing Teknis



UNIVERSITAS PANCASILA

ANALISIS YURIDIS TENTANG HAK PAKAI ATAS TANAH  
DIKAITKAN DENGAN PENINGKATAN INVESTASI DI  
INDONESIA DENGAN LAHIRNYA PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 103 TAHUN 2015 TENTANG  
PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN  
OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN  
DI INDONESIA

TESIS

Nur Hakim

NPM. 5214220010

Telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum (MH) Pada Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasila

Jakarta, 2016  
Prof. Mardjono Reksodiputro, S.H., M.A  
Ketua Program Magister Ilmu Hukum

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.  
Pembimbing Materi

Lisda Syamsumardian, S.H., M.H.  
Pembimbing Teknis



## UNIVERSITAS PANCASILA

Tesis ini Diajukan oleh :

Nama : Nur Hakim  
NPM : 5214220010  
Kekhususan : Hukum Bisnis  
Judul : ANALISIS YURIDIS TENTANG HAK PAKAI ATAS TANAH DIKAITKAN DENGAN PENINGKATAN INVESTASI DI INDONESIA DENGAN LAHIRNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 103 TAHUN 2015 TENTANG PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum (MH), Pada Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasila, pada tanggal 29 Agustus 2016

### DEWAN PENGUJI:

Prof. Mardjono Reksodiputro, S.H., M.A  
Ketua Sidang /Penguji

Dr. Bambang Prabowo Soedarso, S.H., M.E.S.  
Penguji

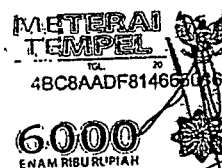
Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.  
Penguji

Lisda Syamsumardian, S.H., M.H.  
Penguji

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa Tesis dengan judul :  
“ANALISIS YURIDIS TENTANG HAK PAKAI ATAS TANAH  
DIKAITKAN DENGAN PENINGKATAN INVESTASI DI INDONESIA  
DENGAN LAHIRNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 103  
TAHUN 2015 TENTANG PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL  
ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI  
INDONESIA” yang dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi  
Magister Ilmu Hukum (MH) pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas  
Pancasila (Jakarta), adalah dibuat oleh saya sendiri dan bukan merupakan tiruan  
(plagiat) dari Tesis lain yang pernah dipergunakan untuk mendapatkan gelar  
kesarjanaan diperguruan tinggi. Saya telah membuat rujukan-rujukan sesuai  
kebiasaan akademik apabila saya mengutip bahan orang lain.  
Saya menyadari bahwa apabila terbukti Tesis saya ini adalah plagiat (menerbitkan  
karya tulis orang lain atas nama diri sendiri), maka gelar Magister Ilmu Hukum  
(MH) saya dapat dicabut .

Jakarta, 11 Agustus 2016.



Nur Hakim  
NPM.: 5214220010

## **KATA PENGANTAR**

Pertama-tama kami panjatkan puji dan syukur ke hadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunia-nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul : “HAK PAKAI ATAS TANAH NEGARA BAGI WARGA NEGARA ASING YANG BERDOMISILI DI INDONESIA DAN MEMILIKI RUMAH DI INDONESIA” sebagai syarat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Magister Hukum pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Pancasila.

Tesis ini tidak serta merta tercipta tanpa bantuan dan dukungan dari banyak pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Wahono Sumaryono, Apt. selaku Rektor universitas Pancasila;
2. Bapak Prof. Sucipto selaku Direktur Sekolah Pascasarjana Universitas Pancasila;
3. Bapak Prof. Mardjono Reksodiputro, S.H., M.A., selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Universitas Pancasila;
4. Ibu Diani Kesuma, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Magister Ilmu Hukum Universitas Pancasila;

5. Bapak Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., selaku Pembimbing Materi Tesis yang telah menuntun dan mengarahkan dengan baik serta tulus, juga memberikan kritik dan saran yang membangun dan motivasi kepada penulis untuk memberikan yang terbaik dalam penulisan Tesis ini;
6. Ibu Lisda Syamsumardian, S.H., M.H., selaku Pembimbing Teknis Tesis yang membantu serta mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini;
7. Ibuku terkasih Ibunda Lasiyem, yang selalu mendoakan setulus hati atas keinginan penulis menjadi orang yang berguna bagi bangsa dan Negara;
8. Istriku tercinta Rahma Diana, S.T., yang selalu mendoakan dan memberikan semangat serta perhatian yang tulus bagi penulis, dan anakku tersayang Myesha Adeeva Afshseennura yang selalu membuat penulis semangat dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini;
9. Rekan – rekan Mahasiswa PMIH Universitas Pancasila, Drs. Agung Tjahjady., SH, CPA, BKP, MM., Managing Partner saya dan seluruh staf di KAN & Co Counsellors at Law, serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu dalam penyelesaian Tesis ini;
10. Seluruh staf pegawai di Program Magister Ilmu Hukum (PMIH-UP) atas bantuan teknis, motivasi dan kebaikan-kebaikan yang telah diberikan.

Akhir kata, penulis menyadari sepenuhnya bahwa di dalam penulisan Tesis ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan. Oleh sebab itu, penulis mohon maaf atas segala kekurangan dalam Tesis ini.

Namun demikian semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca umumnya, khususnya dapat menjadi masukan bagi Pemerintah dan dunia usaha agar Investasi Rumah Hunian untuk Warga Negara Asing menjadi primadona baru di Indonesia.

Jakarta, Agustus 2016

Nur Hakim



## ABSTRAK

Sejak krisis ekonomi tahun 1997/1998 sampai dengan sekarang, dengan bergantinya masa kepemimpinan dari beberapa kepala Pemerintahan, pertumbuhan ekonomi belum kondusif untuk mendukung pembangunan dalam rangka mencapai kemakmuran rakyat Indonesia. Investasi sebagai salah satu landasan ekonomi tampak stagnan, terutama investor asing yang enggan memilih untuk berinvestasi di Indonesia sebab beberapa faktor. dalam pengelolaan sumber daya agraria, bagaimana sumber daya agraria khususnya tanah dapat digunakan, dikelola dan dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyat. Didukung dengan alas hak atas tanah yang sudah ditetapkan dan dilindungi dengan sistem pendaftaran tanah demi kepastian hukum, tanah diarahkan sebagai modal dalam menggerakkan ekonomi rakyat. Peran tanah yang strategis disebabkan dengan adanya kebutuhan ekonomis, yang dapat diakui bahwa pertumbuhan ekonomi tidak dapat terlepas dari masalah pertanahan. Semakin meningkatnya pertumbuhan ekonomi suatu negara, maka peran tanah akan semakin dibutuhkan dan semakin penting artinya. Disadari atau tidak, terdapat hubungan yang saling mempengaruhi antara kebijakan hukum di bidang pertanahan dengan kesejahteraan rakyat yang hendak dicapai dengan memformulasikan tanah sedemikian rupa guna mencapai kesejahteraan. Perekonomian yang diharapkan dapat memacu kesejahteraan, sebagai akibat yang diharapkan dari pembangunan hukum, khususnya pembangunan hukum di bidang pertanahan. Masalah yang dihadapi dalam investasi di Indonesia, yang juga dianggap sebagai fenomena yang mengganjal dalam dunia investasi adalah untuk berinvestasi di properti. Hambatan yang timbul adalah sulit untuk memasarkan produk seperti perumahan dan kondominium untuk orang asing. Hal ini karena sistem hukum Indonesia hanya memberikan Hak Pakai yang terbatas terhadap bangunan yang dibangun di atas Hak Pakai dan Hak Milik dengan Perjanjian. Tanah sebagai modal pengembangan dasar, penentu utama dari investasi, tetapi Hak Penggunaan lahan sebagai alternatif terutama untuk kepemilikan Warga Negara Asing tidak dapat memberikan keunggulan kompetitif, terutama dengan negara-negara tetangga. Sistem hukum tanah di Indonesia sudah waktunya untuk ditinjau, khususnya mengenai lembaga hak atas tanah yang bervariasi tetapi tidak kompetitif. Dalam rangka menciptakan iklim investasi yang baik, seharusnya antara satu aturan dengan aturan yang lain saling mendukung, karena peraturan di Indonesia mulai dari UUPA dan Peraturan yang ada di bawahnya tampak tidak sejalan dalam hal masa berlakunya, dengan demikian seharusnya strata hak atas tanah diatur ulang dengan penyederhanaan hak atas tanah dalam Properti dengan Hak Pakai. Hal ini juga harus dilihat jangka waktu Hak Pakai dengan masa yang cukup misalnya 70 sampai 100 tahun seperti di Cina.

Kata kunci: Hak atas Tanah, Hak Pakai, Investasi

## ***ABSTRACT***

Since the economic crisis of 1997/1998 until now, at the turn of the leadership of some heads of government, economic growth has not been conducive to support the building in order to achieve prosperity of the people of Indonesia. Investment as one of the economic foundations seem stagnant, especially foreign investors are reluctant to invest in Indonesia because of several factors. in the management of agricultural resources, how resources, especially agricultural land can be used, managed and utilized for the welfare of the people. Supported by the board of land rights that have been defined and protected by a land registration system for legal certainty, soil directed as capital in moving the economy. Strategic role of soils due to their economic needs, which can be recognized that economic growth can not be separated from land issues. Increasing the economic growth of a country, then the role of the land will be increasingly necessary and increasingly important. Knowingly or not, there has been an interplay between legal policy in the area of land to the people's welfare to be achieved by formulating the ground in such a way to achieve prosperity. The economy is expected to spur welfare, as an expected result of the development of law, particularly the development of law in the land sector. Problems encountered in investment in Indonesia, which is also regarded as a phenomenon that block in the world of investing is to invest in property. Barriers arising is difficult to market products such as housing and condominiums for foreigners. This is because the Indonesian legal system only provides a limited right to use the buildings that were built on top of Right to Use and Property Rights Agreement. Land as capital development base, the main determinant of investment, but the Land Use Rights as an alternative, especially for the ownership Foreign citizens can not provide a competitive advantage, especially with neighboring countries. The legal system of land in Indonesia it is time for review, especially regarding land rights institutes varies but not competitive. In order to create a favorable investment climate, should be between one rule with other rules of mutual support, because regulations in Indonesia ranging from BAL and Regulations below it seemed inconsistent in terms of the validity period, thus supposedly strata land rights to be reset with simplification of land rights in the Property with right of Use. It is also to be seen periods of Right to Use with sufficient time, for example 70 to 100 years as in China.

Keywords : Land Rights, Right to Use, Investment

## DAFTAR ISI

|  |     |
|--|-----|
| SAMPUL DEPAN .....                                   | i   |
| HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....               | ii  |
| KATA PENGANTAR .....                                 | iii |
| ABSTRAK .....  | v   |
| <i>ABSTRACT</i> .....                                | vi  |
| DAFTAR ISI.....                                      | vii |
| <br>   |     |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                             |     |
| A. LATAR BELAKANG.....                               | 1   |
| B. PERNYATAAN MASALAH .....                          | 6   |
| C. PERTANYAAN PENELITIAN.....                        | 8   |
| D. TUJUAN PENELITIAN .....                           | 8   |
| E. KERANGKA TEORI.....                               | 9   |
| F. KERANGKA KONSEPTUAL .....                         | 12  |
| G. METODE PENELITIAN .....                           | 13  |
| <br>   |     |
| <b>BAB II EKSISTENSI HAK ATAS TANAH DI INDONESIA</b> |     |
| A. SEJARAH HAK ATAS TANAH .....                      | 16  |
| 1. Masa Kolonial (sebelum kemerdekaan) .....         | 17  |
| 2. Masa Setelah Kemerdekaan.....                     | 19  |
| B. PENGATURAN HAK–HAK ATAS TANAH .....               | 21  |
| 1. Macam-macam Hak Atas Tanah.....                   | 22  |
| 2. Subyek Hak Atas Tanah .....                       | 25  |
| 3. Hapusnya Hak Atas Tanah .....                     | 31  |

**BAB III PENGATURAN HAK PAKAI DALAM PERATURAN  
PERUNDANG-UNDANGAN**

|   |    |
|---|----|
| A. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK PAKAI ATAS<br>TANAH.....   | 42 |
| 1. Pengertian Umum Hak Pakai.....   | 42 |
| 2. Jangka Waktu Hak Pakai .....   | 54 |
| 3. Hak Dan Kewajiban Pemegang Hak Pakai.....  | 60 |
| 4. Peralihan Hak Pakai Dan Pendaftarannya .....   | 61 |
| 5. Pembebanan Hak Pakai .....   | 68 |
| 6. Hapusnya Hak Pakai.....  | 70 |
| 7. Hapusnya Hak Pakai Karena Berakhirnya Jangka Waktu<br>Pemberiannya.....  | 72 |
| 8. Hapusnya Hak Pakai Karena Tidak Terpenuhinya Syarat<br>Pemegangnya .....   | 74 |
| 9. Hapusnya Hak Pakai Karena Pencabutan Hak .....   | 75 |
| 10. Hapusnya Hak Pakai Karena Penyerahan Sukarela .....   | 75 |
| 11. Hapusnya Hak Pakai Karena Ditelantarkan .....   | 78 |
| 12. Hapusnya Hak Pakai Karena Kemusnahan Tanahnya .....   | 81 |
| 13. Hapusnya Hak Pakai Karena Pemegang Haknya<br>Tidak Memenuhi Kewajibannya .....  | 82 |
| 14. Hapusnya Hak Pakai Karena Pemegang Haknya<br>Tidak Memenuhi Kewajibannya Berdasarkan Perjanjian<br>Pemberian Haknya ..... | 83 |
| 15. Hapusnya Hak Pakai Karena Putusan Pengadilan .....  | 86 |
| B. TINJAUAN UMUM TENTANG PENGERTIAN ORANG<br>ASING ATAU WNA DI INDONESIA .....  | 87 |

**BAB IV ANALISIS HUKUM TERHADAP HAK PAKAI ATAS TANAH DENGAN PENINGKATAN INVESTASI DI INDONESIA**

|  |     |
|--|-----|
| A. PENERAPAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 103 TAHUN 2015 TENTANG PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING ..... | 89  |
| 1. DAFTAR HARGA MINIMAL PEMBELIAN RUMAH TUNGGAL ATAU SATUAN RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING .....                                   | 91  |
| 2. SYARAT-SYARAT UNTUK MEMPEROLEH HAK PAKAI ATAS TANAH BAGI WNA .....  | 92  |
| 3. MEKANISME PEMBERIAN HAK PAKAI ATAS TANAH BAGI WNA .....   | 95  |
| B. PERAN SERTA HAK PAKAI ATAS TANAH DALAM PENINGKATAN INVESTASI.....   | 96  |
| 1. Tanah Merupakan Bagian Dari Investasi.....  | 96  |
| 2. Hak Pakai Atas Tanah Sebagai Objek Hak Tanggungan ....  | 99  |
| 3. Jumlah Hak Pakai Atas Tanah Yang di Bebaskan Hak Tanggungan .....   | 102 |
| 4. Jumlah Bidang Tanah Bersertipikat Hak Pakai yang dimiliki Orang Asing .....   | 105 |

**BAB V PENUTUP**

|                     |     |
|---------------------|-----|
| A. KESIMPULAN ..... | 111 |
| B. SARAN.....       | 112 |

**DAFTAR PUSTAKA**

|              |     |
|--------------|-----|
| A. BUKU..... | 113 |
|--------------|-----|

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN ..... | 115 |
| C. MAJALAH .....                      | 117 |
| D. MAKALAH .....                      | 117 |
| E. DISERTASI .....                    | 117 |
| F. INTERNET .....                     | 118 |

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan yaitu sebagai pendukung mata pencaharian di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal, termasuk rumah tinggal bagi warga negara asing. Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Hak yang dapat diberikan kepada warga negara, namun ada masalah selanjutnya, yakni warga negara yang mendiami Indonesia bukan hanya warga negara Indonesia saja, tetapi ada juga warga negara asing.

Pada masa reformasi ini perekonomian Indonesia ditandai dengan adanya krisis moneter yang berlanjut menjadi krisis ekonomi yang sampai saat ini belum

menunjukkan tanda-tanda ke arah pemulihan.<sup>1</sup> Sejak krisis ekonomi tahun 1997/1998, pertumbuhan ekonomi belum kondusif guna menunjang pembangunan untuk mencapai kesejahteraan. Investasi sebagai salah satu soko guru perekonomian seakan mengalami stagnasi, khususnya investor asing yang enggan memilih untuk menanamkan modalnya di Indonesia dengan beberapa faktor yang dijadikan alasan. Melemahnya arus investasi yang masuk ke Indonesia tersebut merupakan salah satu indikator dari lambatnya pemulihan ekonomi. Menurut Ketua JIBAK ( Japan Indonesia Business Association of Kansai), Hajime Kinoshita,<sup>2</sup> terdapat kesan bahwa Indonesia hanya butuh uang investor, kurang memperhatikan kebutuhan dasar para investor yang menetap dan tinggal di Indonesia, seperti kepemilikan atas rumah atau apartemen, maupun hak-hak atas tanah sebagai tempat usaha, termasuk pajak dan sumber daya manusia.

Lambatnya laju investasi berupa penurunan Produk Domestik Bruto (PDB) sebesar 13,6% pada tahun 1998 dan pertumbuhan yang terbatas pada 0,3% di 1999. Antara periode 2000-2004, pemulihan ekonomi terjadi dengan rata-rata pertumbuhan PDB pada 4,6% setiap tahunnya. Setelah itu, pertumbuhan PDB berakselerasi (dengan pengecualian pada tahun 2009, akibat guncangan dan ketidakjelasan finansial global, pertumbuhan PDB Indonesia jatuh menjadi 4,6%, sebuah angka yang masih

---

<sup>1</sup> Pratama Rahardja dan Mandala Manurung, *Teori Ekonomi Makro Suatu Pengantar* (24 April 2016) terdapat di situs < <https://readtillend.wordpress.com/2015/04/24/kebijaksanaan-perekonomian-indonesia-selama-era-reformasi-sampai-sekarang/>>

<sup>2</sup> Lihat, Martin Roestamy, “*Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Rumah dan Bangunan Gedung Oleh Investor Asing Dikaitkan Dengan Asas Nasionalitas Dalam Sistem Hukum Indonesia*”, Disertasi, Program Magister Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana, Universitas Djuanda Bogor, 2008, hlm. 2



mengagumkan) dan memuncak pada 6,5% di 2011. Kendati begitu, setelah 2011 ekspansi perekonomian Indonesia mulai sangat melambat.<sup>3</sup>

Apabila dibandingkan dengan negara-negara ASEAN lainnya, maka Indonesia berada pada posisi yang memiliki daya saing rendah dalam investasi. Indonesia menjadi satu-satunya negara yang mengalami perkembangan investasi yang negatif setelah krisis ekonomi 1998, walaupun keadaan tersebut berangsur membaik setelah tahun 2000. Bahkan di dalam kelompok ASEAN, Indonesia menjadi negara yang paling tidak menarik untuk PMA karena berbagai hal, mulai dari kondisi perburuhan yang tidak lagi menarik investor asing, masalah keamanan dan kepastian hukum, hingga kurangnya insentif, terutama insentif fiskal bagi investasi-investasi baru. Sebaliknya, Vietnam, sebagai suatu contoh, menjadi sangat menarik bagi investor (asing) karena tidak hanya tenaga kerjanya yang sangat disiplin dan murah, juga pemerintah Vietnam memberikan tax holiday bagi investasi-investasi baru.

Lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia merupakan salah satu upaya pemerintah Indonesia untuk menarik Investor Asing masuk Indonesia, dalam Peraturan Pemerintah tersebut Orang Asing (WNA) diberikan Hak untuk dapat memiliki rumah dengan Hak Pakai diatas Hak Milik seperti yang tercantum di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 di Pasal 4 huruf (a) ayat 1 dan 2 bahwa rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang

---

<sup>3</sup> Bank Dunia (27 Januari 2016 < <http://www.indonesia-investments.com/id/keuangan/angka-ekonomi-makro/produk-domestik-bruto-indonesia/item253>>

Asing adalah Rumah Tunggal di atas tanah Hak Pakai atau Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>4</sup>

Pengertian tentang orang asing (WNA) itu sendiri telah diatur dalam Pasal 7 UU No. 12 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa: "Setiap orang asing yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai orang asing".<sup>5</sup> Namun selain dari yang ditentukan dalam pasal 7 tersebut, yang juga dapat digolongkan sebagai orang asing adalah seorang Warga Negara Indonesia yang telah kehilangan kewarganegaraannya. Sementara dalam Pasal 26 ayat (1) UUD 1945 juga menyebutkan bahwa "Yang menjadi warga negara ialah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga Negara"<sup>6</sup> dan lebih lanjut, pengaturan mengenai kewarganegaraan tersebut diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (selanjutnya disebut UU No. 12 Tahun 2006).

Bagi bangsa Indonesia, setiap usaha pembangunan dan penggunaan tanah diharapkan dapat memberikan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tujuan ini merupakan pondasi yang telah dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Selanjutnya, tujuan ini ditindaklanjuti dengan Undang-Undang

---

<sup>4</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia*, LN. No. 325 Tahun 2015, TLN. No. 5793, Pasal 4.

<sup>5</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia*, UU No 12, LN No. 63 Tahun 2006, TLN. No. 4634, Pasal 7.

<sup>6</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Pasal 26.

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan UUPA. Salah satu asas dalam UUPA adalah asas kebangsaan. Berdasarkan asas ini, hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang diperkenankan untuk mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah. Hal ini berarti bahwa hubungan WNA dengan tanah dibatasi, yakni hanya diberi kemungkinan untuk mempunyai Hak Pakai atau Hak Sewa.

Pemberian Hak Pakai kepada WNA sepatutnya dapat memberikan kenyamanan bagi WNA yang menguasai tanah di Indonesia. Terlebih lagi pada masa yang akan datang, mobilitas dari WNA yang masuk ke Indonesia diyakini akan semakin bertambah. Mobilitas tersebut dipengaruhi oleh adanya kemajuan di berbagai bidang, seperti ilmu pengetahuan, telekomunikasi, jaringan transportasi, yang akan membuat arus informasi semakin mudah dan lancar untuk mengalir antar individu dan/atau kelompok dan menyebabkan batas geografis dan negara tidak lagi signifikan.

Melihat kondisi tersebut di atas, maka dibutuhkan adanya perangkat peraturan perundang-undangan yang dapat menjamin kepastian hukum bagi WNA yang menguasai tanah di Indonesia. Peraturan dimaksud sepatutnya dapat mengimbangi pesatnya perkembangan kebutuhan hukum dalam praktik. Dalam hal kepastian hak atas tanah dimaksud, saat ini memang telah ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, di antaranya adalah: Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dan PP Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang

Berkedudukan Di Indonesia yang baru saja di amandemen dengan Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015, Penerbitan ketiga PP ini mengandung arti positif karena pengaturan tentang Hak Pakai merupakan landasan yuridis bagi penguasaan tanah oleh WNA di Indonesia. Pada tingkat Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional, telah pula diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) No. 7 Tahun 1996 Jo. PMNA/KBPN No. 8 Tahun 1996 yang di amandemen dengan Peraturan Menteri Nomor 13 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

Indonesia merupakan Negara Kesatuan dan peraturan di atas pada dasarnya merupakan sebuah kebijakan publik yang dihasilkan di sebuah Negara Kesatuan karena merupakan produk dari legislatif dan eksekutif. Sebagai suatu kebijakan, selain penetapan kebijakan, maka yang penting juga adalah implementasinya. Bahkan pelaksanaan kebijakan itu sendiri jauh lebih penting daripada pembuatan kebijakan itu sendiri. Oleh karena itu, aparat pelaksana diharapkan dapat menterjemahkan kebijakan itu ke dalam tindakan yang nyata walaupun pelaksanaan kebijakan apapun sebenarnya mengandung risiko kegagalan.

## **B. PERNYATAAN MASALAH**

Pembangunan ekonomi merupakan hal penting yang tentu menjadi tujuan sekaligus garapan utama pemerintah. Indonesia, sebagai negara berkembang kerap

mempermasalahkan hal ini. Penggarapan pembangunan ekonomi menjadi satu hal utama yang diusahakan. Mulai dari pembangunan ekonomi daerah hingga pembangunan ekonomi nasional. Oleh karena itu, banyak upaya yang dilakukan pemerintah dalam meningkatkan pembangunan ekonomi nasional.

Indonesia memiliki perekonomian yang masih rapuh dan tidak konstan dari waktu ke waktu. Kondisi seperti ini membuat Indonesia tidak mampu mempertahankan stabilitas perekonomiannya dari pengaruh internal maupun eksternal. Salah satu komponen yang terkena imbas dari ketidakmampuan Perekonomian Indonesia mengatasi guncangan ekonomi dari luar adalah membengkaknya pengeluaran yang dikeluarkan oleh pemerintah sehingga mengakibatkan defisit pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

Salah satu contoh upaya dari pemerintah yang dapat dilakukan adalah investasi asing. Investasi Asing merupakan faktor yang menentukan setelah investasi dalam negeri dicanangkan. Dengan adanya Investasi Asing pemerintah mendapatkan penerimaan dari pajak yang digunakan untuk kesejahteraan rakyat seperti yang tercantum dalam APBN, sedangkan masyarakat diuntungkan dengan terbukanya lowongan pekerjaan.

Investasi asing dapat juga memberikan manfaat tetapi kadang kala investasi asing mempunyai dampak negatif yang perlu diperhatikan oleh pemerintah. Maka bagi para investor asing yang akan menanamkan modalnya di Indonesia di atur dalam Undang-undang Nomor 25 tahun 2007 tentang penanaman Modal Asing. Contohnya

saja saat ini semakin banyak perusahaan asing, gedung-gedung milik orang asing yang berdiri kokoh di Indonesia atau perkebunan Indonesia yang dikelola oleh orang asing.

Investasi yang menjadi tujuan dari lahirnya PP 103 tahun 2015 adalah investasi yang berbeda dengan Investasi yang dimaksud oleh Undang-undang Nomor 25 tahun 2007 tentang penanaman Modal Asing, karena investasi yang dimaksud oleh PP 103 tahun 2015 adalah investasi untuk pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing, dengan demikian hanya terbatas pada hunian yang mengakibatkan munculnya Hak Pakai oleh orang asing.

Namun dengan semangat Pemerintah yang ingin mendorong laju ekonomi salah satunya melalui investasi dengan melahirkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 di Pasal 4 huruf (a) ayat 1 dan 2 bahwa rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing merupakan suatu kebijakan yang sangat menarik untuk di kaji.

### **C. PERTANYAAN PENELITIAN**

Pertanyaan permasalahan di atas akan dibatasi dan difokuskan pada sejumlah pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia akan mencapai sasaran?

2. Bagaimanakah peranan Hak Pakai atas tanah menjadi peningkatan investasi di Indonesia ?
3. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi orang asing yang tinggal dan mempunyai rumah di Indonesia?

#### **D. TUJUAN PENELITIAN**

Maka tujuan dari penelitian ini, adalah bertujuan untuk:

1. mengetahui dan menganalisa penerapan Peraturan Pemerintah sebagai upaya perlindungan hukum terhadap orang Asing yang mempunyai Hak Pakai di atas hak Milik atas kepemilikan rumah tunggal dilihat dari segi investasi.
2. menjelaskan hambatan-hambatan yang dihadapi pemerintah dalam menanggulangi pemanfaatan lahan yang diperuntukkan orang Asing.
3. menjelaskan langkah-langkah yang ditempuh pemerintah dalam mengoptimalkan Hak Pakai atas tanah dalam peningkatan Investasi.

#### **E. KERANGKA TEORI**

Tanah merupakan sumber daya alam dimasa mendatang yang merupakan warisan turun temurun dan akan menjadi masalah besar jika tidak di kelola dengan pengelolaan yang baik. Oleh karena itu agar mampu di kontrol dengan baik, pemerintah/negara perlu mengelola dengan baik dan professional berdasarkan Undang-

Undang Dasar tahun 1945 dan Undang-undang lain-nya sehingga tidak terjadi tumpang tindihnya suatu peraturan perundang-undangan.

Sistem adalah satu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang mengadakan interaksi satu sama lain dan tidak menghendaki adanya konflik didalamnya. Interaksi ialah kontak terdiri dari 2 (dua) macam yaitu kontak yang menguntungkan dan yang tidak menguntungkan. Dengan adanya interaksi atau kontak maka tidak dapat dihindarkan adanya konflik. Konflik selalu ada dan tidak dikehendaki oleh sistem karena itu jika terjadi konflik akan diselesaikan oleh sistem itu sendiri, jadi konflik hukum harus diselesaikan oleh sistem hukum didalam sistem hukum itu sendiri.<sup>7</sup>

Upaya perlindungan terhadap orang asing yang melakukan investasi, meliputi aspek-aspek:

- 1) Perlindungan hukum, yaitu apabila dapat dilaksanakan peraturan perundang-undangan dalam bidang investasi yang mengharuskan atau memaksa orang Asing bertindak sesuai dengan perundang-undangan tersebut dan benar-benar dilaksanakan oleh semua pihak yang terkait.
- 2) Perlindungan ekonomi, yaitu perlindungan yang berkaitan dengan usaha-usaha yang di jalankan oleh orang Asing agar ada jaminan dari Pemerintah supaya ada kepastian untuk mereka sehingga dapat menarik investor lain masuk ke Indonesia.

---

<sup>7</sup> Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Edisi I Cetakan ke 1 (Yogyakarta: Liberty, 1996), hlm. 10.



- 3) Perlindungan sosial, yaitu suatu perlindungan yang berkaitan dengan usaha kemasyarakatan yang tujuannya memungkinkan orang Asing itu di hargai dan di hormati perikehidupannya sebagai manusia dan sebagai anggota masyarakat.
- 4) Perlindungan teknis, yaitu suatu perlindungan yang berkaitan dengan usaha untuk menjaga pekerja dari bahaya kecelakaan yang ditimbulkan atau berkaitan dengan keselamatan dan kesehatan kerja,<sup>8</sup> selama orang Asing tersebut bekerja di Indonesia.

Perlindungan hukum selalu terkait dengan kekuasaan, dalam kekuasaan ini ada dua hal yang selalu menjadi banyak perhatian, yaitu kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Perlindungan hukum yang berhubungan dengan kekuasaan pemerintah adalah berupa perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah) terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam perlindungan hukum yang berhubungan dengan kekuasaan ekonomi, perlindungan hukum bagi si lemah ekonomi terhadap si kuat ekonominya.<sup>9</sup>

Perlindungan hukum ada dua macam yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif, bahwa hukum mencegah terjadinya sengketa. Fungsi ini dituangkan dalam bentuk peraturan-peraturan pencegahan yang pada dasarnya merupakan patokan bagi setiap tindakan yang akan dilakukan masyarakat, meliputi seluruh aspek tindakan manusia. Perlindungan hukum

---

<sup>8</sup> Asikin Zaenal, *Dasar-dasar Hukum Perburuhan*, (Jakarta : Raja Grafindo, 1993), hlm. 76.

<sup>9</sup> Indiarso dan Saptarno, *Hukum Perburuhan, Perlindungan Hukum bagi Tenaga Kerja dalam Program Jamsostek*, Kurnia, Surabaya, 1996, hlm. 12.

represif bersifat penanggulangan atau pemulihan keadaan sebagai akibat tindakan terdahulu.<sup>10</sup>

Berbicara mengenai perlindungan hukum, setidaknya Pemerintah harus menjamin orang Asing tersebut dari berbagai macam hal, karena saat mereka membeli rumah dan berbaur dengan orang-orang yang notabene mempunyai adat dan istiadat yang berbeda, maka akan menimbulkan banyak masalah, apalagi kebiasaan orang asing yang jauh berbeda dengan masyarakat Indonesia, hal ini yang harus di perhatikan sebelumnya oleh Pemerintah sebelum Peraturan Pemerintah ini di terbitkan.

## **F. KERANGKA KONSEPTUAL**

Agar penulisan tesis ini dapat dimengerti dengan baik dan benar, dan untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman, maka dipandang perlu diadakan pembatasan istilah-istilah sehingga dapat tercipta persepsi atau pengertian yang sama.

Adapun istilah-istilah yang dimaksud dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Investasi adalah menempatkan uang atau dana dengan harapan untuk memperoleh tambahan atau keuntungan tertentu atas uang atau dana tersebut.

---

<sup>10</sup> Hadjon M Philipus, *Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik (Normatif)* Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1994, hlm. 2.

2. Penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia<sup>11</sup>
3. Penanaman modal asing adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri.<sup>12</sup>
4. Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.<sup>13</sup>
5. Penanaman modal asing adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri.
6. Rumah Tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang penanaman Modal Asing*, UU No. 25, LN. No. 67 Tahun 2007, TLN. No. 4724, Pasal 1

<sup>12</sup> *Ibid*

<sup>13</sup> *Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. Op.Cit*, Pasal 1

<sup>14</sup> *Ibid*

7. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.<sup>15</sup>
8. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum., yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>16</sup>

## G. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan cara-cara ilmiah yang ditempuh untuk mendapatkan data dalam rangka penulisan tesis. setiap penulisan karya ilmiah tertentu, memerlukan data tentang apa yang akan dituliskan. Data ini biasanya dapat diperoleh melalui dua cara yakni, dapat diperoleh melalui penelitian kepustakaan (penelitian Hukum Normatif atau Doktrinal), dan juga dapat diperoleh dari masyarakat melalui penelitian lapangan (penelitian Hukum Empiris atau Sosiologis).<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> Zahirin Harahap, *Seputar Pengertian Perlindungan Hukum*, (27 Januari 2016), Terdapat di situs <<http://www.artikata.com/artiperlindunganhukum.html>>.

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. VI (Jakarta : CV. Rajawali Pers, 2000), hlm.12.

Data sekunder sendiri terbagi lagi menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Adapun bahan-bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini terdiri dari:<sup>18</sup>

1. Bahan Hukum Primer: yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, dalam hal ini yang dipergunakan berupa peraturan-peraturan seperti;
  - a. UUD 1945;
  - b. Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang penanaman Modal Asing
  - c. Undang-Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - d. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya
  - e. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing
2. Bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan suatu penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Rancangan Undang-undang, hasil-hasil penelitian, karya tulis kalangan hukum.
3. Bahan Hukum Tersier yaitu;  
bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini mempergunakan kamus hukum, kamus umum bahasa Indonesia dan kamus Inggris-Indonesia.

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 18.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis menggunakan data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan sehingga penulisan ini dapat dikelompokkan ke dalam penelitian normatif atau doktrinal. dari data yang diperoleh tersebut diatas, diolah, dianalisis dan disajikan dalam bentuk gambaran ataupun uraian-uraian secara deskriptif.

## **BAB II**

### **HUBUNGAN MANUSIA DENGAN TANAH**

#### **A. KEBUTUHAN TANAH SECARA UMUM**

Pandangan manusia terhadap tanah bukan hanya dititikberatkan pada kedudukan manusia sebagai makhluk individu, namun juga pada manusia sebagai makhluk sosial. Hak penguasaan tanah pada hakekatnya merupakan refleksi dari pandangan manusia terhadap dirinya sebagai manusia dalam hubungannya dengan tanah. Hubungan manusia dengan tanah melahirkan kewenangan dan tanggung jawab untuk kemakmuran diri sendiri dan orang lain. Penguasaan tanah merupakan suatu hak yang hanya dimungkinkan diperoleh apabila orang atau badan hukum yang akan memiliki hak tersebut cakap secara hukum untuk menghaki obyek yang menjadi haknya.

Manusia Indonesia merupakan kumpulan dan kesatuan dari kelompok-kelompok masyarakat dan suku-suku yang menyatukan diri dalam ikatan kebangsaan Indonesia. Penyatuan dalam ikatan satu bangsa tidak berarti menghilangkan keberadaan kelompok atau suku-suku sebagai unsur pembentuknya. Di satu sisi, kelompok suku yang sangat beragam tetap dihormati keberadaannya, sedangkan di lain pihak kelompok suku harus menghargai ikatan kebangsaan yang sudah terbangun. Hal inilah yang melahirkan suatu ideologi "Bhinneka Tunggal Ika".

Hubungan manusia Indonesia dengan tanah dalam wilayah Indonesia mengandung karakter yang spesifik. Hubungan spesifik bukan hanya menunjukkan ikatan kebatinan yang sangat ditentukan faktor historis yang panjang namun juga mengandung ketergantungan yang bersifat ekonomis, politis, dan sosial. Ketergantungan ekonomis karena tanah di wilayah Indonesia menjadi sumber penghidupan bagi manusia Indonesia. Secara politis, tanah di Indonesia merupakan tempat, letak, dan batas wilayah kekuasaan manusia Indonesia. Secara sosial, tanah di wilayah Indonesia merupakan ajang tempat berlangsungnya hubungan antar manusia Indonesia sendiri.

Dilihat dari sejarah hukum tanah yang berlaku di Indonesia sebelum diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah hukum tanah/agraria yang sebagian besar tersusun berdasarkan tujuan dan keinginan sendiri-sendiri dari pemerintah jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya. Sehingga ketentuan Hukum agraria yang ada dan berlaku di Indonesia sebelum UUPA dihasilkan oleh bangsa sendiri masih bersifat Hukum Agraria Kolonial yang sangat merugikan bagi kepentingan bangsa Indonesia.<sup>19</sup>

Dalam perjalanan sejarah pemerintah Hindia Belanda di Indonesia terdapat dualism hukum yang menyangkut Hukum Agraria Barat, dan dipihak lain berlaku Hukum Agraria Adat. Akhirnya sistem tanam paksa yang merupakan pelaksanaan politik kolonial konservatif dihapuskan dan dimulailah sistem liberal.

---

<sup>19</sup> Muchsin, , *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, (Bandung: Refika Aditama, 2007), hlm. 9



Prinsip politik liberal adalah tidak adanya campur tangan pemerintah dibidang usaha, swasta diberikan hak untuk mengembangkan usaha dan modalnya di Indonesia. Hal ini disebabkan karena semakin tajamnya kritik yang dialamatkan kepada Pemerintah Belanda, karena kebijakan politik agrariannya mendorong dikeluarkannya kebijakan kedua yang disebut Agrarisch Wet (dimuat dalam Staatblad 1870 Nomor 55).<sup>20</sup>

Terkait dengan kebutuhan akan Tanah bagi kehidupan berbangsa dan bernegara dapat dilihat dari beberapa hal sebagai berikut:

### **1. Sejak Lahirnya dan Penyempurnaan Manusia**

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat hidupnya. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat dari mana mereka berasal, dan akan ke mana mereka pergi. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, dan politik.

Dalam rangka meningkatkan kualitas hidup manusia (mewujudkan kesejahteraan rakyat), maka pembangunan merupakan sebuah keniscayaan. Untuk melaksanakan pembangunan, pemerintah memerlukan tanah sebagai tempat kegiatan proyek yang akan dibangun. Pemerintah mempunyai kewajiban menyediakan tanah yang diperlukan untuk pembangunan, antara lain dari tanah negara yang tidak dikuasai oleh rakyat atau dengan menyediakan bank tanah bagi kepentingan pembangunan. Namun fakta menunjukkan, pemerintah tidak mampu memenuhi penyediaan tanah untuk memenuhi

---

<sup>20</sup> *Ibid.* hlm. 13

semua kebutuhan pembangunan sehingga banyak proyek pembangunan yang dilakukan harus mengambil tanah rakyat.

Seiring dengan tuntutan perkembangan, keperluan tanah untuk pembangunan, baik yang dilakukan oleh pemerintah ataupun oleh swasta, semakin meningkat pesat. Kondisi ini diperparah dengan laju pertumbuhan penduduk Indonesia yang cepat dan juga meningkatnya kebutuhan penduduk, yang tidak mampu diimbangi dengan suplai tanah karena tanah yang tersedia tidak berubah.

Kondisi ini menimbulkan konsekuensi yang sangat serius terhadap pola hubungan antara tanah dengan manusia, dan hubungan antara manusia dengan manusia yang berobjek tanah.

## **2. Tanah Merupakan Hak Dasar Dari Kehidupan Manusia**

Dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tanah merupakan harta benda yang sangat esensial dan tak ternilai harganya. Apalagi bagi masyarakat di pedesaan yang hidupnya bercocok tanam, sangatlah tinggi ketergantungan hidup mereka terhadap tanah di mana mereka hidup dan menggantungkan penghidupan pada hasil bercocok tanam. Sehingga mereka bisa terusik manakala ada ketidak jelasan status tanah yang mereka miliki, lebih-lebih jika mereka juga tinggal di atas satu-satunya tanah peninggalan leluhurnya tersebut.

## **B. KEBUTUHAN TANAH SECARA KHUSUS**

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 dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Adapun yang tidak dapat terpisahkan dengan Tanah adalah:

### **1. Papan**

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 mengherankan 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 dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya.

#### **a. Aman secara hukum**

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 rumah susun yang sudah terdaftar, diperlukan 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 sertifikat atas tanah. Dengan diterbitkannya sertifikat tanah, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian, pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan atas tanah tersebut.

#### **b. Mudah Dipertahankan**

Tanah 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 rakyat yang terbagi 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 diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta sekaligus terselenggara perlindungan hukum bagi rakyat banyak, terutama golongan petani, dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan

yang berkelanjutan.<sup>21</sup> 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.<sup>22</sup>

Dalam Hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya 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 diperlukan 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.

## 2. Aset

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cet. 3., (Jakarta: Universitas Trisakti, 2007), hal. 3.

<sup>22</sup> *Ibid*

Tanah merupakan asset yang tidak ternilai yang dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia, asset ini

### **C. TANGGAPAN BIROKRASI**

### **D. PENGATURAN HAK-HAK ATAS TANAH**

Pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai dasar pelaksanaan perekonomian nasional dan kesejahteraan sosial, menyatakan dengan tegas bahwa tanah adalah berada dalam penguasaan negara yang pengelolaan dan pemanfaatannya diarahkan guna mencapai kesejahteraan rakyat yang sebesar-besarnya. Pasal 33 ayat (3) selengkapnya:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”<sup>23</sup>, Pasal 33 ayat (3) ini pula yang menjadi landasan filosofis dan yuridis dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia.

#### **1. Macam-macam Hak Atas Tanah**

Macam-macam jenis-jenis hak atas tanah tersebut telah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Hak-hak atas tanah tersebut lebih lanjut diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yang berbunyi:

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
  - a. Hak milik
  - b. Hak guna usaha
  - c. Hak guna bangunan
  - d. Hak Pakai

---

<sup>23</sup> *Undang-Undang Dasar 1945, Op. Cit.* Pasal 33.

- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.<sup>24</sup>

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha) yang hamper sama dengan kewenangan Negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan eigendom atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang (paling) luas pada pemiliknya.<sup>25</sup> Pengertian tentang Hak Milik tersebut diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

- (1) Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak atas tanah yang selanjutnya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak Guna Usaha, yang pengertiannya dijabarkan dalam Pasal 28 Undang Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

---

<sup>24</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5, LN. 1960/104, TLN. No. 2083, Pasal 16.

<sup>25</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2012, *Hak-Hak Atas Tanah*, cet., 6, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup), hlm. 30.

- (1) Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.
- (2) Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>26</sup>

Dari definisi pengertian yang diberikan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa yang dinamakan dengan Hak Guna Usaha adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada perusahaan pertanian, perikanan, atau perusahaan peternakan yang melakukan kegiatan usahanya di Indonesia.

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Menurut ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

---

<sup>26</sup> *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit.*, Pasal 28



- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>27</sup>

Dapat diketahui bahwa yang dinamakan dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu selama 30 tahun. Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah di mana bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang hak Guna Bangunan adalah berbeda dari pemegang Hak Milik atas bidang tanah di mana bangunan tersebut didirikan; atau dalam konotasi yang lebih umum, pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah dimana bangunan tersebut didirikan.

Sehubungan dengan Hak Guna Bangunan ini, Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan Terjadi:

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; karena penetapan pemerintah.
- b. mengenai tanah milik: karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibid.* Pasal 53

<sup>28</sup> *Ibid.* Pasal 37

## 2. Subyek Hak Atas Tanah

Dari ketentuan selanjutnya mengenai subyek Hak Milik Atas Tanah yang diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria, menyatakan bahwa:

- (1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.<sup>29</sup>

Dapat diketahui bahwa pada dasarnya Hak Milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing

---

<sup>29</sup>*Ibid.* Pasal 21

dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963. Ini berarti selain warga negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, yang terdiri dari:

- (1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139);
- (3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- (4) Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial;<sup>30</sup>

Tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang Hak Milik atas tanah di Indonesia. Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidaklah dapat dengan begitu saja melakukan pengalihan Hak Milik atas tanah. Ini berarti Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pembatasan peralihan Hak Milik atas tanah. Agar Hak Milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa Hak Milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang perorangan warga negara Indonesia tunggal, atau

---

<sup>30</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*, PP No. 38, Termasuk dalam LN No. 61 Tahun 1963. Pasal 1.

badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tersebut.

Dalam teori Hak Milik, Curzon mendefinisikan hak milik dengan property, yaitu:

*The following are examples of many definitions of "property": The highest right men have to anything"; "a right over a determinate thing either a tract of land or a chattel"; an exclusive right to control an economic good"; an aggregate of rights guaranteed and protected by the government"; "everything which is the subject of ownership"; "a social institution whereby people regulate the acquisition and use of the resources of our environment according to a system of rules"; "a concept that refers to the rights, obligations, privileges, and a restrictions that govern the relations of men with respect to things ov value."<sup>31</sup>*

Berikutnya, sehubungan dengan pemberian Hak Guna Usaha dan pihak-pihak yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Usaha ini, ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 30 dan Pasal 31 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut:

#### Pasal 30

- (1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha ialah:
  - a. warga negara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.<sup>32</sup>

#### Pasal 31

Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan pemerintah.<sup>33</sup>

Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika Hak Guna Usaha yang bersangkutan tidak

---

<sup>31</sup> L.B, Curzon, *Land Law, Seventh Edition, (Great Britain: Pearson Education Limited, 1999)*, hlm. 8-9.

<sup>32</sup> *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit.*, Pasal 30.

<sup>33</sup> *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit.*, Pasal 31.

dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Dari rumusan Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria dapat diketahui bahwa undang-undang memperluas subjek hukum yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah. Dalam hal Hak Guna Usaha, selain orang perorangan warga negara Indonesia tunggal, badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia juga dimungkinkan untuk menjadi pemegang Hak Guna Usaha. Mengenai badan hukum Indonesia ini, perlu diperhatikan bahwa untuk menjadi badan hukum Indonesia menurut Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria harus memenuhi kedua syarat tersebut, yaitu:

1. didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia, dan
2. berkedudukan di Indonesia.<sup>34</sup>

Hal ini membawa konsekuensi bahwa setiap badan hukum, selama didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapatlah menjadi pemegang Hak Guna Usaha. Dengan ini berarti, dengan tidak mempertimbangkan sumber asal dana yang merupakan modal dari badan hukum tersebut, selama badan hukum tersebut memenuhi kedua kriteria tersebut dapatlah menjadi pemegang Hak Guna Usaha. Terhadap perusahaan-perusahaan yang didirikan dalam rangka penanaman modal, baik Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal

---

<sup>34</sup> *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit.*, Pasal 30.

Dalam Negeri, harus diperhatikan terlebih dahulu ketentuan mengenai Izin Lokasi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

Selanjutnya dalam hal pemegang Hak Guna Usaha tersebut tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana tersebut di atas, maka ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan sebagai berikut:

- (1) Pemegang Hak Guna Usaha yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak Guna Usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Hak Guna Usaha itu tidak dilepaskan atau dialihkan, Hak Guna Usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.<sup>35</sup>

Dalam kaitannya dengan kepemilikan Hak Guna Bangunan, ketentuan pada Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan, yaitu:

- (1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah:
  - a. warga negara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum,

---

<sup>35</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40, LN. No. 58 Tahun 1996, TLN. 3643, Pasal 3.

dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuanyang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.<sup>36</sup>

Sejalan dengan ketentuan mengenai Hak Guna Usaha, seperti telah dijelaskan sebelumnya, dari rumusan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut juga dapat diketahui bahwa Undang-Undang memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Dua ketentuan tersebut di atas, yaitu:

- (1) didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia; dan
- (2) berkedudukan di Indonesia:

Adalah dua unsur yang secara bersama-sama harus ada, jika badan hukum tersebut ingin mempunyai Hak Guna Bangunan di Indonesia. Ini berarti badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan (keadaan ini jarang sekali terjadi, kecuali dengan tujuan penyelundupan hukum); atau badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan. Terhadap keadaan yang disebutkan terakhir, dalam teori-teori yang berkembang dalam hukum perdata internasional, kedudukan suatu badan hukum telah berkembang sedemikian rupa, sehingga pada taraf tertentu mereka juga dianggap memiliki "persona standi in judicio" pada suatu negara dimana mereka melakukan

---

<sup>36</sup> *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit.,* Pasal 36.

kegiatan operasionalnya, dan tidak harus dimana kantor pusatnya berkedudukan. Dalam konteks inilah, maka kedua syarat didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menjadi keharusan kumulatif.<sup>37</sup>

### 3. Hapusnya Hak Atas Tanah

Ketentuan yang mengatur mengenai hapusnya Hak Milik atas tanah ini dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:

Hak milik hapus bila:

- a. tanahnya jatuh kepada negara,
  1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
  2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. karena ditelantarkan;
  4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.<sup>38</sup>

Alasan pertama hapusnya Hak Milik adalah karena adanya pencabutan hak, menurut ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang."<sup>39</sup>

Ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria ini selanjutnya dilaksanakan dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah

---

<sup>37</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit*, hlm. 191

<sup>38</sup> *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit.*, Pasal 27.

<sup>39</sup> *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit.*, Pasal 18.



dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya. Dalam rumusan Pasal 1 Undang-Undang No.

20 Tahun 1961 dikatakan bahwa:

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri Kehakiman, dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.<sup>40</sup>

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 2 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 dikatakan lebih

lanjut bahwa:

- (1) Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah dan/atau benda tersebut pada Pasal 1 diajukan oleh yang berkepentingan kepada Presiden dengan perantaraan Menteri Agraria, melalui Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
- (2) Permintaan tersebut pada ayat (1) Pasal ini oleh yang berkepentingan disertai dengan:
  - i. rencana peruntukannya dan alasan-alasannya, bahwa untuk kepentingan umum harus dilakukan pencabutan hak itu.
  - ii. keterangan tentang nama yang berhak (jika mungkin) serta letak, luas, dan macam hak dari tanah yang akan dicabut haknya serta benda-benda yang bersangkutan.
  - iii. rencana penampungan orang-orang yang haknya akan dicabut itu dan kalau ada, juga orang-orang yang menggarap tanah atau menempati rumah yang bersangkutan.<sup>41</sup>

Dengan demikian jelaslah bahwa pencabutan hak atas tanah harus didasarkan pada suatu rencana peruntukan dan penampungan pihak-pihak yang dicabut haknya tersebut. Jika ternyata setelah pencabutan dilakukan, tanahnya tidak dipergunakan sebagaimana peruntukannya, Pasal 11 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 menyatakan bahwa:

---

<sup>40</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya*, UU No. 20, LN No. 288 Tahun 1961, TLN No. 2324 Pasal 1.

<sup>41</sup> *Ibid.* Pasal 2.

Jika telah terjadi pencabutan hak sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 5 dan 6, tetapi kemudian ternyata, bahwa tanah dan/atau benda yang bersangkutan tidak dipergunakan sesuai dengan rencana peruntukannya, yang mengharuskan dilakukannya pencabutan hak itu, maka orang-orang yang semula berhak atasnya diberi prioritas pertama untuk mendapatkan kembali tanah dan/atau benda tersebut.<sup>42</sup>

Agar supaya pencabutan tersebut mengikat pada ketiga, ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 menentukan bahwa:

- (1) Surat keputusan tentang pencabutan hak tersebut pada Pasal 5 dan 6 dan tentang perkenaan untuk menguasai tersebut pada Pasal 6 ayat (2) diumumkan di dalam Berita Negara Republik Indonesia dan turunannya disampaikan kepada yang berhak atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya dicabut itu. Isinya diumumkan melalui surat-surat kabar.
- (2) Biaya pengumuman tersebut pada ayat (1) pasal ini ditanggung oleh yang berkepentingan.<sup>43</sup>

Dalam hal terjadi perselisihan mengenai penetapan yang berhubungan dengan pencabutan hak atas tanah tersebut, ketentuan Pasal 8 hingga Pasal 10 Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 menentukan bahwa:

#### Pasal 8

- (1) Jika yang berhak atas tanah dan/atau benda-benda yang haknya dicabut itu tidak bersedia menerima ganti kerugian sebagai yang, ditetapkan dalam Surat Keputusan Presiden tersebut pada Pasal 5 dan 6, karena dianggapnya jumlahnya kurang layak, maka ia dapat minta banding kepada Pengadilan Tinggi, yang daerah kekuasaannya meliputi tempat letak tanah dan/atau benda tersebut, agar pengadilan itulah yang menetapkan jumlah ganti kerugiannya. Pengadilan Tinggi memutus soal tersebut dalam tingkat pertama dan terakhir.
- (2) Acara tentang penetapan ganti kerugian oleh Pengadilan Tinggi sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diatur dengan Peraturan Pemerintah.

---

<sup>42</sup> *Ibid. Pasal 11.*

<sup>43</sup> *Ibid. Pasal 7.*

- (3) Sengketa tersebut pada ayat (1) pasal ini dan sengketa-sengketa lainnya mengenai tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan tidak menunda jalannya pencabutan hak dan penguasaannya.
- (4) Ketentuan dalam ayat (1) dan (2) pasal ini berlaku pula, jika yang bersangkutan tidak menyetujui jumlah ganti kerugian yang dimaksudkan dalam Pasal 6 ayat (3).<sup>44</sup>

#### Pasal 9

Setelah ditetapkannya surat keputusan pencabutan hak tersebut pada Pasal 5 dan 6 dan setelah dilakukannya pembayaran ganti kerugian kepada yang berhak, maka tanah yang haknya dicabut itu menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, untuk segera diberikan kepada yang berkepentingan dengan suatu hak yang sesuai.<sup>45</sup>

#### Pasal 10

Jika di dalam penyelesaian persoalan tersebut di atas dapat dicapai persetujuan jual-beli atau tukar-menukar, maka penyelesaian dengan jalan itulah yang ditempuh, walaupun sudah ada surat keputusan pencabutan hak.<sup>46</sup>

Dengan diberikannya mekanisme tersebut, maka diharapkan agar pencabutan hak yang dilakukan tidak merugikan kepentingan dari pihak-pihak tertentu, khususnya mereka yang hak atas tanahnya dicabut.

Alasan kedua hapusnya Hak Milik atas tanah adalah karena penyerahan sukarela, Boedi Harsono menyatakan bahwa hapusnya Hak Milik karena penyerahan sukarela ini berhubungan dengan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.

---

<sup>44</sup> *Ibid.* Pasal 8.

<sup>45</sup> *Ibid.* Pasal 9.

<sup>46</sup> *Ibid.* Pasal 10.

1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.<sup>47</sup> Dari judul yang diberikan pada Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tersebut dapat dilihat bahwa pada prinsipnya ketentuan ini, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tersebut, yang menyatakan bahwa:

- (1) Ketentuan tentang pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- (2) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- (3) Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>48</sup>

Penyerahan sukarela ini menurut Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 sengaja dibuat untuk kepentingan Negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Pemerintah. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 3 hingga Pasal 5 dari Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tersebut dinyatakan lebih lanjut:

### Pasal 3

---

<sup>47</sup> Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, selanjutnya disingkat Boedi Harsono II, (Jakarta : Djambatan, hlm. 27.

<sup>48</sup> Indonesia, *Keputusan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, PP No. 55, LN No. 158 Tahun 1993, TLN No. 2106 Pasal 2.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.<sup>49</sup>

#### Pasal 4

- (4) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
- (5) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.<sup>50</sup>

#### Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk:

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut:
  - a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
  - b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
  - c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
  - d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;
  - e. Peribadatan;
  - f. Pendidikan atau sekolah;
  - g. Pasar Umum atau Pasar INPRES;
  - h. Fasilitas pemakaman umum;
  - i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
  - j. Pos dan Telekomunikasi;
  - k. Sarana olahraga;
  - l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
  - m. Kantor Pemerintah;
  - n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia;
2. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> *Ibid.* Pasal 3

<sup>50</sup> *Ibid.* Pasal 4

<sup>51</sup> *Ibid.* Pasal 5

Tiga pasal tersebut di atas merupakan rambu-rambu yang harus dipenuhi agar Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dapat dilaksanakan.

Alasan ketiga hapusnya Hak Milik atas tanah adalah karena ditelantarkan, pengaturan mengenai tanah yang terlantar dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar. Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar tersebut mengatur mengenai kriteria tanah telantar, yang di dalamnya meliputi tanah Hak Milik, dengan rumusan sebagai berikut:

Pasal 3

Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah telantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya tidak dipelihara dengan baik.<sup>52</sup>

Pasal 4

Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang tidak dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada waktu permulaan penggunaan atau pembangunan fisik di atas tanah tersebut.<sup>53</sup>

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan tanah telantar adalah:

1. tanah yang tidak dimanfaatkan dan atau dipelihara dengan baik;

---

<sup>52</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar*, PP No. 36, LN. 51 Tahun 1998, TLN No. 3745 Pasal 3.

<sup>53</sup> *Ibid.* Pasal 4.

2. tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut.

Selanjutnya atas bidang tanah yang dinyatakan telantar tersebut, ketentuan Pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar memberikan sanksi berupa tindakan yang dapat diambil terhadap tanah telantar tersebut.

- (1) Tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah telantar menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- (2) Kepada bekas pemegang hak atau pihak yang kemudian sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah telantar diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dalam hal pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang dinyatakan telantar, maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut diperhatikan dalam penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibebankan pada pihak yang oleh Menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.<sup>54</sup>

Seperti dapat dibaca pada rumusan Pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, khususnya ketentuan pada ayat (4)-nya, cenderung akan melahirkan penyelundupan hukum. Dalam hal ini, dengan alasan suatu bidang tanah telah ditelantarkan, pihak-pihak tertentu yang berkepentingan

---

<sup>54</sup> *Ibid.* Pasal 15

dimungkinkan untuk memperoleh bidang tanah yang dikehendakinya tersebut dengan harga yang murah.

Alasan berikut hapusnya Hak Milik atas tanah adalah karena Hapusnya Hak Milik karena Dikuasai atau Dialihkan kepada Subjek Hukum yang Tidak Berhak Memangku Kedudukan Hak Milik Atas Tanah. Hal ini mengacu pada ketentuan dari Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan bahwa:

#### Pasal 21

- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.<sup>55</sup>

#### Pasal 26

- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Op.Cit.*, Pasal 21

<sup>56</sup> Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Op.Cit.*, Pasal 26



Ketentuan-ketentuan tersebut pada dasarnya merupakan pelaksanaan dari rumusan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat memperoleh hak atas tanah.

Alasan terakhir hapusnya Hak Milik atas tanah adalah karena kemusnahan tanahnya, yang artinya bahwa jika kita kembali kepada pengertian dasar hak-hak atas tanah, dan khususnya Hak Milik Atas Tanah, maka sangat jelaslah bahwa pada dasarnya hak-hak atas tanah tersebut, termasuk Hak Milik Atas Tanah bersumber pada keberadaan atau eksistensi dari suatu bidang tanah tertentu. Dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian hak atas tanah oleh negara, maka demi hukum hak atas tanah tersebut, termasuk Hak Milik Atas Tanah menjadi hapus.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit*, hal. 140

# **BAB III**

## **PENGATURAN HAK PAKAI DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

### **A. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK PAKAI ATAS TANAH**

#### **1. Pengertian Umum Hak Pakai**

Hak atas tanah berikutnya yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak Pakai. Rumusan umum mengenai Hak Pakai sebagai hak atas tanah tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan sebagai berikut:

- (1) Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya 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.
- (2) Hak Pakai dapat diberikan:
    - a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
    - b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apa pun.
  - (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.<sup>58</sup>

Dari rumusan yang diberikan dalam Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut dapat kita ketahui bahwa yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya.

Perkataan "menggunakan" dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan "memungut hasil" dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.<sup>59</sup> Sebagaimana halnya Hak Guna Bangunan, pemberian Hak Pakai ini pun dapat bersumber pada:

- (1) tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam bentuk keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang:

---

<sup>58</sup> *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit.*, Pasal 41.

<sup>59</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, (selanjutnya disingkat Urip Santoso II), hlm. 119

(2) tanah yang telah dimiliki dengan Hak Milik oleh perorangan tertentu, berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah tersebut. Sehubungan dengan perjanjian dengan pemegang Hak Milik atas tanah tersebut, dalam Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bahwa perjanjian tersebut haruslah bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Sehubungan dengan perjanjian sewa-menyewa ini, dapat kita temukan dalam rumusan Pasal 44 Undang-Undang Pokok Agraria tentang pengaturan mengenai pengertian dari Hak Sewa untuk bangunan sebagai berikut:

Bagian VII  
Hak sewa untuk bangunan  
Pasal 44

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
  - a. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
  - b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.<sup>60</sup>

Selanjutnya jika kita sandingkan ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Pakai dan Pasal 45 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai subjek hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Sewa, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 42

---

<sup>60</sup> *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit.*, Pasal 44.

Yang dapat mempunyai Hak Pakai ialah:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.<sup>61</sup>

Pasal 45

Yang dapat menjadi pemegang Hak Sewa ialah:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;<sup>62</sup>

Dapat kita lihat mengenai ketentuan dari Pasal 42 dan Pasal 45 tersebut bahwa pihak yang dapat menjadi subyek pemegang Hak Pakai dan Hak Sewa adalah sama.

Selain itu dalam ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, subyek pemegang Hak Pakai dipertegas dengan memberikan uraian yang lebih lengkap, dengan konsekuensi berlakunya Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

Pasal 39

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;
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.<sup>63</sup>

Pasal 40

---

<sup>61</sup> Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Op.Cit.*, Pasal 42.

<sup>62</sup> Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Op.Cit.*, Pasal 45.

<sup>63</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 39.

- (1) Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.<sup>64</sup>

Selanjutnya mengenai Hak Sewa untuk Bangunan, dalam Undang-Undang Pokok Agraria, di luar ketentuan Pasal 44 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut diatas mengenai Hak Sewa untuk Bangunan tidak ada lagi rumusan atau pengertian yang diberikan mengenai perjanjian sewa, maupun perjanjian pengolahan tanah. Menurut Gunawan Widjaja yang dinamakan dengan pengelolaan adalah suatu kegiatan untuk menjadikan tanah tersebut produktif, sehingga menghasilkan sesuatu melalui proses pengolahan tanah tersebut. Dalam pandangan Undang-Undang Pokok Agraria, melalui rumusan Pasal 10-nya dan selanjutnya dalam rumusan Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi.<sup>65</sup>

#### Pasal 10

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

#### Pasal 28

- (1) Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.
- (2) Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

---

<sup>64</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 40.

<sup>65</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit.*, hal. 249.

(3) Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pemilik Hak Milik Atas Tanah Pertanian dilarang untuk menyerahkan pengelolaan hak atas tanah pertanian tersebut kepada pihak lain, dan karena itu pulalah maka hanya Negara yang dapat memberikan Hak Guna Usaha (oleh karena Negara bukanlah pemilik hak atas tanah). Jadi, jelas sewa yang bertujuan untuk mengolah atau mengelola lebih lanjut suatu bidang tanah (untuk keperluan pertanian) adalah tidak dimungkinkan, dengan demikian tepatlah jika perjanjian pengolahan dan pengelolaan tanah (pertanian) tidak diperbolehkan dalam konteks Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>66</sup>

Dari rumusan dan penjelasan yang diberikan di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Hak Pakai atas tanah Hak Milik, yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut, tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut, maupun dalam rangka keperluan bangunan di atas tanah milik orang lain tersebut. Dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996-pun tidak diberikan suatu definisi mengenai Hak Pakai. Walau demikian jika kita perhatikan penjelasan yang diberikan terhadap ketentuan Pasal 41 dan Pasal 42 Undang- Undang Pokok Agraria, tampaknya hak yang disebut dengan Hak Pakai ini adalah hak-hak lainnya atas tanah yang tidak mungkin diberikan dalam bentuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan, maupun Hak Guna Usaha,

---

<sup>66</sup> Hutagalung, A.S & Gunawan, M, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 143.

seperti misalnya pemberian hak kepada kedutaan negara asing (dimasukkan sebagai Hak Pakai).

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 diketahui bahwa jenis-jenis tanah yang dapat diberikan hak pakai yaitu:

”Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik.”<sup>67</sup>

Dan terjadinya Hak Pakai atas tanah menurut ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu:

- (1) Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.<sup>68</sup>

Ada satu hal yang cukup menarik mengenai Hak Pakai ini, yang tidak dapat ditemukan pengaturannya dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbeda dari pengaturan mengenai Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha. Dalam pasal-pasal yang mengatur mengenai kewajiban pendaftaran Hak Pakai, sebagaimana

---

<sup>67</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 41.

<sup>68</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 42.



halnya Hak Milik dalam Pasal 23 Undang- Undang Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan dalam Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, dan Hak Guna Usaha dalam Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria. Apakah dengan demikian berarti terhadap Hak Pakai ini tidak perlu didaftarkan.

Jika kita perhatikan lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>69</sup>

Dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian Hak Pakai ini adalah bersifat personal, dan karenanya pada prinsipnya tidak untuk dialihkan. Hal ini berbeda dari ketentuan mengenai Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha, yang sama sekali tidak mengandung unsur pembatasan dalam pengalihannya. Sifat personal dari Hak Pakai ini, jika kita bandingkan dengan asas personalia dalam hukum perikatan, maka jelas terhadap Hak Pakai ini memang hanya ditujukan untuk kepentingan dari orang-orang terhadap siapa Hak Pakai telah diberikan.

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 42, Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut:

#### Pasal 42

---

<sup>69</sup> *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit.*, Pasal 43.

1. Hak Pakai Atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak Pakai Atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
3. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai Atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.<sup>70</sup>

#### Pasal 43

1. Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
2. Hak Pakai atas tanah negara dan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertifikat hak atas tanah.<sup>71</sup>

#### Pasal 44

1. Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
3. Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
4. Ketentuan lain mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Pakai Atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.<sup>72</sup>

Bahwa ternyata dalam perkembangannya Hak Pakai juga harus didaftarkan. Hal ini terjadi karena diundang-undangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

---

<sup>70</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 42.

<sup>71</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 43.

<sup>72</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 44.

pada tanggal 9 April 1996, di mana pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) hingga Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, dinyatakan sebagai berikut:

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas Tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.<sup>73</sup>

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa untuk kepentingan pemberian jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan, maka tanah dengan status Hak Pakai juga harus didaftarkan. Dengan demikian berarti jelaslah mengapa Hak Pakai menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 juga dinyatakan wajib untuk didaftar. Sehubungan dengan kewajiban pendaftaran menurut Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tersebut, dapat diketahui bahwa sebagaimana halnya Hak Guna Bangunan, dalam Hak Pakai pun, Hak Pakai yang pemberiannya:

1. di atas tanah Negara, pendaftaran dilakukan dengan tujuan untuk menentukan lahirnya Hak Pakai tersebut;
2. berdasarkan perjanjian dengan pemegang Hak Milik atas bidang tanah dengan status Hak Milik, maka pendaftaran yang dilakukan hanya ditujukan untuk

---

<sup>73</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4, LN No.42 tahun 1996, TLN. No. 3632 Pasal 4 ayat (1-3).

mengikat pihak ketiga yang berada di luar perjanjian. Dalam hal ini berarti, saat lahirnya Hak Pakai adalah saat perjanjian ditandatangani oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang (dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah). Di luar kedua hal tersebut, perlu diperhatikan juga ketentuan yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai. Ketentuan ini dibuat dengan tujuan untuk mengakomodir kemungkinan terjadinya peralihan hak atas tanah tertentu kepada pihak yang tidak dapat menjadi atau bukan subjek hukum yang diperkenankan untuk menguasai tanah dengan hak atas tanah tertentu. Misalnya, pengalihan Hak Guna Bangunan kepada orang asing. Dalam hal tersebut, seperti telah dijelaskan di atas, oleh karena orang asing adalah pihak yang tidak diperbolehkan untuk menguasai tanah dengan Hak Guna Bangunan, maka peralihan Hak Guna Bangunan kepada orang asing tersebut, demi hukum akan menghapuskan hak atas tanah tersebut.<sup>74</sup>

Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai tersebut, maka peralihan Hak Guna Bangunan kepada orang asing dimungkinkan dan dipermudah, dengan cara:

---

<sup>74</sup> Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 172

### Pasal 1

- (1) Dengan keputusan ini:
  - a. ....
  - b. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Pakai yang jangka waktunya 25 (dua puluh lima) tahun;
- (2) .....
- (3) Untuk perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b pemohon wajib membayar uang pemasukan kepada Negara dengan memperhitungkan uang pemasukan yang sudah dibayar kepada Negara untuk memperoleh Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.<sup>75</sup>

### Pasal 2

- (1) Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik mejadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai:
  - 1) Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar;
  - 2) Kutipan Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang apabila hak yang bersangkutan dimenangkan oleh badan hukum dalam suatu pelelangan umum;
  - 3) Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan,
  - 4) Bukti identitas pemohon.<sup>76</sup>

### Pasal 3

- (1) Atas permohonan pendaftaran perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan perintah sektor pungutan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Setelah diterima tanda bukti setor pungutan sebagaimana dimaksud ayat (1) Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, atau perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sesuai ketentuan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ketentuan bahwa permohonan pendaftaran

---

<sup>75</sup> Indonesia, *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai*, KMNA No. 16 Tahun 1997, Pasal 1.

<sup>76</sup> *Ibid.* Pasal 2

perubahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) berlaku sebagai keterangan melepaskan hak atas tanah semula sebagaimana dimaksud Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.<sup>77</sup>

## **2. Jangka Waktu Hak Pakai**

Hal-hal yang berhubungan dengan jangka waktu pemberian Hak Pakai dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 41 ayat (2) huruf a Undang-Undang Pokok Agraria, namun dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak disebutkan dengan pasti masa berlakunya, akan tetapi dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 45 hingga Pasal 49 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut:

### **Pasal 41**

(2) Hak Pakai dapat diberikan:

- a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu:<sup>78</sup>

### **Bagian Keempat Jangka Waktu Hak Pakai Pasal 45**

- (1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.
- (3) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada:

---

<sup>77</sup> *Ibid.* Pasal 3.

<sup>78</sup> *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit.,* Pasal 41.

- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
- c. Badan Keagamaan dan badan sosial.<sup>79</sup>

**Pasal 46**

- (1) Hak Pakai Atas Tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:
  - a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
  - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
  - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39.
- (2) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan.<sup>80</sup>

**Pasal 47**

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut.
- (2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.<sup>81</sup>

**Pasal 48**

- (1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dapat dilakukan sekaligus dengan pembayaran uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Pakai.
- (2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapatkan persetujuan dari Menteri Keuangan.
- (3) Persetujuan untuk pemberian perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) serta perincian uang

---

<sup>79</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Op.cit.* Pasal 45.

<sup>80</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Op.cit.* Pasal 46.

<sup>81</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Op.cit.* Pasal 47.

pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai.<sup>82</sup>

#### **Pasal 49**

- (1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang.
- (2) Atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.<sup>83</sup>

Lebih lanjut Peraturan Pemerintah nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia sebagai berikut:

#### **Pasal 6**

- (1) Rumah Tunggal yang diberikan di atas tanah Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a angka 1, diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.
- (2) Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- (3) Dalam hal jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, Hak Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Dari rumusan pada pasal-pasal tersebut dapat diketahui bahwa jangka waktu pemberian Hak Pakai berbeda-beda, sesuai dengan asal tanahnya, dengan ketentuan:

1. Untuk Hak Pakai yang diberikan di atas Tanah Negara:
  - a. jika pemegang Hak Pakainya adalah:

---

<sup>82</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 48.

<sup>83</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 49.



- 1) Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- 2) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
- 3) Badan keagamaan dan badan sosial.

Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas;

b. jika pemegang Hak Pakainya bukanlah subjek hukum tersebut di atas, atau

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 3) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;

Jangka waktu pemberiannya paling lama empat puluh lima tahun, yang terdiri dari 25 tahun untuk pemberian pertama kali dan 20 tahun untuk perpanjangannya.

Perpanjangan hanya diberikan jika:

- 1) tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- 2) syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
- 3) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.

Setelah berakhirnya Hak Pakai tersebut, Hak Pakai dapat diperbaharui kembali untuk masa yang sama. Pembaharuan Hak Pakai yang telah berakhir tersebut harus disampaikan dalam jangka dua tahun sebelum berakhirnya Hak Pakai tersebut.

Dari Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang jangka waktu Hak Pakai ada perbedaan jangka waktunya, dalam PP No. 40 tahun 1996 diatur jangka waktu nya 25 tahun dapat diperpanjang 20 tahun dan dapat diperbaharui atas tanah yang sama namun di dalam PP Nomor 103 tahun 2015 diatur dengan jangka waktu yang berbeda yaitu 30 tahun dapat diperpanjang 20 tahun dan dapat diperbaharui 30 tahun.

Berkaitan dengan subjek Hak Pakai atas tanah negara ini, A.P. Parlindungan menyatakan bahwa “ada Hak Pakai yang bersifat public rechtelijk, yang tanpa *right of dispossal* (artinya yang tidak boleh dijual ataupun dijadikan jaminan utang), yaitu Hak Pakai yang diberikan untuk instansi-instansi Pemerintah seperti sekolah, perguruan tinggi negeri, kantor pemerintah, dan sebagainya, dan Hak Pakai yang diberikan untuk perwakilan asing, yaitu Hak yang diberikan untuk waktu yang tidak terbatas dan selama pelaksanaan tugasnya, ataupun Hak Pakai yang diberikan untuk usaha-usaha sosial dan keagamaan juga diberikan untuk waktu yang tidak tertentu dan selama melaksanakan tugasnya.”<sup>84</sup>

2. Untuk Hak Pakai yang diberikan di atas tanah dengan Hak Pengelolaan, berlaku ketentuan yang telah disebutkan untuk Hak Pakai yang diberikan di atas tanah negara, dengan ketentuan bahwa, jika Hak Pakai Atas Tanah Negara dapat

---

<sup>84</sup> A.P. Parlindungan, , *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, (Bandung : Mandar Maju, 1989), hlm. 34.

diperpanjang atau diperbaharui cukup atas permohonan pemegang haknya, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan.

3. Untuk Hak Pakai yang diberikan di atas tanah Hak Milik, jangka waktu pemberiannya paling lama dua puluh lima tahun, yang dibuat di hadapan PPAT. Setelah berakhirnya Hak Pakai ini, atas persetujuan bersama antara pemegang Hak Milik dengan mantan pemegang Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik tersebut, Hak Pakai yang telah habis tersebut dapat diperbaharui (bukan diperpanjang). Pembaharuan Hak Pakai harus tetap dibuat dengan akta PPAT.

Hak Pakai tersebut di atas semuanya, termasuk perpanjangan dan pembaharuannya harus didaftarkan, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 47 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.

### **Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah**

#### **Pasal 47**

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan keputusan pejabat yang<sup>85</sup> berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

Menurut Urip Santoso untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai bisa dilakukan sekaligus dengan pembayaran uang pemasukan yang ditentukan pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Pakai. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus, untuk

---

<sup>85</sup> Indoneisa, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 tahun 1997, TLN. No. 3696, Pasal 47.

perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai hanya dikenakan uang administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan. Persetujuan untuk pemberian perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai serta perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai.<sup>86</sup>

### **3. Hak Dan Kewajiban Pemegang Hak Pakai**

Hak dan kewajiban pemegang Hak Pakai dapat ditemukan pengaturannya dalam Pasal 50, Pasal 51, dan Pasal 53 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut:

#### **Pasal 50**

**Pemegang Hak Pakai berkewajiban:**

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
- e. menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Urip Santoso II, *Op.Cit*, hal. 123.

<sup>87</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Op.cit.* Pasal 50.

#### Pasal 51

Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.<sup>88</sup>

#### Pasal 53

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.<sup>89</sup>

### **4. Peralihan Hak Pakai Dan Pendaftarannya**

Secara umum sebagaimana dikutip di bawah ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 26 dan Pasal 43 UUPA/V.5/60, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai dapat dialihkan, yaitu melalui cara- cara sebagai berikut:

#### Pasal 26

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan

---

<sup>88</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 51.

<sup>89</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 53.

ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>90</sup>

### **Pasal 43**

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>91</sup>

Dan ketentuan yang diatur dalam Pasal 52 dan Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut:

### **Pasal 52**

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.<sup>92</sup>

### **Pasal 54**

1. Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
2. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.
3. Peralihan Hak Pakai terjadi karena:
  - a. jual-beli;
  - b. tukar-menukar;
  - c. penyertaan dalam modal;
  - d. hibah;
  - e. pewarisan;
4. Peralihan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

---

<sup>90</sup> Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Op.Cit.*, Pasal 26.

<sup>91</sup> Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Op.Cit.*, Pasal 43.

<sup>92</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 52.

5. Peralihan Hak Pakai karena jual-beli kecuali jual-beli melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Jual-beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
7. Peralihan Hak Pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
8. Peralihan Hak Pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.
9. Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
10. Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.<sup>93</sup>

Dari rumusan pasal-pasal tersebut di atas jelas bahwa hak-hak atas tanah berupa Hak Pakai dapat dialihkan "kepemilikannya". Sehubungan dengan pengalihan hak-hak atas tanah tersebut, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan sebagai berikut:

Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak Paragraf 1

Pemindahan Hak

### **Pasal 37**

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah,

---

<sup>93</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 54.

tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.<sup>94</sup>

**Paragraf 2**  
**Pemindahan Hak Dengan Lelang**  
**Pasal 41**

1. Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
3. Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.
4. Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila:
  - a. Mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun:
    1. kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertifikat asli hak tersebut diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
    2. sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
  - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
    1. surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
    2. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
    3. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubungan dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
5. Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:

---

<sup>94</sup> *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Op. Cit*, Pasal 37.



- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b.
  - 1) sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
  - 2) dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertifikat tersebut; atau
  - 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;
- c. bukti identitas pembeli lelang;
- d. bukti pelunasan harga pembelian.<sup>95</sup>

Dari rangkaian pasal-pasal tersebut di atas, ada beberapa hal yang dapat disimpulkan:

1. Peralihan Hak Pakai dapat terjadi, karena:
  - a. jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
  - b. lelang;

Peralihan Hak Pakai yang terjadi atau dilakukan dengan cara jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan Hak Pakai, yang dilakukan dalam bentuk jual-beli, tukar-menukar atau hibah adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan

---

<sup>95</sup> Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, *Op. Cit*, Pasal 41.

bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum di hadapan PPAT berarti selesai pula tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai Hak Pakai yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

2. Agar peralihan Hak Pakai tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat akta yang berisikan peralihan Hak Pakai tersebut harus memastikan kebenaran mengenai Hak Pakai yang akan dialihkan tersebut, dan juga mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan objek hak atas tanah yang dipindahkan, PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan Hak Pakai yang akan dialihkan tersebut. Dalam hal surat tersebut, termasuk Sertifikat Hak Pakainya tidak dapat diserahkan, atau tidak ada, maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan Hak Pakai yang akan dialihkan tersebut.

Sehubungan dengan subjek hukum yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan, maka PPAT harus memeriksa mengenai kewenangan dari pihak yang akan mengalihkan dan yang akan menerima peralihan Hak Pakai tersebut. Jika subjek hukum yang akan menerima pengalihan Hak Pakai tersebut adalah warga negara Indonesia tunggal, dan tanah tersebut diperuntukkan bagi tempat tinggal, maka dalam hal ini perlu diperhatikan ketentuan yang diatur dalam:

- a. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS) jo. Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998;
- b. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang telah dibeli oleh pegawai negeri dari pemerintah;
- c. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal;
- d. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila Hak Pakai tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan. Hak Pakai atas tanah Negara yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak dapat ditentukan selama digunakan untuk keperluan tertentu tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai yang dipunyai oleh departemen, lembaga pemerintah non-departemen, pemerintah daerah, badan- badan keagamaan dan sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

Hak Pakai yang dipunya oleh badan hukum publik disebut Hak Pakai publik, dan ada *right to use*, yaitu menggunakannya untuk waktu yang tidak terbatas selama pelaksanaan tugas, namun tidak ada *right of disposal*, yang dimaksud di sini adalah tidak dapat dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga dan juga tidak dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.<sup>96</sup>

## **5. Pembebanan Hak Pakai**

Dimungkinkannya Hak Pakai dibebani dengan suatu hak jaminan kebendaan dapat kita temui pada rumusan dalam ketentuan Pasal 52 dan Pasal 53 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa:

### **Pasal 52**

---

<sup>96</sup>A.P. Parlindungan, *Beberapa Konsep Tentang Hak Atas Tanah, Majalah CSIS*, Tahun XX No. 2, Jakarta, Maret-April 1991, (selanjutnya disingkat A.P. Parlindungan II), hal. 135.

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama dipergunakan untuk keperluan tertentu.<sup>97</sup>

#### Pasal 53

- (1) Hak Pakai Atas Tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dan dibebani dengan Hak Tanggungan.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya hak pakai.<sup>98</sup>

Selanjutnya, dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan tidak hanya Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha, melainkan juga:

#### Pasal 4

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
  - c. Hak Milik;
  - d. Hak Guna Usaha;
  - e. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas Tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

---

<sup>97</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 52.

<sup>98</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 53.

- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.<sup>99</sup>

Dari rumusan Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tersebut diketahui bahwa ternyata Hak Pakai yang terdaftar juga dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, demikian juga bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, baik yang merupakan milik pemegang hak atas tanah (ayat 4), maupun tidak (ayat 5), selama dan sepanjang tindakan tersebut dilakukan oleh pemiliknya dan pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

## **6. Hapusnya Hak Pakai**

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Pakai dapat ditemukan di dalam rumusan Pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa:  
Hapusnya Hak Pakai

### **Pasal 55**

- (1) Hak Pakai hapus karena:
- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
  - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:

---

<sup>99</sup> *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Op.Cit. Pasal 4*

- 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
  - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
  - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
  - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
  - e. ditelantarkan;
  - f. tanahnya musnah;
  - g. ketentuan Pasal 40 ayat 2.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Hapusnya Hak Pakai atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.

Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemilik tanah.<sup>100</sup>

Dengan hapusnya Hak Pakai tersebut, maka Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menentukan sebagai berikut:

#### Pasal 56

- (1) Hapusnya Hak Pakai Atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
- (2) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Milik.<sup>101</sup>

---

<sup>100</sup> Urip Santoso, op cit, hal. 129

#### Pasal 57

- (1) Apabila Hak Pakai atas Tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Pakai.
- (2) Dalam hal bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) masih diperlukan, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi.
- (3) Pembongkaran bangunan dan benda-benda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.
- (4) Jika bekas pemegang Hak Pakai lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.<sup>102</sup>

#### Pasal 58

Apabila Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud pada Pasal 56, bekas pemegang Hak Pakai wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dalam memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.<sup>103</sup>

### 7. Hapusnya Hak Pakai Karena Berakhirnya Jangka Waktu Pemberiannya

Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47, dan Pasal 49 Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun

1996 merumuskan bahwa:

#### Pasal 45

- (1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk

---

<sup>101</sup>Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 56.

<sup>102</sup>Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 57.

<sup>103</sup>Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 58



jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

- (2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.
- (3) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada:
  - a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
  - b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
  - c. Badan keagamaan dan badan sosial.<sup>104</sup>

#### **Pasal 46**

- (1) Hak Pakai Atas Tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat:
  - a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
  - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
  - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39.
- (2) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan.<sup>105</sup>

#### **Pasal 47**

- (1) Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut.
- (2) Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.<sup>106</sup>

---

<sup>104</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 45.

<sup>105</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 46.

#### Pasal 49

- (1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang.
- (2) Atas kesepakatan antara pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.<sup>107</sup>

Dari rumusan tersebut diatas dapat diketahui bahwa pemberian Hak Pakai, baik atas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, maupun Tanah Hak Milik, adalah hak atau tanah yang senantiasa dibatasi dengan waktu tertentu. Dengan berakhirnya masa atau jangka waktu pemberian Hak Pakai tersebut, maka Hak Pakai itu pun hapus demi hukum, meskipun setelah itu dapat diperbaharui kembali.

### **8. Hapusnya Hak Pakai Karena Tidak Terpenuhinya Syarat Pemegangnya**

Salah satu syarat pokok pemberian Hak Pakai adalah bahwa subjek hukum yang dapat menjadi pemegangnya adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa:

#### **Pasal 39**

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;

---

<sup>106</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 47.

<sup>107</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 49.

- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.<sup>108</sup>

Dalam hal ternyata pemegang haknya menjadi tidak berhak lagi, maka rumusan

Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan sebagai berikut:

#### Pasal 40

- (1) Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.<sup>109</sup>

Dengan demikian jelaslah bahwa dengan tidak dipenuhinya lagi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 jo. Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, maka Hak Pakai hapus demi hukum.

### **9. Hapusnya Hak Pakai Karena Pencabutan Hak**

Alasan selanjutnya yang berhubungan dengan hapusnya Hak Pakai adalah karena terjadinya pencabutan hak. Hapusnya Hak Pakai karena pencabutan hak ini mendapatkan dasarnya pada ketentuan Pasal 18 Undang- Undang Pokok Agraria, yang menyatakan sebagai berikut:

---

<sup>108</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 39.

<sup>109</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 40.

#### Pasal 18

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.<sup>110</sup>

Sebagaimana telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya, ketentuan mengenai pencabutan hak untuk kepentingan umum ini dapat dilaksanakan jika telah dibuat berdasarkan pada suatu rencana peruntukan hak atas tanah yang telah ditetapkan sebelumnya, dan bagi pihak yang haknya dicabut telah disediakan penampungan bagi mereka tersebut.<sup>111</sup>

#### **10. Hapusnya Hak Pakai Karena Penyerahan Sukarela**

Seperti telah dijelaskan sebelumnya, Boedi Harsono menghubungkan ketentuan mengenai antara hapusnya Hak Milik karena penyerahan sukarela ini dengan Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dari uraian dan penjelasan sebelumnya dapat diketahui bahwa ”penyerahan hak atas tanah tersebut semata-mata dibuat untuk kepentingan Negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah.”<sup>112</sup> Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 3 hingga Pasal 5 dari Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut dinyatakan lebih lanjut:

---

<sup>110</sup> *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit.*, Pasal 18.

<sup>111</sup> Hutagalung, A.S II, *Op.Cit.*, hal. 145

<sup>112</sup> Boedi Harsono III, *Op.Cit.*, hal. 27.

### Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.<sup>113</sup>

### Pasal 4

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
- (2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan tata ruang wilayah atau kota yang telah ada.<sup>114</sup>

### Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk:

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut:
  - a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
  - b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
  - c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
  - d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;
  - e. Peribadatan;
  - f. Pendidikan dan sekolahan;
  - g. Pasar Umum atau Pasar INPRES;
  - h. Fasilitas pemakaman umum;

---

<sup>113</sup> Keputusan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Op.Cit. Pasal 3.

<sup>114</sup> Keputusan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Op.Cit. Pasal 4.

- i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
  - j. Pos dan telekomunikasi;
  - k. Sarana olahraga;
  - l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
  - m. Kantor pemerintah;
  - n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia;
2. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka 1 yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.<sup>115</sup>

Dari ketentuan tersebut jelas bahwa agar Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dapat dilaksanakan dengan baik sehingga hapusnya suatu hak atas tanah termasuk Hak Pakai melalui penyerahan sukarela dapat terlaksana tanpa terjadi penyelundupan hukum, maka ketiga pasal tersebut di atas merupakan rambu-rambu yang harus dapat dilaksanakan dengan baik.

### **11. Hapusnya Hak Pakai Karena Ditelantarkan**

Pengaturan mengenai tanah yang telantar dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar. Pasal 3, Pasal 4, dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tersebut mengatur mengenai kriteria tanah Hak Pakai yang telantar, yang berbunyi sebagai berikut.

---

<sup>115</sup> Keputusan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Op.Cit.* Pasal 5.

### **Pasal 3**

Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah telantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik.<sup>116</sup>

### **Pasal 4**

Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang tidak dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada waktu permulaan penggunaan atau pembangunan fisik di atas tanah tersebut.<sup>117</sup>

### **Pasal 6**

- (1) Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dimaksudkan untuk dipecah menjadi beberapa bidang tanah dalam rangka penggunaannya tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, apabila tanah tersebut tidak dipecah dalam rangka pengembangannya sesuai dengan rencana kerja yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang.
- (2) Jika hanya sebagian dari bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria telantar, maka hanya bagian bidang tanah tersebut yang dapat dinyatakan telantar.<sup>118</sup>

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya, serupa dengan pengertian tanah telantar bagi Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan atas tanah yang telantar, tanah dengan Hak Pakai yang telantar adalah tanah yang:

- (1) tidak dimanfaatkan dan atau dipelihara dengan baik;

---

<sup>116</sup> Peraturan Pemerintah tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, Op. Cit. Pasal 3.

<sup>117</sup> Peraturan Pemerintah tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, Op. Cit. Pasal 4.

<sup>118</sup> Peraturan Pemerintah tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, Op. Cit. Pasal 6.

(2) tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat, atau tujuan dari pemberian haknya tersebut;

dengan sanksi berupa tindakan:

- a. penguasaan secara langsung oleh negara atas bidang tanah yang sudah dinyatakan sebagai telantar tersebut;
- b. kepada bekas pemegang haknya atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah telantar tersebut diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh menteri;
  - 1) Dalam hal pemegang hak atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tersebut telah mengeluarkan biaya untuk membuat prasarana fisik atau bangunan di atas tanah yang dinyatakan telantar, maka jumlah yang telah dikeluarkan tersebut diperhatikan dalam penetapan ganti rugi.
  - 2) Dalam hal tanah yang telantar tersebut hendak dipergunakan oleh pihak ketiga, maka ganti rugi tersebut akan dibebankan pada pihak yang oleh menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.



Seperti telah pula dijelaskan sebelumnya ketentuan Pasal 15 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, yang menyatakan bahwa "Dalam hal tanah yang telantar tersebut hendak dipergunakan oleh pihak ketiga, maka ganti rugi tersebut akan dibebankan pada pihak yang oleh menteri ditetapkan sebagai pemegang hak yang baru atas tanah tersebut"<sup>119</sup> memungkinkan terjadinya penyelundupan hukum. Dengan alasan suatu bidang tanah telah ditelantarkan, pihak-pihak tertentu yang berkepentingan dimungkinkan untuk memperoleh bidang tanah yang dikehendaknya tersebut dengan harga yang murah.

## **12. Hapusnya Hak Pakai Karena Kemusnahan Tanahnya**

Soedjarwo Soeromihardjo dalam Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa:

Mengenai hapusnya Hak Pakai atas tanah yang disebabkan oleh kemusnahan tanahnya yaitu dikatakan bahwa sebagaimana juga hak-hak atas tanah lainnya, yang eksistensinya bergantung pada keberadaan tanah terhadap mana hak tersebut diberikan, maka dengan musnahnya bidang tanah yang menjadi dasar pemberian Hak Pakai tersebut, maka demi hukum hapuslah pula Hak Pakai tersebut.<sup>120</sup>

---

<sup>119</sup> Peraturan Pemerintah tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, *Op. Cit.* Pasal 15.

<sup>120</sup> Soedjarwo Soeromihardjo, *Op.Cit.*, hlm. 198.

### **13. Hapusnya Hak Pakai Karena Pemegang Haknya Tidak Memenuhi Kewajibannya**

Seperti telah dijelaskan di atas sebelumnya, pemegang Hak Pakai memiliki beberapa kewajiban yang ditentukan dalam Pasal 50, Pasal 51, dan

Pasal 53 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, sebagai berikut:

#### **Pasal 50**

Pemegang Hak Pakai berkewajiban:

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
- e. menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.<sup>121</sup>

#### **Pasal 51**

Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.<sup>122</sup>

#### **Pasal 52**

---

<sup>121</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 50.

<sup>122</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 51.

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.<sup>123</sup>

Jika pemegang Hak Pakai tersebut tidak memenuhi salah satu atau lebih kewajiban tersebut di atas, maka pemberian Hak Pakai tersebut dapat dibatalkan, yang berakibat hapusnya Hak Pakai tersebut. Jika kemudian lahir sengketa sehubungan dengan pembatalan tersebut, maka penyelesaiannya harus diserahkan kepada Peradilan Tata Usaha Negara.

#### **14. Hapusnya Hak Pakai Karena Pemegang Haknya Tidak Memenuhi Kewajibannya Berdasarkan Perjanjian Pemberian Haknya**

Mengenai Hak Pakai yang diberikan atas bidang tanah dengan status Hak Pakai, ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa:

##### **Pasal 44**

- (1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>124</sup>

---

<sup>123</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 52.

<sup>124</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, *Op.cit.* Pasal 44

Seperti telah dijelaskan pada uraian bab sebelumnya mengenai pembahasan serupa pada tanah dengan Hak Guna Bangunan, yaitu bahwa pada dasarnya lahirnya Hak Pakai tersebut bergantung pada ada tidaknya perjanjian yang dibuat antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan calon pemegang Hak Pakai tersebut. Pemberian Hak Pakai melalui perjanjian tersebut, senantiasa diikat dengan pemenuhan perikatan, yang dapat terwujud dalam bentuk syarat precedent, syarat concurrent, maupun syarat subsequent, Syarat-syarat ini, yang jika dikaitkan dengan dengan perikatan bersyarat, dapat mengambil bentuk perikatan dengan syarat tangguh maupun perikatan dengan syarat batal. Bergantung pada jenis perikatannya, yang bersyarat tangguh atau bersyarat batal, maka tidak dipenuhinya syarat-syarat precedent, concurrent, maupun subsequent tersebut dapat mengakhiri perjanjian (pemberian Hak Pakai) dalam hal perikatan tersebut bersyarat tangguh, atau membatalkan perjanjian (pemberian Hak Pakai) dalam hal perikatan tersebut bersyarat batal.<sup>125</sup>

Terhadap perikatan bersyarat batal, ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan sebagai berikut:

#### Pasal 1266

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan.

---

<sup>125</sup> A.P. Parlindungan, 1993, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, (selanjutnya disingkat A.P. Parlindungan III), hlm. 181.

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.<sup>126</sup>

#### Pasal 1267

Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.<sup>127</sup>

Dengan demikian jelaslah bahwa hal-hal yang berhubungan dengan pembatalan perjanjian, termasuk perjanjian pemberian Hak Pakai di atas bidang tanah dengan Hak Milik, harus dan hanya dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan.

Selanjutnya dalam hal pengakhiran perjanjian, karena terpenuhinya syarat tangguh, yang terwujud sebagai syarat-syarat precedent, concurrent, maupun subsequent, dalam hal terjadi sengketa maka tidak menutup kemungkinan bahwa berlanjut tidaknya pemberian Hak Pakai di atas bidang tanah dengan Hak Milik tersebut harus diputuskan oleh pengadilan. Dalam hal ini penulis katakan "tidak menutup kemungkinan" oleh karena secara teoretis, pada prinsipnya pengakhiran perjanjian (berbeda dari pembatalan perjanjian) tidak memerlukan putusan pengadilan.

---

<sup>126</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), Pasal 1266.

<sup>127</sup> *Ibid.* Pasal 1267

## **15. Hapusnya Hak Pakai Karena Putusan Pengadilan**

Seperti halnya Hak Guna Bangunan, sebagaimana juga telah dijelaskan di atas, Putusan Pengadilan yang berkekuatan tetap juga dapat menjadi salah satu penyebab hapusnya Hak Pakai, dan yang dimaksud dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ini adalah putusan pengadilan yang:

- 1) membatalkan pemberian hak atas tanah, atau dalam hal ini pemberian Hak Pakai. Putusan Pengadilan ini, sejalan dengan sifatnya yang membatalkan pemberian hak atas tanah negara, maka putusan ini haruslah merupakan putusan terhadap sengketa tata usaha negara, yang dimajukan oleh seseorang yang berhak atas bidang tanah tersebut terhadap pejabat tata usaha negara (dalam hal ini pejabat dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional) yang telah memberikan Hak Pakai atas bidang tanah yang dipersengketakan tersebut;
- 2) mengakhiri maupun membatalkan perjanjian pemberian Hak Pakai. Putusan ini merupakan putusan dalam lingkup peradilan umum, yang merupakan sengketa antara pemegang Hak Milik atas tanah dengan pihak pemegang Hak Pakai yang diberikan di atas bidang tanah Hak Milik tersebut.

## **B. TINJAUAN UMUM TENTANG PENGERTIAN ORANG ASING ATAU WNA DI INDONESIA**

Pengaturan tentang pengertian orang asing (WNA) itu dapat ditemukan dalam Pasal 7 Undang-Undang No 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, yang menyatakan bahwa "Setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia perlakukan sebagai orang asing."<sup>128</sup> Dari ketentuan tersebut jelas bahwa setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai orang asing di Indonesia, yang berarti segala hak dan kewajibannya dibatasi, termasuk hak dan kewajibannya dalam menguasai tanah di Indonesia. Hal tersebut juga berlaku bagi WNI yang telah kehilangan kewarganegaraannya, sehingga digolongkan sebagai orang asing.

Dari segi kehadirannya di Indonesia, orang asing (WNA) itu sendiri dapat dibagi kedalam 2 golongan yaitu: (1) orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap (penduduk Indonesia dengan Izin Tinggal Tetap), dan (2) orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia (izin kunjungan atau izin keimigrasian lainnya berbentuk tanda diterakan pada paspor atau dokumen keimigrasian lainnya).<sup>129</sup>

Lebih lanjut tentang kewarganegaraan ini juga diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan bahwa:

---

<sup>128</sup> *Undang-Undang tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, Op.Cit.* Pasal 7.

<sup>129</sup> Siti Zumrokhatus dan Darda Syahrizal, 2014, *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya*, Dunia Cerdas, Jakarta, hlm. 143.

Pasal 26 ayat (1)

1. yang menjadi warga negara ialah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan Undang-undang sebagai warga negara.
2. penduduk ialah Warga Negara Indonesia dan orang-orang yang bertempat tinggal di Indonesia.
3. hal-hal mengenai warga negara dan penduduk diatur dengan Undang-undang.<sup>130</sup>

Dari ketentuan tersebut jelaslah bahwa yang dapat disebut Warga Negara Indonesia (WNI) adalah orang-orang baik bangsa Indonesia asli maupun bangsa lain yang telah disahkan menjadi warga negara dengan Undang-undang. Hal ini bersifat fundamental karena berkaitan dengan hak bangsa Indonesia atas tanah yang merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi juga kepada semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi, dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah.

Menurut Boedi Harsono, pernyataan tanah yang dikuasai oleh bangsa Indonesia sebagai tanah bersama tersebut menunjukkan adanya hubungan hukum di bidang Hukum Perdata. Walaupun hubungan hukum tersebut hubungan perdata bukan berarti bahwa hak bangsa Indonesia adalah hak pemilikan pribadi yang tidak memungkinkan adanya hak milik individual. Hak bangsa Indonesia dalam Hukum Tanah Nasional adalah hak kepunyaan, yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama dengan Hak Milik oleh warga negara secara individual.<sup>131</sup>

---

<sup>130</sup> *Undang-Undang Dasar 1945, Op. Cit.* Pasal 26.

<sup>131</sup> Boedi Harsono, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, Maret 2002, (selanjutnya disingkat Boedi Harsono III), hlm. 43.



**BAB IV**

**ANALISIS HUKUM TERHADAP HAK PAKAI ATAS**

**TANAH DENGAN PENINGKATAN INVESTASI**

**DI INDONESIA**

- A. PENCAPAIAN SASARAN ATAS LAHIRNYA PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 103 TAHUN 2015 TENTANG PEMILIKAN RUMAH TEMPAT  
TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING**

Dengan pertimbangan untuk lebih mendorong iklim investasi di Indonesia dan memberikan kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Presiden Joko Widodo pada tanggal 22 Desember 2015 lalu, telah menandatangani Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.<sup>132</sup>

Dalam PP itu disebutkan, yang dimaksud Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.<sup>133</sup>

“Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai,” bunyi Pasal 2 ayat (1) PP ini, Dan PP ini juga menyebutkan bahwa:

1. Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud adalah Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, menurut PP ini, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud dapat diwariskan. Ahli waris sebagaimana dimaksud harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. PP ini juga menegaskan, bahwa Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya. “Hak atas tanah sebagaimana dimaksud, bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian

---

<sup>132</sup> Setkab.go.id , diposkan Oleh: Humas ; Diposkan pada: 12 Jan 2016, *Terbitkan PP, Pemerintah Resmi Izinkan Orang Asing Miliki Rumah Tempat Tinggal di Indonesia* (3 Mei 2016) <<http://www.repelita.com/terbitkan-pp-pemerintah-resmi-izinkan-orang-asing-miliki-rumah-tempat-tinggal-di-indonesia>>.

<sup>133</sup> *Ibid.*

pemisahan harta antara suami dan istri, yang dibuat dengan akta notaris,” bunyi Pasal 3 ayat (2) PP ini.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) secara resmi telah menerbitkan aturan kepemilikan hunian bagi orang asing sebagai tindak lanjut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015. Aturan tersebut tertuang dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2016 tentang tata cara pemberian, pelepasan, atau pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Pemerintah juga mengatur harga minimal hunian yang dapat dimiliki orang asing yang tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan menteri.<sup>134</sup>

## **1. DAFTAR HARGA MINIMAL PEMBELIAN RUMAH TUNGGAL ATAU SATUAN RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING**

### **a. Rumah Tunggal**

| No. | Lokasi      | ≥ Harga   |
|-----|-------------|-----------|
| 1   | DKI Jakarta | 10 Milyar |
| 2   | Banten      | 5 Milyar  |
| 3   | Jawa Barat  | 5 Milyar  |
| 4   | Jawa Tengah | 3 Milyar  |
| 5   | Yogyakarta  | 3 Milyar  |

---

<sup>134</sup> Indonesia, *Lampiran Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia*, Nomor 13 Tahun 2016

|    |                  |          |
|----|------------------|----------|
| 6  | Jawa Timur       | 5 Milyar |
| 7  | Bali             | 3 Milyar |
| 8  | NTB              | 2 Milyar |
| 9  | Sumatra Utara    | 2 Milyar |
| 10 | Kalimantan Timur | 2 Milyar |
| 11 | Sulawesi Selatan | 2 Milyar |
| 12 | Daerah Lainnya   | 1 Milyar |

**b. Satuan Rumah Susun**

| No. | Lokasi           | $\geq$ Harga |
|-----|------------------|--------------|
| 1   | DKI Jakarta      | 5 Milyar     |
| 2   | Banten           | 1 Milyar     |
| 3   | Jawa Barat       | 1 Milyar     |
| 4   | Jawa Tengah      | 1 Milyar     |
| 5   | Yogyakarta       | 1 Milyar     |
| 6   | Jawa Timur       | 1,5 Milyar   |
| 7   | Bali             | 2 Milyar     |
| 8   | NTB              | 1 Milyar     |
| 9   | Sumatra Utara    | 1 Milyar     |
| 10  | Kalimantan Timur | 1 Milyar     |
| 11  | Sulawesi Selatan | 1 Milyar     |
| 12  | Daerah Lainnya   | 750 Ta       |

## **2. SYARAT-SYARAT UNTUK MEMPEROLEH HAK PAKAI ATAS TANAH BAGI WNA**

Untuk memperoleh Hak Pakai atas tanah di Indonesia, bagi WNA yang memohonnya harus terlebih dahulu memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang ada. Menurut UUPA yang menentukan bahwa orang asing yang dapat memiliki tanah dengan Hak Pakai di Indonesia adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia (Pasal 42 b dan Pasal 45 b UUPA).

Seperti yang telah diuraikan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 yang memberikan pengertian “Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia”.<sup>135</sup> Definisi dari frasa ini kiranya terlampau luas dan untuk ketegasannya diperlukan kriteria yang lebih jelas tentang ”keberadaan” dan juga ”memberi manfaat” tersebut yang tentunya harus meliputi dipenuhinya syarat-syarat keimigrasian disamping syarat-syarat penentu utama tersebut.<sup>136</sup>

Istilah berkedudukan dalam hal ini artinya sangatlah luas, karena tidak dapat dijumlah penjelasan yang baku tentang istilah tersebut, istilah berkedudukan bila dapat

---

<sup>135</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia*, PP No. 103, LN No. 325 tahun 2015, TLN No. 5793. Pasal 1.

<sup>136</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, ( Jakarta : Kompas, 2008), hlm.39.

dipersamakan dengan bertempat tinggal, maka dapatlah ditemukan peraturan-peraturan yang mengatur hal tersebut, yaitu Undang- Undang Darurat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Kependudukan Orang Asing, dimana berdasarkan undang-undang tersebut orang asing yang diperbolehkan tinggal di Indonesia, yaitu: "bertempat tinggal" artinya berada di Indonesia dengan izin masuk, menurut aturan-aturannya”<sup>137</sup> dan “Orang asing tersebut dalam pasal 3 ayat 1 yang tidak menetap lagi di Indonesia berdasarkan pasal 5, dapat memperoleh izin menetap setelah bertempat tinggal di Indonesia lagi”.<sup>138</sup> Undang-Undang darurat ini mengatur bagi mereka yang diperbolehkan untuk tinggal di Indonesia dan dipandang sebagai penduduk dengan dasar menetap.

Syarat lainnya adalah sesuai dengan yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015, yaitu bahwa:

“Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) merupakan:

a. Rumah Tunggal di atas tanah:

1. Hak Pakai; atau
2. Hak Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.”<sup>139</sup>

Lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 yang mensyaratkan bahwa rumah tersebut tidak termasuk klasifikasi Rumah Sederhana atau Rumah Sangat Sederhana. Selain itu, satu

---

<sup>137</sup> Indonesia, *Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Tentang Kependudukan Orang Asing*, UU No. 9, LN No. 33 tahun 1955, TLN No. 812, Pasal 1.

<sup>138</sup> *Ibid.* Pasal 6

<sup>139</sup> *Peraturan Pemerintah tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia*, Op. Cit Pasal 4.

syarat yang cukup penting adalah bahwa kehadiran WNA tersebut di Indonesia haruslah memberi manfaat bagi pembangunan nasional yaitu dengan cara berinvestasi memiliki rumah, yang maksudnya "WNA yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional adalah orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia."<sup>140</sup>

Dari uraian diatas, jelaslah bahwa dalam investasi atau penanaman modal, baik penanaman modal dalam negeri (PMDN) maupun penanaman modal asing, hak milik atas tanah tidak harus dilepaskan oleh pemiliknya, melainkan cukup dengan pemberian Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan. Padahal kenyataannya pemilik modal atau pengusaha hampir selalu mengusahakan pelepasan hak atas tanah dari pemilikannya pemilik tanpa alasan hukum yang pasti mengapa harus demikian.<sup>141</sup>

### **3. MEKANISME PEMBERIAN HAK PAKAI ATAS TANAH BAGI WNA**

Tata cara pemberian Hak Pakai atas tanah bagi WNA sebagaimana termuat dalam Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menyatakan bahwa permohonan untuk Hak Pakai atas tanah diajukan

---

<sup>140</sup> Maria S.W. Sumardjono II, *Op.Cit*, hlm. 11.

<sup>141</sup> Maria S.W. Sumardjono dan Marin Samosir, 2000, *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*, selanjutnya disingkat Maria S.W. Sumardjono III, (Medan : Bina Media), hlm. 49-50.

kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi dari letak tanah yang bersangkutan.

Mekanisme pemberian hak pakai atas tanah bagi WNA menurut Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yaitu:

#### Pasal 50

- (1) Permohonan Hak Pakai diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
  1. Keterangan mengenai pemohon:
    - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya ;
    - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
  2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
    - a. Dasar penguasaan atau alas haknya berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti pelepasan lainnya;
    - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebulan tanggal dan nomornya);
    - c. Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan);
    - d. Rencana penggunaan tanah;
    - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara)
  3. Lain-lain:
    - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
    - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.<sup>142</sup>

---

<sup>142</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, PMNA No. 9 Tahun 1999. Pasal 50.



## **B. PERAN SERTA HAK PAKAI ATAS TANAH DALAM PENINGKATAN INVESTASI**

### **1. Tanah Merupakan Bagian Dari Investasi**

Tanah sebagai salah satu kekayaan nasional yang merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa<sup>143</sup> bagi bangsa Indonesia memiliki posisi dan kedudukan sangat strategis dengan fungsinya dalam berbagai aspek kehidupan; politik, ekonomi, sosial-budaya, ekologi, hukum, dan pertahanan keamanan (hankam). Tanah merupakan salah satu faktor ekonomi, disamping faktor modal dan skill (keahlian).

Dengan fungsinya yang sedemikian penting tersebut, tanah sepatutnya dijadikan aset yang dapat mendatangkan kemashlahatan, dengan demikian adalah kurang tepat apabila tanah dijadikan sebagai komoditas semata, baik dalam penguasaan, pengelolaan maupun pemanfaatannya. Dalam konsepsi ekonomi, tanah menjadi faktor sangat vital dan strategis yang berkaitan dalam berbagai aspek pembangunan ekonomi masyarakat. Dengan karakteristik tanah yang unik, karena persediaan tanah selalu tetap, artinya tanah tidak dapat diproduksi, tetapi dalam beberapa kondisi dapat berkurang, dan lokasinya tidak dapat digeser atau dipindahkan. Dapat dikatakan bahwa tanah adalah sumber dari seluruh kekayaan lainnya.

Tanah menjadi landasan fisik kehidupan manusia dalam segala komposisi kebutuhan: tanah pertanian, tanah permukiman, industri, dan lingkungan hidup. Dalam perkembangannya, kebutuhan akan tanah permukiman dan industri semakin menonjol.

---

<sup>143</sup> *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit., Pasal 1.*

Dj. A. Simarmata mengemukakan bahwa apabila dilihat dari kontribusinya pada PDB (Produk Domestik Bruto = GDP (Gross Domestic Product) atau penyerapan tenaga kerja di negara maju, kebutuhan tanah untuk industri dan permukiman dapat lebih vital dari kebutuhan tanah untuk kebutuhan pertanian, walaupun luas tanah untuk sektor itu dapat jauh lebih kecil dari pertanian; industri di negara maju telah lama menjadi sektor penyerap tenaga kerja dan penyumbang GDP terbesar.<sup>144</sup>

Bagi bangsa Indonesia, tanah diakui sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa memiliki nilai-nilai religio-magis tidak hanya memiliki nilai-nilai moneter belaka, dengan demikian tanah tidak hanya dijadikan objek komoditas ekonomi saja tetapi melainkan menjadi sesuatu yang memiliki nilai-nilai sakral. Dalam hal ini, Erman Rajagukguk menggambarkan tanah menjadi soal hidup-mati, menyatu dengan peluh, sehingga untuk itu “mereka” bersedia melakukan apa saja.<sup>145</sup> Kendati seperti itu, dalam perkembangan kekinian, terlebih dalam era globalisasi ekonomi yang semakin menempatkan tanah sebagai komoditas ekonomi tidak dapat dipungkiri bahwa keberadaan tanah menjadi salah satu faktor ekonomi yang diandalkan dalam pergulatan perekonomian. Dengan demikian, adanya liberalisasi ekonomi pada era globalisasi sekarang ini yang diartikan sebagai sistem perekonomian yang lebih mengarah pada mekanisme pasar merupakan sesuatu yang tidak dapat ditawar-tawar lagi.

---

<sup>144</sup> Dj. A. Simarmata, *Ekonomi Pertanian dan Properti Indonesia : Konsep, Fakta dan Analisis*, (Jakarta : Center for Policy and Implmentation Studies, 1997, hlm. 1.

<sup>145</sup> Erman Rajagukguk, “*Pemahaman Rakyat Tentang Tanah*”, (Makalah tanpa tahun), hlm. 2.

Adanya peningkatan makna dan peristiwa yang terjadi di seluruh dunia yang menyebar dengan cepat untuk membentuk suatu dunia yang tunggal, terintegrasi secara ekonomi, sosial, budaya, teknologi, bisnis dan pengaruh lainnya yang menembus batas dan sekat tradisional seperti bangsa-bangsa, kebudayaan nasional, waktu, ruang, dan bisnis industri meningkat dengan mudah.

Tanah merupakan kebutuhan vital dalam perkembangan industri, hal tersebut mengandung pengertian bahwa tidak ada kegiatan industri yang tidak terlepas dari kebutuhan akan tanah, terlepas dari bentuk apapun industri tersebut. Sehingga tanah menjadi objek vital dalam melakukan semua kegiatan perekonomian, karena di atas tanah semua kegiatan manusia terpusat. Dalam kaitan ini adalah menjadi konsekuensi logis apabila tanah menjadi bagian integral dari modal kegiatan industri atau dengan kata lain tanah menjadi modal investasi, dalam hal ini investasi langsung. Berdasarkan teori ekonomi, investasi berarti pembelian (dan berarti juga produksi) dari kapital/modal barang-barang yang tidak dikonsumsi tetapi digunakan untuk produksi yang akan datang (barang produksi). Dimana modal dalam investasi tersebut merujuk kepada nilai uang yang digunakan dalam sebuah kegiatan bisnis guna membeli aset tetap (fixed asset) seperti tanah dan rumah, fixed asset inilah yang merupakan modal investasi dimaksud.

## **2. Hak Pakai Atas Tanah Sebagai Objek Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan di Indonesia merupakan suatu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak tanggungan merupakan suatu jaminan kebendaan yang mana yang menjadi objek jaminan merupakan benda tidak bergerak yang disebut dengan tanah baik berikut maupun tidak berikut benda yang ada di atasnya.

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Dengan ditunjuknya Hak Pakai menjadi objek hak tanggungan sebagai hak jaminan yang membebani hak atas tanah dari UUPA, bahwa dengan adanya pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah seperti di jelaskan di bab sebelumnya, diberikan suatu ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan

sebagai obyek hak tanggungan. Ini merupakan suatu ketentuan yang baru karena selama ini belum ada ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan sebagai obyek hipotik. Apalagi dengan dikeluarkannya PP No. 40/1996 yang mewajibkan semua Hak Pakai didaftarkan pada buku tanah kantor pertanahan, ini semakin membuka peluang untuk digunakannya Hak Pakai sebagai jaminan kredit. Melihat perkembangan pengaturan tentang Hak Pakai ini apalagi dengan ditempatkannya Hak Pakai sebagai obyek hak tanggungan mencerminkan bahwa Hak Pakai dipandang sangat bermanfaat untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat terutama bagi masyarakat kecil serta pemberian Hak Pakai bagi orang asing akan menarik minat pemodal asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia yang akan bermanfaat bagi pembangunan di Indonesia. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan UUPA dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat. Berkaitan dengan hak asing yang dapat menguasai Hak Pakai ini, menurut Tampil Anshari Siregar perlu diingat bahwa Hak Pakai atas tanah negara diberikan kepada warga negara asing yang benar-benar penduduk Indonesia dan/atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dalam pengertian bahwa aktivitas warga negara asing dan badan hukum asing dimaksud terutama yang terkait kepada Penanaman Modal Asing jika diberikan Hak Pakai kepadanya harus benar-benar memberi manfaat bagi pembangunan nasional Indonesia.<sup>146</sup> Demikian juga pendapat Mariam Darus Badruzaman yang mengatakan :

---

<sup>146</sup> Tampil Anshari Siregar, *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan

“Saya tidak Melihat hal ini sebagai hal positif, karena justru mereka diharapkan membawa dana ke Indonesia dan bukan memperoleh dana dengan memanfaatkan tanah milik negara dan menjaminkannya kepada bank atau pihak ketiga”<sup>147</sup>.

Terlepas dari pesimisme seperti yang diutarakan tersebut di atas, keberadaan Hak Pakai atas tanah sebagai objek hak tanggungan harus dilihat sebagai upaya guna menjawab kebutuhan masyarakat di bidang perekonomian yang terus meningkat. Tinggal bagaimana pesimisme tersebut dijawab dengan adanya pengawasan yang ketat dari negara tentang pelaksanaan dan implementasi pemberian dan penguasaan Hak Pakai tersebut.

Pemanfaatan Hak Pakai atas tanah sebagai hak tanggungan masih kecil dibandingkan hak-hak atas tanah lainnya. Hal ini dikarenakan jangka waktu Hak Pakai yang relatif singkat sehingga tidak menarik investor untuk menggunakan hak atas ini dan juga adanya kebijakan internal perbankan yang membatasi pemanfaatan Hak Pakai atas tanah sebagai objek hak tanggungan. Akhirnya, walaupun keberadaan Hak Pakai dalam perkembangannya telah mengalami kemajuan yang cukup baik terutama dari segi penegasan pengaturannya guna memberi perlindungan hukum bagi masyarakat dan merupakan jaminan kepastian hukum dalam bidang hak-hak atas tanah, namun masih harus dilihat bagaimana wujud nyata pelaksanaannya dalam masyarakat, untuk itu sudah tentu diperlukan peran serta aparat penegak hukum dan masyarakat dalam upaya

---

Pertama, (Medan : Pustaka Bangsa Press, 2005), hlm. 263.

<sup>147</sup> *Ibid.* 262.

mendayagunakan Hak Pakai ini sesuai dengan peruntukannya seperti yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan maupun peraturan pelaksanaannya.

### 3. Jumlah Hak Pakai Atas Tanah Yang di Bebaskan Hak Tanggungan

Menurut sumber yang penulis dapatkan dari BPN, jumlah Hak Pakai yang ada di Indonesia sangat kecil sekali di bandingkan dengan jumlah Hak-Hak dalam ketentuan Hak dalam pertanahan yang ada di Indonesia sebagai berikut:

#### a. Jumlah Bidang Tanah Bersertipikat per Jenis Hak:<sup>148</sup>

| No | Jenis Hak                    | Jumlah Pemilik | Presentase |
|----|------------------------------|----------------|------------|
| 1  | Hak Milik                    | 37.849.228     | 90,55 %    |
| 2  | Hak Guna Usaha               | 12.484         | 0,03 %     |
| 3  | Hak Guna Bangunan            | 3.413.565      | 8,17 %     |
| 4  | Hak Pakai                    | 365.572        | 0,87 %     |
| 5  | Hak Pengelolaan              | 3.314          | 0,01 %     |
| 6  | Hak Milik Satuan Rumah Susun | 105.979        | 0,25 %     |
| 7  | Hak Wakaf                    | 49.969         | 0,12 %     |

Tabulasi Jumlah Bidang Tanah Bersertipikat per Jenis Hak

Badan Pusat Statistik (BPS) melaporkan berdasarkan data Susenas 2014 dan 2015, jumlah penduduk Indonesia mencapai 254,9 juta jiwa. Data BPS menunjukkan, dari total

<sup>148</sup> Sumber data, *Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan BPN RI*, ( 11 Mei 2016), terdapat di Situs, < <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Bidang-Tanah-Bersertipikat/Per-Jenis-Hak>>

tersebut, penduduk laki-laki mencapai 128,1 juta jiwa sementara perempuan sebanyak 126,8 juta jiwa. Jumlah tersebut naik dari 2014 yang berjumlah 252 juta jiwa.<sup>149</sup>

Selain itu, BPS menunjukkan, rasio jenis kelamin penduduk Indonesia pada 2014 dan 2015 relatif sama, yaitu sebesar 101,02 dan 101. Rasio jenis kelamin, BPS menuliskan, menunjukkan bahwa dari 100 penduduk perempuan terdapat 101 penduduk laki-laki.<sup>150</sup>

Adapun, komposisi penduduk kota atau desa menunjukkan penduduk Indonesia pada 2015 lebih banyak di pedesaan, yakni 128,5 juta jiwa. Sementara di perkotaan besar hanya sebanyak 126,3 juta jiwa. Meskipun jumlah penduduk di pedesaan lebih besar, penambahan penduduk dari 2014 ke 2015 di perkotaan lebih besar dibandingkan dengan pedesaan. Tercatat, penambahan penduduk di perkotaan mencapai 1,75% sementara di pedesaan 0,52%.<sup>151</sup>

Dari jumlah penduduk yang berjumlah 252 juta jiwa tersebut hanya 41,800,111 penduduk yang memiliki hak atas tanah yang ada di Indonesia sesuai dengan jumlah pemilik hak atas tanah yang terdaftar di BPN RI.

#### **b. Luas Bidang Tanah Bersertipikat Perjenis Hak**

Sumber yang penulis dapatkan dari BPN, jumlah Hak Pakai yang ada di Indonesia sangat kecil sekali di bandingkan dengan jumlah luas daratan yang di miliki

---

<sup>149</sup> BPS-Statistics Indonesia, *Berita Resmi Statistik*, (11 Mei 2016) terdapat di situs <<https://www.bps.go.id/index.php/pencarian?keywordforsearching=Jumlah+penduduk&yt1=Cari>>

<sup>150</sup> *Ibid*

<sup>151</sup> *Ibid*



oleh bangsa Indonesia, adapun jumlah luas bidang tanah bersertipikat perjenis hak sebagai berikut:<sup>152</sup>

| No | Jenis Hak                    | Jumlah Pemilik | Luas KM2   | Presentase |
|----|------------------------------|----------------|------------|------------|
| 1  | Hak Milik                    | 37.849.228     | 101,219,37 | 54,41 %    |
| 2  | Hak Guna Usaha               | 12.484         | 72,635,32  | 39,5 %     |
| 3  | Hak Guna Bangunan            | 3.413.565      | 5,763,41   | 3,10 %     |
| 4  | Hak Pakai                    | 365.572        | 3,523,21   | 1,89 %     |
| 5  | Hak Pengelolaan              | 3.314          | 870,84     | 0,47 %     |
| 6  | Hak Milik Satuan Rumah Susun | 105.979        | 1,945,91   | 1,05 %     |
| 7  | Hak Wakaf                    | 49.969         | 62,73      | 0,03 %     |

Menurut data terakhir yang disurvei oleh LAPAN dan LIPI, jumlah pulau Indonesia adalah sebanyak 18.110 pulau, Indonesia didaulat sebagai negara kepulauan terbesar di dunia. Bayangkan saja, dari total luas wilayah keseluruhan yang mencapai 5.193.252 km<sup>2</sup>, hanya sepertiga bagiannya saja yang berupa daratan yakni sekitar 1.890.754 km<sup>2</sup> luas daratan, sedangkan dua pertiganya (sekitar 3.302.498 km<sup>2</sup>) berupa wilayah lautan, total daratan tersebut, Indonesia terbagi dalam ribuan pulau-pulau dengan bermacam ukuran.<sup>153</sup> Dari total daratan yang ada di wilayah kesatuan Republik Indonesia sesuai data yang tersaji baru 186.020.79 KM<sup>2</sup> yang terhuni.

#### **4. Jumlah Bidang Tanah Bersertipikat Hak Pakai yang dimiliki Orang Asing**

<sup>152</sup> BPS-Statistics Indonesia, *Berita Resmi Statistik, Op. Cit.*

<sup>153</sup> Ikhsanharahap, *Menanti Kelanjutan Negara maritim*, (11 Mei 2016), terdapat di situs, <[http://www.kompasiana.com/ikhsanharahap44/menanti-kelanjutan-nasib-negara-maritim\\_54f719c8a333114b0d8b48ac](http://www.kompasiana.com/ikhsanharahap44/menanti-kelanjutan-nasib-negara-maritim_54f719c8a333114b0d8b48ac)>

Seperti data yang tersaji sebelumnya bahwa Luas Tanah yang diatas nya bersertipikat Hak Pakai menurut data BPS Statistics Indonesia seluas 3,523,21 KM2 dari 1.890.754 km2 luas daratan, namun dalam data tersebut belum di ketahui yang dimiliki oleh orang asing.



Dalam wawancara Penulis dengan Pejabat BPN Bapak ROLLY IRAWAN Direktur Pengendalian dan Pemantauan Pertanahan sesuai kewenangan nya memberikan penjelasan bahwa selama beliau menjabat sebagai direktur pengawasan dan pemantauan pertanahan tidak diketahui pasti apakah Hak Pakai atas Tanah dan Bangunan yang ada di Jakarta misalnya adalah semua milik asli Warga Negara Indonesia atau bukan. Penulis juga mewancarai Satu-satunya Delegasi Badan Pertanahan Nasional saat Pembentukan Rancangan Peraturan Pemerintah No. 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Bapak ARIUS YAMBE, SH., M.MT Kasubdit Pemantauan dan Evaluasi Tanah Non Pertanian Dirjend Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah juga tidak dapat memberikan penjelasan tentang apakah semua Hak Pakai yang sudah ada baik sebelum

PP No. 103 Tahun 2015 berlaku atau belum berlaku berapa persen yang di miliki oleh Asing dan Asli Warga Negara Indonesia.

Dalam wawancara tersebut Penulis berusaha menggali dari Bapak ARIUS dengan Wawancara sebagai berikut:

Penulis: “Bisa diinfokan ke saya dimana atau atas undangan siapa bapak mewakili BPN saat pembahasan Rancangan PP 103 Tahun 2015?”

Bapak ARIUS: saya lupa atas undangan siapa, namun saya ikut membahas Rancangan PP 103 Tahun 2015 itu di Badan Ketahanan Nasional Kementerian MENKOPOLHUKAM.

Penulis: Berapa orang dari BPN yang mewakili saat itu pak?

Bapak ARIUS: hanya saya sendiri.

Penulis: sebetulnya apa yang melatarbelakangi di Undangkan nya PP 103 ini pak?

Bapak ARIUS: sebelum saya menjawab itu, saya ingin mengutarakan terlebih dahulu ketentuan UUPA kita, bahwa orang asing dilarang mempunyai Hak Milik atas Tanah di Indonesia, karena ini mutlak, jadi jika ingin orang asing memiliki Hak Milik atas Tanah di Indonesia, maka ketentuan pasal 9, 21 dan 22 UUPA harus dirubah terlebih dahulu, nah dalam pembahasan Rancangan PP tersebut sebetulnya hanya membahas Hunian di atas Hak Pakai dan diatas Hak Milik, Yang mungkin mas Nur Hakim sudah tahu sendiri bahwa Hunian diatas Hak Pakai bisa diatas tanah Negara dan diatas Tanah Hak Milik yang dalam ketentuan nya jika diatas Hak Milik harus ada perjanjian yang mendukungnya.

Penulis: sebetulnya apa yang melatarbelakangi Pemerintah menerbitkan PP 103 tahun 2015 ini pak?

Bapak ARIUS: yang melatarbelakangi Pemerintah menerbitkan PP Ini adalah keinginan kepala pemerintahan yaitu Presiden agar banyak orang Asing menginvestasikan danannya di Indonesia untuk membangkitkan investasi di bidang property, selain itu adalah keprihatinan banyak kalangan yang mengetahui praktek kepemilikan property di Pulau Bali yang terdaftar atas nama orang Indonesia, namun sebetulnya milik orang Asing, bagaimana ini terjadi, mereka (orang Asing dan WNI membuat perjanjian yang di namakan Nominee Agreemen.

Penulis: apa saja pembahasan yang agak a lot saat itu pak?

Bapak ARIUS: awalnya Pemerintah menginginkan agar PP ini mempertimbangkan hak seperti Hak Pakai yang ada di Singapore atau Malaysia yang disana lebih lama yaitu 90 tahun.

Penulis: selain itu pak?

Bapak ARIUS: pembahasan saat itu juga harus adanya ketersambungan dengan undang-undang di bidang imigrasi terkait dengan ijin tinggal nya seperti RPTKA dan lain-lain.

Penulis: PP ini sebetulnya ada pertentangan tidak ya pak dengan PP yang lain atau undang-undang?

Bapak ARIUS: sebetulnya di dalam UUPA tentang Hak Pakai itu tidak diatur, di dalam PP No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah diatur 25 Tahun awal Hak yang diberikan, dapat diperpanjang 20 Tahun dan

dapat diperbaharui atas tanah yang sama, namun dalam PP 103 Tahun 2015 diatur Awal Hak atas tanah 30 Tahun dapat di Perpanjang 20 Tahun dan dapat diperbaharui 30 Tahun.

Penulis: Menurut Bapak, apakah PP ini bertentangan dengan PP sebelumnya dengan adanya perbedaan tersebut? Melihat bapak juga berlatar belakang Hukum.

Bapak ARIUS: untuk bertentangan atau tidak nya suatu aturan Hukum mungkin anda lebih tahu karena ada prosedur baku yang harus di lalui, tutup Bapak Arius.

Beberapa hari kemudian, setelah penulis mewawancarai Narasumber dari BPN tersebut, Penulis datang kembali ke BPN untuk menyambangi Pusat Data dan Informasi Pertanahan (PUSDATIN) untuk bertemu dengan Bapak / Ibu VIRGO (KAPUSDATIN) untuk meminta informasi terkait berapa jumlah Hak Pakai yang diberikan oleh pemerintah melalui BPN ke WNA dengan lahirnya PP No. 103 tahun 2015 dan sebelum lahirnya PP tersebut.

Pada tanggal 28 Juli 2016 Penulis mendapatkan telephone dari Bapak Rudi yang memperkenalkan diri sebagai pejabat PUSDATIN, beliau memberikan info melalui SMS yang mengatakan bahwa “ **Pak... saya Rudi dari PUSDATIN ATR BPN, untuk data yang ada di kita tahun 2014 = 12, Tahun 2015 = 10 Tahun 2016 = 11. Nb. Ini data yang pasti valid tahunnya, ada beberapa hak yang keterangan warga negaranya tidak di inputkan, terimakasih.**” Dari data yang ada Penulis menanyakan sebarannya di wilayah mana saja, namun penulis belum mendapatkan jawaban yang

pasti, namun sumber dari BPN menyebutkan bahwa data yang di info ke Penulis adalah data yang bersifat nasional.

Dari beberapa sumber yang penulis temui di BPN, bahwa pendaftaran Hak berupa tempat tinggal baik rumah ataupun apartemen, para WNA tidak mau mengambil risiko, mereka lebih suka menggunakan nama orang lain (Nominee) asli Indonesia dengan berbagai macam cara, menikahi WNI, dengan Perjanjian, mengatasnamakan Hak nya ke Supirnya, pembantunya dan berbagai hal agar supaya kepemilikan mereka tidak harus melakukan perbuatan hukum atas Hak mereka seperti mempanjang setelah sekian tahun dan lain sebagainya. Namun penulis masih mempunyai keyakinan bahwa PP 103 tahun 2015 dan Peraturan Pelaksanaan yang relative masih baru, Sehingga penulis untuk sementara menyimpulkan data untuk WNA tersebut belum maksimal karena PP tersebut masih baru dan Peraturan Pelaksanaan dari PP tersebut juga baru diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2016, sehingga menyebabkan belum terlihatnya efek positif dari PP tersebut, dilihat dari jumlah pendaftaran tahun 2016 sebanyak 10 orang pertanggal 28 Juli 2016, bisa dilihat ada peningkatan disana dibanding tahun sebelumnya, dengan demikian untuk mensukseskan program pemerintah untuk menarik investor asing yang mau menanamkan modalnya di Indonesia berupa kepemilikan Hak atas rumah tinggal perlu mendapatkan dukungan dari berbagai kalangan, baik dunia usaha, kampus, dan masyarakat luas.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Pencapaian sasaran Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal untuk WNA belum terlihat maksimal karena masih baru. Bahwa tanah sebagai modal dasar pembangunan yang merupakan faktor penentu investasi, tetapi Hak Pakai atas tanah sebagai salah satu alternatif khususnya bagi kepemilikan asing atas rumah tempat tinggal/bangunan tidak dapat memberikan daya saing khususnya dengan negara-negara tetangga.

2. Peranan Hak Pakai atas rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing dalam kaitannya dengan peningkatan investasi di Indonesia sangat besar, jika didukung oleh pengetahuan dari para pemangku jabatan di kementerian terkait, karena masih banyaknya orang asing yang tinggal di Indonesia dan tidak mengetahui dengan pasti hak-hak mereka yang bisa didapatkan, sehingga membuat mereka banyak yang membeli properti baik rumah tempat tinggal atau apartemen yang tidak atas nama mereka sendiri.

## **B. SARAN**

1. Investasi adalah tujuan utama untuk menambah APBN Negara Indonesia, baik investasi luar negeri dan investasi dalam negeri, untuk investasi luar negeri sesuai dengan tujuan di bentuknya PP 103 tahun 2015 untuk dapat mencapai sasaran yang sempurna, sosialisasi yang menyeluruh atas hak-hak yang dimiliki oleh orang asing yang tinggal di Indonesia agar mau membeli rumah tempat tinggal/hunian yang sesuai dengan PP 103 tahun 2015 mutlak harus dilakukan, karena ketidak tahuan orang asing yang bekerja atau berinvestasi di Indonesia yang dapat memiliki rumah hunian yang membuat sasaran dari PP 103 tahun 2015 belum maksimal mencapai sasaran.
2. Sistem hukum tanah di Indonesia sudah saatnya ditinjau ulang, terutama Peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, baik Peraturan Pemerintah dan Peraturan menteri ATR/BPN (Agraria dan Tata



Ruang/Badan Pertanahan Nasional) karena masih banyaknya pemahaman yang berbeda dari peraturan yang mengatur tentang hak atas rumah tempat tinggal/bangunan untuk orang asing (WNA) yang tinggal di Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

Curzon, L.B., *Land Law*, Seventh Edition, Great Britain: Pearson Education Limited, 1999

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan, 2002.

Harsono, Boedi, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2002.

- Indiarso dan Sapterno, *Hukum Perburuhan, Perlindungan Hukum bagi Tenaga Kerja dalam Program Jamsostek*, Surabaya: Kurnia, 1996.
- Limbong, Bernhard, *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012
- Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Edisi I, Cetakan ke 1, Yogyakarta: Liberty, 1996.
- Muchsin. *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Bandung: Refika Aditama, 2007.
- Parlindungan, A.P., *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Bandung: Mandar Maju, 1989.
- Parlindungan, A.P., (selanjutnya disingkat A.P. Parlindungan III) *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : Mandar Maju, 1993.
- Philipus, Hadjon M, *Pengkajian Ilmu Hukum Dogmatik (Normatif)* Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 1994.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. VI, Jakarta : CV. Rajawali Pers, 2000.
- S, Hutagalung, A. & Gunawan, M, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008

- Sumardjono, Maria S.W., *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Kompas, 2008.
- Sumardjono, Maria S.W dan Marin Samosir, *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*, Medan: Bina Media, 2000.
- Simarmata, Dj. A., *Ekonomi Pertanahan dan Properti Indonesia : Konsep, Fakta dan Analisis*, Jakarta: Center for Policy and Implmentation Studies, 1997.
- Zaenal Asikin, *Dasar-dasar Hukum Perburuhan*, Raja Grafindo, Jakarta, 1993;
- Zumrokhatun, Siti dan Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya*, Jakarta: Dunia Cerdas, 2014

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 26.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), Pasal 1266.

Indonesia, Undang-Undang tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, UU No 12, LN No. 63 Tahun 2006, TLN. No. 4634, Pasal 7.

- \_\_\_\_\_, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5, LN. 1960/104, TLN. No. 2083, Pasal 16
- \_\_\_\_\_, Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang penanaman Modal Asing, UU No. 25, LN. No. 67 Tahun 2007, TLN. No. 4724, Pasal 1
- \_\_\_\_\_, Undang-Undang tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya, UU No. 20, LN No. 288 Tahun 1961, TLN No. 2324 Pasal 1.
- \_\_\_\_\_, Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4, LN No.42 tahun 1996, TLN. No. 3632 Pasal 4 ayat (1-3).
- \_\_\_\_\_, Undang Darurat Republik Indonesia Tentang Kependudukan Orang Asing, UU No. 9, LN No. 33 tahun 1955, TLN No. 812, Pasal 1.
- \_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, LN. No. 325 Tahun 2015, TLN. No. 5793, Pasal 4.
- \_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah , PP No. 38, Termasuk dalam LN No. 61 Tahun 1963. Pasal 1.
- \_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, PP No. 40, LN. No. 58 Tahun 1996, TLN. 3643, Pasal 3.

- \_\_\_\_\_, Keputusan Presiden tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, PP No. 55, LN No. 158 Tahun 1993, TLN No. 2106 Pasal 2.
- \_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar, PP No. 36, LN. 51 Tahun 1998, TLN No. 3745 Pasal 3.
- \_\_\_\_\_, Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai, KMNA No. 16 Tahun 1997, Pasal 1.
- \_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24, LN No. 59 tahun 1997, TLN. No. 3696, Pasal 47.
- \_\_\_\_\_, Lampiran Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, Nomor 13 Tahun 2016
- \_\_\_\_\_, Peraturan Pemerintah tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, PP No. 103, LN No. 325 tahun 2015, TLN No. 5793. Pasal 1. <sup>1</sup> Indonesia, Undang-
- \_\_\_\_\_, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, PMNA No. 9 Tahun 1999. Pasal 50.

### **C. MAJALAH**

Parlindungan, A.P., Majalah CSIS, Tahun XX No. 2, Jakarta, (selanjutnya disingkat A.P. Parlindungan II), *Beberapa Konsep Tentang Hak Atas Tanah*, Maret-April 1991

### **D. MAKALAH**

Rajagukguk, Erman, "Pemahaman Rakyat Tentang Tanah", Makalah tanpa tahun.

### **E. DISERTASI**

Roestamy, Martin, "Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Rumah dan Bangunan Gedung Oleh Investor Asing Dikaitkan Dengan Asas Nasionalitas Dalam Sistem Hukum Indonesia", Disertasi, Program Magister Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana, Universitas Djuanda Bogor, 2008.

### **F. INTERNET**

Pratama Rahardja dan Mandala Manurung, Teori Ekonomi Makro Suatu Pengantar (24 April 2016) terdapat di situs < <https://readtillend.wordpress.com/2015/04/24/kebijaksanaan-perekonomian-indonesia-selama-era-reformasi-sampai-sekarang/>>

Bank Dunia (27 Januari 2016 < <http://www.indonesia-investments.com/id/keuangan/angka-ekonomi-makro/produk-domestik-bruto-indonesia/item253>>

Harahap, Zahirin, Seputar Pengertian Perlindungan Hukum, (27 Januari 2016), Terdapat di situs <<http://www.artikata.com/artiperlindunganhukum.html>>.

Setkab.go.id , diposkan Oleh: Humas ; Diposkan pada: 12 Jan 2016, Terbitkan PP, Pemerintah Resmi Izinkan Orang Asing Miliki Rumah Tempat Tinggal di Indonesia (3 Mei 2016) <<http://www.repelita.com/terbitkan-pp-pemerintah-resmi-izinkan-orang-asing-miliki-rumah-tempat-tinggal-di-indonesia>>.

Sumber data, Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan BPN RI , ( 11 Mei 2016), terdapat di Situs,<<http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Bidang-Tanah-Bersertipikat/Per-Jenis-Hak>>.

BPS-Statistics Indonesia, Berita Resmi Statistik, (11 Mei 2016) terdapat di situs < <https://www.bps.go.id/index.php/pencarian?keywordforsearching=Jumlah+penduduk&yt1=Cari>>.

Harahap, Ikhsan , Menanti Kelanjutan Negara maritim, (11 Mei 2016), terdapat di situs, < [http://www.kompasiana.com/ikhsanharahap44/menanti-kelanjutan-nasib-negara-maritim\\_54f719c8a333114b0d8b48ac](http://www.kompasiana.com/ikhsanharahap44/menanti-kelanjutan-nasib-negara-maritim_54f719c8a333114b0d8b48ac)>.