

AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH OLEH ORANG ASING DI INDONESIA

Ikhwan Hamid

Universitas Islam Malang

(Jl mayjen haryono No 193 Malang, 65144, +62-341-565544, +62-341-552249) Email :
ikhwanhamid6969@gmail.com

ABSTRACT

Land is a gift from God given to all living things on earth, including humans, as a place to stand and undergo various activities to fulfill life's needs. Because of the importance of land for the survival of humans in this world, land should be protected and managed, many people are unfamiliar with land, so the author has a problem formula as follows how the regulation of buying and selling land rights by foreigners in Indonesia, and how the legal consequences of buying and selling carried out by foreigners in Indonesia. In accordance with the scope of regulation of land rights and buildings, the agency responsible for supervising the fulfillment of the requirements of the right holder is the agency authorized in the land sector, namely the head of the land office in accordance with presidential regulation (Perpres) Number 10 of 2006 concerning the National Land Agency.

Key words: Contract law; Buy and sell; Land rights.

ABSTRAK

Tanah adalah anugerah Tuhan yang diberikan kepada semua makhluk hidup di bumi, termasuk manusia, sebagai tempat untuk berdiri dan menjalani berbagai aktivitas untuk memenuhi kebutuhan hidup. Karena pentingnya tanah bagi keberlangsungan hidup manusia di dunia ini, sudah seharusnya tanah dijaga dan dikelola, banyak masyarakat yang awam tentang pertanahan maka dari ini penulis mempunyai rumusasan masalah sebagai berikut bagaimana pengaturan jual beli hak atas tanah oleh orang asing di Indonesia, dan bagaimana akibat hukum melakukan jual beli yang dilakukan oleh orang asing di Indonesia. Sesuai dengan ruang lingkup pengaturan hak atas tanah beserta bangunan, maka instansi yang bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan terhadap dipenuhinya persyaratan pemegang hak adalah instansi yang berwenang di bidang pertanahan, yakni kepala kantor pertanahan sesuai dengan peraturan presiden (perpres) Nomor 10 Tahun 2006 tentang badan pertanahan Nasional

Kata kunci : Hukum perjanjian; Jual beli; Hak atas tanah

PENDAHULUAN

Tanah adalah anugerah Tuhan yang diberikan kepada semua makhluk hidup di bumi, termasuk manusia, sebagai tempat untuk berdiri dan menjalani berbagai aktivitas untuk memenuhi kebutuhan hidup. Karena pentingnya tanah bagi keberlangsungan hidup manusia di dunia ini, sudah seharusnya tanah dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan seoptimal mungkin sebagai salah satu sumber daya alam untuk kebaikan umat manusia. Dengan akal dan pikiran, Tuhan mempercayakan manusia untuk mengelola dan memanfaatkan tanah demi pembangunan masyarakat, bangsa, dan negara di masa depan. Namun, praktik yang terjadi adalah adanya upaya penyelundupan hukum oleh WNA melalui pinjam nama untuk

menguasai dan memiliki tanah di Indonesia, khususnya di Bali, dengan status hak milik. Merujuk pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kesejahteraan rakyat, maka dapat dipahami bahwa makna dari bumi, air, dan kekayaan alam juga mencakup tanah yang menjadi tempat hidup manusia. Dalam hal ini, negara melalui konstitusi berupaya untuk mengakui dan mengatur pemanfaatan tanah yang kaya akan sumber daya alam, agar dapat dikelola dan digunakan untuk mencapai tujuan besar yaitu kesejahteraan masyarakat.

Makna yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 selaras dengan ketentuan hukum tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, istilah bumi merujuk pada permukaan bumi. Pengertian tanah di sini tidak mencakup semua aspek pengaturan, melainkan dari sudut pandang yuridis, tanah diartikan sebagai Hak. Sebagai bagian dari bumi, sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA, hak menguasai tanah ditentukan oleh negara melalui berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan kepada individu, baik secara pribadi maupun bersama dengan orang lain atau badan hukum. Penelitian ini diharapkan membawa manfaat bagi masyarakat Indonesia guna memahami bagaimana seyogyanya menjaga, merawat, mengelola tanah yang di wariskan leluhurnya. Tujuan penelitian ini salah satunya diperuntukan sebagai bahan pertimbangan, yang dapat dipergunakan untuk bahan pertimbangan maupun komparasi baik berupa teorinya maupun argumentasi yang lahir di dalam penelitian ini.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan Jual beli hak atas tanah oleh orang asing di Indonesia?
2. Bagaimana akibat hukum melakukan jual beli yang dilakukan oleh orang asing?

Jenis penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif, yang berfokus pada analisis terhadap kaidah atau aturan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji norma atau peraturan hukum sebagai bagian dari sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum. Tujuan utama dari penelitian ini adalah memberikan argumentasi hukum yang dapat dijadikan dasar untuk menilai apakah suatu peristiwa telah sesuai dengan hukum, sekaligus memahami bagaimana peristiwa tersebut seharusnya dipandang dalam perspektif hukum. Dalam penelitian hukum, terdapat beberapa metode yang dapat digunakan. Dalam penelitian ini, penulis mengadopsi metode penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan undang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual. Metode ini dilakukan dengan menganalisis undang-undang dan regulasi yang relevan dengan masalah.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Jual beli hak atas tanah oleh orang asing di Indonesia

Dalam undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) menyatakan bahwa orang asing dapat memiliki hak atas tanah dengan status hak Pakai, status tersebut memperbolehkan orang asing memiliki rumah untuk tinggal dengan persyaratan dan jangka waktu tertentu. Terdapat kerangka hukum yang mengatur hak kepemilikan tanah bagi orang asing seperti UUPA, UU No 20 Tahun 2011 tentang rumah susun serta UU No. 11 Tahun 2020 tentang cipta kerja, selain itu terdapat aturan pelaksana peraturan pemerintah PP No 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun.¹

Menurut UUPA hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tidak dapat diberikan kepada orang asing atau badan hukum asing, bagi warga negara asing dan badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia dapat di berikan hak pakai, sesuai dengan jenisnya badan hukum di bedakan pula antara badan hukum publik dan badan hukum privat/keperdataan. Badan hukum yang bersifat publik (perwakilan negara asing, perwakilan badan internasional) dan yang bersifat keperdataan, namun dalam hal yang sangat khusus orang-orang asing boleh menguasai dan menggunakan tanah dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan itupun sangat terbatas hanya di perbolehkan selama 1 (satu)

¹ Mochamad Januar Rizki, "Memahami Aturan Main Kepemilikan Hak atas Tanah bagi Warga Asing," hukumonline.com, accessed January 20, 2025, <https://www.hukumonline.com/berita/a/memahami-aturan-main-kepemilikan-hak-atas-tanah-bagi-warga-asing-lt60bdb680b6402/>.

tahun yaitu bagi warga negara Indonesia yang berganti kewarganegaraan dan orang-orang asing yang memperolehnya melalui pewarisan *AB Intestato*. Dalam pasal 21 ayat (3) UUPA yang menyebutkan bahwa :

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara 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 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,

Berdasarkan ketentuan di atas, WNA tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, Dimana apabila WNA mendapatkan hak milik maka tanah tersebut dikuasai oleh negara, hal tersebut seperti yang diatur dalam pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa :

“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 warganegara yang disamping kewarganegaraannya 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 ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Berdasarkan paparan di atas, dapat disimpulkan bahwa status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diperoleh oleh WNA atau badan hukum asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai atas tanah dengan jangka waktu tertentu, hak sewa untuk bangunan, hak milik atas satuan rumah susun dan rumah tempat tinggal atau hunian. WNA atau badan hukum asing tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, HGU dan HGB. Apabila WNA atau badan hukum asing memperoleh ketiga hak tersebut, maka diwajibkan untuk melepaskannya selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun atau hak-hak tersebut akan hapus karena hukum dan kembali dikuasai oleh negara.

B. Akibat Hukum Melakukan Jual Beli Yang Di Lakukan Oleh Orang Asing

Makna bumi menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan permukaan bumi. Pengertian tanah disini bukan berarti mengatur tanah di dalam seluruh aspeknya, melainkan dari sisi yuridis yang disebut juga dengan Hak. Tanah sebagai bagian dari bumi sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu berdasar atas hak menguasai dari Negara ditentukan dengan 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-orang lain serta badan-badan hukum. Makna bumi menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan permukaan bumi. Pengertian tanah disini bukan berarti mengatur tanah di dalam seluruh aspeknya, melainkan dari sisi yuridis yang disebut juga dengan Hak. Tanah sebagai bagian dari bumi sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu berdasar atas hak menguasai dari Negara ditentukan dengan 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-orang lain serta badan-badan hukum.

Sering kali dijumpai Warga Negara Indonesia (WNI) yang mengabaikan atau bahkan menelantarkan tanahnya karena tidak paham dengan hukum mengenai pertanahan dan konsekuensi apa yang terjadi apabila tanah tersebut jatuh kepada pihak yang salah. Padahal pada zaman sekarang tanah menjadi faktor produksi bahkan komoditas penting yang sangat sering dicari oleh manusia. Dengan bertambahnya atau meningkatnya jumlah penduduk yang begitu cepat, pada akhirnya menimbulkan tingginya permintaan akan tanah, apakah itu untuk keperluan tempat tinggal atau berteduh hingga digunakan sebagai tempat usaha. Tanah juga memiliki sebuah peran penting sebagai tanda kekuasaan seseorang atau kedudukan seseorang, hingga pada akhirnya tanah banyak diperebutkan demi mendapatkan gelar kekuasaan maupun kekayaan.

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik WNI maupun WNA. Pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki. Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”²

Dengan status hak milik merujuk pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kesejahteraan rakyat, maka dapat dipahami bahwa makna dari bumi, air, dan kekayaan alam juga mencakup tanah yang menjadi tempat hidup manusia. Dalam hal ini, negara melalui konstitusi berupaya untuk mengakui dan mengatur pemanfaatan tanah yang kaya akan sumber daya alam, agar dapat dikelola dan digunakan untuk mencapai tujuan besar yaitu kesejahteraan masyarakat. Di beberapa daerah tertentu, tanah di Indonesia menarik perhatian dunia karena kekayaan dan keindahannya. Oleh karena itu, banyak warga negara asing sangat berminat untuk membeli dan memiliki tanah di Indonesia

Makna yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 selaras dengan ketentuan hukum tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, istilah bumi merujuk pada permukaan bumi. Pengertian tanah di sini tidak mencakup semua aspek pengaturan, melainkan dari sudut pandang yuridis, tanah diartikan sebagai Hak. Sebagai bagian dari bumi, sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA, hak menguasai tanah ditentukan oleh negara melalui berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan kepada individu, baik secara pribadi maupun bersama dengan orang lain atau badan hukum.

Selanjutnya, dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dan hal-hal yang dijelaskan dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, beserta kekayaan alam yang terdapat di dalamnya, pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara sebagai representasi kekuasaan seluruh rakyat. Selain itu, dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, hak menguasai dari negara tersebut memberikan kewenangan kepada negara untuk:

- a. Mengatur dan mengelola peruntukan, penggunaan, penyimpanan, serta pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara individu dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

² Website DJKN.

- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara individu dan Tindakan hukum yang berkaitan dengan bumi,air, dan ruang angkasa.

Dengan demikian, terkait dengan kepemilikan tanah di Indonesia, negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah demi pembangunan negara. Hak menguasai negara di sini tidak berarti bahwa negara memiliki tanah tersebut, melainkan negara memiliki kekuasaan untuk mengatur, mengelola, dan melestarikan tanah. Sehubungan dengan hak atas tanah dan hubungan hukum yang timbul dari tanah tersebut karena kewenangan negara untuk mengatur, mengelola, dan melestarikan penggunaan tanah untuk pembangunan masyarakat, bangsa, dan negara Indonesia, negara melalui UUPA juga menetapkan ketentuan mengenai subjek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia. Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa.” Penjelasan yang lebih lanjut mengenai subjek penguasaan hak atas tanah tercantum dalam Pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa:

- (1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik
- (2) Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang diperkenankan
- (3) Orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa batas waktu atau karena percampuran harta akibat perkawinan setelah undang-undang ini berlaku, serta warga negara Indonesia yang memiliki hak milik tetapi kehilangan kewarganegaraannya setelah undang-undang ini berlaku, wajib melepaskan hak tersebut dalam waktu satu tahun sejak perolehan hak atau kehilangan kewarganegaraannya. Jika sesudah jangka waktu tersebut jika hak milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak itu akan dihapus menurut hukum dan tanah nya akan Kembali kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang akan membebani tanah tersebut tetap berlaku
- (4) Selama seseorang memiliki kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesia. Ia tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik, dan ketentuan dalam ayat 3.

Pasal ini akan berlaku baginya, pasal 26 ayat (2) UUPA juga menegaskan bahwa “setiap transaksi jual beli,penukaran,hibah, pemberian melalui wasiat, dan Tindakan lain yang di maksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, atau kepada seseorang yang memiliki kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan

Indonesia, atau kepada badan hukum, kecuali yang di tentukan oleh pemerintah dalam pasal 21 ayat (2) adalah batal”³

KESIMPULAN

1. Aturan pelaksana peraturan pemerintah PP No 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; WNA tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, Dimana apabila WNA mendapatkan hak milik maka tanah tersebut dikuasai oleh negara, hal tersebut seperti yang diatur dalam pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa: “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 warganegara yang disamping 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 ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali
2. Transaksi jual beli, penukaran, hibah, pemberian melalui wasiat, dan Tindakan lain yang di maksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, atau kepada seseorang yang memiliki kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesia, atau kepada badan hukum, kecuali yang di tentukan oleh pemerintah dalam pasal 21 ayat (2) adalah batal, orang asing dapat membeli tanah hak milik namun harus mengganti status tanah menjadi hak pakai

³ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960

DAFTAR PUSTAKA

- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 (1960).
- Pemerintah Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28 (2021).
- Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi Bali, Pub. L. No. Lembaran Negara Republik Indonesia (2018).
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Ke-12. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: KENCANA PRENADAMEDIA GROUP, 17/01.
- YOLLA VIOLETTA, KONSEPSI HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT KUHPERDATA DAN PERKEMBANGANNYA SESUDAH UUPA NO.5 TAHUN 1960 (SKRIPSI, UNIVERSITAS MEDAN AREA,2010)
- Rokilah dan Mia Mukaromah. “Pemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing.” *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 2 No. 2 (31 Desember 2018): 137–50.
- REDAKSI. “ASAS LANDREFORM DALAM HUKUM AGRARIA.” DPC PERADITASIKMALAYA (BLOG), MARCH 16, 2022. [HTTPS://PERADI-TASIKMALAYA.OR.ID/ASAS-LANDREFORM-DALAM-HUKUM-AGRARIA/](https://peradi-tasikmalaya.or.id/asas-landreform-dalam-hukum-agraria/).
- RIZKI, MOCHAMAD JANUAR. “MEMAHAMI ATURAN MAIN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA ASING.” HUKUMONLINE.COM. ACCESSED JANUARY 20, 2025. [HTTPS://WWW.HUKUMONLINE.COM/BERITA/A/MEMAHAMI-ATURAN-MAIN-KEPEMILIKAN-HAK-ATAS-TANAH-BAGI-WARGA-ASING-LT60BDB680B6402/](https://www.hukumonline.com/berita/a/memahami-aturan-main-kepemilikan-hak-atas-tanah-bagi-warga-asing-lt60bdb680b6402/).
- “WEBSITE DJKN.” ACCESSED JANUARY 20, 2025. [HTTPS://WWW.DJKN.KEMENKEU.GO.ID/ARTIKEL/BACA/1582/KEPEMILIKAN-TANAH-BAGI-WARGA-NEGARA-ASING-ATAS-TANAH-DI-INDONESIA.HTML](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/1582/kepemilikan-tanah-bagi-warga-negara-asing-atas-tanah-di-indonesia.html).