

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

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

PENDAHULUAN

Investasi merupakan unsur utama dalam pembangunan ekonomi suatu negara untuk mencapai tingkat pertumbuhan ekonomi yang dikehendaki, maka diperlukan sejumlah Investasi tertentu yang di biayai dengan tabungan nasional. Di negara-negara yang sedang berkembang seperti halnya Indonesia tidak mempunyai sumber dana yang cukup, guna membiayai pembangunan negaranya. Maka dari itu pemerintah Indonesia menawarkan banyak hal kepada investor asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Investasi asing merupakan modal yang diberikan oleh luar negeri kepada Indonesia seperti penanaman saham di perusahaan-perusahaan di Indonesia dan obligasi yang dikeluarkan pemerintah Indonesia.

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.¹ 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,² 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

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

² 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

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

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 perburuan 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 di atas 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 Asing adalah Rumah Tinggal di atas tanah Hak Pakai atau Hak

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

Pakai di atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴

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".⁵ 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"⁶ 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 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

⁴ 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.

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

⁶ Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Pasal 26.

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 kebijakannya sendiri. Oleh karena itu, aparat pelaksana diharapkan dapat menterjemahkan kebijakan itu ke dalam tindakan yang nyata walaupun pelaksanaan kebijakan apapun sebenarnya mengandung risiko kegagalan.

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.⁷

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

⁷ Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Edisi 1, Cetakan ke 1, Liberty, Yogyakarta, 1996, hlm. 10.

jalankan oleh orang Asing agar ada jaminan dari Pemerintah supaya ada kepastian untuk mereka sehingga dapat menarik investor lain masuk ke Indonesia.

- 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,⁸ 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.⁹

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 represif bersifat penanggulangan atau pemulihan keadaan sebagai akibat tindakan terdahulu.¹⁰

⁸ Asikin Zaenal, *Dasar-dasar Hukum Perburuhan*, Raja Grafindo, Jakarta, 1993, hlm. 76.

⁹ Indiarso dan Sapternio, *Hukum Perburuhan, Perlindungan Hukum bagi Tenaga Kerja dalam Program Jamsostek*, Kurnia, Surabaya, 1996, hlm. 12.

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

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.

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).¹¹

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:¹²

1. Bahan Hukum Primer: yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, dalam hal ini yang dipergunakan berupa peraturan-peraturan seperti;
 - a. UUD 1945;
 - b. Peraturan Perundang-undangan Nasional Indonesia;
 - c. Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang penanaman Modal Asing
 - d. 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

¹¹ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. VI (Jakarta : CV. Rajawali Pers, 2000), hlm.12.

¹² *Ibid.*, hlm. 18.

primer, seperti Rancangan Undang-undang, hasil-hasil penelitian, karya tulis kalangan hukum.

3. Bahan Hukum Tersier yaitu;
4. 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.

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.

HASIL PENELITIAN

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.¹³

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.¹⁴

“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 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.¹⁵

DAFTAR HARGA MINIMAL PEMBELIAN RUMAH TUNGGAL ATAU SATUAN RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING

¹⁵ 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

¹³ 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>>.

¹⁴ *Ibid.*

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
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	≥ 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

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”.¹⁶ Definisi dari frasa ini kiranya terlampaui 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.¹⁷

Istilah berkedudukan dalam hal ini artinya sangatlah luas, karena tidak dapat dijumlah penjelasan yang baku tentang istilah tersebut, istilah berkedudukan bila dapat 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”¹⁸ 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”.¹⁹ 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, (selanjutnya disingkat Maria S.W. Sumardjono II), hlm.39.

¹⁸ Indonesia, *Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Tentang Kependudukan Orang Asing*, UU No. 9, LN No. 33 tahun 1955, TLN No. 812, Pasal 1.

¹⁹ *Ibid.* Pasal 6

- b. Sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai.”²⁰

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 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.”²¹

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.²²

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 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 sertifikat, 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

²⁰ Peraturan Pemerintah tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, Op. Cit Pasal 4.

²¹ Maria S.W. Sumardjono II, Op.Cit, hlm. 11.

²² Maria S.W. Sumardjono dan Marin Samosir, 2000, *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*, Bina Media, Medan, (selanjutnya disingkat Maria S.W. Sumardjono III), hlm. 49-50.

- dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.²³

PERAN SERTA HAK PAKAI ATAS TANAH DALAM PENINGKATAN INVESTASI

TANAH MERUPAKAN BAGIAN DARI INVESTASI

Tanah sebagai salah satu kekayaan nasional yang merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa²⁴ 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 kemaslahatan, 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. 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.²⁵

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 menjadisesuatu 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.²⁶ 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.

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

²³ 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.

²⁴ Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Op.Cit., Pasal 1.

²⁵ Dj. A. Simarmata, *Ekonomi Pertanahan dan Properti Indonesia : Konsep, Fakta dan Analisis*, Center for Policy and Implmentation Studies, Jakarta, 1997, hlm. 1.

²⁶ Erman Rajagukguk, “Pemahaman Rakyat Tentang Tanah”, Makalah tanpa tahun, hlm. 2.

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.

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 ditunjukkannya 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.²⁷ Demikian juga pendapat Mariam Darus Badruzaman yang mengatakan : “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”²⁸.

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

JUMLAH HAK PAKAI ATAS TANAH YANG DI BEBANKAN HAK TANGGUNGAN

²⁷ Tampil Anshari Siregar, *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit Pustaka Bangsa Press, Medan, Cetakan Pertama, 2005, hlm. 263.

²⁸ *Ibid.* 262.

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

Jumlah Bidang Tanah Bersertipikat per Jenis Hak:²⁹

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 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.³⁰

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.³¹

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

²⁹ Sumber data, *Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan BPN RI*, (11/05/2016), terdapat di Situs, < <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Bidang-Tanah-Bersertipikat/Per-Jenis-Hak>>

³⁰ BPS-Statistics Indonesia, *Berita Resmi Statistik*, (11/05/2016) terdapat di situs < <https://www.bps.go.id/index.php/pencarian?keyword=Jumlah+penduduk&yt1=Cari>>

³¹ *Ibid*

perdesaan. Tercatat, penambahan penduduk di perkotaan mencapai 1,75% sementara di perdesaan 0,52%.³²

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.

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 oleh bangsa Indonesia, adapun jumlah luas bidang tanah bersertipikat perjenis hak sebagai berikut:³³

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 km², hanya sepertiga bagiannya saja yang berupa daratan yakni sekitar 1.890.754 km² luas daratan, sedangkan dua pertiganya (sekitar 3.302.498 km²) berupa wilayah lautan, total daratan tersebut, Indonesia terbagi dalam ribuan pulau-pulau dengan bermacam ukuran.³⁴ Dari total

³² Ibid

³³ BPS-Statistics Indonesia, *Berita Resmi Statistik*, Op. Cit.

³⁴ Ikhsanharahap, *Menanti Kelanjutan Negara maritim*, (11/05/2016), terdapat di situs, < http://www.kompasiana.com/ikhsanharahap44/menanti-kelanjutan-nasib-negara-maritim_54f719c8a333114bod8b48a>

daratan yang ada di wilayah kesatuan Republik Indonesia sesuai data yang tersaji baru 186.020.79 KM² yang terhuni.

Jumlah Bidang Tanah Bersertipikat Hak Pakai yang dimiliki Orang Asing

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 kewenangannya 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 Undangannya 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 ketentuannya 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 Agreement).

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 tinggalnya 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 tidaknya 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.

KESIMPULAN

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 tanah tidak dapat memberikan daya saing khususnya dengan negara-negara tetangga.

Hak Pakai dengan jangka yang berbeda-beda antara satu aturan dengan aturan yang lain membuat tidak adanya kepastian hukum. Dengan demikian, adanya persamaan jangka waktu hak atas tanah khususnya Hak Pakai yang akan datang diharapkan menjadi salah satu pembaharuan hukum agraria demi terwujudnya kemakmuran. Tentunya

pembaharuan yang dilakukan harus berdasarkan pertimbangan obyektif dan berorientasi kepada kepentingan publik dengan mempertimbangkan aspek hukum, ekonomi, sosial, budaya dan politik.

Sistem hukum tanah di Indonesia sudah saatnya ditinjau ulang, terutama mengenai lembaga hak atas tanah yang berpariatif tetapi tidak kompetitif. Pada masa yang akan datang guna menciptakan iklim investasi yang baik, strata hak atas tanah diatur ulang dengan penyederhanaan hak atas tanah menjadi Hak Milik dan Hak Pakai. Juga harus dilihat jangka waktu Hak Pakai yang melewati masa yang cukup misalkan 70 sampai dengan 100 tahun seperti di China

DAFTAR PUSTAKA

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 Implimentation 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
- _____, 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.

_____, 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.

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

MAKALAH

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

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.

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 Negaramaritim*, (11 Mei 2016), terdapat di situs, < http://www.kompasiana.com/ikhsanharahap44/menanti-kelanjutan-nasib-negara-maritim_54f719c8a333114bod8b48ac>.