

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu objek esensial yang juga menyangkut kepentingan umum sehingga kepemilikan atas tanah, termasuk cara perolehan dan peralihannya perlu diberikan pengaturan yang tegas dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu peraturan di bidang pertanahan yang merupakan pedoman bagi rakyat Indonesia dalam melaksanakan perbuatan hukum sehubungan dengan pertanahan beserta dengan seluruh hak dan kewajibannya adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”). Landasan dibentuknya UUPA guna mewujudkan keadilan dan kemakmuran dalam masyarakat serta demi tercapainya fungsi air, bumi dan ruang angkasa serta mengakomodir tuntutan zaman sehubungan dengan timbulnya segala persoalan agraria. Artinya ketentuan UUPA tersebut semata-mata dibuat untuk melindungi kepentingan rakyat Indonesia.

Berkenaan dengan melindungi kepentingan rakyat Indonesia, maka salah satu hal yang diatur dalam UUPA adalah terkait penguasaan dan pemilikan tanah. Tujuannya supaya pembangunan dan penguasaan atas tanah selaras dengan program-program pembangunan berbasis kerakyatan berdasarkan kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹

Dengan memiliki hak-hak penguasaan atas tanah, setiap pemegang hak atas

¹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, cet. 1, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia), 2005, hal. 49.

tanah mempunyai kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum atas tanah yang haknya ia miliki tersebut.²

Sehubungan dengan perkembangan zaman yang semakin maju dan pesat, maka interaksi antar manusia juga semakin meningkat, baik di antara sesama masyarakat dalam negeri, maupun dengan masyarakat di luar negeri. Seiring dengan meningkatnya interaksi tersebut, maka tidak dipungkiri bahwa semakin banyak pula orang-orang yang berasal dari luar negeri datang ke Indonesia, baik untuk kepentingan pekerjaan, berwisata, maupun untuk menetap. Dengan demikian, diperlukan juga adanya regulasi yang dapat mengakomodir orang-orang asing yang hidup berdampingan di Indonesia dengan rakyat Indonesia guna tercipta keamanan dan ketertiban, khususnya menyangkut hak-haknya atas tanah. Atas hal tersebut dan selaras dengan tugas UUPA untuk mengatur kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah, UUPA telah menetapkan bahwa bagi setiap orang asing yang mempunyai izin untuk tinggal di Indonesia sesuai dengan regulasi yang berlaku, dapat menguasai tanah yang berstatus Hak Pakai³. Selain hak atas tanah berupa Hak Pakai, terdapat hak-hak atas tanah lainnya yang dapat dimiliki oleh orang perseorangan, baik secara sendiri-sendiri maupun secara kolektif dan oleh badan-badan hukum sebagaimana pengaturannya dapat dilihat dalam UUPA, yaitu di antaranya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, hak untuk memungut hasil hutan, hak membuka tanah, hak yang timbul karena sewa-menyewa, serta hak lainnya yang diatur dengan peraturan perundang-undangan. Di antara hak-hak atas tanah yang diatur

² *Ibid.*

³ *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA")*, Pasal 42.

dalam peraturan perundang-undangan, orang-orang asing yang ada di Indonesia hanya dapat menguasai tanah dengan status Hak Pakai dan Hak Sewa. Penelitian ini akan lebih menekankan pada penguasaan tanah dengan status Hak Pakai.

Selain di Indonesia, negara-negara lainnya juga memiliki regulasi yang mengatur kepemilikan tanah untuk orang asing, yang di antaranya sebagai berikut:

a. Singapura

Hukum Singapura melalui Residential Property Act mengatur sebagai berikut:⁴

“approved purchaser” means:

- 1) a Singapore company;*
- 2) a Singapore limited liability partnership;*
- 3) a Singapore society;*
- 4) a foreign person to whom approval has been granted under section 25, 30 or 31;*
- 5) any person, company, limited liability partnership, society, association, or other organisation or body who or which has been exempted by the Minister under section 32; or*
- 6) any body, corporate or otherwise, declared by the Minister of Law by notification in the Gazette to be a public authority or an instrumentality or agency of the government of Singapore.”*

⁴ Residential of Property Act of Singapore Chapter 274 (Revised Edition 31st July 2009 of the Act 18 of 1976) (*“Residential of Property Act of Singapore”*), Pasal 2 ayat 1.

Berdasarkan definisi “*approved purchaser*” tersebut di atas pada butir 4, artinya *foreign person* oleh regulasi Singapura dimungkinkan sebagai pihak yang dapat membeli properti di Singapura.

Foreign person yang dimaksud menurut hukum Singapura adalah:⁵

- 1) orang yang bukan merupakan warga negara Singapura;
- 2) orang yang mendapatkan status sebagai *permanent resident* (berkedudukan tetap);
- 3) badan hukum asing, yaitu:
 - a) perusahaan, badan hukum, perkumpulan, atau badan-badan lain yang didirikan di luar Singapura;
 - b) badan hukum yang didirikan di Singapura dengan sebagian atau seluruh anggota atau direktornya bukan warga negara Singapura;
 - c) perkumpulan atau badan-badan lain yang menurut hukum negara asalnya dapat dituntut atau menuntut, atau memiliki tanah atas nama sekretaris atau pimpinan badan atau perkumpulan tersebut yang sebagian atau seluruh anggota atau direktornya bukan warga negara Singapura;
- 4) perkumpulan yang anggotanya terdiri dari orang yang bukan warga negara Singapura, baik sebagian atau seluruhnya.

Selain itu, Residential Property Act juga mengatur sebagai berikut:

“owner”, in relation to any residential property, means a person other than the mortgagee or chargee not in possession, who is for the time being entitled to dispose of the freehold of any residential

⁵ Maria S. W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Jakarta: Kompas), 2007, hal. 72.

*property whether in possession or reversion, or who holds under a leasehold or is entitled to the rents and profits of the residential property.*⁶

Dalam definisi “pemilik” terkait kepemilikan properti untuk hunian dalam regulasi Singapura menegaskan bahwa pemilik properti sebagaimana tersebut di atas adalah pihak yang berhak melakukan pengalihan Hak Milik (*Freehold*) atas properti atau yang memegang Hak Sewa (*Leashold*) atau yang berhak atas sewa dan keuntungan dari properti hunian. Dengan demikian pihak asing, baik yang merupakan orang asing maupun badan hukum asing berdasarkan hukum negara Singapura dapat menguasai tanah di Singapura dengan status *Leasehold* dan *Freehold*.

Jenis properti berupa tanah dan bangunan yang dapat dibeli oleh pihak asing dan perlu persetujuan dari pejabat yang berwenang, yaitu:⁷

- 1) tanah kosong yang dimaksudkan sebagai hunian (*vacant residential land*);
- 2) *landed property* atau properti yang berdiri sendiri, misalnya *detached house, semi-detached house, terrace house*, termasuk *town house*;
- 3) *landed property* dalam rumah susun yang bukan merupakan bagian dari pembangunan kondominium yang disetujui sesuai dengan *Planning Act*;
- 4) bangunan yang difungsikan untuk perniagaan (*shop house*) yang dibangun dalam wilayah yang ditujukan untuk hunian;

⁶ *Residential of Property Act of Singapore*, Pasal 2 ayat (1).

⁷ Maria S. W. Sumardjono, *Op.Cit.*, hal. 24-25.

- 5) seluruh unit dalam kondominium atau seluruh apartemen;
- 6) *leasehold estate* yang termasuk dalam *restricted residential property* dengan jangka waktu maksimal tujuh tahun dan termasuk setiap perpanjangannya;
- 7) flat *Housing Development Board* (“**HDB**”) yang diperoleh langsung melalui jual beli dari HDB;
- 8) flat HDB dari penjualan kembali sesuai dengan persetujuan HDB;
- 9) ruko (*shop house*) HDB; dan
- 10) *executive condominium* yang jual belinya dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan khusus properti angka 1 sampai 4, persetujuan hanya dapat diberikan kepada pihak asing untuk dihuni sendiri dengan disertai syarat-syarat tertentu, misalnya selama tiga tahun terhitung sejak diperolehnya, properti tersebut tidak diizinkan untuk dijual dan harus dihuni sendiri. Jika yang dimohonkan adalah *vacant residential land*, maka terdapat syarat-syarat untuk pembangunannya serta syarat-syarat lainnya yang harus dipenuhi jika orang asing itu telah memiliki *restricted residential property*, HDB flat, atau *executive condominium* pada saat mengajukan permohonan untuk membeli properti lain.

b. Malaysia⁸

Sebagaimana diatur dalam The Land National Code yang diterbitkan pada tahun 1965, hak yang dapat diberikan di atas tanah yang terdapat di Malaysia adalah *Leasehold Title* dan *Freehold Title*. Bagi

⁸ *Ibid.*, hal.27-28.

orang yang bukan berkewarganegaraan Malaysia serta badan hukum selain badan hukum Malaysia diakomodir untuk memiliki dua jenis hak tersebut dan untuk *Leasehold Title* memiliki jangka waktu sewa tertentu, seperti 60 tahun atau 99 tahun serta dapat diperbaharui atau diperpanjang kembali serta pada umumnya negara yang memiliki hak atas tanah tersebut.⁹ Jadi, kepemilikan hak atas tanah bagi badan hukum asing serta orang asing, baik di Malaysia maupun Singapura memiliki persamaan.

Berdasarkan National Land Code No. 56 of 1965 Part 33 Pasal 433a, yang disebut dengan *foreign interest* meliputi:¹⁰

- 1) Warga negara asing (“WNA”);
- 2) Badan hukum yang didirikan di Malaysia yang lebih dari 50% (lima puluh persen) sahamnya dimiliki oleh WNA;
- 3) Badan hukum asing yang didirikan di luar Malaysia.

Secara umum di Malaysia semua aset yang dimiliki pihak asing sebagaimana tersebut di atas memerlukan persetujuan *Foreign Investment Committee* (“FIC”) dan tidak diperbolehkan untuk dialihkan dalam periode 3 (tiga) tahun dihitung sejak diperolehnya persetujuan FIC. Khusus rumah yang akan digunakan untuk tempat tinggal, pihak asing tersebut hanya diperbolehkan memiliki.¹¹

- 1) rumah yang memiliki 2 (dua) lantai atau lebih dan pemilikannya tidak lebih dari 10% (sepuluh persen) dari seluruh unit yang ada dalam suatu proyek perumahan. Terdapat minimal harga properti

⁹ Agus Setyadi Hadisusilo, “Tesis Perbandingan Hukum Perolehan Hak atas Tanah untuk Orang Asing di Indonesia Khususnya di Pulau Batam dengan Orang Asing di Negara Malaysia”, 2009, Universitas Diponegoro Semarang, hal. 62.

¹⁰ *Ibid.*, hal. 62-63..

¹¹ Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit.*, hal. 27.

yang bisa diperoleh pihak asing sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2) *semi-detached units* serta tanah/*bungalow*, dengan ketentuan tidak lebih dari 10% (sepuluh persen) dari jumlah unit suatu proyek secara keseluruhan. Dalam hal orang asing akan mengembangkan tanah guna investasi, maka ia wajib mendirikan perusahaan patungan dengan kepemilikan saham sekurang-kurangnya 49% (empat puluh sembilan persen) dimiliki oleh warga negara Malaysia dan 30% (tiga puluh persen) di antara 49% (empat puluh sembilan persen) saham tersebut dimiliki oleh Bumiputera;

3) apartemen atau kondominium dengan harga lebih dari RM250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Ringgit Malaysia), dengan ketentuan kepemilikan asing atas properti tersebut maksimal 50% (lima puluh persen) dari seluruh unit dalam kondominium tersebut;

Selain itu, pihak asing tidak diperbolehkan untuk memiliki tempat tinggal di bawah ini:¹²

1) rumah dengan kategori sederhana (*medium-cost*) ataupun sangat sederhana (*low-cost*);

2) apartemen dengan kategori sederhana (*medium-cost*) atau dengan kategori sangat sederhana (*low-cost*);

3) bangunan yang terdiri dari dua lantai atau kurang;

4) rumah yang diperuntukkan untuk Bumiputera;

¹² Ibid, hal. 27-28.

- 5) rumah yang didirikan di atas tanah yang peruntukannya diberikan bagi orang Melayu (*Malay-reserve land*).

c. Turki

Dalam ketentuan hukum Turki juga terdapat dua jenis hak atas tanah untuk badan hukum dan perorangan, yaitu tanah *Leasehold* yaitu tanah Hak Sewa dan tanah *Freehold* yaitu tanah Hak Milik, dimana tanah *Freehold* memiliki ciri-ciri sebagai berikut:¹³

- 1) perorangan dapat menguasai hak atas tanah tersebut;
- 2) memiliki jangka waktu yang tidak terbatas dan tidak di bawah penguasaan negara;
- 3) merupakan hak terkuat dan terpenuh atas tanah yang dapat dimiliki oleh seseorang. Akan tetapi, pemilik tanah *Freehold* tetap harus tunduk pada ketentuan perundang-perundangan Turki yang berlaku yang di antaranya sehubungan dengan penggunaan tanah tersebut;
- 4) adanya kewenangan negara untuk memperoleh kembali tanah *Freehold* guna kepentingan umum maupun kepentingan strategis lainnya, seperti pertambangan, pertanian, sejarah, nilai-nilai budaya, militer dan keamanan nasional;
- 5) orang asing diizinkan membeli tanah *Freehold* setelah memperoleh pemeriksaan militer untuk memastikan tanah yang akan dibeli tidak berada di dalam zona terlarang atau zona militer.

¹³ Listiyowati Sumanto, *Pembatasan Pemilikan Hak atas Tanah oleh Orang Asing dan Badan Hukum Asing*, Jurnal Hukum PRIORIS, vol. 3, nomor 3, 2013, hal. 80-81.

Jadi, terdapat persamaan dan perbedaan terkait kepemilikan hak atas tanah oleh orang asing dan badan hukum asing antara hukum Indonesia dengan hukum Turki, yaitu:¹⁴

- 1) Hukum tanah Indonesia mengatur bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia hanya diizinkan mempunyai tanah berstatus Hak Pakai.
- 2) Hukum tanah Turki mengakomodir orang asing dan badan hukum asing untuk memiliki tanah *Freehold Title*, dengan ketentuan apabila warga negara Turki diizinkan membeli properti di negara tersebut, maka orang asing dan badan hukum asing diizinkan juga membeli properti di Turki, dengan syarat-syarat sesuai ketentuan yang berlaku di Turki, di antaranya seperti tidak terletak dalam zona yang terlarang dan terdapat batasan maksimal luas properti.

Kesimpulannya, hukum tanah negara-negara lainnya, seperti Singapura, Malaysia, serta Turki memungkinkan orang asing untuk mempunyai properti di negara-negara tersebut, tetapi tetap ada pembatasan-pembatasan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di masing-masing negara tersebut.

Kembali pada ketentuan kepemilikan tanah oleh orang asing dalam UUPA yang berupa Hak Pakai, subjek hukum pemilik tanah berstatus Hak Pakai diberikan hak berdasarkan UUPA untuk memungut hasil dari tanah dan/atau menggunakan tanah tersebut, dimana tanah tersebut adalah tanah

¹⁴ *Ibid.*, hal. 98.

yang dimiliki oleh orang lain atau secara langsung dikuasai oleh negara serta memiliki jangka waktu tertentu sesuai yang diatur dalam UUPA dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait. Di sisi lain, terdapat Hak Milik yang merupakan hak atas tanah yang hanya diperbolehkan untuk dimiliki oleh warga negara Indonesia (“WNI”) dan badan hukum sebagaimana ditetapkan oleh pemerintah yang merupakan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh.¹⁵

Sifat dari Hak Milik tersebut yang membedakannya dengan sifat status hak tanah lainnya. tetapi dengan adanya sifat “terkuat” serta “terpenuh” tidak memberikan arti bahwa Hak Milik adalah hak yang tidak dapat diganggu gugat dan mutlak, melainkan memberikan arti bahwa Hak Milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh di antara seluruh hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh subjek hukum sesuai hukum tanah yang berlaku di Indonesia. Berkaitan dengan sifat Hak Milik tersebut, maka UUPA menutup kemungkinan pihak asing untuk memperoleh tanah yang berstatus Hak Milik dengan cara apapun, termasuk dengan cara jual beli.

Kemudian pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (“PP 103/2015”). PP 103/2015 tersebut mengatur bahwa orang asing dapat mempunyai properti yang digunakan untuk hunian atau tempat tinggal selama ia berkedudukan di Indonesia, memiliki izin tinggal di Indonesia, serta kehadirannya memberikan manfaat untuk Indonesia, properti yang

¹⁵ UUPA, Pasal 21 ayat (1) dan (2).

dimaksud di antaranya berada di atas tanah berupa Hak Pakai, Hak Pakai di atas tanah berstatus Hak Milik yang didasarkan dengan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”), dan satuan rumah susun di atas tanah berstatus Hak Pakai.¹⁶

Atas Hak Pakai tersebut, oleh UUPA dimungkinkan juga untuk berada di atas bidang tanah berstatus Hak Milik berdasarkan perjanjian pemberian yang ditandatangani pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik yang mengatur bahwa Hak Pakai di atas tanah Hak Milik bisa dialihkan kepada pihak lain.¹⁷ Umumnya pengalihan Hak Pakai tersebut dengan syarat harus ada persetujuan dari pemegang Hak Milik. Terkait perjanjian pemberian Hak Pakai yang berada di atas tanah Hak Milik juga diberikan pengaturan secara lebih tegas dalam PP 103/2015 sebagaimana tersebut di atas, yaitu perjanjian tersebut wajib dituangkan dalam akta PPAT sebagaimana telah disebutkan di atas.

Dalam rangka pelaksanaan ketentuan PP 103/2015 tersebut, maka terbit Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (“Permen ATR 29/2016”), Menteri Agraria dan Tata Ruang, Sofyan Djalil, menginginkan dengan adanya Permen ATR 29/2016 orang asing

¹⁶ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (“PP 103/2015”), Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 4.

¹⁷ UUPA, Pasal 43 butir b.

mempunyai kemudahan tinggal dan memiliki properti di Indonesia sehingga tidak dikarenakan persoalan pasar di dalam peraturan atau regulasi, banyak investor asing terkendala untuk melaksanakan investasi di Indonesia.¹⁸ Sesuai pendapat tersebut, dapat disimpulkan bahwa Permen ATR 29/2016 diterbitkan guna memberikan kemudahan bagi orang asing untuk memiliki hunian sehingga investasi orang asing di bidang properti meningkat dan hal tersebut diwujudkan dengan adanya peraturan yang menegaskan bahwa orang asing yang memiliki izin untuk tinggal di Indonesia dapat mempunyai properti untuk hunian dengan Hak Pakai. Properti untuk hunian tersebut di antaranya merupakan rumah tunggal yang berada di atas tanah sebagai berikut:¹⁹

- a. tanah berstatus Hak Pakai;
- b. tanah berstatus Hak Pakai atas Hak Milik dengan dasar perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik yang dibuat dalam bentuk akta PPAT;
- c. tanah berstatus Hak Pakai, dimana tanah Hak Pakai tersebut berasal dari Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang diubah menjadi Hak Pakai.

Sehubungan dengan terjadinya Hak Pakai yang salah satu subjek haknya adalah orang asing, dimana orang asing tersebut melaksanakan transaksi pembelian tanah berstatus Hak Milik dari WNI, maka tanah Hak

¹⁸ Arimbi Ramadhiani, *Sofyan Djalil: Orang Asing Mau Bikin Istana, Silakan*, (<https://properti.kompas.com/read/2016/11/01/141807721/sofyan.djalil.orang.asing.mau.bikin.istana.silakan>), diakses pada 27 Oktober 2019.

¹⁹ *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia ("Permen ATR 29/2016")*, Pasal 3 ayat (1) jo. Pasal 4.

Milik yang bersangkutan selanjutnya menjadi tanah negara yang langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai kepada orang asing yang bersangkutan.²⁰ Berdasarkan Permen ATR 29/2016 artinya jual beli tanah berstatus Hak Milik antara WNI dan orang asing yang memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam regulasi yang berlaku dapat langsung dilakukan tanpa perlu sebelumnya mengubah status hak atas tanah dari yang semula Hak Milik menjadi tanah berstatus Hak Pakai.

Merujuk juga pada pendapat Effendi Perangin, yaitu peralihan Hak Milik dalam transaksi jual beli terjadi saat dilaksanakannya jual beli yang bersangkutan di hadapan PPAT dan selanjutnya pendaftaran jual beli berfungsi untuk memperoleh bukti bahwa kedudukan pembeli sebagai pemilik tanah tersebut sudah kuat dan membuktikan bahwa transaksi jual beli tersebut sah dan mengikat.²¹ Oleh karena itu dari sisi hukum, saat jual beli terjadi (saat Akta Jual Beli (“AJB”) yang dibuat oleh PPAT ditandatangani), maka saat tersebut adalah saat beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dan pendaftaran sertipikat atas nama pembeli untuk memperkuat keabsahan jual beli tersebut.

Di sisi lain Permen ATR 29/2016 mengakomodir WNI untuk menjual tanah Hak Miliknya kepada WNA dan selanjutnya tanah Hak Milik yang bersangkutan langsung jatuh menjadi tanah negara yang kemudian diubah serta diberikan sebagai Hak Pakai kepada orang asing yang membeli tanah tersebut. Atas adanya kondisi tersebut, artinya objek jual beli yang tercantum dalam AJB adalah tanah berdasarkan sertipikat Hak Milik

²⁰ *Ibid*, Pasal 6 ayat (1).

²¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, (Jakarta:CV Rajawali), 1986, hal. 24.

(meskipun nantinya tanah tersebut akan jatuh menjadi tanah negara yang kemudian langsung diubah menjadi tanah Hak Pakai).

Ketentuan tersebut memberikan kesan bahwa setelah dilakukan jual beli meskipun pembelinya adalah subjek hukum yang oleh UUPA dinyatakan tidak berhak memiliki Hak Milik, namun jual beli tersebut tetap mengikat sehingga tanah Hak Milik tersebut selanjutnya dapat diubah menjadi Hak Pakai. Padahal apabila merujuk juga pada salah satu syarat materiil jual beli, pihak pembeli selaku pihak yang menerima hak atas tanah wajib memenuhi persyaratan untuk mempunyai tanah yang akan ia beli sesuai UUPA agar jual beli tersebut sah.

Selain itu, terdapat perbedaan antara Permen ATR 29/2016 dengan PP 103/2015. Di dalam PP 103/2015 tidak mengakomodir bahwa orang asing dapat membeli tanah dengan pencantuman objek jual belinya dalam AJB berupa tanah Hak Milik (bukan tanah Hak Pakai) berkenaan dengan ketentuan yang diatur dalam Permen ATR 29/2016. Akibat adanya perbedaan ketentuan antara UUPA, PP 103/2015, dan Permen ATR 29/2016, maka Penulis tertarik untuk menganalisis apakah ketentuan antara UUPA, PP 103/2015, dan Permen ATR 29/2016 masih selaras dan Penulis juga tertarik untuk meneliti apakah dalam praktiknya PPAT benar melaksanakan pembuatan AJB atas jual beli tanah Hak Milik antara WNI dengan orang asing dengan merujuk pada Permen ATR 29/2016 mengingat kedudukan UUPA berada dalam kedudukan tertinggi dalam hierarki perundang-undangan di bidang pertanahan meskipun Permen ATR 29/2016 telah mengatur melalui Pasal 6 ayat (3) Permen ATR 29/2016 bahwa PPAT-

lah yang membuat akta untuk memindahkan tanah Hak Milik guna menjadi rumah tinggal tersebut kepada orang asing.²² Berkenaan dengan latar belakang yang Penulis telah uraikan di atas, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul:

“ANALISIS HUKUM MENGENAI KETENTUAN JUAL BELI TANAH HAK MILIK KEPADA ORANG ASING DI DALAM PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 29 TAHUN 2016.”

1.2. Rumusan Masalah

Sehubungan dengan latar belakang sebagaimana telah Penulis uraikan, maka di dalam penelitian ini Penulis akan meneliti rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kesesuaian antara Permen ATR 29/2016 dengan UUPA dan PP 103/2015 terkait jual beli tanah berstatus Hak Milik oleh WNI kepada orang asing?
2. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah berstatus Hak Milik oleh WNI kepada orang asing dikaitkan dengan Permen ATR 29/2016?

1.3. Tujuan Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan dari penelitian ini, yaitu:

²² *Permen ATR 29/2016*, Pasal 6 ayat (3).

1. Untuk mengetahui kesesuaian antara Permen ATR 29/2016 dengan UUPA dan PP 103/2015 terkait jual beli tanah berstatus Hak Milik oleh WNI kepada orang asing.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah berstatus Hak Milik oleh WNI kepada orang asing dikaitkan dengan Permen ATR 29/2016.

1.4. Manfaat Penelitian

Berkaitan dengan tujuan penelitian sebagaimana telah disebutkan di atas, Penulis berharap melalui penelitian yang dilakukan oleh Penulis ini, maka dapat menyumbangkan manfaat atau kegunaan baik secara teoretis maupun praktis di bidang hukum, yaitu:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Memberikan sumbangan bahan pemikiran serta bahan pemecahan masalah terkait hukum agraria, khususnya terkait peralihan tanah berstatus Hak Milik kepada orang asing dari sisi kesesuaiannya dengan regulasi di bidang pertanahan yang berlaku di Indonesia;
 - b. Menjadi pedoman atau bahan pertimbangan bagi para pihak yang ingin meneliti atau mengkaji secara lebih mendalam mengenai bagaimana praktik pelaksanaan jual beli atas tanah Hak Milik oleh WNI kepada orang asing sesuai ketentuan Permen ATR 29/2016 di kalangan PPAT.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Diharapkan dapat menjadi masukan yang bermanfaat bagi hakim dalam memutus perkara apabila terdapat permasalahan transaksi

jual beli tanah Hak Milik antara WNI dan orang asing dan terkait kewenangan PPAT dalam membuat AJB tersebut.

- b. Diharapkan dapat menambah wawasan PPAT dalam menghadapi permohonan untuk membuat AJB atas tanah berstatus Hak Milik antara WNI dengan orang asing serta dalam pelaksanaan pembuatan aktanya.
- c. Diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan menambah informasi untuk masyarakat, khususnya bagi WNI yang akan menjual tanah Hak Miliknya kepada orang asing dan orang asing yang akan membeli tanah Hak Milik dari WNI untuk kemudian diubah menjadi tanah berstatus Hak Pakai.

1.5. Sistematika Penulisan

Penyusunan tesis ini dilakukan sedemikian rupa yang tersusun atas lima bab dan setiap bab tersebut diuraikan kembali dalam sub bab yaitu sebagian uraian yang lebih kecil dari tesis ini. Semua bagian-bagian dari tesis ini merupakan satu kesatuan yang saling berkaitan erat satu dengan lainnya. Adapun sistematikanya sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab Tinjauan Pustaka Penulis membahas di antaranya mengenai uraian tanah berstatus Hak Milik dan Hak Pakai, pengertian PPAT, termasuk kewenangan dan tugas utamanya, dan pengaturan dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan terkait jual beli tanah.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi penjelasan berkenaan dengan metode penelitian yang Penulis gunakan dalam penulisan tesis ini, yang terdiri dari jenis penelitian, sumber dan jenis data, teknik pengumpulan data, metode pendekatan, teknik pengolahan data, serta teknik analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Hasil Penelitian dan Analisis adalah bab yang isinya menganalisis dan membahas rumusan masalah sebagaimana dikemukakan pada bab I tesis ini. Hasil penelitian dan analisis tersebut berdasarkan data atau sumber-sumber hukum yang berhasil dikumpulkan Penulis.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini disusun kesimpulan-kesimpulan dari bab per bab berdasarkan hasil penelitian. Selain itu disertakan juga saran-

saran yang bermanfaat dan adalah rekomendasi dari hasil kesimpulan guna dijadikan bahan pertimbangan bagi PPAT sebagai pembuat akta di bidang pertanahan serta WNI dan orang asing yang akan melaksanakan transaksi jual beli atas tanah berstatus Hak Milik.

