

Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)

Agung Torang Sitohang¹, Desy Yolanda Br Bangun², Lidia Rumapea³, Roselli Anjelina Lumbansiantar⁴, Tasya Br Marbun⁵, Widya Helen Anjalina Purba⁶, Ramsul Nababan⁷

¹⁻⁶ Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Medan

Email: : agungtorang.3212411001@mhs.unimed.ac.id¹, yolandbangun08@gmail.com²,
rumpaelidia879@gmail.com³, sellylumbansiantar@gmail.com⁴, tasyamarbun05@gmail.com⁵,
whelenapurba@gmail.com, ramsulnababan@gmail.com

Abstract *In current conditions, foreign nationals in Indonesia are not becoming fewer and fewer, but are actually increasing in number. There are several reasons why there are so many foreigners in Indonesia, one of which is the global flow and modernization factor, and another reason is to increase multilateral cooperative relations with other countries, so it is felt necessary to provide easy access for foreigners to visit or live in Indonesia. However, foreigners are not allowed to control land with ownership rights, where if foreigners obtain ownership rights then the land is controlled by the state.*

The research method used in this research is a qualitative descriptive method with a normative juridical approach which analyzes legal norms from the perspective of literature study. Data was obtained through literature study, interviews and documentation. The research was carried out to find out how land rights are controlled by foreign citizens according to the UUPA and how the use rights and the end of legal relations for residential homes for foreign citizens are carried out. Land ownership for foreign citizens in Indonesia is generally limited and regulated by Law Number 5 of 1960. They can obtain use rights to land, but ownership rights are limited to certain forms of foreign investment. This is intended to protect national interests and prevent foreign investment or accumulation of land by foreign parties.

Keywords: *Ownership; Foreigners; National Land*

Abstrak Dalam kondisi terkini, WNA yang ada di Indonesia semakin lama tidak semakin sedikit, tetapi malah semakin banyak jumlahnya. Ada beberapa penyebab mengapa begitu banyak WNA di Indonesia, salah satunya adalah faktor dari adanya arus global dan modernisasi, dan alasan lainnya yaitu untuk meningkatkan hubungan kerjasama multilateral dengan negara lain, sehingga dirasakan perlu untuk memberikan akses kemudahan bagi WNA untuk berkunjung ataupun tinggal di Indonesia. Namun, WNA tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, dimana apabila WNA mendapat hak milik maka tanah tersebut dikuasai oleh negara.

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian kali ini adalah metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan yuridis normative yang menganalisis norma-norma hukum dari sudut studi kepustakaan. Data diperoleh melalui studi pustaka, wawancara, dan dokumentasi. Dilakukannya penelitiannya untuk mengetahui bagaimana penguasaan hak-hak atas tanah oleh warga Negara asing menurut UUPA dan bagaimana hak pakai dan berakhirnya hubungan hukum untuk rumah tinggal bagi warga negara asing. Kepemilikan tanah bagi warga negara asing di Indonesia umumnya terbatas dan diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Mereka dapat memperoleh hak pakai atas tanah, namun kepemilikan hak milik terbatas pada bentuk investasi asing tertentu. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan nasional dan mencegah investasi asing atau akumulasi tanah oleh pihak asing.

Kata Kunci: Kepemilikan; WNA; Pertanahan Nasional

PENDAHULUAN

Tanah Air Indonesia merupakan anugrah dari Tuhan Yang Maha Esa bagi segenap bangsa Indonesia. Tanah merupakan modal dalam Pembangunan suatu bangsa dan dapat dimanfaatkan untuk kesejahteraan dan kemakmuran bagi warga Negara Indonesia. Tanah sebagai sumber daya alam yang dapat dimanfaatkan, diusahakan dan digunakan untuk sebaik-baiknya guna kesejahteraan bangsa Indonesia. Di dalam konstitusi Indonesia sebagaimana pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dinyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam

yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

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.

Masyarakat yang tinggal di wilayah negara Indonesia tidak hanya Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut WNI) saja, akan tetapi banyak juga Warga Negara Asing (selanjutnya disebut WNA). Dalam kondisi terkini atau akhir-akhir ini, WNA yang ada di Indonesia semakin lama tidak semakin sedikit, tetapi malah semakin banyak jumlahnya. Ada beberapa penyebab mengapa begitu banyak WNA di Indonesia, salah satunya adalah faktor atau dampak dari adanya arus global dan modernisasi, dan alasan lainnya yaitu untuk meningkatkan hubungan kerjasama multilateral dengan negara lain, sehingga dirasakan perlu untuk memberikan akses kemudahan bagi WNA untuk berkunjung ataupun tinggal di Indonesia.

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.”

WNA yang berkunjung dan ingin menetap di Indonesia dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu WNA yang tinggal dalam jangka waktu tertentu dan WNA yang ingin menetap di Indonesia. Secara hukum, 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 (selanjutnya disebut sarusun) dan rumah tempat tinggal atau hunian. Oleh sebab itu, selain hak-hak tersebut, hak atas tanah yang diperoleh oleh WNI harus dilepas apabila ia memutuskan untuk menjadi WNA, hal tersebut diatur 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 kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, WNA tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, dimana apabila WNA mendapat 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 Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.” Hal ini sebagai upaya untuk mengurangi adanya kepemilikan atas tanah oleh WNA yang ingin bertempat tinggal atau membuka usaha di Indonesia, yaitu dengan menjaga agar tanah hak milik WNI tidak menjadi tanah milik WNA. Selain itu, kepemilikan atas hak milik juga membantu WNI agar dapat memanfaatkan tanah hak miliknya untuk menunjang kehidupannya.

Selain hak pakai, warga negara asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memperoleh hak atas tanah dengan status hak sewa, apabila ia berhak mempergunakan tanah yang dimiliki orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar

kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pemilik tanah atas tanah hak sewa maupun penerima hak sewa tidak boleh memberikan syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan dalam perjanjian sewa tanah yang telah disepakati oleh para pihak, hal ini diatur dalam Pasal 44 ayat (3) UUPA yang menyebutkan bahwa: “Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.”

Selanjutnya berkembang dari latar belakang tersebut diatas oleh karenanya Penulis akan menerangkannya dalam bentuk sebuah makalah riset yang berjudul “Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)”.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian atau metode ilmiah adalah prosedur atau langkah-langkah dalam mendapatkan pengetahuan ilmiah atau ilmu, maka metode penelitian adalah cara sistematis untuk menyusun ilmu pengetahuan. Sedangkan teknik penelitian adalah cara untuk melaksanakan metode penelitian. Metode penelitian biasanya mengacu pada bentuk-bentuk penelitian.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian kali ini adalah metode deskriptif pendekatan yuridis normative yang menganalisis norma-norma hukum dari sudut studi kepustakaan. Menurut Nazir “Studi kepustakaan merupakan langkah yang penting dimana setelah seorang peneliti menetapkan topic penelitian, langkah selanjutnya adalah melakukan kajian yang berkaitan dengan teori yang berkaitan dengan topic penelitian. Sumber-sumber kepustakaan dapat diperoleh dari buku, jurnal, majalah, hasil-hasil penelitian (tesis atau disertasi), dan sumber-sumber lainnya yang sesuai (internet, Koran, dll).

PEMBAHASAN

Penguasaan Hak-Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing

Berdasarkan hasil wawancara di Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Medan, Hak Milik, yang merupakan hak paling kuat dan komprehensif, memiliki batasan terhadap kepemilikan oleh Warga Negara Asing (WNA). Bagaimanapun, WNA yang ingin "menguasai" properti seperti rumah atau bangunan dapat menggunakan instrumen hukum bernama Nominee/Trustee Agreement. Pada dasarnya, pemilik sah properti tersebut adalah Warga Negara Indonesia (WNI), dengan biaya yang dibiayai oleh WNA terkait.

Kepemilikan bersifat tidak langsung melalui hubungan hukum antara WNI dan WNA, yang diatur dalam perjanjian bernama Nominee/Trustee Agreement. Perjanjian tersebut menjelaskan dengan jelas hubungan hukum antara WNI dan WNA, menyatakan bahwa hak atas tanah pada

dasarnya dimiliki oleh WNI. WNA, dalam hal ini, berperan sebagai "trustee" yang dapat melaksanakan berbagai tindakan hukum atas hak yang "dimilikinya," seperti penjaminan atas properti, penyewaan, dan tindakan hukum lainnya.

Adapun menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tidak dapat dialihkan kepada orang asing atau badan hukum asing. Akan tetapi, WNA dan badan hukum asing yang memiliki keberadaan hukum di Indonesia diperbolehkan memiliki hak pakai. Perlu dicatat bahwa badan hukum dibedakan berdasarkan jenisnya, yaitu badan hukum publik (seperti perwakilan negara asing dan badan-badan internasional) serta badan hukum privat atau keperdataan. Perbedaan ini menunjukkan bahwa regulasi ini mempertimbangkan posisi dan sifat badan hukum dalam konteks kepemilikan tanah di Indonesia.

Dalam konteks yang sangat khusus, terdapat ketentuan yang memungkinkan orang-orang asing untuk memiliki dan memanfaatkan tanah dengan hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Namun, penting untuk dicatat bahwa akses ini sangat terbatas, hanya diizinkan selama periode singkat, tepatnya 1 (satu) tahun. Izin ini diberikan secara spesifik kepada warga negara Indonesia yang mengganti kewarganegaraannya dan orang-orang asing yang memperoleh tanah melalui pewarisan Ab Intestato. Dengan kata lain, kewenangan ini diberikan dalam situasi yang sangat terbatas, menekankan pada perubahan status kewarganegaraan dan warisan melalui pewarisan tanpa surat wasiat (Wisnoe, 2012).

Dalam konteks sistem hukum pertanahan, tampaknya tidak ada kemungkinan bagi warga negara asing atau badan hukum asing untuk memperoleh hak atas tanah, kecuali hak pakai. Hal yang sama berlaku untuk Investor Asing, yang dapat memiliki tanah di Indonesia melalui perusahaan nasional dalam kerangka penanaman modal asing (PMA) sesuai dengan peraturan hukum Indonesia.

Sebagai alternatif, untuk tempat tinggal, orang asing dapat memilih untuk menyewa rumah yang dimiliki oleh orang Indonesia. Namun, jika mereka ingin membangun rumah sendiri, ada kemungkinan untuk menguasai dan menggunakan tanah terkait dengan hak pakai atau hak sewa. Dalam konteks ini, hak sewa untuk bangunan dan hak pakai dapat diberikan dengan jangka waktu maksimal 25 tahun.

Kebijakan terkait orang asing dan badan hukum asing dalam bidang pertanahan diatur oleh beberapa perundang-undangan, antara lain:

- 1) Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945
- 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- 3) Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal Asing
- 4) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun
- 5) Keputusan Presiden Tahun 1992

- 6) Peraturan Pemerintah No. 40 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah
- 7) Peraturan Pemerintah No. 41 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia
- 8) Keputusan Presiden No. 34 Tahun 1992 tentang pemanfaatan tanah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan untuk Usaha Patungan dalam Rangka Penanaman Modal Asing.

Aspek keadilan dalam peraturan perundang-undangan di atas dapat dianalisis dari dua perspektif. Di satu sisi, warga negara asing dan badan hukum asing diberikan peluang untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan. Namun, di sisi lain, guna tidak mengurangi perlindungan yang diberikan oleh pemerintah kepada warganya sendiri, terutama mereka yang membutuhkan bantuan ekonomi, diberlakukan persyaratan bagi warga negara asing dan badan hukum asing yang ingin memiliki hak atas tanah dan bangunan, dengan beberapa pembatasan yang telah dijelaskan.

Dalam kerangka pengaturan hak atas tanah dan bangunan, instansi yang bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan terhadap pemenuhan persyaratan pemegang hak serta seluruh kewajiban terkait adalah Instansi yang berwenang di bidang pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan, sesuai dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, memegang peran kunci dalam proses ini.

Dalam UUPA, tidak secara tegas dinyatakan siapa yang termasuk warga negara asing. Oleh karena itu, kita dapat merujuk pada Undang-Undang No. 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Namun, pada undang-undang tersebut, definisi warga negara asing atau orang asing tidak dijelaskan secara eksplisit.

Pasal 7 menyatakan bahwa setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia dianggap sebagai orang asing. Dengan demikian, orang yang tidak masuk dalam kriteria pasal 2, 4, 5, dan 7 dianggap sebagai orang asing. Pasal 2 mengatur bahwa Warga Negara Indonesia terdiri dari orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara. Penjelasan pasal 2 menegaskan bahwa orang Indonesia asli adalah mereka yang menjadi Warga Negara Indonesia sejak kelahirannya dan tidak pernah menerima kewarganegaraan lain atas kehendak sendiri. Oleh karena itu, kriteria untuk menentukan Warga Negara Indonesia dari bangsa Indonesia asli adalah berdasarkan tempat kelahiran dan penerimaan satu kewarganegaraan, yaitu Warga Negara Indonesia. Sementara untuk orang-orang bangsa lain, undang-undang hanya menyinggung bahwa mereka yang akan menjadi Warga Negara Indonesia harus memenuhi persyaratan dan mendapatkan pengesahan melalui undang-undang.

Secara umum, Kepala Kantor Pertanahan bertugas mencatat pendaftaran dalam serangkaian proses, seperti pemberian hak pakai, termasuk perpanjangan dan pembaharuan hak, peralihan, pembebanan, serta penghapusan hak pakai yang bersangkutan. Adapun, jika kantor pertanahan melanggar ketentuan yang berlaku, sanksi administratif akan diterapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, penerapan aturan ini tidak hanya memberikan peluang, tetapi juga menegaskan kewajiban dan tanggung jawab yang harus dipatuhi oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kepemilikan tanah dan bangunan. Hak pakai dan berakhirnya hubungan hukum untuk rumah tinggal bagi warga negara asing.

Hak Pakai dan Berakhirnya Hubungan Hukum untuk Rumah Tinggal bagi Warga Negara Asing

Berdasarkan hasil wawancara di Kantor BPN Medan, rumah tempat tinggal atau hunian yang bisa dimiliki oleh warga negara asing, selain rumah yang dibangun di atas tanah hak pakai, juga dapat dimiliki melalui perjanjian dengan pemilik hak atas tanah. Perjanjian tersebut berbentuk tertulis dan dibuat melalui akta pejabat pembuat akta tanah, memiliki jangka waktu 25 tahun, yang dapat diperbaharui selama 25 tahun.

Terkait kepemilikan rumah susun oleh warga negara asing sesuai UU No. 16 Tahun 1985, harus berada di atas hak pakai atas tanah negara. Ini disebabkan karena konsep pemilikan rumah susun melibatkan pemilikan individu dan pemilikan bersama secara proporsional terhadap tanah, benda, dan bagian bersama. Syarat berkedudukan di Indonesia, sesuai UU No. 12 Tahun 2006, mensyaratkan izin tinggal tetap, izin kunjungan, atau izin tinggal terbatas, dengan bukti dokumen keimigrasian sesuai peraturan yang berlaku.

Badan hukum asing yang dapat memiliki hak pakai mencakup badan hukum privat dan publik. Pembatasan bagi warga negara asing memungkinkan kepemilikan satu rumah tempat tinggal, baik berdiri sendiri maupun rumah susun di atas hak pakai. Bangunan yang bisa dimiliki warga negara asing dan badan hukum asing, untuk tempat tinggal atau hunian, tidak termasuk yang sederhana, dibiayai oleh pemerintah, atau mendapat fasilitas subsidi. Untuk rumah susun, persyaratan lain mencakup satuan rumah susun dengan minimal 2 lantai, sesuai dengan kondisi di Indonesia.

Bangunan non-hunian bisa berupa bangunan berdiri sendiri atau rumah susun untuk keperluan perkantoran atau usaha komersil. Warga negara asing atau badan hukum asing yang memiliki bangunan perkantoran atau tempat usaha harus sesuai dengan kondisi tertentu, seperti berdiri sendiri dalam kawasan tertentu, rumah susun dengan minimal 3 lantai, atau berbentuk rumah toko minimal 3 lantai.

Meskipun PP No. 41 Tahun 1996 tidak mengatur penjualan tanah dan bangunan yang dimiliki warga negara asing, serta tidak eksplisit mencakup hibah dan pewarisan, Peraturan Menteri

Agaria/Kepala BPN No. 7/1996 memperbolehkan penyewaan bangunan oleh warga negara asing kepada pihak lain, melalui perusahaan Indonesia dengan perjanjian tertulis, asalkan tanah dan bangunan tidak digunakan oleh pemiliknya.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 41 Tahun 1996 mengatur tentang penghapusan hak pakai dan bangunan di atasnya bagi warga negara asing dan badan hukum asing. PP ini menetapkan bahwa warga negara asing yang membeli rumah di Indonesia harus memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia dan memiliki serta memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia. Hubungan hukum antara warga negara asing, tanah, dan bangunan tempat tinggalnya dapat berakhir jika jangka waktu perjanjian berakhir, atau jika warga negara asing tersebut tidak berada di Indonesia sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut.

Selama satu tahun setelah berakhirnya jangka waktu, wajib bagi warga negara asing tersebut untuk melepaskan atau mengalihkan tanah dan bangunannya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika dalam satu tahun hak atas tanah belum diserahkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka rumah yang dibangun di atas tanah hak pakai akan dikuasai negara untuk dilelang. Jika rumah dibangun berdasarkan perjanjian, maka rumah tersebut menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak pakai atas rumah tempat tinggal bagi warga negara asing juga dapat berakhir jika tidak memenuhi syarat-syarat keimigrasian yang diatur dalam PP No. 32 Tahun 1994. Ketentuan keimigrasian tersebut mencakup warga negara asing yang melepaskan izin tinggal tetap atau izin tinggal terbatas atas kemauannya sendiri, berada di luar wilayah Negara Republik Indonesia terus-menerus melebihi batas waktu ijin masuk kembali, atau dikenakan tindakan keimigrasian.

KESIMPULAN

Kepemilikan tanah bagi warga negara asing di Indonesia umumnya terbatas dan diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Menurut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), penguasaan hak-hak atas tanah oleh warga negara asing diatur dengan ketat, dengan beberapa pembatasan dan persyaratan tertentu. Hal ini bertujuan untuk menjaga kedaulatan tanah dan kepentingan nasional. Warga negara asing harus mematuhi ketentuan-ketentuan khusus yang diatur dalam UUPA untuk dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia.

Kebijakan tersebut umumnya membatasi warga negara asing untuk memiliki hak milik atas tanah, dengan fokus pada hak pakai sebagai alternatif. Hak pakai untuk tinggal bagi warga negara asing umumnya merupakan izin yang diberikan oleh suatu negara dengan syarat tertentu. Hubungan hukum ini dapat berakhir jika izin tersebut dicabut atau berakhir sesuai

dengan ketentuan yang berlaku, seperti berakhirnya visa atau pelanggaran ketentuan tinggal. Mereka dapat memperoleh hak pakai atas tanah, namun kepemilikan hak milik terbatas pada bentuk investasi asing tertentu. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan nasional dan mencegah investasi asing atau akumulasi tanah oleh pihak asing.

SARAN

Adapun saran penulis setelah melakukan penelitian ini adalah untuk kepemilikan tanah bagi warga negara asing di Indonesia, perlu memahami regulasi yang berlaku. Saat ini, umumnya warga negara asing hanya dapat memiliki hak pakai atas tanah selama jangka waktu tertentu. Pastikan untuk memahami persyaratan dan batasan yang berlaku, serta konsultasikan dengan ahli hukum atau instansi terkait sebelum mengambil keputusan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardani, M. N. (2017). Kepemilikan Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Inonesia. *Jurnal LAW Reform* , 204-216.
- Astri Putri Aprilla, I. P. (2018). Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Warga Negara Asing Dengan Meminjam Nama Warga Negara Indonesia. *JIPPK* , 15-21.
- Hartana, I. G. (2019). Hukum Tanah Sebagai Bagian Dari Hukum Agraria Dalam Pembangunan Nasional Di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* , 114-118.
- Irawan, E. P. (2021). Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia. *Khatulistiwa Law Review* , 348-359.
- Kadek Rita Listyanti, N. M. (-). Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia Terkait Dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960. *Kencana* , 1-5.
- Rokilah, M. M. (2018). Pemilikan Hak Atas Tanah bagi Waga Negara Asing. *AJUDIKASI: Jurnal Ilmu Hukum Undang*, 137-150.
- Sari, I. (-). Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). - , 15-33.
- Winardi, M. (2017). Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Jurnal Repertorium* , 61-72.
- Undang-Undang RI no.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, Sekretariat Negara, 1985.
- Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.
- Wisnoe Michael, Tesis : Kepemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing dan Kewarganegaraan Ganda, Depok : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012.