

**PERSPEKTIF YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM
HAK PAKAI ATAS TANAH BAGI PENANAM MODAL ASING
DI INDONESIA**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI PERSYARATAN
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM
ILMU HUKUM**

OLEH:

ASTRI ISIMA

NIM. 16340068

PEMBIMBING:

ISWANTORO, S.H., M.H.,

**ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2020**

ABSTRAK

Saat ini Indonesia memiliki banyak potensi dalam sumber daya alam maupun sumber daya manusia. Tentunya membutuhkan bantuan dana dari luar, yakni dengan adanya bantuan penanaman modal asing. Salah satu cara untuk menggait pemodal asing yakni diberikannya fasilitas berupa kepemilikan tanah. Menurut perundang-undangan WNA yang keberadaannya memberikan manfaat di Indonesia diberikan kesempatan untuk memiliki atau penguasaan hak atas tanah dengan status Hak pakai. Maka dari itu peneliti tertarik untuk mengkaji mengenai bagaimana perlindungan hukum Hak pakai atas tanah bagi WNA melalui penanaman modal asing di Indonesia.

Penulisan skripsi ini menggunakan jenis penelitian normatif yakni penelitian pustaka (*Library Research*) dengan mengelola data dari berbagai literatur berupa perundang-undangan, buku serta karya ilmiah yang berhubungan dengan penelitian penulis. Penelitian ini bersifat dekriptif-analitis dengan menjelaskan perundang-undangan yang mengatur terkait masalah yang diangkat penulis kemudian menganalisis aturan tersebut dengan bahan-bahan berupa teori dari buku dan karya ilmiah yang penulis temukan.

Berdasarkan penelitian ini dapat disimpulkan bahwa bentuk perlindungan hukum yang dilakukan pemerintah untuk menjaga hak WNI dalam pemilikan Hak Milik atas tanah dari WNA yakni pemberian penguasaan hak atas tanah dengan status Hak pakai serta pemilikan rumah tinggal atau hunian diatas tanah Hak pakai. WNA yang dapat memiliki hak atas tanah tersebut menurut ketentuan PP Nomor 103 Tahun 2015 yakni WNA yang berkedudukan di Indonesia dan memberikan manfaat bagi pembangunan di Indonesia, salah satunya melalui penanaman modal asing. Pada dasarnya pemerintah telah berupaya mengeluarkan kebijakan demi menjaga tanah Hak Milik dari WNA. Namun beberapa penyuludupan hukum masih tetap terjadi seperti adanya praktek perjanjian pinjam nama yang tanpa sepengetahuan pemerintah, penguasaan tanah tersebut dimiliki oleh WNA.

Kata kunci: Hak pakai, Rumah tinggal/hunian, WNA, Penanaman Modal Asing.



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Surat Persetujuan Skripsi atau Tugas Akhir

Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan
seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Astri Isima
NIM : 16340068
Judul Skripsi : Perspektif Yuridis Perlindungan Hukum Hak pakai Atas
Tanah Bagi Penanam Modal Asing Di Indonesia.

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar
sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas
dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 9 Juli 2020 M
18 Zulqo,dah 1441 H

Pembimbing

Iswanto S.H., M.H.
NIP. 19661010 199202 1 001

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-706/Un.02/DS/PP.00.9/08/2020

Tugas Akhir dengan judul : PERSPEKTIF YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM HAK PAKAI ATAS TANAH
BAGI PENANAMAN MODAL ASING DI INDONESIA

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ASTRI ISIMA
Nomor Induk Mahasiswa : 16340068
Telah diujikan pada : Kamis, 16 Juli 2020
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 5f311368bc2af



Penguji I
Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 5f11098e78406



Penguji II
Faiq Tobroni, M.H.
SIGNED

Valid ID: 5f3350118ae9a



Yogyakarta, 16 Juli 2020
UIN Sunan Kalijaga
Plt. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 5f34e86e0b469

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Astri Isma
NIM : 16340068
Jurusan : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Perspektif Yuridis Perlindungan Hukum Hak Pakai Atas Tanah Bagi Penanam Modal Asing Di Indonesia”** adalah hasil penelitian/karya saya, sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya, dan bebas dari plagiarisme. Jika kemudian hari terbukti bukan karya saya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 9 Juli 2020

Saya yang menyatakan



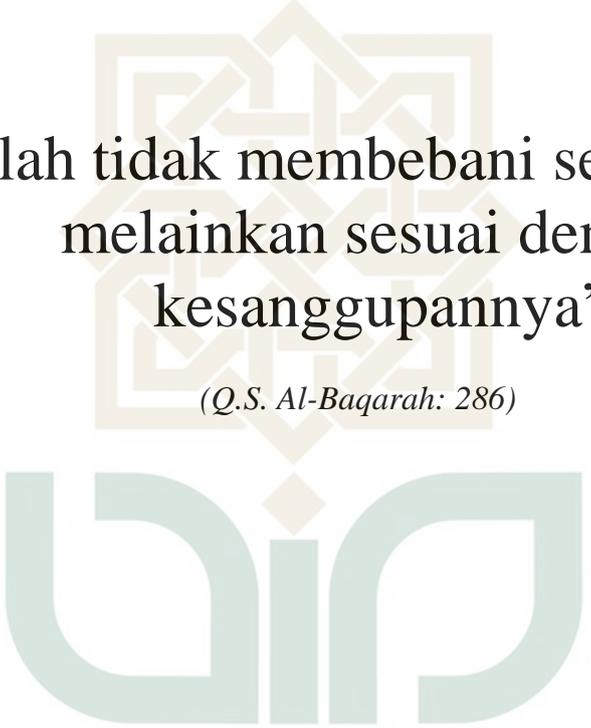
Astri Isima
Nim 16340068

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

“Allah tidak membebani seseorang
melainkan sesuai dengan
kesanggupannya”

(Q.S. Al-Baqarah: 286)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Jangan kecewakan mereka yang tulus menyayangimu dan yang kamu sayangi

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan sebagai rasa terima kasih kepada mereka yang sangat saya cintai dan hormati:

1. Kepada kedua orang tua penulis yang sangat pengusun sayangi dan sangat hormati, yakni Bapak Alm. Ahmad Isima dan Ibu Marryam Sako yang selalu mendukung, menyemangati dan tak pernah henti mendoakan penulis dalam meraih cita-citanya. Serta untuk Pak Athar Kidamu S.Pd. terima kasih telah menjaga dan melindungi MaMa saya tercinta.
2. Kepada kedua kakak perempuan dan adik laki-laki saya, yakni Kak Nurlaila Isima, S.H, M.H, dan Kak Greity Isima, S.Tr., yang selalu memberikan nasehat, semangat, bantuan financial dan doa yang tiada henti bagi keberhasilan penulis. Serta adekku Randi Isima yang selalu menyemangati dan menjadi teman diskusi terbaik selama mengerjakan tugas ini.
3. Kepada kedua kakak ipar saya yakni Kak Aziz Handika Hidayatullah S.I.P., dan Kak Pristihadi Halim S.Tr., terima kasih sudah memberikan nasehat dan semangat bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
4. Kepada Nona kecil keponkan penulis yakni Aretha Jennaira Tamimah yang telah hadir memberi semangat dan senyuman dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Kepada Bapak dan Ibu dosen serta seluruh staf UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

6. Kepada Almamater tercinta UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta dan Program Studi Ilmu Hukum Angkatan 2016.



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أَحْمَدُ اللَّهُ رَبَّ الْعَالَمِينَ، أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا رَسُولُ اللَّهِ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ، أَمَا بَعْدُ

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Segala puji bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat, taufiq, serta hidayah dan karunia-Nya kepada seluaruh makhluk yang ada di seluruh alam semesta ini. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kita kekasih Allah SWT Nabi Muhammad SAW yang selalu kita nantikan syafatnya di *Yaumul Akhir* nanti.

Berkat limpahan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir/skripsi yang berjudul **“Perspektif Yuridis Perlindungan Hukum Hak pakai atas Tanah Bagi Penanam Modal Asing di Indonesia.”** Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Program Studi Ilmu Hukum. Penulis menyadari bahwa tidak sedikit hambatan dalam proses penulisan skripsi ini, namun penulis menyadari bahwa kelancaran dalam menulis skripsi ini tidak lain adalah berkat bantuan dari berbagai pihak. Maka dari itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

2. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H, M.Hum., dan Ibu Nurainun Mangunsong S.H., M.H., selaku Ketua dan Sekretaris Program Studi ilmu Hukum.
4. Bapak Dr. Mochammad Sodik, S.Sos., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Bapak Iswantoro S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang senantiasa dengan penuh kesabaran dan ikhlas memberikan arahan dan nasehat bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Dosen Penguji I yakni Bapak Udiyo Basuki S.H., M.Hum., dan Penguji II yakni Bapak Faiq Tobroni S.H., M.H., yang telah memberikan masukan dan nasehat dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Seluruh Dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan ilmu selama perkuliahan penulis.
8. Teman terdekat penulis yakni: Alta, Okta, Ulin, Farhan i, Afifah, Handika..
9. Teman-teman yang selalu direpotkan penulis yakni: Fina, Dinnie, Nela, Aslah.
10. Teman-teman seperjuangan penulis dalam mengikuti perlombaan SFNMCC Se-PTKIN 2018 di Intitus Agama Islam Negeri Jember dan perlombaan NMCC Peradi 2019 yakni, Mas Andika Bintang, Nofan, Ferdi, Dadan, Koko Yuli, Ulin, Cici, Maila, Herlina, Kumila, Faisal, Slamet, Rio, Farhan, Dimas, Zaqil, Handika, Pangesa, Devi Icha, Anin, Erisa, Ikhya, Wilda, Lalu Rizki.

11. Teman-teman seperjuangan penulis dalam kegiatan KKN Tematik di Gorontalo Utara yakni, Nisa, Nurin, Dewi, Bang Taman, Mas Adi, Ferdi Utomo, Halim, Hasan, Sugeng.
12. Teman-teman Program Studi Ilmu Hukum Angkatan 2016
13. Teman-teman Komunitas Sastra Hukum
14. Teman-teman Pusat Studi dan Konsultasi Hukum terutama Korp Senja Hijau dan Pengurus Bidang Penelitian dan Pengembangan tahun 2018
15. Teman-Teman Himpunan Mahasiswa Islam Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta terutama Korp Insan Balapati.
16. Teman-teman Angkatan Elkhazzantan Madrasah Aliyah Negeri Insan Cendekia Gorontalo.
17. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa membalas kebaikan dan ketulusan yang telah diberikan. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Akhir kata, penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan semoga ilmu yang penulis dapat berguna bagi kepentingan Nusa, Bangsa dan Agama. *Aamiin*.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Penulis



Astri Isima
NIM. 16340068

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK.....	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan.....	8
D. Telaah Pustaka.....	9

E. Kerangka Teoritik.....	12
F. Metode Penelitian.....	18
G. Sistematika Penulisan	23

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENANAM MODAL ASING DAN HAK ATAS TANAHNYA.....Error! Bookmark not defined.

- A. Penanaman Modal Asing.....Error! Bookmark not defined.
- B. Lembaga yang Berwenang Mengkoordinasikan Investasi....Error! Bookmark not defined.
- C. Hak Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional Error! Bookmark not defined.

BAB III TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENGGUNAAN TANAH DARI WNA DI INDONESIA DAN PENDAFTARAN TANAH DAN HAK PAKAI SERTA KONSEP PERBANDINGAN HUKUM..Error! Bookmark not defined.

- A. Penguasaan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi WNA di Indonesia .Error! Bookmark not defined.
- B. Konsep Perlindungan Hukum dalam Penguasaan dan Pemilikan Tanah
Error! Bookmark not defined.

BAB IV ANALISIS TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM HAK PAKAI ATAS TANAH BAGI WNA MELALUI PENANAMAN MODAL ASING DI INDONESIA	Error! Bookmark not defined.
A. Perlindungan Hukum Hak pakai Atas Tanah Bagi WNA Melalui Penanaman Modal Asing Di Indonesia	Error! Bookmark not defined.
B. Argumentasi Yuridis Pengkhususan Pemberian Hak Atas Tanah Bagi WNA yang melakukan penanaman Modal Asing.....	Error! Bookmark not defined.
BAB V PENUTUP	100
A. Kesimpulan.....	100
B. Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA	103

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara kesatuan bagi seluruh rakyat Indonesia. Selama rakyat Indonesia bersatu sebagai bangsa serta bumi, air, serta ruang angkasa yang terkandung di dalamnya dipertahakan oleh rakyat Indonesia, maka tidak akan ada kekuasaan yang dapat memutskan ataupun meniadakan hubungan tersebut.¹

Negara Indonesia saat ini memiliki potensi besar dalam hal sumber daya alam maupun sumber daya manusia. Namun adanya keterbatasan modal membuat negara belum mampu mengelola secara baik sumber daya yang ada, keterbatasan ini memperlambat proses pembangunan perekonomian negara, maka dari itu untuk mewujudkan kebijakan ekonomi, beberapa negara berupaya untuk meningkatkan investasinya. Salah satu cara untuk meningkatkan investasi yaitu melalui investasi asing.²

Menurut Jack Francis investasi adalah penanaman modal yang diharapkan dapat menghasilkan tambahan dana di masa depan. Sedangkan

¹ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1990), hlm. 25.

² Evalina Barbara Meliala, "Pemberian Hak Atas Tanah dalam Rangka Penanaman Modal Setelah Diundangkannya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal", *Tesis*, Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (2008), hlm. 1.

menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM), penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan menanamkan modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing dengan tujuan melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia, istilah penanaman modal ini sering disebut dengan investasi.

Penanaman modal asing berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) yaitu kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri. Kehadiran penanam modal asing di Indonesia sangat diperlukan untuk mengolah kekuatan ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil³.

Penanaman modal merupakan salah satu kegiatan ekonomi yang mendatangkan penghasilan bagi Negara Indonesia. Pemerintah terus berusaha menyempurnakan peraturan-peraturan dalam hal penanaman modal untuk kepentingan kegiatan tersebut. Hal yang paling utama dalam peraturan tersebut yakni mengenai fasilitas yang diberikan pemerintah kepada pihak yang melakukan penanaman modal di Indonesia, karena hal tersebut membuat para penanam modal tertarik untuk menanamkan modalnya. Salah satu fasilitas yang harus diperhatikan adalah mengenai

³ Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Pasal 1 angka 3

pemberian penggunaan tanah untuk penanaman modal karena tanah merupakan faktor utama yang pasti dibutuhkan oleh para penanaman modal. Maka dari itu, kebijakan mengenai penguasaan tanah dalam penanaman modal merupakan hal yang sangat dinantikan. Pemerintah harus berhati-hati dalam membuat kebijakan tersebut karena di satu sisi, Pemerintah harus membuat kebijakan yang dapat menarik pihak penanam modal untuk menanamkan modalnya di Indonesia dan sisi lain kebijakan tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan serta tidak bertentangan dengan keadilan dalam masyarakat Indonesia.⁴

Pengertian WNA adalah mereka yang berada pada suatu negara tetapi secara hukum tidak menjadi anggota negara yang bersangkutan, namun tunduk pada pemerintah dimana mereka berada. Adapun pengertian lain yakni WNA adalah orang berada atau tinggal di Indonesia baik dalam rangka bekerja atau belajar tetapi tidak ada pengakuan resmi sebagai WNI.⁵

Keberadaan WNA di Indonesia salah satu sebabnya dikarenakan keikutsertaan mereka dalam kegiatan penanaman modal di Indonesia. Kegiatan penanam modal ini dalam berupa WNA yang bekerja di Indonesia, baik itu melalui penanaman saham di perusahaan dalam negeri

⁴ Aries Hutagalung, "Kebijakan Pertanahan dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Nomor 3, Th. XXXVIII (Juli-September 2008), hlm. 353.

⁵ "Pengertian WNI dan WNA", www.promo-jitu.com/2016/08/pengertian-warga-negara-indonesia-dan.html, akses 6 Juni 2020.

maupun perusahaan asing yang berkedudukan di dalam negeri Namun, adapun bidang-bidang tertentu seperti bidang pertambangan minyak dan gas bumi, bidang transportasi. Selain itu juga dalam bidang perbankan, serta kantor cabang perusahaan asing yang didirikan di Indonesia.⁶ WNA dalam hal ini tentunya membutuhkan tempat tinggal untuk bertahan hidup selama di Indonesiadan menjalankan usahanya, maka dari itu mereka membutuhkan tanah untuk mendirikan bangunan.

Berikut adalah data WNA secara perorangan yang memiliki Hak pakai di Indonesia⁷:

KODEKANWIL	KANWIL	WARGANEGARA	JUMLAH
05	Riau	SINGAPURA	1
09	DKI	JERMAN	1
10	Jabar	KOREA SELATAN	1
10	Jabar	AUSTRALIA	5
10	Jabar	NORWEGIA	1
10	Jabar	INDIA	1
10	Jabar	CHINA	1
12	Jatim	PERANCIS	1
12	Jatim	BELANDA	1
15	Kalteng	INGGRIS	1
15	Kalteng	AUSTRALIA	1
22	Bali	PERANCIS	11
22	Bali	Australia	1
22	Bali	RUSIA	1
22	Bali	BELANDA	4

⁶ Gatot Supranomo, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, (Banjarmasin: Sinar Grafika, 2012), hlm. 3.

⁷ Pusat Data dan Informasi Badan Pertanahan Nasional, tanggal 8 Juli 2020

22	Bali	AMERIKA SERIKAT	10
22	Bali	SWITZERLAND	2
22	Bali	MALAYSIA	2
22	Bali	INGGRIS	7
22	Bali	KOREA UTARA	1
22	Bali	Perancis	1
22	Bali	Inggris	1
22	Bali	SWEDIA	1
22	Bali	CHINA	2
22	Bali	JEPANG	1
22	Bali	AUSTRALIA	16
22	Bali	CINA	1
22	Bali	JERMAN	2
22	Bali	HONGKONG	1
22	Bali	JAPAN	1
22	Bali	SINGAPURA	2
23	NTB	INGGRIS	1
24	NTT	AMERIKA SERIKAT	1
24	NTT	URUGUAYA	1
24	NTT	KANADA	1
24	NTT	PERANCIS	2
24	NTT	BELANDA	1
24	NTT	ITALIA	2
27	Malut	KOREA UTARA	1
28	Banten	KOREA SELATAN	2
28	Banten	KOREA UTARA	1
28	Banten	LAUT	1
28	Banten	MALAYSIA	1
32	Kepri	MALAYSIA	1
32	Kepri	LAUT	1
32	Kepri	SINGAPURA	3
32	Kepri	Singapura	1

Penguasaan hak atas tanah bagi WNA yang melakukan penanam modal asing menurut ketentuannya terdapat pada Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria (UUPA), tentang subyek yang dapat mempunyai hak pakai salah satunya adalah WNA yang berkedudukan di Indonesia. Jadi menurut UUPA WNA dapat memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak pakai. Pengertian Hak pakai⁸ sendiri yakni hak untuk mempergunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah yang kuasai dengan status Hak Milik orang lain, memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh Pejabat yang memiliki kewenangan untuk memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, serta bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, dan segala sesuatu tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang ini.

Mengenai perjalanannya Pemerintah mengeluarkan aturan demi kepastian hukum tentang pemilikan tempat tinggal atau hunian oleh WNA yang berkedudukan di Indonesia yakni Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Diterbitkannya aturan ini menimbulkan adanya pro dan kontra, sebagaimana yang penulis kutip dari pendapat Ketua DPR Fadli Zon yang mengatakan bahwa diterbitkannya peraturan ini merupakan suatu kemunduran sekaligus ancaman bagi agenda reforma agraria. Menurutnya pemerintah terlalu mengejar pertumbuhan ekonomi, sehingga mengabaikan pengambilan kebijakan

⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 41

yang tidak selaras dengan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pertanahan. Dalam jangka panjang kebijakan ini menghambat jalannya reforma agraria, dikhawatirkan kepemilikan tanah akan semakin terkonsentrasi di tangan segelintir orang termasuk orang asing.⁹

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, maka dari itu penulis tertarik untuk meneliti penelitian yang penulis beri judul: “Perspektif Yuridis Perlindungan Hukum Hak pakai atas Tanah Bagi Penanam Modal Asing di Indonesia.”

B. Rumusan Masalah

Bedasarkan latar belakang pemikiran di atas, maka yang menjadi pusat perhatian dalam penelitian ini dapat dirumuskan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Hak pakai atas tanah bagi WNA melalui Penanaman Modal di Indonesia?
2. Mengapa perlu adanya Perlindungan Hukum Hak pakai atas tanah bagi WNA melalui Penanaman Modal Asing di Indonesia?

⁹ Ana Silviana, “Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Properti Bagi Orang Asing di Indonesia Pada Era Masyarakat Ekonomi Asia”, *Diponegoro Private Law Review* No. 1, Vol. IV (Edisi Februari 2019), hlm. 477.

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini (*the goal of research*) adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimana perundang-undangan di Indonesia melakukan perlindungan hukum serta kepastian hukum dengan adanya pemberian Hak pakai tanah bagi WNA yang melakukan penanaman modal di Indonesia.
- b. Untuk mengetahui argumentasi yuridis pengkhususan pemberian hak pakai atas tanah bagi WNA yang melakukan penanaman modal asing di Indonesia

2. Kegunaan Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi tambahan ilmu pengetahuan pada ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang hukum agraria.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi mahasiswa pada umumnya dan terkhusus para calon praktisi hukum agar lebih paham terkait perundang-undang di Indonesia yang mengatur tentang pemberian Hak pakai atas tanah bagi pemodal asing yang ada di Indonesia.
- 2) Bagi masyarakat umum, penelitian ini bertujuan untuk memberikan informasi serta pengetahuan bagi masyarakat

Indonesia untuk menjaga penguasaan hak atas tanahnya sebagaimana amanat dari perundang-undangan. Agar supaya WNA dalam penguasaan tanahnya di Indonesia dilakukan menurut prosedur yang telah diatur dalam undang-undang serta meniadakan adanya penyeludupan hukum dalam penguasaan tanah yang dilakukan WNA.

D. Telaah Pustaka

Dalam penulisan skripsi ini, penulis melakukan penelitian lebih awal terhadap pustaka yang ada berupa karya-karya skripsi maupun jurnal terdahulu yang memiliki relevansi dengan topik yang diteliti penulis. Tujuan dengan adanya telaah pustaka ini adalah untuk memaparkan perbedaan antara penelitian satu dengan penelitian lainnya, agar kebenaran dari penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan serta terhindar dari *plagiasi*. Hasil penelusuran penulis yakni ditemukan dalam beberapa karya ilmiah berupa skripsi-skripsi yang berkaitan dengan topik yang dibahas oleh penulis. Berikut adalah beberapa karya ilmiah terdahulu yang terkait dengan penelitian penulis:

Pertama, skripsi yang disusun oleh Izzatun Fahira yang berjudul “Tinjauan Normatif dan Yuridis Terhadap Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) di Desa Kaliasem Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng” yang menjelaskan bahwa WNA tidak dapat menguasai tanah dengan status Hak Milik dengan cara apapun. Penguasaan hak atas tanah oleh WNA yang dilakukan dengan peralihan penguasaan Hak Milik atas tanah ataupun

melakukan perjanjian *nominee* yang terjadi di Desa Kaliadem dianggap penyeludupan hukum. Karena praktek perjanjiannya menutupi terhadap perjanjian yang terjadi sesungguhnya. Dalam hukum Islam larangan penguasaan tanah masuk oleh WNA tidak diatur, akan tetapi penguasaan WNA atas tanah masuk kepada kepemilikan tidak sempurna (*al-Milk An-Naqish*) yang mana WNA hanya bisa memanfaatkan tanahnya saja, tanpa memiliki tanah itu sendiri. Selain itu akad yang dipergunakan dalam penguasaan tanah oleh WNA ini dapat dikategorikan kepada penguasaan akad ijara (sewa menyewa), yang dalam pelaksanaannya WNA harus melakukan pembaharuan akad jika akan yang dibuat telah habis. Pembaharuan akad tersebut masuk kedalam akad baru dan harus didaftarkan.¹⁰

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Epri Wahyudi yang berjudul “Kepemilikan dan Penguasaan Tanah Sultan Ground dan Pakualaman Ground (Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam)” yang menjelaskan bahwa kepemilikan dan penguasaan tanah dengan status Sultan Ground dan Pakualaman Ground secara yuridis diakui melalui ketentuan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, namun luasan tanah yang dimiliki oleh Kesultanan dan Kadipaten Pakualaman melebihi ketentuan dan tidak berdasarkan pada asas *escaplause* untuk badan hukum yang dapat memiliki dan/atau menguasai tanah. Oleh

¹⁰ Izzatun Fahira, “Tinjauan Normatif dan Yuridis Terhadap Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) di Desa Kaliadem Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng”, *Skripsi*, Program Studi Muamalah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017

karena itu, hal tersebut dapat dikatakan bertentangan dengan ketentuan Pasal 7 UUPA, Undang-Undang Nomor 56 Prp 1960 tentang Penetapan Luasan Tanah Pertanian dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 1973 tentang Larangan Penguasaan Tanah yang Melampaui Batas, serta norma yang terdapat dalam hukum islam dan hal tersebut tidak sejalan dengan konsep *maqasid asy-syari'ah* terutama dalam hal perlindungan harta (*hifz al-mal*) dan perlindungan jiwa (*hifz an-nafs*) masyarakat. Oleh karena itu seharusnya kepemilikan dan penguasaan tanah dimuka bumi ini harus dimiliki oleh seluruh masyarakat berdasarkan asas *egalite-proporsionale* untuk mencapai kesejahteraan dan kemamuran masyarakat sehingga mewujudkan keadilan sosial kepada masyarakat dalam berbangsa dan bernegara.¹¹

Ketiga, tesis yang disusun oleh Michael Wisnoe Barata yang berjudul “Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing dan Kewarganegaraan Ganda” dalam penelitian ini membahas tentang Kepemilikan Hak-Hak atas Tanah bagi WNA yang ditinjau dari UUPA dan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan. Kewarganegaraan ganda merupakan seseorang yang memiliki dua kewarganegaraan selain kewarganegaraan Indonesia. Kewarganegaraan ganda ini didapatkan karena adanya perkawinan campuran antara WNI dan WNA, sehingga mengakibatkan anak dari perkawinan ini memiliki dua

¹¹ Epri Wahyudi, “Kepemilikan dan Penguasaan Tanah Sultan Ground dan Pakualaman Ground (Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam)”, *Skripsi*, Program Studi Muamalah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2016)

kewarganegaraan yang didapatkan dari kedua orang tuanya. Anak hasil perkawinan campuran dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik dengan cara ia memilih untuk menjadi WNI, namun sebaliknya jika ia memilih kewarganegaraan selain Indonesia maka hak milik yang didapatkan dari orangtua yang WNI harus dilepaskan menjadi tanah negara.

Sebagaimana telaah pustaka yang telah dilakukan oleh penulis dalam hal ini menunjukkan bahwa penelitian yang penulis lakukan merupakan sesuatu yang baru dan berbeda dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan oleh beberapa orang. Serta yang membedakan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya yakni penulis meneliti tentang aturan mengenai perlindungan hukum serta kepastian hukum pemberian Hak pakai bagi WNA dalam penanaman modal asing di Indonesia.

E. Kerangka Teoritik

1. Teori Kepastian Hukum

Asas hukum dan materi muatan akan membentuk susunan aturan yang pada akhirnya menentukan keberlakuan yuridis suatu aturan perundang-undangan. Salah satu persyaratan keberlakuan yuridis menurut Bagir Manan yaitu keharusan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Bruggink menyebut keberlakuan tersebut dinamakan keberlakuan normatif atau formal dengan menyatakan:

“...kaidah itu merupakan bagian dari suatu sistem kaidah hukum tertentu yang didalamnya kaidah-kaidah itu saling menunjuk yang satu

terhadap yang lain. Sistem kaidah hukum yang demikian itu terdiri atas suatu keseluruhan hierarki kaidah hukum khusus yang bertumpu pada kaidah-kaidah hukum umum. Di dalamnya, kaidah hukum khusus lebih rendah diderivasi dari kaidah hukum umum yang lebih tinggi. Karena pada keberlakuan ini diabstraksikan dari isi kaidah hukum, tetapi perhatian hanya diberikan pada tempat kaidah hukum itu dalam sistem hukum, maka keberlakuan ini disebut juga keberlakuan formal.”

Menurut Hans Kelsen, hukum merupakan sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹²

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ini menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008) hlm.158

hukum yang jelas, tetapi, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto didefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b. Instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga untuk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.

e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan¹³

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, pertama, adanya yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan

¹³ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2011) hlm. 45

adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan Negara terhadap individu.¹⁴

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁵

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati mertabatnya sebagai manusia.

Sedangkan menurut Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Karena menurutnya sifat dan tujuan hukum yakni memberikan

¹⁴ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999), hlm, 23.

¹⁵Asikin Zainil, *Pengantar Tata Ilmu Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm.30.

perlindungan kepada masyarakat dan harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum. Perlindungan hukum merupakan tindakan bagi yang bersifat preventif dan represif.¹⁶

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kewenangan.

3. Hak atas Tanah

Hak atas tanah atau yang menurut Urip Santoso disebut sebagai hak penguasaan atas tanah, merupakan “hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki”.¹⁷ menurut A.P. Parlindungan yang dikutip oleh Urip Santoso menyatakan bahwa “pengertian agraria memiliki ruang lingkup, pertama, dalam arti sempit bisa berwujud hak-hak atas tanah ataupun pertanian saja. Kedua, dalam arti luas pada Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA yang menyatakan bahwa bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipakai dalam arti yang sangat luas.”¹⁸

¹⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2013, hlm. 10.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 2.

Menurut Pala 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa: “Hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2.” Hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa disini dimaksudkan adalah hak-hak menguasai atas tanah yang macam-macamnya dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA. Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha (HGU)
- c. Hak Guna Bangunan (HGB)
- d. Hak pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara, disebutkan macam-macamnya pada Pasal 53 UUPA, yaitu:

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil
- c. Hak Menumpang

Akan tetapi dalam Pasal 21 ayat (1) menyebutkan adanya larangan penguasaan tanah Hak Milik oleh WNA yang berbunyi: “Hanya WNI dapat mempunyai Hak Milik.” Pasal tersebut menjelaskan bahwa segala penguasaan tanah Hak Milik hanya boleh dimiliki oleh WNI saja, sedangkan WNA tidak dapat mempunyai Hak Milik atas tanah.

Mengenai hak-hak penguasaan atas tanah serta pihak-pihak yang dapat memiliki hak atas tanah di atas, menggariskan prinsip nasionalitas bangsa Indonesia atas kepemilikan tanah di wilayah Indonesia. Prinsip nasionalitas tersebut merupakan bentuk dari sikap dasar dari bangsa Indonesia yang meletakkan kepentingan lain (negara lain), sehingga dalam prinsip tersebut terdapat kedaulatan penuh atas sumber daya agraria yang ada di negara ini, sebagai buah dari kemerdekaan yang ditunjukkan semata-mata untuk kesejahteraan warga negaranya.¹⁹

F. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Menurut Morris L. Cohen dalam bukunya Suratman dan Philips bahwa “*legal research is process of finding the law that governs activities in human sociate*”. Senada dengan pendapat di atas, menurut Bambang

¹⁹ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika:2007), hlm. 66.

Waluyo, penelitian hukum adalah penelitian yang berobjek pada hukum.²⁰

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan menganalisisnya serta melakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.²¹

Jenis penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan memilih bahan pustaka atau data sekunder, dengan cara mempelajari buku-buku, makalah, laporan penelitian, artikel, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah atau objek penelitian.

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan pemaparan yang telah penulis jelaskan di atas, penelitian ini bersifat deskriptif-analitik yakni mendeskripsikan terlebih dahulu mengenai undang-undang atau aturan-aturan terkait hak penguasaan tanah bagi orang asing serta aturan terkait pemberian izin tinggal bagi

²⁰ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeth, 2014), hlm. 28 .

²¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 137.

warga negara asing yang menanamkan modal di Indonesia. Kemudian setelah itu penulis akan menganalisis terkait peraturan-peraturan tersebut.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini yakni pendekatan yuridis-normatif, yaitu melihat aturan hukum positif dan hukum Islam tentang aturan pemberian hak penguasaan tanah bagi orang asing serta aturan terkait pemberian izin tinggal bagi penanam modal asing di Indonesia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini norma ini data yang dibutuhkan adalah data sekunder. Data sekunder yang diperoleh dengan membaca dan memahami secara mendalam terhadap bahan-bahan pustaka yang terkait dengan masalah yang diteliti. Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa bahan hukum:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum atau ketentuan yang mengikat, dan peraturan perundang-undangan yang pernah berlaku berkaitan dengan objek penelitian. Bahan hukum primer terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.
- 4) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM)
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai Atas Tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- 8) Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah HGU dan HGB untuk Usaha Patungan dalam Rangka Penanaman Modal Asing.
- 9) Keputusan Presiden Nomor 29 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Negeri.
- 10) Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 106 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan hukum yang memberi penjelasan lebih lanjut mengenai hal-hal yang telah dikaji bahan-bahan primer. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku tentang agraria, buku-buku terkait kepemilikan tanah khususnya bagi orang asing, buku-buku terkait Hak pakai bagi WNA , buku-buku terkait penguasaan tanah bagi penanam modal asing, berbagai jurnal, karya ilmiah dan bahan yang relevan.

c. Bahan hukum tertier

Bahan hukum tertier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Terdiri dari Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan Ensiklopedia.

5. Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian untuk mengkaji atau menelaah hasil penelitian berupa data yang sudah diolah, dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Metode pengelolaan dan analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini yakni mempergunakan metode *descriptif kualitatif*.

Analisis dalam penelitian ini, analisis yang dilakukan mengacu pada peraturan perundang-undangan serta teori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini. kemudian dikaji dan dianalisis dengan sudut pandang yang telah ditentukan. Analisis ini dilakukan untuk memberikan

penilaian peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait penguasaan tanah serta pemberian izin tinggal bagi penanam modal asing.

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari berbagai pembahasan agar dapat memberikan gambaran terkait hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka dari itu penulis perlu untuk menjabarkan melalui sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I pendahuluan, menjelaskan terkait gambaran umum penelitian yang terdiri dari tujuh sub pembahasan, sub pembahasan tersebut meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II tinjauan umum tentang penanaman modal asing dan hak atas tanahnya, dalam bab ini akan terbagi dalam beberapa sub bab yakni dimulai dengan pengertian penanaman modal asing, unsur-unsur penanaman modal asing, hak dan kewajiban dari penanam modal asing, lembaga yang berwenang mengkoordinasikan investasi, serta hak atas tanah dalam hukum tanah nasional.

Bab III gambaran umum terhadap hak atas tanah bagi penanam modal asing di Indonesia, yang mana dalam bab ini akan membahas terlebih dahulu tentang penguasaan hak atas tanah dan bangunan bagi WNA, pendaftaran

tanah WNA yang berkedudukan di Indonesia, serta konsep perlindungan hukum dalam penguasaan dan pemilikan tanah.

Bab IV analisis, berisi tentang analisis dari penulis penelitian yang dilakukan oleh penulis.

Bab V penutup, berisi tentang kesimpulan dari pembahasan yang telah penulis uraikan pada bab-bab sebelumnya serta berkaitan erat dengan pokok permasalahan penelitian ini, yang disertai dengan saran-saran yang penulis dapatkan dari hasil penelitian yang akan penulis temukan.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dari pokok permasalahan yang penulis uraikan sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bentuk perlindungan hukum dari pemerintah dengan keberadaanya WNA dalam penanaman modal asing di Indonesia yakni dengan memberikan kesempatan bagi WNA untuk memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak pakai. Ketentuan ini pun sudah diatur dalam Pasal 42 UUPA dan diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 dan PP Nomor 103 Tahun 2015. Menurut PP 103 Tahun 2015 menjelaskan bahwa WNA yang dapat memiliki rumah tinggal atau hunian di atas tanah Hak pakai yakni WNA yang keberadaanya memberikan manfaat bagi pembangunan di Indonesia. Bentuk kepastian hukum pemberian Hak pakai atas tanah bagi WNA melalui penanaman modal asing yakni adanya aturan-aturan yang mengatur tentang pemilikan Hak pakai bagi WNA sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 serta pemilikan rumah hunia yang berdiri diatas tanah Hak pakai yang diatur dalam PP Nomor 103 Tahun 2015 serta aturan-aturan pelaksana lainnya yang mengatur mengenai Hak pakai bagi WNA. Namun, perlindungan hukum serta kepastian hukum yang diberikan pemerintah Indonesia terkait pemberian

Hak pakai bagi WNA dalam Penanaman Modal di Indonesia dengan upaya menjaga kepemilikan tanah Indonesia jatuh ke tangan asing, pada faktanya masih saja terdapat adanya penyeludupan hukum yang dilakukan WNA dengan bekerja sama dengan WNI bahkan pejabat yang berwenang untuk mendapatkan kepemilikan tanah dengan cara yang ilegal seperti adanya perjanjian pinjam nama atau perjanjian lain yang mengakibatkan adanya pengalihan kepemilikan tanah kepada WNA.

2. Pengkhususan adanya perlindungan hukum mengenai pemberian hak pakai bagi WNA yang melakukan penanaman modal di Indonesia merupakan bentuk implementasi dari asas nasionalitas yang terdapat dalam UUPA yang mana hak milik atau hak tanah terpenuh dan terkuat tidak dapat dimiliki oleh WNA. Perlindungan hukum terhadap hak pakai bagi WNA ini pun dikhususkan bagi mereka WNA yang memberikan manfaat bagi pembangunan negara Indonesia yakni melalui penanaman modal asing di Indonesia.

B. Saran

Adapun beberapa saran dari kesimpulan yang telah penulis sampaikan yakni sebagai berikut:

1. Demi mempertahankan hak atas tanah dari penguasaan asing, maka dari itu pemerintah harus lebih berhati-hati dalam mengeluarkan kebijakan-kebijakan yang berhubungan dengan kepemilikan tanah, tempat tinggal

serta bangunan bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia sehingga kebijakan tersebut tidak mengurangi perlindungan hukum terhadap WNI.

2. Pemerintah yang dalam hal ini instansi yang berwenang harus lebih jeli dalam menerapkan aturan-aturan yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah agar supaya meminimalisir adanya penyeludupan hukum yang nantinya akan dilakukan oleh WNA.
3. WNI yang sebagai pemegang hak tertinggi atas tanah di Indonesia bertanggung jawab untuk mematuhi peraturan yang ada dengan tidak mempermudah WNA dalam menguasai hak atas tanah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM).

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1992 tentang Pemanfaatan Tanah HGU dan HGB untuk Usaha Patungan dalam Rangka Penanaman Modal Asing.

Keputusan Presiden Nomor 29 Tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal Dalam Rangka Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Negeri.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.

Buku

Ismya Samun, *Pengantar Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011).

Halim, Andreas, *Kamus Lengkap 1 Milyar Inggris-Indonesia*, (Surabaya: Sulita Jaya, 2003).

Harjono, Dhaniswara K., *Hukum Penanaman Modal*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007).

Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Isi Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djembatan, 2008).

Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008).

Parlindungan, A.P, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok agraria*, (Bandung: Alumni,1990)

Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000).

Santoro, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012).

Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2011).

Sudjito, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*, (Yogyakarta: STPN Pers, 2015).

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

Supranomo, Gatot, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, (Banjarmasin: Sinar Grafika, 2012)

Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafindo, 2008).

Suratman dan Dillah Philips, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Alfabeth, 2014).

Sutrisno, Budi dan Sali H. S., *Hukum Investasi di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008).

Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999).

Syahrin, Alvi, *Beberapa Masalah Hukum*, (Medan: PT. Sofmedia, 2009).

Roestamy, Martin, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan*, (Bandung: Alumni, 2011).

Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2002).

Waskita dan Hadi Amowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2019).

Yamin, Muhammad, *Beberapa Dimensi Filosofi Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2003).

Zainil, Asikin, *Pengantar Tata Ilmu Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012).

Lain-lain

Barata, Michel Wisnoe, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing dan Kewarganegaraan Ganda”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, (2012).

Fahira, Izzatun, “Tinjauan Normatif dan Yuridis Kepemilikan Warga Negara Asing (WNA) di Desa Kaliaseh Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng”, *Skripsi*, Program Studi Muamalah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2017).

Hutagalung, Aries, “Kebijakan Pertanahan dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Nomor 3, Th. XXXVIII (Juli-September 2008)

Meliala, Evalina Barbara, “Pemberian Hak Atas Tanah dalam Rangka Penanaman Modal Setelah Diundangkannya Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal”, *Tesis* Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (2008).

Muchsin, “Konflik Sumber Daya agraria dan Upaya Penegakkan Hukumnya”, *Makalah*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (2002)

Sancaya, I Wayan Werasmana, “Kekuatan Mangikat Perjanjian Nomine dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah”, *Tesis* Magister Ilmu Hukum Univesitas Udayana (2013).

Sekarwati, Supraba, “Gagasan dan Pemukiman yang Berkelanjutan di Indonesia”, *Disertasi* Universitas Padjajaran (2003).

Silviana, Ana, “Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Properti Bagi Orang Asing di Indonesia Pada Era Masyarakat Ekonomi Asia”, *Diponegoro Lar Review*, No. 1 Vol. IV, (Edisi Februari 2019).

Subadi dan Novikaduri Nindy Anisa, “Pemilikan Rumah Tnepat Tinggal dan Bangunan Gedung oleh Warga Negara Asing”, *Yustisia Merdeka*, Vol. IV, No. 1, Edisi Maret 2018.

Sumanto, Listyowati, “Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berdomisili di Indonesia.” *Jurnal Legalisasi Indonesia*, No. 4, Vol. XIV, (Desember, 2017).

Putra, I Gusti Ngurah Oka Sanditya Pratama, “Kedudukan Hukum Warga Negara Asing dalam Penguasaan Hak Atas Tanah untuk Investasi di Bali”, *Tesis* Universitas Hasanudin (2013).

Wahyudi, Epri, “Kepemilikan dan Pengaturan Tanah Sultan ground dan Pakualaman Ground (Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam)”, *Skripsi*, Program Studi Muamalah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2016)

Website

“Pengertian WNI dan WNA”, www.promo-jitu.com/2016/08/pengertian-warga-negara-indonesia-dan.html, akses 6 Juni 2020.

CURRICULUM VITAE

Data Pribadi

Nama : Astri Isima

Tempat, Tanggal Lahir : Lembean, 10 Februari 1998

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

Hobi : melakukan kegiatan yang saya senangi (apapun itu yang penting positif dan tidak mengganggu hidup orang lain)

Alamat Asal : JL. F.S. Pangkerego Kauditan II Kec. Kauditan Kab Minahasa Utara Prov. Sulawesi Utara

Alamat di Yogyakarta : JL. Sidorejo No. 32B RT 01 RW 32 Ngestiharjo, Kasihan, Bantul, DIY

Email : acitisima@gmail.com

Riwayat Pendidikan :

- SD Cokroaminoto Kauditan (2004-2010)
- MTs Pondok Pesantren Assalam Manado (2010-2013)
- MAN Insan Cendekia Gorontalo (2013-2016)

- Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2016-Sekarang)

Riwayat Organisasi :

- Anggota Bidang Penelitian dan Pengembangan, Pusat Studi dan Konsultasi Hukum (PSKH), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2017-2018)
- Anggota PSKH, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2017-sekarang)
- Anggota Komunitas Sastra Hukum (2016-sekarang)
- Anggota Himpunan Mahasiswa Islam (HMI), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2018-sekarang)

Pengalaman Prestasi :

- Juara I Shariah National Moot Court Competition Se-PTKIN Indonesia (2018)
- Juara II Sidang Semu Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga (2019)
- Juara III National Moot Court Competition PERADI (2010)

Demikian *Curriculum Vitae* ini saya buat dengan sebenar-benarnya, semoga dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Hormat Saya


Astri Isima

16340068