

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRINSIP NASIONALITAS DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH

La Ode Muhammad Muskur, La Ode Hendro Susilo
Fakultas Hukum, Universitas Dayanu Ikhsanuddin, Baubau, Indonesia
laodemuhmuskur@unidayan.ac.id
hendrolaode.hl@gmail.com

Abstract

The principle of nationality adopted in the constitution on agriculture is fully enshrined in the Property Rights Regulation. Indonesian citizens who can have land ownership rights, while foreign citizens only have land use rights, then articles 1 and 2 of the constitution are thus complied with. The aim of this research is to determine the application of the nationality principle in the purchase and sale of fundamental rights and the effect of the nationality principle on the legal force in the purchase and sale of fundamental rights. The type of research used in this research is normative-empirical law, this research deals with the implementation or implementation of positive legal provisions and factual written documents about certain legal events occurring in society. The purpose of the assessment is to verify whether the results of the application of the law on legal facts are in concreto in accordance with the provisions of the legislation. Or in other words, whether the provisions of the legislation have been properly implemented so that the stakeholders achieve their goals or not. The results of the study indicate that the application of the nationality principle. The application of the nationality principle is an effort where the Indonesian people have full land rights in the Republic of Indonesia in accordance with the provisions of the law, while foreign citizens are not granted land rights in the form of property rights. Foreigners only have the right to cultivate, the right to build and the right of use. The legal force of the sale and purchase itself is in the deed of sale and purchase (AJB) where the deed of sale and purchase is proof that the fundamental rights have been transferred to the buyer who has bought the fundamental rights (property rights). The factor that then influences the legal force of buying and selling fundamental rights based on the nationality principle itself is whether the second party in this case the buyer is still a foreigner (WNA) which is an administrative defect and cannot be registered with the National Land Agency.

Keywords: *Nationality principles, buying and selling, land rights.*

1. Pendahuluan

Asas utama dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) terkait dengan pembentukan Hukum Tanah Nasional adalah asas nasionalitas, bahwa asas nasionalitas hanya memberikan hak kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dalam hal pemilikan hak atas tanah yang mana telah menutup kemungkinan Warga Negara Asing (WNA) untuk dapat memilikinya. Penerapan asas nasionalitas dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, terutama dalam kepemilikan hak atas tanah, memberikan konsekuensi adanya perbedaan perlakuan WNI dengan WNA. Perbedaan perlakuan tersebut adalah wajar, terutama terkait dengan kedudukan tanah bagi masyarakat Indonesia yang memiliki kedudukan yang penting.

Asas nasionalitas sendiri merupakan asas yang menghendaki bahwa hanya bangsa Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya atau dengan kata lain asas nasionalitas merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa hanya WNI saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga negara baik asli maupun keturunan. Asas nasionalitas ini juga terdapat dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 1 ayat (1) (2) dan (3).¹

Dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa "seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia" sedangkan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA, menyatakan bahwa "seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional." Kemudian Pasal 1 ayat 3 UUPA, dinyatakan bahwa "hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi."

Adanya asas nasionalitas tersebut, terdapat jaminan mengenai hak WNI atas kepemilikan tanah maupun yang berhubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam lain yang terkandung di dalamnya. Dengan demikian WNA atau badan usaha asing tidak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Hal ini dapat dibuktikan tentang masalah hak dan kewajiban WNA di Indonesia tentang kepemilikan tanah yaitu dengan adanya dasar dari penguasaan tanah oleh WNA dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, secara garis besar telah diatur dalam Pasal 41 & Pasal 42 UUPA dan diatur lebih lanjut dalam PP No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai (HP) atas tanah. Dalam Penjelasannya dikatakan hanya WNI saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik kepada warga negara asing dilarang (Pasal 26 ayat 2 UUPA), dan pelanggaran terhadap pasal ini mengandung sanksi "Batal Demi Hukum." Namun demikian UUPA tidak menutup sama sekali kesempatan WNA dan badan hukum asing untuk mempunyai

¹ Wisnu Nur Bhaskoro. Asas Nasionalitas Dalam Hukum Agraria, www.google.com. Diakses pada tanggal 4 Desember 2014 hlm. 1

hak atas tanah di Indonesia. WNA dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, tetapi terbatas yakni hanya boleh dengan status hak pakai, sehingga dari prinsip nasionalitas ini, semakin jelas kepentingan WNI di atas segala-galanya baik dari segi ekonomi, sosial, politis dan bahkan dari sudut Pertahanan dan Keamanan Nasional.

Sementara itu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 terdapat syarat, WNA yang dapat mempunyai rumah tinggal di Indonesia adalah WNA yang kehadirannya memberikan manfaat bagi pembangunan nasional, WNA tersebut dibatasi boleh memiliki satu rumah tempat tinggal berupa rumah yang berdiri sendiri, atau satuan rumah susun, yang dibangun di atas tanah hak pakai. Hak pakai tersebut diberikan paling lama untuk jangka waktu 25 tahun.

Oleh karenanya, berkaitan dengan hal tersebut penelitian ini akan mengulas dua rumusan masalah yaitu, **Pertama**, Bagaimana penerapan prinsip nasionalitas dalam jual beli hak atas tanah? **Kedua**, Apa faktor-faktor yang mempengaruhi kekuatan hukum terhadap jual beli hak atas tanah berdasarkan prinsip nasionalitas?

2. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian normatif empiris, yaitu merupakan suatu metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris. Dalam metode penelitian normatif-empiris ini juga mengenai implementasi ketentuan hukum normatif dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat.

Penelitian hukum normatif-empiris, juga merupakan penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif dan dokumen tertulis secara faktual pada suatu setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Pengkajian tersebut bertujuan untuk memastikan apakah hasil penerapan hukum pada peristiwa hukum sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan atau dengan kata lain apakah ketentuan Peraturan Perundang-undangan telah dilaksanakan sebagaimana mestinya, sehingga pihak-pihak yang berkepentingan mencapai tujuannya atau tidak.

Sumber data yang digunakan untuk mengkaji penelitian hukum normatif-empiris, yaitu: data sekunder dan data primer. Sumber data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi dokumen. Studi kepustakaan meliputi buku, jurnal, proseding,

seminar, makalah, kamus hukum, ensiklopedia hukum, kamus literatur hukum atau bahan hukum tertulis lainnya. Disamping studi pustaka, juga studi dokumen yang meliputi dokumen hukum peraturan Perundang-undangan secara hirarkis, yurisprudensi, perjanjian/kontrak dan dokumen lainnya. Teknik pengumpulan data tersebut meliputi; pengumpulan data sekunder (kepustakaan dan dokumen tertulis) melalui studi pustaka dan studi dokumen dan pengumpulan data primer (data pada obyek penelitian dilakukan) melalui wawancara dengan responden dan informan serta narasumber, angket atau daftar pertanyaan dan observasi terhadap lokasi penelitian yang akan dilakukan.

3. Prinsip Nasionalitas dalam Jual Beli Hak atas Tanah

Prinsip nasionalitas yang dianut Undang-Undang Pokok Agraria sepenuhnya tertuang dalam peraturan tentang hak milik. Kemudian kedudukan Undang-Undang Pokok Agraria sebagai payung hukum membawa implikasi bahwa norma-norma hukum yang terdapat di dalam UUPA memiliki derajat yang lebih tinggi dibandingkan dengan norma-norma hukum lainnya, bahkan dengan norma-norma yang terdapat di dalam undang-undang lainnya yang mengatur juga tentang agraria, sehingga dalam konteks ini berlaku asas *lex superior derogate legi inferior*, bahwa ketentuan yang lebih tinggi mengesampingkan ketentuan yang lebih rendah.

Prinsip atau asas nasionalitas ini secara khusus diterapkan dalam hak milik atas tanah yang mempunyai sifat kebendaan (*zakelijk* karakter), sehingga bila hak milik hanya disediakan untuk WNI. Kemudian prinsip nasionalitas dalam Undang-Undang Pokok Agraria menekan bahwa hanya WNI saja yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya pada bumi, air dan ruang angkasa, dengan demikian warga negara asing tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.² Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang kita lakukan sehari-hari, namun kadang kita tidak menyadari jika apa yang kita lakukan merupakan suatu perbuatan hukum yang memiliki akibat-akibat hukum tertentu. Perjanjian jual beli yang dilakukan dengan sederhana tentu saja tidak banyak menimbulkan masalah. Akan tetapi perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli tidak selamanya merupakan perjanjian jual beli yang sederhana bahkan tidak jarang

² Subekti R, 2005, Hukum Perjanjian, Bina Cipta, Bandung, hlm 79.

menimbulkan masalah, oleh karena itu diperlukan aturan hukum yang mengatur tentang berbagai kemungkinan yang dapat timbul dalam perjanjian jual beli. Sedangkan Menurut Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.³

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat diberikan negara untuk rakyat adalah:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Pengelolaan

Batasan kepemilikan hak atas tanah bagi WNA, orang asing adalah orang yang bukan WNI yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia. Secara hukum, orang asing dapat memiliki hak pakai atas tanah dengan jangka waktu tertentu, hak sewa untuk bangunan, hak milik atas satuan rumah susun, dan rumah tempat tinggal atau hunian. Investor asing untuk memiliki tanah ataupun usaha di Indonesia. Hubungan hukum antara WNI maupun WNA serta perbuatan hukum mengenai tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Penerapan prinsip nasionalitas dalam jual beli hak atas tanah dalam perjalanannya masih sesuai dengan undang-undang yang mana selama ini belum terjadi kasus jual beli hak atas tanah yang melanggar asas nasionalitas tersebut.

Menurut Bapak Dirham S.H., M.Si. selaku penataan kota di Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau mengemukakan bahwa “Hak atas tanah bukan tidak dapat dimiliki tetapi sepanjang ada dasar hukumnya bisa saja, WNA itu juga dapat diberikan hak atas tanah namun hanya sekedar hak pakai atau hak guna usaha saja, karena secara

³ Wirdjono Projodikoro, 1991, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, Sumur, Bandung, hal 17.

aturan WNA tidak dapat diberikan hak atas tanah dalam hal ini hak milik, dan yang dapat memiliki hak atas tanah (hak milik) itu hanya WNI saja”.⁴

Berdasarkan pemaparan tersebut terlihat sangat jelas bahwa WNA tidak dapat memiliki hak atas tanah (hak milik) namun WNA atau badan hukum asing dapat diberikan hak atas tanah berupa hak pakai atau pun hak guna usaha dengan jangka waktu tertentu sesuai aturan Perundang-undangan yang ada. Kekuatan hukum jual beli sendiri ada pada akta jual beli (AJB) yang mana akta jual beli ini merupakan bukti bahwa hak atas tanah tersebut telah berpindah kepada pembeli yang membeli hak atas tanah (hak milik) tersebut yang kemudian akta tersebut membuktikan bahwa jual beli hak tersebut telah sah dan dapat dibuatkan sertifikat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dalam jual beli hak atas tanah, dalam hal ini hak milik ada syarat atau kaidah yang harus dipenuhi yaitu syarat materil. Syarat materil sendiri ialah syarat yang mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak dalam hal ini penjual dan pembeli dengan melakukan suatu perbuatan hukum yaitu pemindahan hak atas tanah (hak milik), dimana penjual memberikan hak atas tanah (hak milik) kepada pembeli dan pembeli membayar harga hak atas tanah tersebut, maka berpindah lah hak atas tanah tersebut kepada pembeli. Selain syarat materil ada juga syarat formil, syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah syarat formalitas dalam transaksi jual beli, formalitas yang dimaksud seperti akta tanah yang membuktikan bahwa jual beli hak atas tanah telah dilakukan dan pejabat yang membuat akta tersebut. Adapun faktor yang mempengaruhi kekuatan hukum jual beli hak atas tanah yang berdasar pada prinsip nasionalitas sendiri ialah apabila pihak kedua dalam hal ini pembeli masih menjadi warga negara asing yang mana hal tersebut merupakan cacat administrasi dan tidak dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional.

Menurut Bapak Dirham S.H., M.Si. bahwa secara aturan yang berlaku di Indonesia warga negara asing tidak dapat memiliki hak atas tanah dalam hal ini hak milik, karena dia warga negara asing”. Namun apabila warga negara asing ini melakukan kawin campur maka suami/istri yang merupakan warga negara Indonesia ini dapat memiliki hak atas tanah (hak milik), “apabila sang suami/istri yang merupakanwarga negara Indonesia ini membeli hak atas tanah maka dapat memiliki hak atas tanah selama masih menjadi warga negara Indonesia”⁵ lanjut pak Dirham. Dalam hal ini keabsahan jual beli hak atas

⁴ Wawancara dengan penataan kota di Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau, Pada Tanggal 29 Agustus 2021

⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Dirham selaku Penataan kota di Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau pada tanggal 29 Agustus 2021.

tanah apa bila tidak sesuai dengan prinsip nasionalitas maka jual beli hak tersebut mengalami cacat administrasi.

Demikian pula halnya faktor lain yang dapat mempengaruhi kekuatan hukum jual beli hak atas tanah adalah bagaimana perjanjian antara penjual dan pembeli yang tidak memenuhi kesepakatan dalam transaksi jual beli yang mana penjual tidak melakukan pemberian hak atas tanah kepada pembeli, begitupun apabila pembeli tidak memberikan bayaran harga terhadap hak atas tanah (hak milik) kepada pembeli. Hak atas tanah adalah hak yang dimiliki oleh pemegang hak untuk digunakan dan untuk diambil manfaat dari tanah tersebut. Adapun hak atas tanah ini diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang memberikan hak kepemilikan atas tanah dari negara kepada orang-perorangan atau badan hukum dalam bentuk hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak menguasai hasil hutan. Dalam Pasal 53 UUPA tercantum beberapa hak yang bersifat sementara yang dapat digunakan oleh orang-perorangan atau badan hukum seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Kemudian bagi warga negara asing berlaku larangan kepemilikan hak atas tanah seperti yang tercantum dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria serta badan hukum asing yang ingin berkedudukan di Indonesia harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah. Kemudian pengecualian pemberian Hak Atas Tanah bagi WNA merupakan Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh WNA untuk tempat tinggal atau untuk membuka usaha dapat dilakukan dengan hak pakai selain WNI, badan hukum asing yang didirikan di Indonesia juga dapat memiliki hak guna bangunan ataupun hak sewa bangunan dengan syarat yang telah ditetapkan oleh pemerintah Indonesia. Kemudian dalam Pasal 29 UUPA menetapkan bahwa HGU dapat digunakan selama jangka waktu tertentu selama 35 tahun dan dapat diperpanjang kembali selama 25 tahun, dengan luas minimal 5 hektar dan maksimal 25 hektar untuk guna usaha pertanian, perikanan, dan peternakan sesuai dalam Pasal 28 UUPA. Sedangkan Pasal 36 UUPA menyatakan bahwa, WNA juga dapat memiliki HGB atau hak bangunan usaha untuk mendirikan badan hukum yang didirikan sesuai hukum Indonesia. Jangka waktu berlakunya HGB seperti yang ada dalam Pasal 35 UUPA yaitu selama 30 tahun dan dapat diperpanjang kembali selama 20 tahun.

Adapun dasar hukum WNA tidak dapat memiliki hak atas tanah (hak milik) sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 21 ayat (1) yang menyatakan secara tegas bahwa hanya WNI saja yang dapat memiliki hak atas tanah (hak milik),

sedangkan dalam Undang-Undang cipta kerja ada diatur bahwa WNA dapat memiliki hak atas tanah dalam hal ini hak milik namun harus memiliki izin atau surat keputusan dari kementerian, yang menyatakan bahwa WNA itu dapat diberikan hak milik, karena sudah lama tinggal di Indonesia.

4. Penutup

Penerapan prinsip nasionalitas merupakan suatu usaha yang mana agar rakyat Indonesia sepenuhnya memiliki hak atas tanah di Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan sedangkan WNA tidak dapat diberikan hak atas tanah dalam bentuk hak milik keterlibatan warga WNA hanya pada Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Kekuatan hukum jual beli sendiri ada pada Akta Jual Beli (AJB) yang mana akta jual beli ini merupakan bukti bahwa hak atas tanah tersebut telah berpindah kepada pembeli yang membeli hak atas tanah (hak milik) tersebut. Kemudian faktor yang mempengaruhi kekuatan hukum jual beli hak atas tanah yang berdasar pada prinsip nasionalitas sendiri ialah apabila pihak kedua dalam hal ini pembeli masih menjadi WNA yang mana hal tersebut merupakan cacat administrasi dan tidak dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 2004, Hukum dan Penelitian Hukum, Bandung , Citra Aditya Bakti.
- Achmad Chomzah, 2002, Hukum Pertanahan, Jakarta, Prestasi Pustaka.
- Bambang Waluyo, 1996, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta, Sinar Grafika,
- Boedi Harsono, 2007, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan.
- Fajar, Mukti ND dan Yulianto Achmad, 2010, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- H.Ahmad Wardi, 2010, Muslich, Fiqh Muamalat, Jakarta: Amzah.
- Ida Bagus Wyasa Putra et. Al., 2003, Hukum Bisnis Pariwisata, Refika Aditama, Bandung,
- Mardani, 2012 Fiqh Ekonomi Syariah :Fiqh Muamalah, Jakarta : Kencana
- Muhaimin, 2020, Metode Penelitian Hukum, Mataram, Mataram University Press.

Maria S.W Sumardjono, 2009, Kebijakan Pertanahan, Kompas, Jakarta.

R.M Suryodiningrat, 1996, Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian, Bandung: Tarsito.

Soedharyo Soimin, ,2004, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Jakarta, Sinar Grafika.

Supriadi, 2007, Hukum Agraria, Jakarta: Sinar Grafika.

Santoso Urip, 2010, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana.

Sutrisno,2011,Politik Hukum Perlindungan Pengelolaan Lingkungan Hidup,yogyakarta:
jurnal hukum ius quia lustum FU UII.

Soedharyo Soimin, 2004, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Jakarta: Sinar Grafika

Soedharyono Soimin,2008, Pasal 1457Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta:
Sinar Grafika.