

Kedudukan Badan Hukum Asing Dalam Pemilikan Tanah Di Indonesia

Iwan Permadi

Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya

Abstrak

Badan hukum asing adalah merupakan salah satu subyek hukum yang sah di Indonesia, sehingga badan hukum asing diperkenankan untuk mendirikan Perseroan di Indonesia. Kedudukan badan hukum asing dalam pemilikan tanah di Indonesia adalah dengan menjadi pemegang hak pakai dan hak sewa. Kedudukan badan hukum asing dalam pembagian badan hukum di Indonesia adalah termasuk badan hukum privat dan publik, dengan alasan yaitu secara eksplisit dinyatakan bahwa badan hukum asing dapat memiliki modal yaitu berupa modal asing untuk berinventasi di Indonesia sesuai dengan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan boleh menjadi pendiri perseroan sesuai dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Hal ini masuk dalam kategori badan hukum privat dan Hak pakai dapat diberikan kepada badan perwakilan negara asing dan organisasi internasional yang tidak menjalankan usaha atau kegiatan untuk memperoleh penghasilan. Hal ini masuk dalam kategori badan hukum publik.

Kata kunci : asing, hukum, pemilikan, tanah

Abstract

Foreign legal enterprises is a legal subject of Indonesia law, so they are allowed to establish a company in Indonesia. The position of foreign enterprises on land ownership in Indonesia is to be the stakeholder of used and rental rights. The position of foreign enterprises in the division of legal institution in Indonesia is included in public and private legal institution, the reason is explicitly stated that foreign enterprises may have the capital in the form foreign investment in Indonesia according to Law No. 25 of 2007 on Investment and the company should be accordance with Law No.40 of 2007 on Limited Liability Company. The category of private legal enterprises and utilization rights may be granted to the representative agencies of foreign countries and international organizations which do not conduct business or activities to earn income. It is included category of a public enterprises .

Keywords: foreighnt, law, ownership, land

PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena sejak lahir sampai mati kita memerlukan tanah. Apalagi tersedianya tanah sangatlah terbatas sedangkan permintaan tanah semakin meningkat sesuai dengan laju pertumbuhan penduduk. Permintaan kebutuhan tanah yang semakin meningkat adalah dengan hadirnya Badan Hukum Asing di Indonesia yang mempunyai tujuan untuk berinvestasi, menjadi konsultan pembangunan dan sebagai duta atau perwakilan negara asing di Indonesia (Supriadi, 2007).

Badan Hukum Asing tersebut tentu memerlukan tanah baik yang disediakan oleh negaranya ataupun yang diusahakan sendiri oleh perorangan dan badan hukum tersebut. Di samping itu khusus untuk yang berinvestasi di Indonesia, Badan Hukum Asing juga

membutuhkan tanah yang diperuntukkan dalam jumlah besar bahkan sampai seluas pulau. Tingginya permintaan tanah bagi Badan Hukum Asing di Indonesia tentunya memunculkan persoalan yaitu bagaimana kedudukan Badan Hukum Asing dalam pemilikan tanah di Indonesia.

Untuk menjawab persoalan diatas, maka perlu dibahas terlebih dahulu tentang teori-teori badan hukum.

TEORI-TEORI TENTANG BADAN HUKUM

Dalam pergaulan hukum, manusia ternyata bukan satu-satunya pendukung hak dan kewajiban. Di samping manusia, masih ada lagi pendukung hak dan kewajiban yang dinamakan badan hukum (*rechtspersoon*) untuk membedakan dengan manusia (*natuurlijkpersoon*). Jadi, ada suatu bentuk hukum (*rechtsfiguur*) yaitu badan hukum yang dapat mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban hukum dan dapat mengadakan hubungan hukum (R. Ali Rido, 2004).

Alamat korespondensi:

Iwan Permadi

Email : permadi_iwan@yahoo.com

Alamat : Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya

Badan hukum merupakan terjemahan istilah hukum belanda yaitu *rechtspersoon*, *persona moralis* (latin) dan *legal persons* (Inggris). Pengertian menurut para sarjana yang dikutip dari Chidir Ali, antara lain :

1. Menurut Maijers, badan hukum adalah meliputi sesuatu yang menjadi pendukung hak dan kewajiban.
2. Menurut Logemann, badan hukum adalah suatu *personifikatie* yaitu suatu *bestendigheid* (perwujudan) hak dan kewajiban. Hukum organisasi menentukan struktur intern dari *personifikatie* itu.
3. Menurut E. Utrecht, badan hukum yaitu badan yang menurut hukum berkuasa menjadi pendukung hak yang tidak berjiwa.
4. Menurut R. Subekti, badan hukum adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat atau menggugat di depan hakim.
5. Menurut R. Rohmat Sumitro, badan hukum ialah suatu badan yang dapat mempunyai harta, hak serta kewajiban seperti orang pribadi.
6. Menurut Sri Soedewi Maschun Sofwan, badan hukum adalah kumpulan dari orang-orang, bersama-sama mendirikan suatu badan dan kumpulan harta kekayaan, yang ditsendirikan untuk tujuan tertentu.
7. Menurut wirjono Prodjodikoro, badan hukum adalah badan yang disamping manusia perseorangan juga dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.

Dari pendapat para sarjana tersebut, pada intinya adalah badan hukum atau pribadi hukum adalah sesuatu yang dianggap sama dengan manusia kodrati, sehingga dapat melakukan perjanjian, memiliki kekayaan, melakukan gugatan, dapat digugat. Perbedaannya dengan manusia adalah badan hukum tidak dapat melakukan perkawinan dan tidak dapat dipenjara. Tetapi badan hukum dapat dikenai hukuman denda atau administrasi.

Persoalan badan hukum telah menimbulkan bermacam-macam teori. Teori-teori tersebut digunakan sebagai dasar pembenaran adanya badan hukum tersebut.

Macam-macam teori badan hukum menurut Joni Emirzon (Joni, 2002), dapat dibedakan antara lain :

1. Teori-teori yang berusaha ke arah perniagaan persoalan badan hukum, antara

lain dengan jalan mengembalikan persoalan itu kepada orang-orangnya (persoalan *moralis*), yang merupakan orang-orang yang sebenarnya mempunyai hak dan kewajiban. Golongan ini terbagi-bagi antara lain :

a. *Teori Propriete Collective / Collective Vermogens*

Teori ini berasal dari Rudolf von Jhering yang diteruskan oleh Planiol dan diteruskan lagi oleh Molengraff. Menurut teori ini bahwa badan hukum itu bukan abstraksi dan bukan organisme, melainkan semua para anggotanya bersama-sama mempunyai *eigendom*, bertanggung jawab bersama-sama dan mempunyai hak bersama-sama. Kekayaan dari badan hukum itu kepunyaan bersama dari semua anggotanya itu.

b. *Teori Orgaan*

Teori ini dikemukakan oleh Otto von Gierke dan didukung oleh L.G. Polano. Teori ini juga disebut *Theori van de Organische Rechtspersoonlijkheid*. Menurut teori ini, bahwa badan hukum itu bukan suatu hal yang abstrak, tetapi benar-benar ada. Badan hukum itu bukan suatu kekayaan (hak) yang tak bersubyek, tetapi badan hukum itu suatu organisme yang riil, yang hidup dan bekerja sebagai manusia biasa.

2. Golongan teori-teori lainnya yang masih mau mempertahankan persoalan badan hukum, yaitu :

a. *Fictie Teori*

Teori ini dikemukakan oleh Friedrich Carl von Savigny (Jerman) dan Opzomer (Belanda). Menurut teori ini bahwa badan hukum adalah suatu abstraksi, bukan merupakan suatu hal yang konkrit. Jadi, karena suatu abstraksi saja, maka tidak mungkin menjadi suatu subyek dari *rechtsbetrekkung*, sebab hak-hak itu memberikan kepada yang bersangkutan suatu kekuasaan dan menimbulkan kehendak berkuasa (*wilsmacht*)

b. *Doel Vermogens Theori*

Yaitu teori kekayaan yang bertujuan atau ajaran hak-hak yang tanpa subyek. Ajaran ini terkenal dengan nama *Zweckvermogen*. Teori ini dikemukakan oleh A. Brinz. Menurut teori ini bahwa kekayaan badan hukum itu tidak terdiri dari hak-hak sebagaimana lazimnya.

Kekayaan badan hukum dipandang sebagai wewenang terlepas dari yang memegangnya atau *onpersoonlijk subjekloos*. Yang penting bukan siapakah badan hukum itu, tetapi kekayaan itu diurus dengan tujuan tertentu. Oleh karena itu, menurut teori ini tidak peduli manusia atau bukannya tidak peduli kekayaan itu merupakan hak-hak yang normal atau bukan. Yang terpenting adalah tujuan dari kekayaan itu.

c. *Yuridische Realtaitsleer* (Teori Kenyataan Yuridis).

Teori ini dikemukakan oleh Meyers. Menurut teori ini bahwa badan hukum itu merupakan suatu *relaiteit*, konkret, riil, walaupun tidak bisa diraba tetapi bukan khayal dan merupakan suatu *yurische realiteit*. Teori ini menekankan bahwa hendaknya dalam mempersamakan badan hukum dengan manusia terbatas sampai pada bidang hukum saja.

Dari beberapa teori tentang badan hukum di atas, dapat ditentukan syarat-syarat apa yang harus dipenuhi oleh suatu perkumpulan yang berbentuk badan hukum. Selain persyaratan yang disebutkan oleh Doktrin, harus juga dipenuhi syarat yang diminta oleh perundang-undangan atau hukum kebiasaan dan *yurisprudensi*.

Untuk dapat disebut sebagai badan hukum harus memenuhi unsur :

1. Harus ada harta kekayaan terpisah dari kekayaan pribadi anggotanya.
2. Harus ada kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum, dan kepentingan yang dilindungi itu harus bukan kepentingan satu orang atau beberapa orang saja.
3. Meskipun kepentingan itu tidak terletak pada orang-orang tertentu, namun kepentingan itu harus stabil, artinya tak terikat pada suatu waktu yang pendek saja, tetapi untuk jangka waktu yang panjang.
4. Harus dapat ditunjukkan suatu harta kekayaan yang tersendiri.
5. Mempunyai tujuan tertentu.
6. Mempunyai kepentingan sendiri.
7. Adanya organisasi yang teratur.

Hal senada juga diungkapkan oleh Nindyo Pramono (Nondyo, 2007), bahwa salah satu ciri dari badan hukum adalah adanya kekayaan yang terpisah. Namun apa yang dimaksud dengan kekayaan terpisah, tidak kita

temukan penjelasannya. Paling hanya dikatakan bahwa arti terpisah adalah terpisah dari kekayaan si pendiri badan hukum tersebut.

Di samping pengetahuan tentang teori badan hukum, perlu juga dibahas tentang pembagian atau penggolongan badan hukum untuk melihat secara komprehensif kedudukan badan hukum asing dalam pemilikan tanah di Indonesia.

PEMBAGIAN BADAN HUKUM DI INDONESIA.

Pembagian badan hukum di Indonesia dapat digolongkan menurut macam-macamnya, jenisnya dan sifatnya.

1. Menurut macam-macamnya.

Menurut landasan hukum di Indonesia, dikenal dua macam badan hukum yaitu (1) badan hukum *orisinil* (murni/asli), yaitu negara, dan (2) adalah badan hukum yang tidak *orisinil* (tidak murni) yaitu badan-badan hukum yang berwujud sebagai perkumpulan berdasarkan ketentuan pasal 1653 KUHPerduta.

2. Menurut Jenisnya.

Pembagian badan hukum menurut jenisnya terbagi menjadi dua, yaitu (1) badan hukum publik, yaitu badan hukum yang diadakan dan diakui oleh kekuasaan umum atau pemerintahan, contohnya adalah negara termasuk didalamnya kotapraja atau pemerintah propinsi dan pemerintah kota dan kabupaten, Bank Indonesia dan lain-lain; (2) yaitu badan hukum perdata, yaitu badan-badan hukum yang terjadi atau didirikan atas pernyataan kehendak dari orang-perorangan, contohnya adalah Perseroan Terbatas, Koperasi dan Yayasan.

3. Menurut sifatnya.

Pembagian menurut sifatnya terbagi menjadi dua, yaitu (1) Korporasi (*corporatie*) dan (2) yayasan (*stichting*).

Di samping ketiga pembagian diatas, masih ada lagi pembagian menurut sarjana yang lain seperti yang ditulis oleh Chidir Ali (Chidir Ali, 1983), yaitu :

1. Menurut E.Utrecht dan Mohammad Soleh Djidang, badan hukum terbagi atas :

- a. Perhimpunan (*vereniging*), contohnya PT (NV), perusahaan negara dan *joint venture*;
- b. Persekutuan orang (*gemmenschap van mensen*) yang terbentuk karena faktor-

- faktor kemasyarakatan, politik dan sejarah, contohnya negara, propinsi, kabupaten dan desa;
- c. Organisasi orang yang didirikan berdasarkan undang-undang tetapi bukan perhimpunan yang termasuk sub a;
 - d. Yayasan.
2. Menurut Sri Soedewi M.S, membagi badan hukum menjadi :
 - a. Yang termasuk badan hukum ketatanegaraan, yaitu (1) daerah-daerah otonom seperti propinsi, kabupaten/kotapraja dan (2) lembaga-lembaga, majelis dan bank-bank;
 - b. Yang termasuk badan hukum keperdataan, yaitu (1) *zakelijk lichaam* yang diatur dalam buku II BW, yayasan, koperasi, PT, I.M.A., dan lain-lain.
 3. Menurut Purnadi Purbacaraka dan Agus Brotosusilo menggunakan badan hukum dengan istilah pribadi hukum (*corporations*), yaitu :
 - a. berdasarkan pendaftaran, yaitu ada yang terdaftar secara resmi dan tidak;
 - b. menurut sistem perdata internasional di Amerika Serikat, dibedakan yaitu (1) pribadi hukum yang mempunyai suatu kehidupan tersendiri sebagai subyek hukum, mempunyai hak-hak dan kewajiban perdata seperti negara, kotapraja, *associations* yang bersifat pribadi hukum (*incorporated*) seperti badan-badan usaha dagang, asosiasi yang tidak bersifat komersial dan asosiasi koperasi, serta yayasan-yayasan perdata (*private foundations*); (2) asosiasi yang tidak berbadan hukum (*unincorporated associations*) seperti asosiasi yang tidak mengejar keuntungan, persekutuan-persekutuan dagang (*limited partnership, jointstock companies, business trust*) dan *partnership* secara umum; (3) kontak-kontak usaha bersama seperti *joint adventures (joint ventures, societas unius rei)*.
 - c. Dari segi kewenangannya, yaitu merupakan pribadi hukum dalam hubungan internasional ada yang bersifat *supranasional*, misalnya PBB dan ada yang bersifat *multi nasional* misalnya pribadi hukum *multi nasional* yang berpusat, pribadi hukum *multi nasional* yang desentralized, usaha-

usaha dagang *multi nasional* dan pribadi hukum untuk maksud ekonomis yang dibentuk berdasarkan suatu traktat internasional atau suatu perundang-undangan khusus.

Dari penjelasan pembagian badan hukum diatas, masih belum kelihatan dimana bagian dari badan hukum asing, yaitu apakah berada dalam wilayah badan hukum publik atau privat.

Agar lebih jelas lagi, maka perlu dibahas tentang kedudukan badan hukum asing dalam sistem perundang-undangan di Indonesia.

KEDUDUKAN BADAN HUKUM ASING DALAM SISTEM PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA.

Istilah badan hukum asing memang tidak dijumpai secara *eksplisit* dalam teori-teori badan hukum dan pembagian atau penggolongan badan hukum yang dilakukan oleh para sarjana-sarjana. Akan tetapi istilah badan hukum asing terdapat dalam beberapa peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu antara lain :

1. Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu pada pasal 42 huruf D, pasal 45 huruf D dan penjelasan pasal 41 dan 42. Untuk penjelasan yang lebih lengkap akan diuraikan dalam bagian tersendiri.
2. Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, yaitu pada pasal 1 angka 8 yaitu Modal asing adalah modal yang dimiliki oleh negara asing, perseorangan warga negara asing, badan usaha asing, *badan hukum asing*, dan/atau badan hukum Indonesia yang sebagian atau seluruh modalnya dimiliki oleh pihak asing.
3. Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yaitu pada penjelasan pasal 8 ayat (2) huruf a, yaitu dalam mendirikan perseroan diperlukan kejelasan mengenai kewarganegaraan pendiri. Pada dasarnya badan hukum Indonesia yang berbentuk Perseroan didirikan oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia. Namun, kepada warga negara asing atau *badan hukum asing* diberikan kesempatan untuk mendirikan badan hukum Indonesia yang berbentuk perseroan sepanjang undang-undang yang mengatur bidang perseroan tersebut memungkinkan, atau pendirian perseroan tersebut diatur

dengan undang-undang tersendiri. Dalam hal pendiri adalah *badan hukum asing*, nomor dan tanggal pengesahan badan hukum pendiri adalah dokumen yang sejenis dengan itu, antara lain certificate of incorporation. Dalam hal pendiri adalah badan hukum negara atau daerah, diperlukan Peraturan Pemerintah tentang penyertaan dalam Perseroan atau Peraturan Daerah tentang penyertaan modal daerah dalam perseroan.

Dari penjelasan di atas ternyata kedudukan badan hukum asing telah dinyatakan secara tegas atau *eksplisit* dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang UUPA, Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Oleh karena itu, badan hukum asing adalah merupakan salah satu subyek hukum yang sah di Indonesia, sehingga badan hukum asing diperkenankan untuk mendirikan Perseroan di Indonesia.

Di samping itu, juga telah dinyatakan secara *eksplisit* bahwa badan hukum asing dapat memiliki modal yaitu berupa modal asing untuk berinventasi di Indonesia sesuai dengan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan boleh menjadi pendiri perseroan sesuai dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, maka dalam hal ini kedudukan badan hukum asing masuk dalam pembagian badan hukum privat atau perdata.

KEDUDUKAN BADAN HUKUM ASING DALAM UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN HUBUNGANNYA DENGAN PEMILIKAN TANAH

Dalam tatanan hukum pertanahan nasional, hubungan hukum antara Badan Hukum Asing serta perbuatan hukumnya terkait dengan tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut (UUPA), pada pasal 42 huruf D yaitu bahwa Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia boleh menjadi pemegang hak atas tanah yaitu dengan hak pakai. Pelanggaran terhadap ketentuan pokok itu disertai akibat hukumnya diatur dalam pasal 26 ayat (2) UUPA.

Hubungan hukum antara badan hukum asing dengan tanah dalam bentuk hak pakai sebagaimana dimuat dalam pasal 42 UUPA telah

dibuat aturan pelaksanaannya, yaitu dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Selain itu, penyebutan badan hukum asing juga dipertegas dalam pasal 45 huruf D dinyatakan bahwa yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Seiring dengan pesatnya permintaan tanah untuk property bagi warga negara asing di Indonesia, maka pemerintah juga menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. Penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 diterbitkan bersamaan waktunya yaitu pada tanggal 17 Juni 1996.

Oleh karena sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 banyak menimbulkan tanggapan dari berbagai kalangan, maka pemerintah menanggapinya dengan mengeluarkan peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 7 tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing. Dalam pasal 1 dinyatakan bahwa orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional dapat memiliki sebuah rumah tempat tinggal atau hunian dalam bentuk rumah dengan hak atas tanah tertentu atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah negara.

Ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN tersebut kemudian disusul oleh Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 110-2871 tanggal 8 Oktober tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing. Surat edaran ini ditujukan kepada seluruh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Seiring dengan perjalanan waktu dan pesatnya era globalisasi, tampaknya usaha pemerintah yang mengatur tentang kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing di Indonesia belum menampakkan hasil yang maksimal dan belum mengatur semua aspek secara menyeluruh terhadap kebutuhan yang diinginkan oleh orang asing. Salah satu aspek penguasaan yang belum diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 yaitu *tentang pengaturan penguasaan tanah bagi badan*

hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan pengaturan penguasaan tanah yang diperuntukkan bukan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.

Pengaturan penguasaan tanah bagi badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia secara terperinci tersebut sangat penting sekali agar tidak terjadi perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum dalam rangka mendapatkan hak penguasaan atas tanah bagi badan hukum asing.

Berdasarkan konsep Hak Menguasai Negara, Negara dapat menentukan macam-macam hak atas sumber-sumber agraria, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (Andik, 1998).

Hubungan hukum antara orang-orang dan badan hukum dengan tanah di Indonesia diwujudkan dalam prinsip Nasionalitas, yaitu hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah. Dalam UUPA, hubungan hukum secara penuh ini diwujudkan dengan hak milik yaitu khusus diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia. Sedangkan bagi warga negara asing dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat diberikan hak pakai. Hal ini diatur dalam pasal 42 UUPA. Ketentuan mengenai diperbolehkannya hubungan hukum orang asing dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dengan pemilikan tanah di Indonesia dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang rumah susun yaitu pasal 7 ayat (1) rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (J. Kartini, 2001).

Mengenai hubungan hukum antara pemilik hak atas tanah dengan bangunan & tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, hukum tanah di Indonesia memakai hukum adat yaitu dengan asas pemisahan horizontal. Menurut asas ini bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman di atasnya. Dalam praktek, dapat dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bagian bangunan dan tanaman di atasnya, dengan syarat :

1. bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman merupakan tanaman keras.
2. bangunan dan tanaman tersebut milik yang empunya tanah; dan
3. maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan (Boedi, 2003).

1. Hak Pakai Menurut Hukum Pertanahan di Indonesia.

Hak Pakai dalam UUPA pengaturannya dapat ditemui dalam 4 (empat) pasal yaitu pasal 16, pasal 41, pasal 42, dan pasal 43 yang menyatakan bahwa hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Ciri yang membedakan hak pakai dengan Hak Milik, HGU dan HGB adalah hak pakai dapat juga dipunyai oleh orang-orang asing asal ia bertempat tinggal di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Ini menunjukkan bahwa hak pakai telah ditempatkan sebagai hak yang potensial dalam upaya menunjang pelaksanaan pembangunan.

Menurut pendapat A.P. Parlindungan yaitu walaupun subjek hak pakai ditonjolkan prinsip nasionalitasnya, tetapi ada perkecualian yaitu badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia yang telah mempunyai ijin kerja di Indonesia dapat menjadi pemegang atau pemilik hak pakai.

Hal senada juga dipertegas oleh Maria S.W. Sumardjono, yaitu menurut Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, subyek hak pakai selain WNI, badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia, WNA dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, ditambah dengan departemen, lembaga pemerintah non departemen dan pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial serta perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Pengertian badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia adalah bahwa badan hukum itu (1) tidak didirikan

menurut hukum Indonesia dan (2) mempunyai perwakilan di Indonesia untuk menyelenggarakan kebijakan perusahaan negara asalnya. Jadi yang dimaksudkan dalam pengertian badan hukum asing ini adalah badan hukum yang bersifat privat atau keperdataan.

Di samping itu, khusus badan perwakilan negara asing dan organisasi internasional yang tidak menjalankan usaha atau kegiatan untuk memperoleh penghasilan di Indonesia termasuk dalam badan hukum publik yang dapat memperoleh hak pakai.

Dalam perkembangannya pengaturan tentang hak pakai telah mengalami sejumlah perubahan. Bila dalam UUPA hak pakai tidak ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan karena dalam ketentuan UUPA tidak diatur bahwa hak pakai itu termasuk hak atas tanah yang wajib didaftar dan karena itu tidak memenuhi syarat publisitas untuk dijadikan jaminan hutang, namun dalam perkembangannya dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966, dikatakan bahwa agar hak pakai mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, maka hak pakai itu perlu didaftarkan (Edy, 1999).

Diundangkannya UU Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah), disingkat UUHT telah memberi wajah baru bagi pengaturan hak pakai di Indonesia. Dalam amanat pasal 51 UUPA, hak atas tanah yang ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan adalah Hak Milik, HGU, HGB. Bila dalam UUPA dikatakan bahwa hak pakai tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, maka dengan berlakunya UUHT hak pakai dapat digunakan sebagai obyek hak tanggungan asalkan hak pakai tersebut didaftar pada kantor pertanahan.

2. Pemilikan Rumah Tempat Tinggal oleh Warga Negara Asing

Dalam rangka memberikan kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996. Secara garis besar Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 memuat ketentuan sebagai berikut :

1. Pada prinsipnya, orang asing yang berkedudukan di Indonesia diperkenankan memiliki satu rumah tempat tinggal, bisa berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai.

2. Rumah yang berdiri sendiri dapat dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah Negara atau hak pakai yang berasal dari tanah hak milik yang diberikan oleh pemegang hak milik dengan akta PPAT.
3. Perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak milik yang bersangkutan. Jangka waktu Hak pakai di atas hak milik sesuai kesepakatan dalam perjanjian, tetapi tidak boleh lebih lama dari 25 tahun. Jangka waktu hak pakai tersebut tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui untuk jangka waktu 20 tahun, atas dasar kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian yang baru, dengan catatan bahwa orang asing tersebut masih berkedudukan di Indonesia.
4. Bila orang asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas hak pakai tanah Negara, atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak tidak berkedudukan lagi di Indonesia, dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
5. Bila dalam jangka waktu tersebut hak atas tanah belum dilepaskan, atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka terhadap rumah yang dibangun di atas hak pakai tanah Negara, rumah beserta tanah yang dikuasai oleh WNA dilelang; bila rumah tersebut dibangun di atas hak pakai atas tanah hak milik, maka rumah tersebut menjadi milik pemegang hak milik.

3. Ketentuan Orang Asing yang Dapat Memiliki Rumah Tinggal Di Indonesia.

Untuk menentukan apakah orang asing dapat diperbolehkan memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia dapat dilihat dalam pasal 1 ayat (1) dan (2) PP 41 tahun 1996 yaitu bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Arti berkedudukan di Indonesia adalah orang-orang asing yang melakukan kegiatannya di Indonesia yang dilakukan secara berkala atau sewaktu-waktu, ia membutuhkan rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia (Sudargo, 1997).

4. Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Orang Asing

Persyaratan pemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing, diatur dalam PP

Nomor 41 tahun 1996 yang menyatakan bahwa rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 adalah :

- (a) hak pakai atas tanah negara;
- (b) yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah.

Dalam Peraturan Menteri agraria/Kepala BPN Nomor 7 tahun 1996, dalam pasal 2 disebutkan bahwa pemilikan rumah dan cara perolehan hak atas tanah oleh orang asing dapat dilakukan dengan cara :

1. membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan hak pakai atas tanah negara atau hak pakai atas tanah milik;
2. membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah negara;
3. membeli atau membangun rumah di atas tanah hak milik atau hak sewa untuk bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

Pengaturan lebih lanjut terdapat dalam surat edaran Menteri Agraria/Kepala BPN tahun 1996 dalam poin 3 dinyatakan bahwa cara memperoleh rumah tidak dapat dilepaskan dari cara memperoleh hak atas tanah tempat rumah tersebut berdiri. Untuk memperoleh rumah tempat tinggal atau hunian dapat digunakan cara sebagai berikut :

1. Orang asing dapat membeli hak pakai atas tanah negara atau hak pakai atas hak milik dari pemegang hak pakai yang bersangkutan beserta rumah yang ada di atasnya atau membeli hak pakai atas tanah negara atau atas tanah hak pakai dan kemudian membangun rumah di atasnya. Pembelian hak pakai tersebut dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu dengan akta PPAT dan kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan. Demikian juga persyaratan pembangunan rumah harus mengikuti ketentuan yang berlaku, misalnya mengenai ijin mendirikan bangunan (IMB);
2. orang asing dapat pula memperoleh hak pakai atas tanah hak milik atau hak sewa untuk bangunan atau persetujuan penggunaan tanah dalam bentuk lain dari pemegang hak milik, dan memperoleh atau membangun rumah di atasnya. Prosedur pemberian hak pakai, hak sewa untuk bangunan atau persetujuan pembangunan dalam bentuk lain ini wajib mengikuti

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Dalam hal rumah hunian atau tempat tinggal yang akan dipunyai oleh orang asing berbentuk satuan rumah susun, maka orang asing yang bersangkutan harus membeli hak milik atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah negara.

Dari penjelasan di atas, mulai dari pendahuluan sampai dengan persyaratan pemilikan rumah tempat tinggal orang asing, kedudukan badan hukum asing dalam pembagian badan hukum di Indonesia adalah termasuk badan hukum privat dan publik, dengan alasan yaitu :

1. Secara eksplisit dinyatakan bahwa badan hukum asing dapat memiliki modal yaitu berupa modal asing untuk berinventasi di Indonesia sesuai dengan Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan boleh menjadi pendiri perseroan sesuai dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Hal ini masuk dalam kategori badan hukum privat.
2. Hak pakai dapat diberikan kepada badan perwakilan negara asing dan organisasi internasional yang tidak menjalankan usaha atau kegiatan untuk memperoleh penghasilan. Hal ini masuk dalam kategori badan hukum publik.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Badan hukum asing adalah merupakan salah satu subyek hukum yang sah di Indonesia, sehingga badan hukum asing diperkenankan untuk mendirikan Perseroan di Indonesia
2. Kedudukan badan hukum asing dalam sistem perundang-undangan di Indonesia termasuk dalam pembagian badan hukum publik dan privat atau perdata.
3. Kedudukan badan hukum asing dalam pemilikan tanah di Indonesia adalah dengan menjadi pemegang hak pakai dan hak sewa.

Saran

Istilah badan hukum asing harus diatur dan disebutkan secara eksplisit dalam pengaturan tentang persyaratan pemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 dan Peraturan Menteri agraria/Kepala BPN Nomor 7 tahun 1996 tentang pemilikan

rumah dan cara perolehan hak atas tanah oleh orang asing, serta surat edaran Menteri Agraria/Kepala BPN tahun 1996 tentang pemilikan rumah dan cara perolehan hak atas tanah oleh orang asing. Hal ini untuk menghindari penafsiran ekstensif karena yang diatur hanya orang asing, padahal badan hukum asing juga memerlukan tanah untuk beraktifitas di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Arie Sukanti Hutagalung,. **Program Redistribusi Tanah di Indonesia**, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta, 1985.
- Andik Hardiyanto,. **Agenda Land Reform Di Indonesia Sekarang**, Penerbit Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) Bekerja sama dengan INPI - Pact, Bandung, 1998.
- A.P. Parlindungan, **Komentar Atas UUPA**, Mandar Maju, Bandung, 1991.
- Boedi Harsono,. **Undang- Undang Pokok Agraria (Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaanya)**, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.
- **Hukum Agraria Indonesia (Himpunan PeraturanPeraturan Hukum Tanah)**, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1983.
- Chidir Ali, **Badan Hukum**, Alumni, Bandung, 2005
- Edy Ruchiyat,. **Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi**, Penerbit, Alumni, Bandung, 1999.
- J. Kartini Soejendro, **Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik**, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 2001.
- Joni Emirzon, **Hukum Bisnis Indonesia**, Proyek Peningkatan Penelitian Pendidikan Tinggi, Dirjen DIKTI, DEPDIKNAS, tahun 2002.
- Maria S.W. Sumardjono, **Alternatif kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan (bagi warga negara asing dan badan hukum asing)**, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2007,
- Nindyo Pramono, **Permasalahan Seputar Hukum Bisnis "Persembahan Kepada Sang Maha Guru, (Kekayaan Negara Yang Dipisahkan Menurut UU No. 19 tahun 2003 Tentang BUMN)**, Gitama Jaya, Jakarta, 2007.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah.*
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 *tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.*
- Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996 *tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.*
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 7 tahun 1996 *tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.*
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 8 tahun 1996 *tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 7 tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.*
- R. Ali Rido, **Badan Hukum dan kedudukan Badan Hukum Perseroan, perkumpulan, Koperasi, Yayasan dan Wakaf**, Alumni, Bandung, 2004.
- Sudargo Gautama, **Ketentuan Peraturan Pelaksanaan UUPA tentang HGU, HGB, Hak Pakai, hak Tanggungan, Rumah Tempat Tinggal Orang Asing dan Rumah Susun**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Supriadi, **Hukum Agraria**, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 110-2871 tanggal 8 Oktober tahun 1996 *tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.*
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 *tentang Rumah Susun.*
- Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 *tentang Perumahan dan Pemukiman.*
- UU Nomor 4 Tahun 1996 *tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.*
- Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004, *Tentang Pemerintahan Daerah.*
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 *tentang Penanaman Modal.*
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 *tentang Perseroan Terbatas.*