JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik
E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000
https://dinastirev.org/JIHHP dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455

DOI: https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i6
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/
Received: 5 Agustus 2026 | **Revised**: 18 September 2026 | **Accepted**: 27 September 2026

Hak Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal bagi Orang Asing

Anak Agung Gede Raka Hartawan[1], I Made Suwitra[2], I Nyoman Alit Puspadma[3].
[1]Universitas Warmadewa, Bali, Indonesia, hartawanraka604@gmail.com.
[2]Universitas Warmadewa, Bali, Indonesia, madesuwitra27@gmail.com.
[3]Universitas Warmadewa, Bali, Indonesia, alitnyoman.09@gmail.com.

Corresponding Author: hartawanraka604@gmail.com[1]

Abstract: *Land registration is very important, meaning that the owner of land rights to get certainty and legal protection. Land rights for residential houses for foreigners are regulated in the UUPA in the form of use rights for a certain period of time and rental rights for buildings. The right to use land is regulated in Articles 41 to 43 of the UUPA and by the UUPA as well as PP 24 of 1997 concerning Land Registration, the right to use can be registered to obtain a certificate, so that the owner of the right to use gets certainty and legal protection and also gets justice. Meanwhile, the lease right for buildings on land cannot be registered to obtain a land right certificate, because there is no regulation that regulates it, either in the UUPA or the laws and regulations under it. Therefore, the holder of the lease for the building on the land does not get legal certainty and protection and therefore does not get justice.*

Keyword: *Land Registration, Residential Houses, Foreigners.*

Abstrak: Pendaftaran tanah sangat penting artinya bagi pemilik hak atas tanah guna mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi orang asing diatur dalam UUPA berupa hak Pakai dengan jangka waktu tertentu dan hak sewa untuk bangunan. Hak Pakai atas tanah diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA dan oleh UUPA serta PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hak Pakai dapat didaftarkan untuk mendapatkan sertipikat, sehingga pemilik hak Pakai mendapatkan kepastian dan Perlindungan Hukum dan pula mendapatkan keadilan. Sedangkan hak sewa untuk bangunan atas tanah tidak dapat didaftarkan untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah, karena tidak ada pengaturan yang mengaturnya, baik dalam UUPA maupun peraturan perundang-undangan di bawahnya. Oleh karena itu pemegang hak sewa untuk bangunan atas tanah tidak mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum dan oleh karenanya tidak mendapatkan keadilan.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Rumah Tinggal, Orang Asing.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya yang memiliki peran strategis dalam kehidupan masyarakat serta menjadi objek penguasaan yang diatur oleh negara melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan UUPA, negara memiliki kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, hubungan hukum, serta pemanfaatan tanah guna mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Murhaini, 2018). Selain itu, setiap hak atas tanah mengandung fungsi sosial sehingga penggunaannya harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Perkembangan globalisasi, investasi, dan meningkatnya mobilitas warga negara asing (WNA) ke Indonesia menyebabkan kebutuhan terhadap tempat tinggal semakin meningkat. Meskipun demikian, hukum agraria Indonesia menganut asas nasionalitas yang membatasi kepemilikan hak atas tanah bagi WNA. UUPA hanya memberikan hak tertentu berupa Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan, sedangkan kepemilikan Hak Milik tetap diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia sebagai bentuk perlindungan terhadap kedaulatan negara dan penguasaan tanah nasional (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960; Parlindungan, 1990). Ketentuan tersebut kemudian diperjelas melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur tata cara pemberian hak atas tanah serta batasan kepemilikan rumah tinggal bagi orang asing.

Meskipun regulasi mengenai hak atas tanah bagi WNA telah tersedia, implementasinya masih menghadapi berbagai persoalan, seperti praktik penggunaan *nominee agreement* dan belum adanya mekanisme pendaftaran Hak Sewa untuk Bangunan yang dapat menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Permasalahan tersebut semakin relevan di daerah dengan tingkat investasi dan kunjungan WNA yang tinggi, seperti Kabupaten Tabanan, Bali, yang memiliki daya tarik wisata, potensi investasi properti, serta karakteristik sosial budaya yang khas (Supramono, 2012).

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi orang asing di Indonesia serta mengkaji sejauh mana peraturan perundang-undangan yang berlaku mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan mengkaji norma dan peraturan perundang-undangan mengenai hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi orang asing. Penelitian ini dipilih karena masih terdapat kekosongan hukum terkait pengaturan pendaftaran Hak Sewa untuk Bangunan yang telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, namun belum memiliki mekanisme pendaftaran yang memberikan kepastian hukum (Soekanto & Mamudji, 2024). Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing, sedangkan pendekatan analitis digunakan untuk mengkaji konsep, asas, dan norma hukum yang relevan (Marzuki, 2007; Ibrahim, 2008).

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier (Hasan, 2002). Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan

Hak Atas Tanah. Adapun bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan literatur hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan mengumpulkan, membaca, dan menelaah berbagai bahan hukum yang relevan secara sistematis. Selanjutnya, bahan hukum dianalisis secara kualitatif menggunakan metode *legal reasoning* melalui interpretasi terhadap norma hukum, analisis kesesuaian peraturan perundang-undangan, serta pengkajian teori dan doktrin hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi orang asing. Analisis dilakukan secara deduktif untuk memperoleh jawaban atas permasalahan penelitian berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum atas Hak Sewa Untuk Bangunan bagi Orang Asing

Kedudukan Hukum Orang Asing dalam Penguasaan Tanah di Indonesia

Kedudukan hukum orang asing dalam penguasaan tanah di Indonesia didasarkan pada asas nasionalitas yang menjadi salah satu prinsip fundamental dalam hukum agraria Indonesia. Asas ini diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa (Harsono, 2008). Prinsip tersebut kemudian dipertegas dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa *"Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik."* Dengan demikian, orang asing tidak dapat menjadi pemegang Hak Milik atas tanah di Indonesia.

Larangan tersebut diperkuat dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan hukum yang secara langsung maupun tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur bahwa orang asing yang memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan wajib melepaskan hak tersebut dalam waktu satu tahun. Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan, maka Hak Milik tersebut hapus karena hukum. Meskipun demikian, UUPA tetap memberikan kesempatan kepada orang asing untuk menguasai tanah melalui hak-hak tertentu. Hal ini diatur dalam Pasal 42 UUPA, yang menyatakan bahwa Hak Pakai dapat diberikan kepada orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berbeda dengan Hak Milik, Hak Pakai memiliki jangka waktu tertentu dan penggunaannya dibatasi sesuai tujuan pemberian hak tersebut. Pengaturan mengenai rumah tinggal bagi orang asing kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini memberikan hak kepada orang asing yang memiliki dokumen keimigrasian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memiliki rumah tinggal atau hunian dengan status Hak Pakai, baik di atas tanah negara maupun Hak Pakai di atas tanah Hak Milik. Hak tersebut diberikan dengan memenuhi persyaratan administratif dan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk memperoleh kepastian hukum.

Selain itu, ketentuan teknis mengenai pemberian hak atas tanah kepada orang asing diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Peraturan ini mengatur prosedur permohonan, pemeriksaan persyaratan, penetapan hak, hingga pendaftaran hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang asing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, kedudukan hukum orang asing dalam

penguasaan tanah di Indonesia bersifat terbatas. Orang asing tidak memiliki kedudukan hukum sebagai pemegang Hak Milik atas tanah, tetapi tetap diberikan hak untuk menguasai atau menggunakan tanah melalui Hak Pakai dan hak-hak lain yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan. Pengaturan tersebut merupakan bentuk keseimbangan antara pemberian kepastian hukum bagi orang asing yang tinggal atau berusaha di Indonesia dengan perlindungan terhadap kepentingan nasional melalui penerapan asas nasionalitas dalam hukum pertanahan.

Hak atas tanah menurut UUPA terdiri dari beberapa macam, yaitu hak Milik (HM), hak Guna Usaha (HGU), hak Guna Bangunan(HGB), hak Pakai (HP) dan hak Sewa Untuk Bangunan. Di antara sekian banyak jenis hak atas tanah yang diatur oleh UUPA, hanya satu hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh WNA yaitu hak Pakai, sedangkan hak lain atas tanah yang dapat dimiliki oleh WNA adalah hak sewa.

Hak Pakai atas tanah diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUP, sebagai berikut:

"Pasal 41

(1) Hak pakai adalah 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 oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

(2) Hak pakai dapat diberikan:

a) selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
b) dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

(3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan."

"Pasal 42.

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah

a) warga-negara Indonesia;
b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
c) c.badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia."

"Pasal 43.

(1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.

(2) Hak pakai atas tanah-milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan UUPA ini maka hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (tanah Negara/TN) atau tanah milik orang lain. Timbulnya hak Pakai dari tanah Negara berdasarkan keputusan pejabat negara yang berwenang untuk itu, sedangkan timbulnya hak Pakai atas tanah hak Milik berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah. Hak Pakai atas tanah diberikan dengan jangka waktu, baik dengan jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, baik dengan cuma-cuma, dengan pembayaran, atau dengan pemberian jasa tertentu dan yang dapat memiliki hak Pakai atas tanah salah satunya adalah WNA, serta dapat dialihkan atas seizin dari pejabat yang berwenang untuk TN, sedangkan untuk hak Pakai atas tanah hak Milik hanya dapat dialihkan atas persetujuan dari pemegang hak Milik.

Setelah UUPA mengatur hak Pakai seperti tersebut di atas, selanjutnya diatur lebih terinci dalam Permen ATR/KBPN 18 tahun 2021 mulai dari Pasal 111 sampai dengan Pasal 130, sebagai berikut:

"Pasal 111

(1) Hak Pakai terdiri atas:
   a) Hak Pakai dengan jangka waktu; dan
   b) Hak Pakai selama dipergunakan.

(2) Hak Pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada:
   a) Warga Negara Indonesia;
   b) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
   c) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
   d) badan keagamaan dan sosial; dan
   e) Orang Asing.

(3) Hak Pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan kepada:
   a) instansi Pemerintah Pusat;
   b) Pemerintah Daerah;
   c) Pemerintah Desa; dan
   d) perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional."

"Pasal 112

(1) Hak Pakai diberikan untuk kegiatan usaha pertanian dan nonpertanian.

(2) Usaha pertanian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa tanaman yang tidak diakomodir dalam jenis tanaman pertanian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Nonpertanian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
   a) kantor pemerintahan;
   b) kantor badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
   c) kantor perwakilan negara asing dan badan internasional;
   d) kegiatan pertambangan mineral dan batu bara, minyak dan gas bumi; dan
   e) kegiatan nonpertanian lainnya."

"Pasal 113

(1) Hak Pakai dengan jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

(2) Hak Pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan."

"Pasal 114

(1) Syarat permohonan Hak Pakai dengan jangka waktu yang berasal dari Tanah Negara meliputi:

a) mengenai Pemohon:
   1) identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
   2) dokumen keimigrasian berupa visa, paspor atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian, dalam hal Pemohon Orang Asing;
   3) akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari *Online* (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum.

b) mengenai tanahnya:
   1) dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa:
      a) sertipikat, akta pemindahan hak, akta/surat bukti pelepasan hak, surat penunjukan atau pembelian kaveling, keputusan pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, risalah lelang, putusan pengadilan atau surat bukti perolehan tanah lainnya;
      b) dalam hal bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf a) tidak ada sama sekali maka penguasaan fisik atas tanah dimuat dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu;
   2) Daftar dan peta perolehan tanah, apabila permohonan lebih dari 5 (lima) bidang;
   3) eta Bidang Tanah;
c) dokumen perizinan berupa:
   1) KKPR;
   2) perizinan berusaha untuk pelaksanaan reklamasi, apabila tanah yang dimohon merupakan Tanah Reklamasi;
d) Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah;
e) bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;
f) surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah bagi Pemohon perorangan atau dalam bentuk akta notariil bagi Pemohon berbadan hukum dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwa:
   1) tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan bukan milik orang lain dan statusnya merupakan Tanah Negara;
   2) tanah tersebut telah dikuasai secara fisik;
   3) penguasaan tanah dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah;
   4) perolehan tanah dibuat sesuai data yang sebenarnya dan apabila ternyata di kemudian hari terjadi permasalahan menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pemohon dan tidak akan melibatkan Kementerian;
   5) tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa;
   6) tidak terdapat keberatan dari pihak Kreditur dalam hal tanah dijadikan/menjadi jaminan sesuatu utang;
   7) tanah tersebut bukan aset Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau aset BUMN/BUMD;
   8) tanah yang dimohon berada di luar kawasan hutan dan/atau di luar areal yang dihentikan perizinannya pada hutan alam primer dan lahan gambut;
   9) kesanggupan melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam;
   10) bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air;
   11) bersedia melepaskan tanah untuk kepentingan umum baik sebagian atau seluruhnya; dan
   12) bersedia mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

(2) Syarat permohonan Hak Pakai dengan jangka waktu yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan meliputi:
a) mengenai Pemohon:

1) Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
2) dokumen keimigrasian berupa visa, paspor atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian, dalam hal Pemohon Orang Asing;
3) akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari *Online Single Submission* (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;

b) Mengenai tanahnya berupa:
1) Perjanjian Pemanfaatan Tanah yang memuat kewajiban pemegang Hak Pakai dengan jangka waktu meliputi:
a) kesanggupan melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam;
b) bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air; dan
c) bersedia mengelola, memelihara, dan mengawasi serta mempertahankan fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
2) Peta Bidang Tanah;

c) bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada.

(3) Syarat permohonan Hak Pakai dengan jangka waktu yang berasal dari tanah Hak Milik meliputi:

a) mengenai Pemohon:
1) Identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
2) dokumen keimigrasian berupa visa, paspor atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian, dalam hal Pemohon Orang Asing;
3) akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;

b) mengenai tanahnya berupa:
1) akta pemberian Hak Pakai yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
2) Peta Bidang Tanah;
a) Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah;
b) bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada."

"Pasal 115

Syarat permohonan Hak Pakai selama dipergunakan meliputi:

a) mengenai Pemohon:
1) identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
2) a) peraturan perundang-undangan mengenai pembentukan lembaga, dalam hal Pemohon instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah dan Pemerintah Desa;
b) akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang dalam hal Pemohon badan hukum keagamaan atau sosial; atau
c) dokumen keimigrasian berupa visa, paspor atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian dan/atau rekomendasi dari Kementerian yang membidangi

urusan fasilitas diplomatik dalam hal Pemohon perwakilan negara asing dan badan internasional;

b) mengenai tanahnya:
   1) dasar penguasaan atau alas haknya berupa:
      a) sertipikat, akta pemindahan hak, akta/surat bukti pelepasan hak, surat penunjukan atau pembelian kaveling, keputusan pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, risalah lelang, putusan pengadilan, atau surat bukti perolehan tanah lainnya;
      b) dalam hal hasil kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maka bukti perolehan tanahnya berupa berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
      c) dalam hal bukti perolehan tanah sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a) dan huruf b tidak ada sama sekali maka:
         1) penguasaan fisik atas tanah dimuat dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa/lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu; dan/atau
         2) dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan aset;
            1. surat persetujuan pemberian Hak Pakai selama dipergunakan atas bagian tanah Hak Pengelolaan dari pemegang Hak Pengelolaan, untuk permohonan di atas Hak Pengelolaan;
            2. daftar dan peta perolehan tanah, apabila permohonan lebih dari 5 (lima) bidang;
            3. Peta Bidang Tanah;
      d) dokumen perizinan berupa:
         1. KKPR;
         2. penetapan lokasi, dalam hal kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan/atau
         3. perizinan berusaha untuk pelaksanaan reklamasi, apabila tanah yang dimohon merupakan Tanah Reklamasi;
      e) Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah.

“Pasal 116

(1) Setelah berkas permohonan diterima lengkap dan Pemohon telah melakukan pembayaran biaya penerimaan negara bukan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Panitia A atau Petugas Konstatasi untuk melakukan pemeriksaan tanah, kecuali permohonan Hak Pakai dengan jangka waktu di atas tanah Hak Milik.

(2) Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih terdapat ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukan kepada Pemohon.”

“Pasal 117

(1) Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan maka setelah dilakukan kegiatan pemeriksaan tanah, Kepala Seksi menyiapkan konsep:
   a) keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon; atau
   b) keputusan penolakan permohonan Hak Pakai yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila permohonan ditolak.

(2) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan permohonan Hak Pakai yang disertai dengan alasan penolakannya berdasarkan pertimbangan dari Panitia A atau Petugas Konstatasi dan pertimbangan Kepala Seksi.

(3) Dalam hal Hak Pakai dengan jangka waktu diberikan diatas Hak Milik maka Kepala Kantor Pertanahan langsung mendaftar Hak Pakai berdasarkan Pakai yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
(4) Pemberian Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan."
"Pasal 118
(1) Dalam hal keputusan pemberian kewenangan:
a) Kepala Kantor Wilayah, berkas permohonan disampaikan oleh Kepala Kantor Per Kepala Kantor Wilayah;
b) Menteri, berkas permohonan disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Menteri dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah.
(2) Penyampaian berkas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuatkan surat pengantar yang memuat pendapat, pertimbangan dan usulan dapat atau tidaknya permohonan dikabulkan.
(3) Penyampaian berkas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Kementerian.
(4) Dalam hal penyampaian dilakukan melalui sistem elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), berkas permohonan secara fisik tetap disimpan di Kantor Pertanahan.
"Pasal 119
(1) Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (1) huruf a maka Kepala Bidang memeriksa, meneliti dan mengkaji kelengkapan dan kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis berkas permohonan.
(2) Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan, penelitian dan pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih terdapat ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukan kepada Pemohon melalui Kantor Pertanahan.
(3) Setelah melakukan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian kelengkapan dan kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Bidang menyiapkan konsep:
a) keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon; atau
b) keputusan penolakan permohonan Hak Pakai yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila permohonan ditolak.
(4) Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atau keputusan penolakan permohonan Hak Pakai berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan dan pertimbangan dari Panitia A atau Petugas Konstatasi, Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Bidang.
(5) Pemberian Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan."
"Pasal 120
(1) Dalam hal keputusan pemberian Hak Pakai merupakan kewenangan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (1) huruf b maka Direktur Jenderal memeriksa, meneliti dan mengkaji kelengkapan dan kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis berkas permohonan.
(2) Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan, penelitian dan pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masih terdapat ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka diberitahukan kepada Pemohon melalui Kantor Pertanahan dan diinformasikan juga kepada Kepala Kantor Wilayah.
(3) Setelah melakukan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian kelengkapan dan kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Direktur Jenderal menyiapkan konsep:
a) keputusan pemberian Hak Pakai atas tanah yang dimohon; atau

b) keputusan penolakan permohonan Hak Pakai yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila permohonan ditolak.

(4) Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai atau keputusan penolakan permohonan Hak Pakai berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan dan pertimbangan dari Panitia A atau Petugas Konstatasi, Kepala Kantor Pertanahan dan Direktur Jenderal.

(5) Pemberian Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan."

"Pasal 121

(1) Pemerintah memberikan Perpanjangan Hak Pakai dengan jangka waktu di atas bidang tanah yang sama kepada pemegang Hak Pakai.

(2) Permohonan Perpanjangan Hak Pakai dengan jangka waktu di atas Tanah Negara dapat diajukan dengan ketentuan, untuk:

a) tanah pertanian, setelah usia tanaman atau usaha lainnya secara efektif dimanfaatkan oleh pemegang Hak Pakai;
b) b.tanah non pertanian, setelah bangunan dan/atau fasilitas pendukungnya telah dibangun, digunakan dan dimanfaatkan secara efektif; atau
c) paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha.

(3) Penilaian secara efektif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan kriteria pemanfaatan tanah dan/atau bangunan telah terlaksana seluruhnya sesuai Dokumen Perencanaan Peruntukan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah pada saat pemeriksaan tanah."

"Pasal 122

(1) Setelah jangka waktu Hak Pakai dan/atau perpanjangannya berakhir, Pemerintah memberikan Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu di atas bidang tanah yang sama kepada pemegang Hak Pakai.

(2) Permohonan Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu dapat diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya berakhir.

"Pasal 123

(1) Dalam hal Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan maka permohonan Perpanjangan dan Pembaruan dapat diajukan sekaligus dengan ketentuan:

a) tanah pertanian, setelah usia tanaman atau usaha lainnya secara efektif dimanfaatkan oleh pemegang Hak Pakai;
b) tanah non pertanian, setelah bangunan dan/atau fasilitas pendukungnya telah dibangun, digunakan dan dimanfaatkan secara efektif;

(2) Penilaian tanah sudah digunakan dan dimanfaatkan secara efektif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan kriteria pemanfaatan tanah dan/atau bangunan telah terlaksana seluruhnya berdasarkan rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan atau penilaian dari instansi teknis terkait pada saat pemeriksaan tanah."

"Pasal 124

Dalam hal Hak Pakai diberikan di atas tanah Hak Milik maka atas kesepakatan antara pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik dapat diperbarui dengan pemberian Hak Pakai baru berdasarkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan langsung didaftarkan pada Kantor Pertanahan."

"Pasal 125

(1) Syarat Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu di atas Tanah Negara meliputi:

a) mengenai Pemohon:
   1) identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;

2) dokumen keimigrasian berupa visa, paspor atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian, dalam hal Pemohon Orang Asing;
3) akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari Online Single Submission (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;

b) mengenai tanahnya berupa:
1) sertipikat Hak Pakai;
2) surat keterangan pendaftaran tanah atau hasil layanan informasi pertanahan;
3) Peta Bidang Tanah apabila dilakukan pengukuran ulang;

c) persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila Hak Pakai dibebani Hak Tanggungan dan apabila terjadi perubahan luas tanah;

d) bukti pelaksanaan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam;

e) bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada;

f) urat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah bagi Pemohon perorangan atau dalam bentuk akta notariil bagi Pemohon berbadan hukum dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana yang menyatakan bahwa:
1) penguasaan fisik dan bertanggung jawab secara pidana dan perdata;
2) tanah yang dimohon tidak terdapat konflik/sengketa/perkara dan keberatan dari pihak lain;
3) kesanggupan melaksanakan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam;
4) bersedia untuk tidak mengurung/menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik dan/atau jalan air;
5) bersedia menerima luas hasil pengukuran; dan
6) pemanfaatan tanah dan/atau bangunan telah terlaksana seluruhnya.

(2) Syarat Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu di atas tanah Hak Pengelolaan meliputi: mengenai Pemohon:
1) identitas Pemohon, atau identitas Pemohon dan kuasanya serta surat kuasa apabila dikuasakan;
2) dokumen keimigrasian berupa visa, paspor atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian, dalam hal Pemohon Orang Asing;
3) akta pendirian dan perubahan terakhir beserta pengesahannya dari instansi yang berwenang atau peraturan pendirian perusahaan, Nomor Induk Berusaha dari *Online Single Submission* (OSS) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dalam hal Pemohon badan hukum;

b. mengenai tanahnya berupa:
1. sertipikat Hak Pakai;
2. surat keterangan pendaftaran tanah atau hasil layanan informasi pertanahan;
3. Peta Bidang Tanah apabila dilakukan pengukuran ulang;

c. surat rekomendasi mengenai Perpanjangan atau Pembaruan Hak Pakai dari pemegang Hak Pengelolaan yang memuat juga keterangan mengenai pemanfaatan tanah dan/atau bangunan telah terlaksana seluruhnya;

d. persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila Hak Pakai dibebani Hak Tanggungan dan apabila terjadi perubahan luas tanah;

e. bukti pelaksanaan CSR dalam hal Pemohon badan hukum yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam;
f. bukti perpajakan yang berkaitan dengan tanah yang dimohon, apabila ada."
"Pasal 126
(1) Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu dilakukan dengan tahapan pemeriksaan tanah oleh Petugas Konstatasi.
(2) Dalam hal hasil pemeriksaan tanah oleh Petugas Konstatasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat perubahan kondisi di lapangan baik fisik maupun tata batasnya maka dilakukan pengukuran ulang dan/atau penataan batas."
"Pasal 127
(1) Dalam hal tanah menjadi objek perkara, ditetapkan status quo atau sita pengadilan maka tidak menghalangi proses Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu yang bersangkutan.
(2) Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan kepada ketua pengadilan setempat dan para pihak yang berperkara.
(3) Catatan perkara/status quo atau sita pengadilan/skorsing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam keputusan Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu serta dicatat pada buku tanah dan sertipikat.
(4) Catatan perkara hapus setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinannya disampaikan kepada Kantor Pertanahan."
"Pasal 128
(1) Keputusan Perpanjangan Hak Pakai dan Keputusan Pembaruan Hak Pakai diterbitkan sesuai dengan kewenangan pemberian haknya. (2) Dalam hal permohonan Perpanjangan dan Pembaruan Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan diajukan sekaligus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 maka Perpanjangan dan Pembaruan Hak Pakai diberikan sekaligus dan dibuat dalam 1 (satu) keputusan."
"Pasal 129
(1) Perpanjangan Hak Pakai mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan dengan jangka waktu Perpanjangan terhitung sejak berakhirnya Hak. (2) Pembaruan Hak Pakai mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan dengan jangka waktu Pembaruan terhitung sejak berakhirnya Hak.
(2) Dalam hal Perpanjangan dan Pembaruan Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan sekaligus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (2) maka Perpanjangan dan Pembaruan Hak Pakai mulai berlaku sejak didaftar haknya oleh Kantor Pertanahan dengan jangka waktu Perpanjangan dan Pembaruan terhitung sejak berakhirnya Hak.
(3) Dalam hal Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu diajukan:
   a) sebelum jangka waktu Perpanjangan hak berakhir; atau
   b) dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun setelah jangka waktu Pemberian hak berakhir, maka pendaftarannya tidak mengubah nomor hak."
"Pasal 130
Ketentuan mengenai tata cara Pemberian Hak Pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 sampai dengan Pasal 120 berlaku secara mutatis mutandis terhadap tata cara Perpanjangan atau Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu.
Pemberian hak Pakai setelah jangka waktu satu siklus pemberian, perpanjangan dan pembaharuan diatur dalam Pasal 131 sampai dengan Pasal 1 Pasal 34 Permen ATR/KBPN 18 tahun 2021, sebagai berikut:
"Pasal 131
(1) Tanah Hak Pakai dengan jangka waktu kembali menjadi Tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan, dengan ketentuan:

a) jangka waktu Pemberian, Perpanjangan, dan Pembaruan berakhir;
b) jangka waktu Pemberian berakhir dan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun tidak dimohonkan Pembaruan; atau
c) jangka waktu Perpanjangan berakhir dan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun tidak dimohonkan Pembaruan.

(2) Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri, untuk:
a) diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak untuk mengajukan permohonan pemberian hak kembali;
b) diberikan kepada Badan Bank Tanah dengan Hak Pengelolaan; atau
c) digunakan untuk keperluan kepentingan umum, reforma agraria, proyek strategis nasional; dan/atau cadangan negara lainnya sesuai dengan kebijakan Kementerian.

(3) Tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi kewenangan pemegang Hak Pengelolaan atau sesuai dengan Perjanjian Pemanfaatan Tanah.

“Pasal 132

(1) Dalam hal Hak Pakai dengan jangka waktu akan berakhir 1 (satu) siklus maka dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun sebelum haknya berakhir Kepala Kantor Pertanahan meneliti penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan tanah dengan memperhatikan:
a) tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
b) syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
c) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
d) tanahnya masih sesuai dengan RTR;
e) tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
f) sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
g) keadaan tanah dan masyarakat sekitar.

(2) Hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Menteri.

(3) Berdasarkan hasil penelitian oleh Kepala Kantor Pertanahan, Menteri dapat memberikan kembali atau tidak memberikan kembali Hak Pakai baik sebagian atau seluruhnya.

(4) Dalam hal Hak Pakai dengan jangka waktu diberikan kembali kepada bekas pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) maka permohonan pemberian kembali Hak Pakai diajukan setelah jangka waktu Hak Pakai berakhir.

(5) Pemberian kembali Hak Pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia A.

(6) Persyaratan dan tata cara pemberian Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 sampai dengan Pasal 120 berlaku secara mutatis mutandis terhadap persyaratan permohonan kembali Hak Pakai.

“Pasal 133

(1) Dalam hal Hak Pakai tidak diberikan kembali maka diberitahukan terlebih dahulu oleh:
a) Menteri melalui Kantor Pertanahan; atau
b) Pemegang Hak Pengelolaan, dalam hal Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan.

(2) Dalam hal Hak Pakai tidak diberikan kembali kepada bekas pemegang hak baik sebagian atau seluruhnya, maka bangunan beserta benda-benda maupun tanam tumbuh yang ada di atas tanah Hak Pakai:
a) dikuasai langsung oleh Negara untuk Hak Pakai di atas Tanah Negara;
b) sesuai dengan perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan untuk Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan; atau
c) sesuai dengan perjanjian pemberian hak dengan pemegang Hak Milik untuk Hak Pakai di atas tanah Hak Milik.

(3) Dalam hal bangunan beserta benda-benda maupun tanam tumbuh yang ada di atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) termasuk aset barang milik negara/barang milik daerah maka dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

"Pasal 134

Lampiran dalam rangka Pemberian, Perpanjangan dan Pembaruan Hak Pakai berupa:

a. keputusan mengenai Hak Pakai yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan meliputi:

1. Keputusan Pemberian Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 ayat (1) huruf a;
2. Keputusan Penolakan Permohonan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 ayat (1) huruf b;
3. Keputusan Perpanjangan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (1);
4. Keputusan Pembaruan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (1); dan
5. Keputusan Perpanjangan dan Pembaruan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (2);

b. keputusan mengenai Hak Pakai yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Kantor Wilayah meliputi:

1. Keputusan Pemberian Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (3) huruf a;
2. Keputusan Penolakan Permohonan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (3) huruf b;
3. Keputusan Perpanjangan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (1); dan
4. Keputusan Pembaruan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (1);

c. keputusan yang merupakan kewenangan Menteri meliputi:

1. Keputusan Pemberian Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (3) huruf a;
2. Keputusan Penolakan Permohonan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (3) huruf b;
3. Keputusan Perpanjangan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (1); dan
4. Keputusan Pembaruan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (1), dibuat sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Membaca Pasal 111 sampai dengan Pasal 134 Permen ATR/KBPN nomor 18 tahun 2021 ini ada beberapa hal yang dapat diambil darinya, yaitu: bahwa hak Pakai atas tanah terdiri atas Hak Pakai dengan jangka waktu dan Hak Pakai selama dipergunakan untuk keperluan tertentu. Hak Pakai dengan jangka waktu tertentu dapat dimiliki WNA, sedangkan hak Pakai selama dipergunakan tidak dapat dimiliki oleh WNA.

Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu 30 tahun, diperpanjang lagi untuk jangka waktu 20 tahun dan diperbaharui untuk jangka waktu 30 tahun. Dengan demikian secara keseluruhan Hak Pakai atas tanah dapat dimiliki selama 80 tahun.

Sumber-sumber Hak Pakai adalah dari Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan (HPL) dan Hak Milik (HM). Hak Pakai yang bersumber dari TN diberikan oleh Negara melalui Keputusan dari pejabat yang berwenang, HP yang bersumber dari HPL timbul dari pemberian oleh pemegang HPL beru kemudian diputuskan oleh Negara melalui Menteri ATR/KBPN atau pejabat yang ditunjuk, sedangkan HP yang bersumber dari HM diberikan berdasarkan perjanjian antara pemilik HM dengan WNA yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berupa Akta Pemberian Hak Pakai Atas Hak Milik.

Hak Pakai atas tanah Negara untuk pertama kali oleh pejabat yang berwenang diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dengan ketentuan apabila jangka waktu berakhir, atas permohonan pemegang HP dapat diperpanjang lagi 20 tahun dan kemudian atas permohonan pemegang HP dapat diperbaharui selama 30 tahun, hal yang sama terjadi terhadap HP atas HPL akan tetapi harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari pemegang HPL. Hal yang berbeda terjadi terhadap HP atas HM, apabila jangka waktu berakhir, maka harus dibuat perjanjian baru antara pemegang HP dengan WNA.

Setelah diuraikan tentang HP sebagaimana diatur dalam UUPA yang kemudian ditegaskan kembali dengan Permen ATR/KBPN, maka kewenangan Menteri ATR/KBPN untuk mengatur pemberian Hak Pakai atas TN, HPL dan HM merupakan kewenangan yang diterima dari PP 18 tahun 2021, sehingga kewenangan Menteri ATR/KBPN merupakan kewenangan Delegasi.

Proses Terjadinya Pendaftaran Hak Sewa Atas Tanah Untuk Bangunan Bagi Orang Asing

Hak Pakai atas tanah untuk WNA telah diatur dalam UUPA, selain HP, WNA dapat pula memiliki Hak Sewa untuk Bangunan. Hak sewa untuk bangunan diatur dalam Pasal 44 dan 46 UUPA, sebagai berikut:

“Pasal 44

(1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
(2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
(3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.”

“Pasal 45

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:
a. warga negara Indonesia;
b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Penjelasan terhadap Pasal 44 dan 45 UUPA menentukan:

“Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan pasal 10 ayat 1. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (pasal 16 yo 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah.”

Hak Sewa untuk bangunan yang diatur dalam UUPA merupakan perjanjian antara pemilik tanah dengan penyewa, akan tetapi UUPA tidak menentukan bagaimana dibuatnya perjanjian tersebut, apakah lisan atau tertulis, kalau tertulis apakah tulisan otentik atau di bawah tangan. Hal tersebut sangat berbeda bila dibandingkan dengan pembebanan hak atas tanah lainnya, seperti yang diatur dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut PP. 24 tahun 1997 menentukan sebagai berikut:

“Pasal 44

(1) Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas tanah milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftarkan jika

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan -peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).”

Akta PPAT sebagaimana dimaksud Pasal 44 PP 24 tahun 1997 ini diatur dalam Pasal 96 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut Perkaban 8 tahun 2012, yang menentukan:

“Pasal 96

(1) Bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan ini yang terdiri dari:
   a. Akta Jual Beli;
   b. Akta Tukar Menukar;
   c. Akta Hibah;
   d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
   e. Akta Pembagian Hak Bersama;
   f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
   g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik;
   h. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

(2) Dihapus.

(3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan ayat (1).”

Berdasarkan ketentuan Pasal 96 Perkaban 8 tahun 2012 tersebut, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) hanya berwenang membuat 10 akta tersebut dalam Pasal 96 ayat (1) Perkaban tersebut tidak berwenang membuat akta lain selain yang diatur tersebut. Oleh karena tidak ada akta Sewa Menyewa Tanah dalam ketentuan Pasal 96 ayat (1) tersebut, maka PPAT tidak berwenang membuat akta Sewa Menyewa Tanah.

Selain itu apakah Hak Sewa dapat didaftarkan sebagaimana hak Milik, Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan, hak Pakai dan Hak Tanggungan yang harus didaftarkan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut PP 24 tahun 1997, menentukan:

“Pasal 19

(1) Obyek Pendaftaran Tanah meliputi:
   a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
   b. tanah hak pengelolaan;
   c. tanah wakaf;
   d. hak milik atas satuan rumah susun;
   e. hak tanggungan;
   f. tanah negara;

(2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidan tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.”

Berdasarkan ketentuan ini pula tidak ada menyebutkan hak sewa tanah untuk bangunan sebagai objek pendaftaran tanah, sehingga selain hak sewa tanah untuk bangunan tidak dapat dibuatkan akta PPAT, dia juga bukan merupakan obyek pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat termasuk pendaftaran hak sewa tanah untuk bangunan bagi orang asing, karena dengan didaftarkan tanahnya, maka pemegang hak sewa tanah untuk bangunan mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Kepastian hukum bahwa pemilik hak atas tanah mendapatkan kepastian bahwa apa yang dia harapkan akan didapatkannya, sedangkan mendapatkan perlindungan hukum karena dengan didaftarkan hak sewa tanah untuk bangunan, maka pemegang hak tidak akan dapat diganggu oleh pihak lain.

Selain itu pendaftaran tanah merupakan perintah dari UUPA sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19, yang menentukan:

"Pasal 19

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
   a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
   b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
   c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut."

Pasal 19 ayat 1 dan ayat (2) huruf c UUPA dengan tegas memerintahkan Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan memberikan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat, agar pemegang hak mendapatkan kepastian hukum.

Lebih lanjut PP 24 tahun 1997 pada Pasal 1 angka 20 menentukan:

"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Berdasarkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tersebut, hak sewa untuk bangunan atas tanahpun harusnya didaftarkan untuk mendapatkan sertipikat, sehingga pemegang hak sewa untuk bangunan mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Dengan tidak didaftarkannya hak sewa untuk bangunan atas tanah, maka pemegang hak sewa atas tanah termasuk WNA yang memilikinya tidak mendapatkan perlindungan hukum.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa kewenangan pengaturan hak atas tanah di Indonesia merupakan kewenangan atribusi yang bersumber dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sedangkan pengaturan teknis mengenai kepemilikan rumah tinggal bagi warga negara asing (WNA) oleh Menteri ATR/BPN merupakan kewenangan delegasi yang diberikan melalui peraturan perundang-undangan. Pengawasan terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh WNA juga dilaksanakan melalui kewenangan delegasi yang dijalankan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Hak Pakai merupakan satu-satunya hak atas tanah yang dapat dimiliki WNA untuk rumah tinggal, baik yang berasal dari Tanah Negara, Hak Pengelolaan, maupun Hak Milik, dengan tata cara dan jangka waktu yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun, penelitian ini menemukan adanya kekosongan hukum terkait Hak Sewa untuk

Bangunan karena belum terdapat mekanisme pendaftaran yang memberikan sertipikat sebagai bentuk kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak, termasuk WNA.

REFERENSI

Algra N.E. dalam Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory), dan Teori Keadilan (Judicialprudence),* Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Ardani, M. N. (2017). Kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing di Indonesia. *Law Reform*, *13*(2), 204-216.

Brouwer J.G. Schilder, 1998, *A. Survey of Dutch Adminitrative Law,* ARS Bergin Libri Nijmegen.

Damayanti, Astrid dan Syah, Alfian, 2009, *Penilaian Tanah Dengan Pendekatan Keruangan*, Universitas Indonesia, Jakarta.

Darumurti, Krishhna D dan Umbu Rautu, 2000, *Otonomi Daerah Perkembangan Pemikiran Pengaturan dan Pelaksanaan,* Citra Aditya Bakti, Bandung.

Eckert, J.K., 1990, *Property appraisal and assessment administration. The International Association of Assessing Officer*, Chicago, USA.

Frick, H, dan Mulyani, Tri Hesti, 2006, *Arsitektur Ekologis*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta.

Gatot Supramono, 2012, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Banjarmasin, Sinar Grafika.

Gunawan Wiradi, 2001, *Masalah Pembaruan Agraria: Dampak Land Reform terhadap Perekonomian Negara, Makalah yang disampaikan dalam rangkaian diskusi peringatan "Satu Abad Bung Karno"* di Bogor.

Hadi Soeprapto, Hartono, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan,* Liberty, Yogyakarta.

Hebert A Simon, 1984, *Perilaku Administrasi,* Terjemahan, Penerbit PT. Bina Aksara, Cetakan Kedua, Jakarta.

https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15842/Kepemilikan-Tanah-Bagi-Warga-Negara-Asing-Atas-Tanah-di-Indonesia.html diakses pada tanggal 18 April 2025.

Ibrahim, 2021, *MUD Orde Bangsa Hukum Tata Negara dan Pemerintahan,* Panakon Publishing, PT. Empat Warna Komunikasi, Denpasar.

Indroharto, 1991, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara,* Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Iqbal M. Hasan, 2002, *Pokok-Pokok Materi Metode Penelitian dan Aplikasinya,* Ghalia Indonesia, Jakarta.

Jan Michiel Otto, 2010, *Reele Rechtszekerheid In Ontwikkelingslanden*, (Kepastian Hukum di Negara Berkembang, terjemahan. Tristam Moeliono, Cetakan Pertama, Komisi HukumNasional Republik Indonesia KHN-RI, Jakarta).

Jimly, Asshiddiqi dan Ali Safa'at, 2012, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum,* Konpress, Jakarta.

John Rawls, 1999, *A Theory of Justice; Revised Edition,* The Belknap Press of Harvard University Press, Cambridge, Masschusetts.

Johny Ibrahim, 2008, *Teori dan Metologi Penelitian Hukum Normatif,* Banyumedia Publishing, Malang.

Kurniati, N., & Nurhayati, E. (2021). Kepemilikan Satuan Rumah Susun Diatas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Orang Asing. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, *5*(1), 20-32.

Kusumawati, D. (2019). Pengaturan Sanksi Hukum Terhadap Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing di Indonesia. *Jurnal Hukum Prasada*, *6* (1), 59-71.

Lawrence M. Friedman, 2001, *American Law: An Introduction, 2nd Edition*, Tatanusa, Jakarta.

Marbun SF., 1997, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

Moh. Munthohir, 2025, "Strategi Pengawasan Yang Efektif: Jenis Dan Fungsi Pengawasan Dalam Organisasi Modern", Almustofa: Journal of Islamic Studies and Researdh, Vol. 02, No. 02, Desember 2025.

Parlindungan A.P., 1990, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.

Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum, Cetakan I,* Fajar Interpretama, Surabaya..

Philipus M. Hadjon, 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press.

Purnama, B. E. et al., 2010, *Pembangunan sistem informasi pendataan rakyat miskin untuk program beras miskin (raskin) pada desa mantren kecamatan kebonagung kabupaten pacitan,* Speed-Sentra Penelitian Engineering dan Edukasi, 2(4).

Purwadarminta W.J.S., 1986, *Kamus Umum Bahasa Indonesia,* Cetakan IX Balai Pustaka, Jakarta.

Ridwan HR., 2016, *Hukum Administrasi Negara,* Rajawali Pers, Jakarta.

Saputri, A. D. (2015). *Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT. DPS)* (Doctoral dissertation, Sebelas Maret University).

Satjipto Raharjo, 2008, *Membedah Hukum Progresif*, Kompas, Jakarta.

Sholih Mu'adi, 2001, *Hukum Birokrasi dan Kekuasaan di Indonesia*, Walisongo Research Institute, Semarang.

Soerianegara, I., Indrawan, A., 2008, *Ekologi Hutan Indonesia*, Fakultas Kehutanan Institut Pertanian Bogor, Bogor.

Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.

Sorjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2024, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat,* Rajawali Pres, Depok, hal. 13-14.

Subekti dan Tjitrosoedibio, 1985, *Kamus Hukum,* Pradnya Paramita, Jakarta Cetakan ke 8.

Suriansyah Murhaini, 2018, *Hukum Pertanahan : Alih Fungsi Tanah dan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah,* LaksBang Justitia Surabaya.

Sutrisna, D. A., & Gunarto, G. (2017). Tinjauan Yuridis Tentang Pemilikan Rumah Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. *Jurnal Akta*, *4*(2), 239-250.

Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia,* cetakan ke-2 edisi ke-3, Jakarta, Balai Pustaka.

Titik Triwulan Tutik, 20001, *Pokok-pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Amandemen UUD 1945,* Cerdas Pustaka.

Undang-Undang Dasar negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2024 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian.

Van Kan, yang dikutip oleh Utrecht dan Moh Saleh J Jindang, 1989, *Pengantar Dasar Hukum Indonesia,* Iktiar Baru dan Sinar Harapan, Jakarta.

Van Wijk, H.D & Konijneblet, 1984, *Hoodjstukken van Administratief Recht,* Vijfde druk Vuga Uitgeverij B. V. S Gravenhage.