



UNIVERSITAS INDONESIA

**PEMBERIAN HAK PAKAI ATAS TANAH HAK MILIK
SEBAGAI ALTERNATIF BAGI WARGA NEGARA ASING
UNTUK MEMILIKI RUMAH TINGGAL DI INDONESIA
DALAM MENUNJANG KEPENTINGAN INVESTASI**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**DYAH AYU GRASHINTA
0806426761**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PEMBERIAN HAK PAKAI ATAS TANAH HAK MILIK
SEBAGAI ALTERNATIF BAGI WARGA NEGARA ASING
UNTUK MEMILIKI RUMAH TINGGAL DI INDONESIA
DALAM MENUNJANG KEPENTINGAN INVESTASI**

TESIS

**DYAH AYU GRASHINTA
0806426761**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Dyah Ayu Grashinta

NPM : 0806426761

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Sebagai Alternatif Bagi Warga Negara Asing Untuk Memiliki Rumah Tinggal Di Indonesia Dalam Menunjang Kepentingan Investasi

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : DR. Arsin Lukman S.H., M.H. (.....)

Penguji : Dr.Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (.....)

Penguji : Bapak Supardjo Sujadi, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : Juni 2010

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Dyah Ayu Grashinta

NPM : 0806426761

Tanda Tangan :

Tanggal : 30 Juni 2010

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dyah Ayu Grashinta
NPM : 0806426761
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Sebagai Alternatif Bagi Warga Negara Asing Untuk Memiliki Rumah Tinggal Di Indonesia Dalam Menunjang Kepentingan Investasi”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 30 Juni 2010

Yang menyatakan

(Dyah Ayu Grashinta S.H)

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Bapak DR.Drs.Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Bapak DR.Arsin Lukman S.H., M.Kn, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Bapak Supardjo Sujadi, S.H., M.H., selaku penguji pada sidang tesis;
- (4) Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (5) Seluruh staff perpustakaan, administrasi, dan pengurus Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (6) Ibu Maharani, selaku Kepala Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang telah membantu memberikan informasi dalam seminarnya yang bertajuk “Kepemilikan Properti oleh WNA” sehingga membantu dalam penulisan tesis ini;
- (7) Kedua orang tua tercinta dan segenap keluarga yang telah memberikan kasih sayang, semangat, motivasi dan dorongan moral sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;

- (8) Dania Soraya, Phiel Wahab, Dini Dwiwana, Anggirama Sanjiwani, dan sahabat-sahabat D-Community yang telah banyak membantu saya dan memberikan semangat dalam penyusunan tesis ini;
- (9) I Nyoman Satria Wijaya yang selalu memberikan semangat dalam penulisan tesis ini;
- (10) Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia khususnya angkatan 2008.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.



Depok, Juni 2010

Penulis

Dyah Ayu Grashinta S.H.

ABSTRAK

Nama : Dyah Ayu Grashinta
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Pemberian Akta Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Sebagai Alternatif Bagi Warga Negara Asing Untuk Dapat Memiliki Rumah Tinggal Di Indonesia Dalam Menunjang Kepentingan Investasi

Dalam pembangunan ekonomi di Indonesia, investasi sangat berperan penting dalam menggerakkan ekonomi masyarakat. Pemerintah Indonesia menyadari bahwa investasi merupakan salah satu faktor paling penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi, oleh karena itu Pemerintah berupaya keras untuk merangsang minat kalangan investor asing untuk berinvestasi di Indonesia dengan memberi kemudahan bagi para investor yang merupakan WNA untuk memiliki fasilitas hak atas tanah dan rumah tinggal di Indonesia sebagai sarana penunjang investasi. Tesis ini membahas mengenai pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik sebagai alternatif bagi WNA untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal di Indonesia dalam menunjang kepentingan investasi. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan sifat penelitian deskriptif evaluatif. Hasil penelitian ini adalah bahwa WNA diperkenankan untuk memiliki rumah tinggal di atas tanah Hak Pakai dengan jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun. Pemilikan rumah tinggal oleh WNA dilandasi oleh suatu perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang berupa Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik yang dibuat dalam bentuk tertulis oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kata kunci:

WNA, pemilikan rumah oleh WNA, investasi.

ABSTRAK

Name : Dyah Ayu Grashinta
Study Program : Master of Notary
Title : The Deliverance Of Land-Usage-Right Deed Of Land-Ownership-Right As An Alternative For Foreign Citizens To Own Homes In Indonesia In Order To Supports Investment Interest.

In the development of the Indonesian economy, investment plays a vital role in moving the local economy. The Indonesian government realizes that investment is one of the most important factors in enhancing economic growth and therefore strives to stimulate interest among foreign investors. The means that have been taken are among others providing convenience for these foreign investors to own land rights and housing facilities to support their investment. This thesis discusses the provisions of Property usage rights over land as an alternative for foreigners to own homes in Indonesia in supporting investment interests. This is a normative law research with a nature of a descriptive evaluative research. The result of this research is that foreign citizens are allowed to own houses on these right to use land for a maximum period of 25 (twenty five) years. Residential ownership by foreign citizens are based on a treaty provision of Land usage right of land Ownership in a form of Certificate of Land Usage Right of Land Ownership made in written form by Land Deed Maker Officials (PPAT).

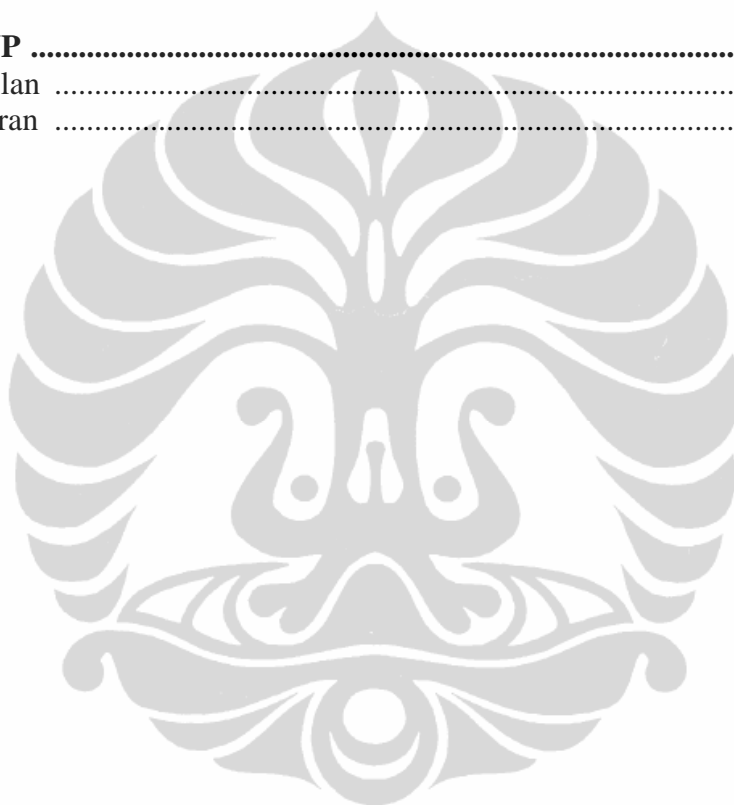
Keywords:

Foreign citizens, residential ownership by foreigners, investment.

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | vi |
| ABSTRAK..... | vii |
| DAFTAR ISI | ix |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xi |
| I. PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Pokok Permasalahan | 6 |
| C. Metode Penelitian | 7 |
| D. Sistematika Penulisan | 8 |
| | |
| II. PEMBERIAN HAK PAKAI ATAS TANAH HAK MILIK SEBAGAI ALTERNATIF BAGI WARGA NEGARA ASING (WNA) UNTUK MEMILIKI RUMAH TINGGAL (HUNIAN) DI INDONESIA DALAM MENUNJANG KEPENTINGAN INVESTASI | 10 |
| A. Peranan Warga Negara Asing (WNA) dalam Menunjang Kepentingan Investasi di Indonesia | 10 |
| 1. Investasi di Indonesia | 11 |
| 2. Peranan Warga Negara Asing (WNA) dalam Penanaman Modal | |
| 3. Asing (PMA) | 21 |
| 4. Fasilitas Hak Atas Tanah Bagi Penanaman Modal Asing | 32 |
| B. Pemilikan Rumah Tinggal Bagi Warga Negara Asing (WNA) | 53 |
| 1. Pengertian Rumah | 54 |
| 2. Pengaturan Hak Atas Tanah dan Rumah Tinggal bagi Warga Negara Asing (WNA) | 56 |
| a. Penguasaan Tanah bagi Warga Negara Asing (WNA) | 56 |
| b. Pemilikan Rumah Tinggal oleh Warga Negara Asing (WNA) | 57 |
| c. Pembatasan Bagi Warga Negara Asing (WNA) Dalam Pemilikan Rumah Tempat Tinggal di Indonesia | 58 |
| d. Penyelundupan Hukum yang Dilakukan oleh Warga Negara Asing (WNA) dalam Pemilikan Rumah Tempat Tinggal di Indonesia | 63 |
| e. Tujuan Pengaturan Pemilikan Rumah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia | 67 |
| C. Alternatif Bagi Warga Negara Asing (WNA) Untuk Dapat Memiliki Rumah Tinggal di Indonesia | 70 |
| D. Perjanjian yang Melandasi Pemilikan Rumah Tinggal Bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia | 72 |
| 1. Perjanjian Sewa Menyewa | 73 |
| 2. Perjanjian-Perjanjian yang Merupakan Penyelundupan Hukum | 74 |

| | |
|--|-----------|
| 3. Perjanjian Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik | 79 |
| E. Analisis Akta Pemberian Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik yang Dilakukan Antara Warga Negara Asing (WNA) dengan Pemilik Tanah | 80 |
| 1. Deskripsi Subyek dan Obyek dalam Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik | 81 |
| 2. Prosedur Pelaksanaan Akta Pemberian Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik | 82 |
| 3. Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Pakai di Atas Tanah Hak Milik | 85 |
| 4. Analisis Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik | 88 |
| I. PENUTUP | 98 |
| A. Simpulan | 98 |
| B. Saran | 99 |



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.1. Kuasa

Lampiran 1.2. Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Lampiran 1.3. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

