



**TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM PEMILIKAN RUMAH OLEH
ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 103 TAHUN 2015 TENTANG
PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN ORANG ASING
YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA**

Moh. Rizki Sapta Gunawan

Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan
Jl. Panglima Sudirman No. 360 Kraksaan, Probolinggo, Jawa Timur, Indonesia.
Kodepos: 67282
riskisapta6@gmail.com

Kholidazia Elhamzah Fathullah

Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan
Jl. Panglima Sudirman No. 360 Kraksaan, Probolinggo, Jawa Timur, Indonesia.
Kodepos: 67282
kholidazia2306@gmail.com

Muhamad Dluha

Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan
Jl. Panglima Sudirman No. 360 Kraksaan, Probolinggo, Jawa Timur, Indonesia.
Kodepos: 67282
mdluhalp2m@gmail.com

Abstract

This research discusses "Juridical Review Of The Legal Certainty Of Home Ownership By Foreign People Residing In Indonesia According To Government Regulation Number 103 Of 2015 Concerning Ownership Of Houses In Which Foreign People Reside In Indonesia". The background to this research emphasizes the issue of land ownership by foreigners, which is often a complicated and confusing topic in the legal realm, because it does not only cover aspects of ownership itself.

This research aims to find out and understand the legal certainty of ownership of a residence or residence by foreigners domiciled in Indonesia according to PP No. 103 of 2015. As well as understanding the mechanisms for implementing and enforcing laws regarding home ownership by foreigners as regulated in PP No. 103 of 2015.

The research method used is normative law, namely discussing problems using the approach of Law PP Number 103 of 2015.

Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Moh. Rizki Sapta Gunawan
Kholidazia Elhamzah Fathullah
Muhamad Dluha

The results of the research state that the mechanism for implementing and enforcing the law regarding home ownership by foreigners is as regulated in PP No. 103 of 2015. And regarding legal certainty of ownership of residential or residential houses by foreigners domiciled in Indonesia according to PP No. 103 of 2015 in accordance with the original Article 21 paragraph (3) of the UUPA which states that foreigners obtain property rights due to inheritance without a will or mixing of assets due to marriage.

Keywords : Legal Certainty, Foreign Citizens, Land Ownership

Abstrak

Penelitian ini membahas tentang "Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia". Latar belakang penelitian ini menekankan pada masalah kepemilikan lahan oleh orang asing yang seringkali menjadi topik yang rumit dan membingungkan dalam ranah hukum, karena tidak hanya mencakup aspek kepemilikan itu sendiri.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami tentang kepastian hukum kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia menurut PP No. 103 Tahun 2015. Serta memahami mekanisme pelaksanaan dan penegakan hukum terkait kepemilikan rumah oleh orang asing sebagaimana diatur dalam PP No.103 Tahun 2015.

Metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif, yaitu membahas permasalahan dengan menggunakan pendekatan undang-undang PP Nomor 103 Tahun 2015.

Hasil dari penelitian menyatakan bahwa Mekanisme pelaksanaan dan penegakan hukum terkait kepemilikan rumah oleh orang asing sebagaimana diatur dalam PP No.103 Tahun 2015. Dan Terkait kepastian hukum kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia menurut PP No. 103 Tahun 2015 sesuai dengan Pasal asal 21 ayat (3) UUPA yang menyebutkan bahwa Orang asing memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan.

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Warga Negara Asing, Kepemilikan Tanah

A. PENDAHULUAN

Indonesia memiliki beragam potensi sumberdaya alam yang menarik bagi

Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Moh. Rizki Sapta Gunawan
Kholidazia Elhamzah Fathullah
Muhamad Dluha

para pelancong dan investor yang ingin berinvestasi di Indonesia. Keberadaan potensi sumber daya alam yang luas di Indonesia menarik orang asing untuk datang ke Indonesia, baik untuk menikmati keindahan alamnya, berbisnis, maupun berinvestasi. orang asing yang berada di Indonesia untuk keperluan bisnis tentu memerlukan lahan untuk tempat tinggal sementara. Dalam konteks tempat tinggal untuk orang asing, penting untuk memperhatikan prinsip penggunaan tanah yang sesuai dengan Pasal 33 ayat (1) UUD 1945, yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.¹

Tanah merupakan suatu bagian yang tidak terlepas dalam hidup manusia, karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah sehingga, penggunaannya perlu adanya pembatasan.² Dalam hal ini dapat digambarkan bahwa hubungan manusia dengan tanah sangat erat karena tanah adalah modal hidup dari manusia. Dalam undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria, tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi.³

Masalah kepemilikan lahan oleh orang asing seringkali menjadi topik yang rumit dan membingungkan dalam ranah hukum, karena tidak hanya mencakup aspek kepemilikan itu sendiri, tetapi juga melibatkan proses penggunaan properti dan transfer hak kepemilikan yang berkaitan. Dalam konteks Indonesia, regulasi yang mengatur kepemilikan lahan oleh orang asing diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. Namun, pelaksanaan regulasi ini sering menimbulkan berbagai pertanyaan dan interpretasi yang kompleks. Oleh karena itu, tinjauan yuridis terhadap regulasi tersebut menjadi sangat penting. Melalui tinjauan ini, akan dikaji secara mendalam bagaimana regulasi ini memengaruhi

¹Supramono, G. *Hukum Orang Asing di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, h. 22-25. 2012.

²Mohammad ilham ari saputra. *Reforma agraria Indonesia*. Sinar Grafika: Jakarta, h. 55. 2015.

³Sukmawati, Putu Diva. "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* Vol.2. No.2 2022: 89-102.

hak kepemilikan, batasan-batasan penggunaan properti, serta prosedur dan persyaratan yang terkait dengan transfer hak kepemilikan lahan oleh orang asing. Pemahaman yang mendalam tentang regulasi ini akan memberikan kejelasan dan kepastian hukum yang sangat dibutuhkan bagi pemilik properti asing, membantu dalam meminimalkan risiko konflik hukum, dan memperkuat perlindungan hukum mereka.⁴ Selain itu, penting juga untuk mengakui bahwa perubahan dinamika sosial, ekonomi, dan politik dapat memengaruhi implementasi dan relevansi dari regulasi tersebut. Oleh karena itu, tinjauan yuridis juga perlu mempertimbangkan konteks historis dan perkembangan terkini dalam interpretasi dan penerapan regulasi kepemilikan lahan oleh orang asing. Dengan memperhitungkan faktor-faktor ini, tinjauan yuridis akan menjadi lebih komprehensif dan relevan dengan realitas yang ada, memungkinkan untuk memberikan rekomendasi yang lebih baik untuk penyempurnaan atau perbaikan regulasi yang ada.

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 telah memberikan landasan hukum bagi kepemilikan lahan oleh orang asing, penting untuk diakui bahwa evaluasi terhadap implementasinya dan dampaknya masih memerlukan penelitian lebih lanjut. Penelitian ini bertujuan untuk memahami secara mendalam implikasi hukum dari PP tersebut, termasuk prosedur pendaftaran, persyaratan yang harus dipenuhi, Batasan-batasan yang diberlakukan, serta hak dan kewajiban yang dimiliki oleh orang asing dalam kepemilikan rumah di Indonesia. Penelitian ini juga dapat membantu untuk mengidentifikasi potensi permasalahan kekosongan hukum yang perlu diperbaiki atau ditinjau ulang dalam regulasi tersebut.

B. METODE PENELITIAN

⁴Dewi, P. R. P., & Budiana, I. N. Regulation of Land Lease Rights Period for Foreign Citizens in Indonesia. *Jurnal Hukum Prasada*, 8(1), 44-55.2021.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum normatif, yaitu membahas permasalahan dengan menggunakan pendekatan undang-undang PP Nomor 103 Tahun 2015 dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang saling berhubungan dengan isu hukum yang di tangani. Dalam penelitian ini penulis menganalisis dan menelaah mengenai pengaturan semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kepastian hukum kepemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing.

Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Dengan cara meneliti buku buku dan jurnal hukum. Data sekunder, antara lain mencakup dokumen dokumen resmi, buku buku hasil penelitian yang terdiri dari rancangan undang undang, hasil hasil penelitian yang terdiri dari rancangan undang undang, hasil hasil penelitan, atau pendapat para hukum yang berkaitan tentang kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian yang berkedudukan di indonesia menurut PP nomor 103 tahun 2015

Teknik analisis bahan hukum yang sesuai dengan penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian yuridis normatif yang bersifat kualitatif adalah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang di dalam masyarakat.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Mekanisme Pelaksanaan dan Penegakan Hukum Terkait Kepemilikan

Rumah Oleh Orang Asing

a. Mekanisme Penegakan Hukum Terkait Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing

Mekanisme pada konsep di atas dimanifestasikan ke dalam hubungan hukum antara warga negara Indonesia (WNI) orang asing

atau Warga Negara Asing (WNA) dalam hal perjanjian kepemilikan tanah. Pada praktiknya, perjanjian tersebut mengatur pemilik tanah adalah seorang WNI dengan investasi kepemilikan berasal dari dana WNA. Kepemilikan yang dimaksud adalah kepemilikan secara tidak langsung, yakni suatu hubungan hukum antara WNI dengan WNA dalam bentuk perjanjian yang disebut dengan *nominee trustee agreement*.⁵ Perjanjian tersebut berisi pernyataan status kepemilikan hak atas tanah menjadi milik seorang WNI atau menggunakan nama WNI dalam akte perjanjian, namun secara faktual segala bentuk penguasaan atau pengelolaan secara penuh dimiliki oleh WNA.

Berdasarkan Pasal 9 *jo* Pasal 21 ayat (1) UUPA, disebutkan bahwanya WNI saja yang dapat memiliki hak milik atas tanah sedangkan bagi WNA hanya diberikan Hak Pakai atau dapat juga Hak Sewa Untuk Bangunan sebagaimana Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA. Pada kenyataannya, status Kepemilikan Hak Milik juga diincar oleh banyak WNA yang sangat ingin mendapatkan hak tanah tertinggi tersebut. Selain bisa menjadi investasi (menanamkan modal atau dana) dengan harapan bisa mendapat keuntungan di masa mendatang, juga menjadi alat untuk mendapatkan kredit di semua bank yang ada di Indonesia dengan beban jaminan hak tanggungan. Di sisi lain, status Hak Milik dijamin secara yuridis sebagai hak terkuat dan terpenuhi. Artinya, Hak Milik memiliki penguasaan sesuatu yang dimilikinya secara penuh dan

⁵Mangiliwati Winardi, "Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960," *Jurnal Repertorium* Vol 4, No. 1 2017, h. 61–72.

uat tidak terkalahkan serta tidak memiliki batasan waktu kepemilikan. Hal inilah yang menjadikan alasan mengapa banyak WNA sangat menginginkan kepemilikan atas Hak Milik tanah tersebut, meskipun diperoleh dengan cara yang tidakberhak.⁶ Banyaknya praktik WNA yang selama ini berjalan menjadi preseden bagi tumbuh suburnya praktik-praktik tersebut untuk memiliki status kepemilikan Hak Milik alih alih memiliki status Hak Pakai.

Hak pakai tentu saja memiliki jangka waktu yang terbatas sehingga berbeda dengan pemegang hak milik yang alas haknya tidak dibatasi kecuali jika terjadi peralihan hak. Namun, pemegang Hak Pakai masih bisa menerima manfaat berupa ganti kerugian jika dikemudian hari jangka waktu Hak Pakai berakhir, sepanjang bangunanataubenda-bendadiatasnyamasihdiperlukan.⁷ Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan WNA tersebut ternyata wafat, maka dapat diwariskan kepada seorang WNI ataupun WNA, yaitu dengan status warisan sebagai mana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang berkedudukan di Indonesia.

Lalu apabila WNA tersebut sudah memiliki KITAP atau KITAS lalu masa berlakunya berakhir dan tidak diperpanjang lagi paling lambat selama satu tahun atau dengan meninggalkan Indonesia, maka ia tidak bisa untuk mewariskan tanahnya maupun mengalihkan tanahnya yang ada diIndonesia kepada orang lain selama satutahun

⁶I Dewa Agung Dharma Jastrawan and I Nyoman Suyatna, "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama(Nominee) OlehWarga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas TanahDiIndonesia," *KerthaSemaya:JournalllmuHukum*Vol7, No.12, 2019, h. 1–15.

⁷Dian Aries Mujiburohman, "Probelamtika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir," *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*2, no. 2 , 2016, h.151–164.

semenjak meninggalkan Indonesia. Dalam hal ini kedudukan tanahnya akan kembali menjadi milik Negara.⁸ Meskipun demikian, dalam hal pewarisan jika pewarisan tersebut dilakukan tanpa wasiat, maka pemegang hak tersebut wajib melepaskannya dalam jangka waktu satu tahun sehingga status tanahtersebut akan kembali menjadi tanah negara.

Selanjutnya bagi WNA yang ingin mendirikan tempat tinggal atau rumah di Indonesia, maka dapat mendirikan di atas tanah Hak Pakai. Adapun mengenai luas lahan yang dapat didirikan, diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 29 Tahun 2016 yakni hanya satu bidang tanah untuk WNA atau dengan keluarganya dengan luas maksimal 2000m² (dua ribu meter persegi). Selain Hak Pakai atau pendirian rumah di atas lahan Hak Pakai, WNA juga dapat memiliki Hak Sewa Untuk Bangunan dalam keperluan lain, misalnya untuk digunakan dalam pengelolaan bisnis. Statusnya hanyalah Hak Sewa

Untuk Bangunan dan dibuktikan adanya kesepakatan yang dilakukan secara tertulis terhadap sewa menyewa bangunan atau rumah yang dilakukan antara pemilik bangunan atau rumah dengan WNA yang menjadi penyewanya (Perjanjian Sewa-Menyewa).⁹

b. Syarat Pemilikan Tanah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing

Pengaturan Pemilikan Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing

⁸Eddy Nyoman Winarta, I Gusti Ngurah Wairocana, and I Made Sarjana, "Hak Pakai Atas Rumah Hunian Warga Negara Asing Dalam Perkawinan Campuran Tanpa Perjanjian Kawin," *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* Vol 2, No. 1, 2017, : 43–57.

⁹Kartini Muljadi and Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2003, h. 90

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, merupakan suatu terobosan kebijakan pemerintahan dalam mengantisipasi globalisasi khususnya di bidang pertanahan. Penulis mengatakan demikian karena peraturan ini telah mengesampingkan persyaratan mengenai hak pakai dalam Undang-undang Pokok Agraria. Sebagaimana diketahui, persyaratan yang dapat mempunyai hak pakai yaitu:

- 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 Indonesia¹⁰

Di dalam Pasal 42 ini jelas-jelas ditegaskan yang berhak memperoleh hak pakai adalah warga negara Indonesia. Namun di dalam penjelasan pasal demi pasal menyebutkan orang-orang dan badan-badan hukvm asing dapat pula diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas. Salah satu pertimbangan hukum diterbitkannya peraturan ini adalah bahwa untuk lebih memberikan kepastian hukum mengenai kemungkinan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing, diperlukan upaya penjabaran ketentuan dan Undang-undang

¹⁰Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 42

Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun menurut pengamatan penulis suatu terobosan dalam kebijakan pemerintah untuk mewujudkan pembangunan hunian secara vertikal.

2. Kepastian Hukum Tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing di Indonesia

a. Dasar Hukum Pertimbangan Pengaturan Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing di Indonesia

Pengaturan warga negara asing terkait pemilikan tempat tinggal atau rumah oleh WNA sebagai Penunjang Penanaman Modal Asing Apabila dikaitkan antara pengertian atau definisi rumah dengan pemilikan rumah oleh orang asing di Indonesia, maka pengertian rumah yang boleh dimiliki orang asing di Indonesia adalah sama pengertiannya dengan pengertian atau definisi rumah. Untuk tempat tinggal sehari-hari bukan untuk tempat bekerja (kantor) atau tempat membuka usaha. Jadi rumah yang dimiliki oleh orang asing di Indonesia sama kegunaannya dengan rumah yang dimiliki oleh orang Indonesia yaitu untuk tempat tinggal dan bernaung keluarga sehingga orang asing yang bekerja di Indonesia dapat membawa anggota keluarganya untuk tinggal di Indonesia. Selanjutnya akan dijelaskan mengenai pengertian rumah dan status atau kedudukan rumah dikaitkan dengan asas pelekatan vertikal dan asas pemisahan horizontal.

Hal ini diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan benda tidak bergerak (tanah) dalam Pasal 21 ayat (1) bahwa, “Hanya Warga Negara

Indonesia dapat mempunyai hak milik”, dan dijelaskan pula pada Pasal 21 ayat (4) yaitu, “Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA.” Yaitu,: “Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”¹¹

Pengaturan Pemilikan Rumah Oleh WNA di Indonesia Penjelasan mengenai aspek pertumbuhan ekonomi dikaitkan dengan adanya peluang dibukanya penanaman modal asing oleh pemerintah dengan pemberian izin investasi selama 30 tahun sampai dengan 60 tahun disertai jaminan kepastian hukum untuk melakukan berbagai usaha di Indonesia bagi investor asing, badan hukum asing, dan tenaga kerja asing. Hal ini berdampak bertambah banyaknya orang asing yang akan tinggal di Indonesia dengan masa tinggal lebih lama yang akan berpengaruh terhadap pengadaan perumahan sebagai tempat hunian maupun non hunian bagi mereka (untuk buka usaha, kantor, pabrik, dan sebagainya). Dalam rangka globalisasi ekonomi dewasa ini, deregulasi dan debirokratisasi di

¹¹Pasal 21 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria

bidang penanaman modal asing akan berhasil memperlancar mengalirnya.

Arus modal, arus informasi, arus investor asing, dan badan hukum asing apabila mereka dimungkinkan untuk membeli dan memiliki rumah ataupun satuan rumah susun sebagai tempat hunian atau bukan hunian (perkantoran di mana mereka dapat melakukan usahanya). Aspek perluasan pasar maksudnya yaitu bahwa pembangunan perumahan dan permukiman, terutama pembangunan rumah susun menengah ke atas pada akhirakhir ini demikian maraknya, sehingga perlu mendapatkan peluang pangsa pasarnya. Sehingga dasar hukum pengaturannya perlu menjadi acuan penting.

b. Tujuan Pengaturan Pemilikan Rumah Oleh WNA di Indonesia

Tujuan pengaturan pemilikan rumah oleh warga negara asing di Indonesia sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 mengundang banyak pertanyaan tentang kedudukan keimigrasian orang asing di Indonesia yang mengingirikan kepastian tentang golongan orang asing yang bagaimanakah yang dapat memperoleh rumah/ tempat tinggal, juga tipe rumah yang bagaimanakah yang dapat dimiliki orang asing di wilayah Republik Indonesia, dan di wilayah/ daerah yang mana mereka dapat membeli rumah serta apakah yang menjadi tolak ukur bagi orang asing yang dapat dikategorikan bermanfaat bagi pembangunan nasional.¹²

Dijelaskan bahwa kepemilikan rumah oleh orang asing sebaiknya diatur dalam bentuk undang-undang. Dengan demikian rakyat bisa dilibatkan dalam pembahasan rancangan peraturan yang cukup strategis itu

¹²Pulungan."Kedudukan Orang Asing yang Dapat Memanfaatkan Pemilikan Rumah di Indonesia". Makalah disampaikan pada pertemuan ilmiah mengenai Implementasi Peraturan Perundang-undangan pemilik rumah oleh orangasing di Indonesia, 11 – 12 September 1996.

mengingat aturan itu berpotensi mengurangi kesempatan rakyat untuk memiliki rumah.¹³ Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria pengaturan kepemilikan warga negara asing atas tanah diatur dalam penjelasan umum 1 UUPA, yaitu:

- a) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c) Melakukan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya

Tujuan Pengaturan Pemilikan Rumah Oleh WNA di Indonesia diatur dalam Bab I UUPA, disebutkan bahwa :

- a) Sebagai Dasar Bagi Penyusunan Hukum Agraria Nasional

Paragraf ketiga penjelasan umum Bab 1 UUPA tentang tujuan UUPA, disebutkan bahwa “

“berhubung dengan segala sesuatu itu maka hukum yang tersebut sendiri-sendiri dan ketentuan pokoknya perlu disusun didalam bentuk undang-undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan

¹³ AA. Oka Mahendra. “Kepemilikan rumah oleh orang asing sebaiknya diatur dalam Undang-Undang”. Kompas, 02 Juni 2024, h. 13

lainnya. Sungguh pun undang-undang itu formil tiada bedanya dengan undang-undang lainnya, yaitu suatu peraturan yang dibuat oleh pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat, tetapi mengingat sifatnya sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria yang baru, maka yang dimuat didalam khayalan asas-asas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja dan karenanya disebut undang-undang pokok agraria. Adapun pelaksanaannya akan diatur didalam berbagai undang-undang, peraturan-peraturan pemerintah dan peraturan perundangan lainnya”.

Penjelasan diatas menunjukkan bahwa adanya muatan isi UUPA. Yaitu : bersifat *lex generalis*, dengan demikian maka UUPA mengikat ketentuan undang-undang baik secara hierarkis sistem perundang-undangan sederajat, maupun yang kedudukannya lebih rendah yang berhubungan dengan SDA. Secara teoritis, ketentuan ini berhubungan dengan *grundnorm theory* atau *stufenbau theory*, yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, yaitu sebuah teori hukum yang menganggap bahwa semua hukum itu bersumber pada satu induk. Dalam pengertian ini, setiap norma hukum “yang lebih tinggi adalah”sumber” dari norma hukum “yang lebih rendah”.¹⁴

Muatan yang termuat dalam UUPA masih berupa asas yang bersifat abstrak, sehingga diperlukan peraturan perundang-undangan lain yang lebih merinci asas-asas yang tertuang dalam UUPA tersebut. Dalam segi teoritis hal ini berkaitan dengan teori sistem hukum, sebagai

¹⁴Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara, Cetakan ke VIII*, New York, Russell and Russll, 1971, diterjemahkan oleh Riasul Muttaqien, Bandung, Penerbit Nusa Media, h.188-189.

mana yang diungkapkan Satipto Rahardjo¹⁵, bahwa sebuah sistem hukum terdiri dari asas, norma atau kaidah, dan aturan.

b) Unifikasi Hukum yang Bersifat Terbuka

Sebelum berlakunya UUPA setidaknya ada 3 (tiga) sistem hukum yang berlaku dalam masyarakat Indonesia, yakni AW, AB, Buku II KUH Perdata, (BW), yang diterapkan oleh pemerintah Hindia Belanda, hukum adat dan peraturan pada daerah swapraja yang masih eksis pada saat itu. Hak atas tanah yang berlaku dalam sistem hukum Belanda terdiri dari hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *opstal*, sedangkan berdasarkan hukum adat ditemukan adanya hak milik dan hak pakai, dalam peraturan swapraja juga ditemukan hak-hak atas tanah. Berdasarkan peraturan swapraja tersebut. Isi dari wewenang dari masing-masing hak tersebut berbeda, misalnya dalam hak perdata barat lebih menekankan pada kepentingan individu, sedangkan pada masyarakat hukum adat lebih bersifat kolektif, pada peraturan swapraja cenderung bercorak feodal. Sehingga dengan diberlakukannya UUPA ditujukan untuk menjadi payung hukum dalam kaitannya dengan sumber daya agraria. Wewenang dari subjek hak dijalankan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dalam UUPA, yang prinsipnya dituangkan dalam pasal 4 dan pasal 6 UUPA tentang fungsi

¹⁵Satipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke VIII, Bandung, PT. Cita Aditia Bakti, 2014, h.48-49.

sosial hak atas tanah.

c. Pengaturan Pemilikan Tempat Tinggal atau Hunia Oleh Orang Asing di Indonesia

Secara formal, kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, yang dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak atas tanah. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.¹⁶

Adapun hak-hak atas tanah tersebut, sebagaimana disebutkan lebih lanjut dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu (a) Hak milik; (b) Hak Guna Usaha; (c) Hak Guna Bangunan; (d) Hak Pakai; (e) Hak Sewa; (f) Hak membuka Tanah; (g) Hak Memungut Hasil Hutan; dan (h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan

¹⁶Rahyenda, “Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia,” *Jurnal Ilmu Hukum* Vol 9, No 2, 2020: 318–330.

dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53, yakni : hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Tanah di dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, yang mempunyai hubungan batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia. Hubungan bangsa Indonesia dengan tanah adalah hubungan yang abadi dan tidak ada satu kekuasaanpun dapat melepaskan hubungan tersebut selama negara Republik Indonesia ini eksis sebagai negara dengan ikatan bangsa.¹⁷ Oleh karena itu, sesuai dengan asas nasionalitas sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA, memberikan suatu pembatasan bahwa hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2. Dari macam-macam hak atas tanah tersebut, Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA memberikan suatu pengaturan bahwa untuk rumah tempat tinggal bagi warga negara asing maupun untuk keperluan bisnis difasilitasi melalui Hak Pakai dan Hak Sewa.

Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai, serta diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 41 tahun 1996. Selain itu juga muncul Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang

¹⁷Rahyenda, 2020. Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol 9, No.2, hlm. 318–330

Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Hal ini dapat memberikan iklim kondusif dan kepastian hukum serta memenuhi kebutuhan orang asing dalam memiliki tanah dan bangunan untuk rumah tinggal atau hunian. Dalam hal ini kebijakan pemerintah tentang Hak Pakai di atas Hak Milik diberikan dengan jangka waktunya adalah 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Atas kesepakatan pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, maka dapat diperbaharui dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang selanjutnya hak itu wajib didaftarkan.

Sesuai namanya, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari: (1) Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau (2) Tanah milik orang lain dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Kemudian, subjek hak pakai yaitu : (a) Warga negara Indonesia; (b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia; (c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan (d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Adapun jangka waktu hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya

dipergunakan untuk keperluan tertentu.¹⁸

D. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang dilakukan disimpulkan yakni bahwa Mekanisme pelaksanaan dan penegakan hukum terkait kepemilikan rumah oleh orang asing sebagaimana diatur dalam PP No.103 Tahun 2015. Dan Terkaitkepastian hukum kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia menurut PP No. 103 Tahun 2015 sesuai dengan Pasal asal 21 ayat (3) UUPA yang menyebutkan bahwa Orang asing memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan.

2. Saran

Penulis memberikan saran sebagai evaluasi sehingga menjadi lebih baik kedepannya.

- a. Untuk penulis menyadari masih banyak kekurangan dan pertimbangan dalam penulisan, sehingga penulis menyadari masih perlunya banyak kajian hukum didalamnya.
- b. Untuk penelitian selanjutnya lebih mendalami lagi perihal penalaran hukum terkait tinjauan yuridis terhadap kepastian hukum kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia menurut PP Nomor 103 Tahun 2015. judul pembahasan ini penting untuk dikaji agar kepastian hukum bagi warga negara asing di indonesia terjamin. Selanjutnya penelitian ini tidak menjadi satu-satunya

¹⁸A.P. Perlindungan-III. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandae Maju, Bnadung, 1998, h.34.

sumber dalam penelitian sehingga perlu membaca dan mendalami referensi lainnya.

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku, Jurnal, Makalah

- A.P. Perlindungan-III. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandae Maju, Bandung, 1998
- AA. Oka Mahendra. “Kepemilikan rumah oleh orang asing sebaiknya diatur dalam Undang-Undang”. *Kompas*, 02 Juni 2024.
- Abu Bakar Busroh dan Abu Busroh. 1985. *Hukum Tata Negara*. Ghalia Indonesia: Jakarta.
- Gunawan Wiradi, *Prinsip-Prinsip Reforma Agraria Jalan Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat*, Yogyakarta: Laperia Pustaka Utama, 2001, hlm. 163.
- Akbar, A. (2012). Konsep Kepemilikan dalam Islam. *Jurnal Ushuluddin*, 18(2), 124-140.
- Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara, Cetakan ke VIII*, New York, Russell and Russell, 1971, diterjemahkan oleh Riasul Muttaqien, Bandung, Penerbit Nusa Media.
- Bhaskara, N. T. (2019). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Studi Kasus Dikantor Pertanahan Kabupaten Kota Waringin Barat). *Doctoral dissertation, universitas sultan agung*.
- Supramono, G. (2012). *Hukum Orang Asing di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Djuhaendah Hasan. *Aspek Hukum Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing. Makalah disampaikan pada Pertemuan Ilmiah Mengenai Implementasi Peraturan Perundang-undangan Pemilikan Rumah Oleh*

Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Moh. Rizki Sapta Gunawan
Kholidazia Elhamzah Fathullah
Muhamad Dluha

Orang Asing di Indonesia. Jakarta. 11-12 September 1996.

Mayrana Safitri, 2011 “*Besikap Kritis Terhadap Pluralisme Hukum*” dalam seri *negoisasi, dalam konflik agraria di indonesia*. Jakarta: 2011

Mohammad Ilham Ari Saputra. 2015. *Reforma agraria Indonesia*. Sinar Grafika: Jakarta.

Muchsin dan Imam oeswahyono, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta: 2008.

Nad Darga Talkurputra, *Urgensi Penatagunaan Tanah Sebagai Perangkat Pelaksanaan Penataan Ruang*, Jakarta, Media Press 1996

Nae, F. E. (2013). Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat. *Lex Privatum*, 1(5).

Najihah, U. (2024). Manajemen Krisis Public Relations Pt Gunung Aji Jaya Dalam Konflik Perpanjangan Hak Guna Usaha (Hgu) Dengan Masyarakat Di Lampung Tengah (*Doctoral Dissertation, Universitas Lampung*).

Notonegoro, 1984, “*Politik Hukum Pembangunan Agraria di Indonesia*”, Cetakan September 1984. Jakarta: Bina Aksara Jakarta

Nurhasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan, Pendekatan Ekonomi Politik*, Yogyakarta: Kerjasama HuMa dan Magister Hukum UGM, 2007.

Paramita, N. P. (2017). *Pemilikan Rumah Tinggal/Hunian Bagi Orang Asing Di Indonesia Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Doctoral dissertation, Universitas Airlangga)*.

Undang-Undang Pokok Agraria

Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Moh. Rizki Sapta Gunawan
Kholidazia Elhamzah Fathullah
Muhamad Dluha

- Permatadani, E., & Irawan, A. D. (2021). Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia. *Khatulistiwa Law Review*, 2(2), 348-358.
- Philphus M. Hadjon, "Perlindungan Hukum.... Op.C Pulungan." *Kedudukan Orang Asing yang Dapat Memanfaatkan Pemilikan Rumah di Indonesia*". Makalah disampaikan pada pertemuan ilmiah mengenai Implementasi Peraturan Perundang-undangan pemilik rumah oleh orang asing di Indonesia, 11 – 12 September 1996.
- Aziz, N. A., & Riani, A. (2018). Legal Protection of Indonesian National Interest on Foreign Ownership of Land. *Hasanuddin Law Review*, 4(2), 156-169.
- Dani, A. (2020). Pengawasan Orang Asing Menurut Undang-Undang Keimigrasian di Indonesia. *Jurnal*, 18.
- Dewi, P. R. P., & Budiana, I. N. (2021). Regulation of Land Lease Rights Period for Foreign Citizens in Indonesia. *Jurnal Hukum Prasada*, Vol 8, No 1.
- Dian Aries Mujiburohman, "Probelamtika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir," *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan vol 2*, no. 2, 2016
- Eddy Nyoman Winarta, I Gusti Ngurah Wairocana, and I Made Sarjana, "Hak Pakai Atas Rumah Hunian Warga Negara Asing Dalam Perkawinan Campuran Tanpa Perjanjian Kawin," *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 2, no. 1, 2017
- Satipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke VIII, Bandung, PT. Cita Aditia Bakti, 2014
- Halilah, S., & Arif, M. F. (2021). Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli. *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, 4(11).

Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Moh. Rizki Sapta Gunawan
Kholidazia Elhamzah Fathullah
Muhamad Dluha

- Herliani, F., Nurlinda, I., & Rubiati, B. (2018). Peralihan Hak Milik Menjadi Hak Pakai Atas Sarusun di Atas Tanah HGB Kepada Orang Asing Dihubungkan Dengan PP No. 103 Tahun 2015/Kepala BPN No. 29 Tahun 2016. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 2(1), 69-83.
- I Dewa Agung Dharma Jastrawan and I Nyoman Suyatna, “Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama(Nominee) OlehWarga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas TanahDiIndonesia,” *KerthaSemaya: JournalIlmuHukum* Vol7, No.12, 2019
- Indah Jacinda, Jason Jusuf, and Verlin Ferdina, “Penguasaan Tanah Di Indonesia Oleh Warga Negara Asing Melalui Perkawinan Campuran Dalam Falsafah Hukum,” *ADIL: Jurnal Hukum*9,no.2(2018)
- KartiniMuljadiandGunawanWidjaja,*Hak-HakAtasTanah*, Jakarta:Kencana
- Komariah, M. (2018). Pengawasan Bagi Orang Asing yang Overstay di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian. *Jurnal Kajian Hukum*, 3(1), 450-466.
- MangiliwatiWinardi, “PenguasaanTanahOlehWargaNegaraAsingDengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5Tahun 1960,” *Jurnal Repertorium* Vol 4, N.o 1 2017
- Rahyenda, “Pemilikan Rumah Tinggal Untuk Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia,” *Jurnal Ilmu Hukum* Vol 9, No 2, 2020
- Roestamy, M. (2016). Konsep Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing Dalam Rangka Percepatan Peningkatan Investasi di Indonesia. *Jurnal Hukum De'rechtsstaat*, 2(2), 127-140.

Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Moh. Rizki Sapta Gunawan
Kholidazia Elhamzah Fathullah
Muhamad Dluha

- Rully, R. (2014). Merencanakan dan Merancang Rumah Tinggal yang Optimal. *Jurnal Teknik Sipil dan Arsitektur*, 15(19).
- Sakti, T. (2019). Penataan Hak Guna Usaha Untuk Kesejahteraan Masyarakat.
- Sappe, S., Latturete, A. I., & Uktolseja, N. (2021). Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa. *Batulis Civil Law Review*, 2(1), 78-92.
- Sari, Indah. (2020). "Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut undang undang pokok agraria (UUPA)." *Jurnalmitramanajemen* Vol9. No 1.
- Sibarani, K. N. P. (2022). Rekonstruksi Pendaftaran Tanah hak Guna Usaha Perseroan Terbatas Perkebunan Nusantara II Berbasis Nilai Keadilan (*Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)*).
- Siti, N. (2020). *Hak Bangunan Apartemen di atas Tanah Negara dalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 35 Perspektif Masalah Mursalah* (Doctoral dissertation, IAIN Purwokerto).
- Sukmawati, Putu Diva. (2022). "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 2.2: 89-102.
- Sumanto, L. (2017). Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berdomisili di Indonesia. *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol 14, No 4

2. PeraturanPerundang-undangan

Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 18 tahun 2016

Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Moh. Rizki Sapta Gunawan

Kholidazia Elhamzah Fathullah

Muhamad Dluha

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 Tentang
Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing
Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak
Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah
PMN/K BPN No. 5 tahun 2015 tentang Izin Lokasi Kepemilikan Individu
Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok – Pokok
Agraria (UUPA)
Undang – Undang No. 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian
Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

3. Sumber Lainnya

Fadli, Ardiansyah. *"Orang Asing Bisa Beli Rumah di Indonesia, Cermati Syarat dan Jenis Huniannya"*. <https://www.kompas.com/properti/read/2022/03/31/053000521/orang-asing-bisa-beli-rumah-diindonesia-cermati-syarat-dan-jenis?page=1> diunduh pada hari Sabtu, 01 Juni 2024 jam 23.00 WIB.

<https://www.gamedia.com/literasi/pengertian-akta/>