

PENGATURAN WARGA NEGARA ASING TERHADAP KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL DI INDONESIA

Bayu Laksana Parisudha, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

e-mail: bayulaksanap@gmail.com

I Ketut Sudiarta, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

e-mail: sudiartafl@unud.ac.id

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisa mengenai Pengaturan warga negara asing terhadap kepemilikan rumah tempat tinggal di Indonesia. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu Pengaturan warga negara asing terhadap kepemilikan rumah tempat tinggal di Indonesia dan akibat hukum terhadap penyelundupan hukum yang dilakukan oleh orang asing terkait kepemilikan rumah tinggal di Indonesia. Pengaturan bagi Warga Negara Asing terhadap kepemilikan rumah tempat tinggal di atas hak pakai diatur pada Pasal 185 Jo. Pasal 186 Peraturan Menteri Hak Pengelolaan ada peraturan untuk memberikan orang asing dalam keadaan tertentu yang memiliki dampak positif luar biasa terhadap ekonomi, pemberian luasan rumah tinggal untuk orang asing dapat diberikan lebih luas dari 2.000 m² ini tentu saja akan menimbulkan permasalahan jika tidak diberikan batasan luasan rumah tinggal tersebut. Akibat hukum yang timbul terhadap perbuatan yang menggunakan kedok Stroman ini adalah batal demi hukum dan selanjutnya tanah tersebut jatuh menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Hal ini tentu sangat merugikan orang asing yang telah mengeluarkan dananya untuk berinvestasi. Disisi lain, kedudukan hukum orang asing juga dapat dipersoalkan sendiri oleh pihak WNI yang dipinjam namanya. Meskipun secara nyata WNI tersebut tidak mengeluarkan uang sepeserpun untuk melakukan pembelian tanah tersebut, namun secara yuridis formil tanda bukti hak berupa sertipikat adalah tercatat atas nama WNI. Sehingga WNI yang dipakai namanya-lah yang diakui sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah hak milik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci: Warga Negara Asing, Rumah Tinggal, Akibat Hukum

ABSTRACT

The purpose of this study is to find out and analyze the regulation of foreign nationals on housing ownership in Indonesia. The problems raised in this study are the regulation of foreign nationals against the ownership of residential houses in Indonesia and the legal consequences of legal smuggling carried out by foreigners related to housing ownership in Indonesia. Regulations for foreign nationals on the ownership of a residential house with usufructuary rights are regulated in Article 185 Jo. Article 186 Regulation of the Minister of Management Rights there is a regulation to provide foreigners in certain circumstances that have an extraordinary positive impact on the economy, the granting of a residential area for foreigners can be given wider than 2,000 m². the stay. The legal consequences arising from actions using the Stroman guise are null and void and the land then falls into land that is directly controlled by the state. This is certainly very detrimental to foreigners who have spent their funds to invest. On the other hand, the legal position of foreigners can also be questioned by the Indonesian citizens whose names are borrowed. Even though the Indonesian citizen did not actually spend any money to purchase the land, legally, the legal proof of rights in the form of a certificate was recorded in the name of the Indonesian citizen. So that it is the Indonesian citizen whose name is used who is recognized as the owner/holder of the right to property rights based on the applicable laws and regulations.

Keywords: Foreign Citizen, Residential House, Legal Consequences

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia. Peningkatan jumlah penduduk di setiap negara yang sangat pesat telah meningkatkan permintaan akan tanah guna keperluan tempat tinggal dan tempat usaha. Mengingat kenyataan bahwa tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan mengingat akan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, Indonesia sebagai negara agraris memandang penting pengaturan penguasaan tanah, karena berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945), tanah dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat, hal ini disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menentukan bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 tersebut merupakan dasar konstitusional terkait penguasaan tanah oleh Negara, yang kemudian menjadi dasar pembentukan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang menentukan bahwa:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Hak yang diberikan kepada negara untuk menguasai sesuai dengan pendirian tersebut, perkataan “dikuasai” di sini bukan berarti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberikan wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia pada tingkatan yang tertinggi untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Indonesia merupakan daerah tujuan investasi bagi negara-negara maju untuk memperluas kegiatan bisnis. Oleh sebab itu, semakin banyak pula orang asing yang menetap di Indonesia untuk menjalankan bisnisnya. Tuntutan pasar dan ekonomi global mengakibatkan bahwa seluruh aspek yang melingkupi hal pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh WNA belum cukup diakomodir untuk menciptakan iklim yang kondusif demi masuknya investasi asing dalam hal pengadaan pemilikan rumah dan properti.

Hak-hak atas tanah bagi orang asing dan/atau badan hukum asing baik untuk rumah tempat tinggal maupun untuk keperluan bisnis, diberikan dengan syarat-syarat dan pembatasan jangka waktu.¹ Pembatasan tersebut diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA yakni ketentuan Hak Pakai dan Hak Sewa. Kemudian sebagai peraturan pelaksanaannya disahkan lah 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 (selanjutnya disebut Peraturan

¹ Ida Bagus Wyasa Putra, et al. *Hukum Bisnis Pariwisata* (Jakarta, PT. Refika Aditama, 2013). h. 88

Menteri Hak Pengelolaan). Pada Peraturan Menteri Hak Pengelolaan menentukan bahwa orang asing dapat memiliki rumah tinggal atau hunian dengan hak pakai sebagaimana Pasal 185 peraturan menteri tersebut. Berdasarkan Pasal 186 ayat (1) Peraturan Menteri Hak Pengelolaan dilakukan pengaturan mengenai pembatasan yaitu 1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga; dan/atau tanahnya paling luas 2.000 m² (dua ribu meter persegi). Namun, ada permasalahan hukum pada Pasal 182 ayat (2) Peraturan Menteri Hak Pengelolaan yang menentukan bahwa:

“Dalam hal memberikan dampak positif terhadap ekonomi dan sosial maka rumah tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan lebih dari 1 (satu) bidang tanah atau luasannya lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi), dengan izin Menteri.”

Jika diperhatikan dan ditelaah lebih lanjut terkait orang asing dalam keadaan tertentu yang memiliki dampak positif luar biasa terhadap ekonomi, pemberian luasan rumah tinggal untuk orang asing dapat diberikan lebih luas dari 2.000 m².

Kebijakan untuk memberikan orang asing dalam keadaan tertentu yang memiliki dampak positif luar biasa terhadap ekonomi, pemberian luasan rumah tinggal untuk orang asing dapat diberikan lebih luas dari 2.000 m² ini tentu saja akan menimbulkan permasalahan jika tidak diberikan batasan luasan rumah tinggal tersebut. Kebijakan di atas menyalahi asas kebangsaan yang dianut pada UUPA di Indonesia, serta menyalahi Pasal 33 UUD NRI 1945 bahwa selayaknya tanah yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia hendaknya dioptimalkan untuk kesejahteraan rakyat Indonesia. Sehingga diperlukan pengaturan mengenai pembatasan pada luasan rumah tinggal orang asing dalam keadaan tertentu yang memiliki dampak positif luar biasa terhadap ekonomi di Indonesia. Pengaturan pembatasan yang dimaksud tidak dibahas di dalam peraturan manapun sehingga norma pembatasan tersebut berada pada status Norma Kabur, sehingga layak untuk diperjelas pada masa mendatang karena memiliki urgensi yang sangat filosofis dan konstitusional.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan sehingga layak untuk dijadikan penulisan jurnal ilmiah dengan judul **“Pengaturan Warga Negara Asing Terhadap Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal di Indonesia”**.

1.2. Rumusan Masalah

Penjelasan permasalahan hukum pada latar belakang harus dikongkritkan dalam bentuk rumusan masalah sehingga dapat menjadi acuan dalam membuat pembahasan. Adapun rumusan masalah dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan warga negara asing terhadap kepemilikan rumah tempat tinggal di Indonesia?
2. Apa akibat hukum terhadap penyelundupan hukum yang dilakukan oleh orang asing terkait kepemilikan rumah tinggal di Indonesia?

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan karya ilmiah ini yaitu secara umum untuk menganalisis, memahami dan mengetahui mengenai Pengaturan warga negara asing terhadap kepemilikan rumah tempat tinggal di Indonesia. Penulisan ini memiliki juga tujuan khusus meliputi untuk memahami dan menganalisa mengenai Pengaturan warga negara asing terhadap kepemilikan rumah tempat tinggal di Indonesia dan akibat hukum terhadap penyelundupan hukum yang dilakukan oleh orang asing terkait kepemilikan rumah tinggal di Indonesia.

2. Metode Penelitian

Tulisan ilmiah ini menggunakan Metode penelitian hukum normatif adalah mendeskripsikan dan mengkaji masalah serta memperdebatkannya dengan menggunakan teori hukum menurut peraturan perundang-undangan, maka bersifat konseptual, normatif, dan prinsip, sehingga bisa diteliti dan dikaji.² Pendapat ini sejalan dengan pendapat Mukti Fajar yaitu

“Penelitian hukum normatif yakni satu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.”³

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan yang berkaitan dengan regulasi, pendekatan konseptual yang berkaitan dengan asas-asas hukum.⁴ Baik pendekatan perundang-undangan maupun konseptual digunakan dalam artikel ini, ia menggunakan analisis dokumen dan analisis penelitian kualitatif untuk melacak sumber hukum yang relevan.⁵

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Pengaturan Warga Negara Asing Terhadap Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal di Indonesia

Indonesia sebagai negara berkembang merupakan tujuan investasi bagi negara maju untuk memperluas kegiatan bisnis globalnya. Era global, keterbukaan dan persaingan kawasan Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) akan menyebabkan mengalirnya tenaga profesional dari seluruh *Association of Southeast Asian Nations* (ASEAN) dengan bebas. Untuk tujuan menjaga pengawasan pengelolaan kegiatan usaha asing, banyak perusahaan membuka kantor perwakilan di negara lain. Munculnya investasi dan bisnis asing di Indonesia, banyak investor asing membutuhkan lahan untuk bangunan bagi perusahaan dan karyawan mereka.⁶

Politik pertanahan diatur pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), yang menentukan sebagai berikut:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menetapkan dua hal penting dalam pengelolaan sumber daya alam di Indonesia. Yang pertama, menetapkan bahwa sumber daya alam yang terdiri dari tanah, air dan ruang udara serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, akan dikendalikan oleh negara. Yang kedua, menyiratkan bahwa sumber daya alam ini harus dimanfaatkan untuk kepentingan kemakmuran rakyat. Untuk

² Adhipratama, Farrel Fawzi dan Putra, Ida Bagus Wyasa. “Penyelesaian Sengketa Alternatif Sebagai Model Penyelesaian Sengketa Maritim Antara Yunani Dan Turki.” *Jurnal Kertha Desa Fakultas Hukum* 9, No.10 (2021): 25-38. h. 28

³ Achmad, Yulianto, and N. D. Mukti Fajar. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2015). h. 43

⁴ Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta, PT. Grafindo Persada, 2015), h. 13-14

⁵ Suardana, A.A Gede Angga Putra dan Krisnawati, I Gusti Ayu Agung Ari. “Kewenangan Pengadilan Niaga Terkait Pemeriksaan Keberatan Putusan Komisi Pengawasan Persaingan Usaha.” *Jurnal Kertha Desa Fakultas Hukum* 9, No.10 (2021): 39-51. h. 43

⁶ Sumanto, L. (2017). Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berdomisili di Indonesia. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 14(4), 455-462. h. 455

tujuan ini, pengelolaan sumber daya alam, termasuk tanah, akan difokuskan pada peningkatan kesejahteraan masyarakat secara optimal.⁷

Kehadiran penanam modal asing di Indonesia sangat diperlukan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional. Keberadaan orang asing yang berkedudukan di Indonesia dalam rangka investasi telah memberikan manfaat sehingga orang asing diperbolehkan memiliki rumah tinggal atau hunian berupa satuan rumah susun, mengenai kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Menteri Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Orang Asing yang tinggal di Indonesia. Tujuan pengaturan tentang pemilikan rumah tempat tinggal oleh Orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah untuk memberikan kemudahan bagi Orang asing untuk memenuhi kebutuhannya akan tempat hunian guna mendukung kegiatan dan usaha permodalannya di Indonesia. Selain itu juga untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai kemungkinan pemilikan rumah tempat tinggal oleh Orang asing agar nantinya apabila terjadi suatu permasalahan terhadap tanah yang dikuasainya dapat diselesaikan secara benar dengan mengacu kepada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku bagi Orang asing.⁸

Bagi warga negara asing di Indonesia undang-undang memberikan pengaturan tentang rumah/hunian dan bangunan. Hak pakai dipahami sebagai hak yang diberi kekhususan sifat atau peruntukan penggunaan tanahnya atau atas pertimbangan dari sudut penggunaan tanahnya dan/atau penggunaannya yang tidak dapat diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan. UUPA mengatur mengenai Hak Pakai yang ditentukan pada Pasal 41 UUPA yang menentukan hal sebagai berikut:

- (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."

UUPA yang menjadi payung hukum untuk ruang lingkup agraria ada memberikan beberapa pilihan lembaga penguasaan tanah yang dapat digunakan oleh WNA di dalam kesempatan untuk menguasai tanah di Indonesia.

Mengenai hak WNA untuk dapat memiliki Hak Pakai di Indonesia diatur pada Pasal 42 UUPA yang menentukan bahwa:

"Yang dapat mempunyai hak pakai ialah:

⁷ *Ibid.*, h. 456

⁸ Pariawan, I. M. O., & Astariyani, N. L. G. (2018). Legalitas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. *Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum*, 1-12. h. 3

- 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.”

Pasal ini memiliki makna bahwa orang asing atau WNA dapat memiliki hak pakai pada tanah maupun bangunan yang ada di Indonesia, namun jika diperhatikan bahwa WNA yang diberi hak adalah WNA yang berkedudukan di Indonesia, maupun badan hukum asing atau penanaman modal asing yang berkedudukan di Indonesia dan untuk perwakilan badan hukum asing tersebut. Jadi analisisnya adalah bertitik tolak pada kedudukan harus di Indonesia, untuk mendapatkan hak pakai di Indonesia. Namun, pada Pasal 43 ayat (1) UUPA terdapat pembatasan bagi hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.

Kemudian, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia dicabut oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (PP Hak Atas Tanah) karena imbas daripada pelaksanaan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Pasal 49 PP Hak Atas Tanah menentukan bahwa Hak Pakai terdiri dari:

- a. hak pakai dengan jangka waktu; dan
- b. hak pakai selama dipergunakan.

Jangka waktu hak pakai diatur pada Pasal 52 PP Hak Atas Tanah ditentukan sebagai berikut:

- (1) “Hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan 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.
- (3) Hak pakai dengan jangka waktu di atas Tanah hak milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai di atas Tanah hak milik.
- (4) Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak pakai kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.
- (5) Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (4), penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak 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 rencana tata ruang;
 - e. tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;

- f. sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
- g. keadaan Tanah dan masyarakat sekitar.”

Berdasarkan Pasal 50 ini Hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan 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.

Mengenai hapusnya hak pakai ditentukan pada Pasal 61 PP Hak Atas Tanah Hapusnya hak pakai memiliki konsekuensi yuridis kepada tanah atau bangunan yang dijadikan objek hak pakai. Apabila hak pakai tersebut di atas tanah negara, maka tanah tersebut kembali jatuh ke negara atau sesuai dengan bunyi amar putusan. Kemudian, apabila hak pakai di atas tanah dengan hak pengelolaan. Dan apabila hapusnya hak pakai tersebut di atas hak milik, maka mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang hak milik.

Pasal 186 ayat (1) Peraturan Menteri Hak Pengelolaan dilakukan pengaturan mengenai pembatasan yaitu 1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga; dan/atau tanahnya paling luas 2.000 m² (dua ribu meter persegi). Namun, ada permasalahan hukum pada Pasal 182 ayat (2) Peraturan Menteri Hak Pengelolaan yang menentukan bahwa:

“Dalam hal memberikan dampak positif terhadap ekonomi dan sosial maka rumah tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan lebih dari 1 (satu) bidang tanah atau luasannya lebih dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi), dengan izin Menteri.”

Jika diperhatikan dan ditelaah lebih lanjut terkait orang asing dalam keadaan tertentu yang memiliki dampak positif luar biasa terhadap ekonomi, pemberian luasan rumah tinggal untuk orang asing dapat diberikan lebih luas dari 2.000 m².

Bagi orang asing yang memiliki dampak positif luar biasa terhadap ekonomi, maka pemberian rumah tempat tinggal dapat diberikan dengan luas lebih dari 2.000 (dua ribu) meter persegi, dengan izin Menteri. Pemberian hak pakai terhadap orang asing dengan luas yang melebihi 2000 (dua ribu) meter persegi tanpa menentukan batasan maksimalnya, ini menjadikan rumusan Pasal tersebut menjadi norma kosong, karena tidak ditentukan batasan maksimalnya.

Kebijakan untuk memberikan orang asing dalam keadaan tertentu yang memiliki dampak positif luar biasa terhadap ekonomi, pemberian luasan rumah tinggal untuk orang asing dapat diberikan lebih luas dari 2.000 m² ini tentu saja akan menimbulkan permasalahan jika tidak diberikan batasan luasan rumah tinggal tersebut. Kebijakan di atas menyalahi asas kebangsaan dan asas nasionalitas yang dianut pada UUPA di Indonesia, serta menyalahi Pasal 33 UUD NRI 1945 bahwa selayaknya tanah yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia hendaknya dioptimalkan untuk kesejahteraan rakyat Indonesia. Sehingga diperlukan pengaturan mengenai pembatasan pada luasan rumah tinggal orang asing dalam keadaan tertentu yang memiliki dampak positif luar biasa terhadap ekonomi di Indonesia. Pengaturan pembatasan yang dimaksud tidak dibahas di dalam peraturan manapun sehingga norma pembatasan tersebut berada pada status Norma Kosong, sehingga layak untuk diatur pada masa mendatang karena memiliki urgensi yang sangat filosofis dan konstitusional.

3.2. Akibat Hukum Terhadap Penyelundupan Hukum Yang Dilakukan Oleh Orang Asing Terkait Kepemilikan Rumah Tinggal

Penyelundupan hukum dapat dikemukakan dalam berbagai istilah yaitu penyelundupan hukum atau *Wetsumbtduiking* (istilah Belanda), *Fraude a la loi* (istilah Perancis), *Fraus Legis* (istilah latin), *Gesetzesumenung dan Handeln in Fraudem* (istilah Jerman), *Fraudulent creation of point of contacts* (istilah Inggris) dan *Frode alla Legge* (istilah Itali).⁹Istilah asingnya penyeludupan hukum adalah *rechtsontduiking*.

Hubungan dengan ketertiban umum, menurut Wirjono Prodjodikoro yang dikutip oleh Sudargo Gautama, bahwa ketertiban umum dan penyelundupan hukum mempunyai hubungan yang erat. Kedua-duanya bertujuan agar supaya hukum nasional dipakai dengan mengenyampingkan hukum asing. Hukum asing dinyatakan tidak berlaku jika dipandang sebagai penyelundupan hukum. Selanjutnya Sudargo Gautama mengemukakan, pada penyelundupan hukum ini ialah bahwa orang bersangkutan hendak berusaha supaya diperlakukan hukum yang lain daripada apa yang harusnya akan dipergunakan jika tidak diambil tindakan mengelakkan itu. Jadi tujuannya ialah untuk menghindarkan suatu akibat hukum yang tidak dikehendaki atau mewujudkan suatu akibat hukum yang dikehendaki.¹⁰

Purnadi Purbacaraka dan Agus Brotosusilo juga menggunakan istilah penyelundupan hukum yang antara lain menyatakan:

“Penyelundupan hukum terjadi bilamana ada seseorang atau suatu pihak yang untuk mendapatkan berlakunya hukum asing, telah melakukan suatu cara yang tidak dibenarkan, dengan maksud untuk menghindarkan pemakaian hukum nasional.”¹¹

Tujuan penyelundupan hukum adalah untuk menghindarkan suatu syarat atau akibat hukum tertentu yang tidak dikehendaki, ataupun untuk mewujudkan atau menciptakan suatu akibat hukum yang dikehendaki. Jadi dengan melakukan penyelundupan hukum seseorang berusaha supaya diperlakukan hukum yang lain daripada hukum yang seharusnya dipergunakan.¹²

Adanya ketentuan dalam bidang agraria bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Pasal 9 ayat 1 UUPA) dan dipertegas pula bahwa hanya warga Indonesia saja yang dapat mempunyai Hak Milik maka memungkinkan terjadinya penyelundupan hukum apabila ada orang asing yang ingin memiliki tanah dengan status Hak Milik di Indonesia. Orang asing termasuk perwakilan perusahaan asing hanya dapat mempunyai hak atas tanah yang terbatas, selama kepentingan warga negara Indonesia tidak terganggu dan juga perusahaan asing itu dibutuhkan oleh bangsa Indonesia untuk pembangunan dan hanya sebagai komponen tambahan, dari pembangunan ekonomi Indonesia.

Sebagai solusi untuk memenuhi keinginan dari orang asing (WNA) untuk memiliki rumah dan tanah di Indonesia, Pemerintah dalam hal ini telah seperangka aturan yang berhubungan dengan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia beserta peraturan pelaksanaannya. Namun karena adanya

⁹ Sudargo Gautama. *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia* (Bandung, Bina Cipta, 1987). h. 148.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Purnadi Purbacaraka Dan Agus Brotosusilo. *Sendi-Sendi Hukum Perdata Internasional suatu Orientasi* (Jakarta, Rajawali, 2000). h. 62

¹² *Ibid.*, h. 63

harapan dari mereka untuk memiliki tanah dengan jangka waktu yang lebih panjang dan juga dengan tujuan penggunaan yang lebih luas, maka para praktisi berusaha untuk menyalahi hal-hal tersebut dengan praktek-praktek perolehan yang pada hakikatnya adalah merupakan bentuk-bentuk penyelundupan hukum.

Beberapa praktek penyelundupan hukum dalam perolehan dan penguasaan tanah oleh warga negara asing (WNA) yaitu pada umumnya menggunakan kedok pinjam nama (*nominee*), praktek penguasaan tanah dengan model ini yaitu dengan melakukan jual-beli atas nama seorang Warga Negara Indonesia (WNI) dengan sumber dananya yang berasal dari Warga Negara Asing (WNA), sehingga secara yuridis formal hal tersebut tidak menyalahi peraturan.

Namun yang menjadi masalah disini adalah adanya upaya pembuatan perjanjian antara WNI dan WNA tersebut yang biasanya dengan cara pemberian kuasa yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik oleh si pemberi kuasa (Warga Negara Indonesia) dan memberi wewenang yang mutlak kepada penerima kuasa (Warga Negara Asing) untuk dapat melakukan segala perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah tersebut, yang menurut hukum yang berlaku semestinya hanya dapat dilakukan oleh si pemegang hak (Warga Negara Indonesia).

Sehingga pemberian kuasa seperti ini pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah dan perjanjian atau kuasa ini tidak sah karena secara substansial telah melanggar ketentuan daripada Undang-Undang, yakni ketentuan pada Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa perjanjian seperti tersebut batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.¹³ Praktek penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing yang juga merupakan bentuk praktek penyelundupan hukum yaitu dengan pemilikan tanah oleh pasangan kawin campur antara Warga Negara Indonesia (WNI) dengan Warga Negara Asing (WNA) yang tidak mempunyai perjanjian kawin yang mengatur khusus tentang pemisahan harta mereka, praktek ini biasanya berpola dengan cara melakukan jual-beli sebidang tanah hak milik dengan atas nama seorang Warga Negara Indonesia yang sumber dananya umumnya berasal dari Warga Negara Asing yang merupakan pasangan kawinnya.

Akan tetapi mereka tidak memunculkan identitas perkawinannya, sehingga secara yuridis formal hal tersebut tidak menyalahi aturan, namun secara substansial telah terjadi pemilikan tanah hak milik oleh pasangan kewarganegaraan ganda yang tentu tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Hal ini tentunya bertentangan dengan prinsip nasionalitas, sehingga setiap perbuatan yang langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, atau kepada orang yang memiliki dwikewarganegaraan adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara sebagaimana diatur pada Pasal 21 ayat (3) UUPA, yang menentukan sebagai berikut:

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat 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 di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena

¹³ Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta, Penerbit Kompas, 2006). h. 162.

hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Dengan ketentuan seperti diatur pada Pasal 21 ayat (3) UUPA, hak ini hapus dalam tempo satu tahun jika tidak dipindahkan kepada Warga Negara Indonesia. Khusus jika tanah itu dibebani dengan sesuatu hak maka hak itu tidak berakhir dengan peristiwa tersebut.¹⁴ Artinya adalah bahwa orang asing hanya diperbolehkan memiliki properti dalam bentuk rumah tinggal atau hunian berupa satuan rumah susun (apartemen).

Secara terpisah perbuatan hukum yang dilakukan oleh WNA melalui akta Notaris/PPAT tersebut di atas tidaklah menyalahi aturan-aturan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun apabila rangkaian perbuatan hukum melalui akta-akta Notaris/PPAT tersebut adalah sebenarnya usaha untuk mengalihkan Hak Milik Atas Tanah secara terselubung oleh WNA dengan meminta perlindungan hukum kepada Notaris/PPAT. Maka hal tersebut juga tidak dapat dibenarkan karena dapat menimbulkan potensi terjadi suatu permasalahan di kemudian hari yang tidak dikehendaki dan pada akhirnya akan merugikan mereka sendiri.

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.¹⁵ Dengan demikian jelaslah peran Notaris/PPAT yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik untuk membantu dan melayani masyarakat yang kewenangan yaitu sendiri diberikan oleh Undang-Undang. Selain keterangan atau ucapan yang diberikan dihadapannya berhubungan dengan pembuatan akta, menjaga kerahasiaan itu merupakan salah satu bentuk kewajiban Notaris sebagaimana di tetapkan oleh Undang-undang Jabatan Notaris.

Notaris berperan melaksanakan dari tugas Negara dalam Bidang Hukum keperdataan dan Notaris dikualifikasikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan akta tersebut merupakan formulasi keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dari pihak yang dituangkan dalam sebuah akta otentik yang dibuat di hadapan atau oleh notaris.¹⁶

Peranan tanggungjawab Notaris/PPAT berperan dalam persengketaan dan dapat diduduki sebagai tergugat, turut tergugat, saksi, terdakwa dan terdakwa. Konsekuensinya tergantung keterlibatan Notaris/PPAT dan besar kecilnya kesalahan atau kelalaian dalam melakukan jabatannya. Ketika terjadi penyelundupan hukum, seorang Notaris/PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban yakni dapat dikenakan sanksi pemberhentian dari jabatannya atas usul menteri.

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, akibat memiliki arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya.¹⁷ Menurut Jazim Hamidi. Kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit. Kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

¹⁴ AP. Parlindungan, 2002, *Tanah atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung, h. 141

¹⁵ Habib Adjie, 2014, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, h. 15

¹⁶ Santia Dewi dan R.M. Fauwas Diradja, 2011, *Panduan teori dan Praktik Notaris*, Penerbit Pusaka Yustisia, Yogyakarta, h. 10.

¹⁷ Marwan Mas, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, h. 39

- a. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu;
- b. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
- c. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum)

Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum yaitu akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.¹⁸ Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagi segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.¹⁹

Sathipto Rahardjo mengemukakan bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum. Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakkannya disebut peristiwa hukum dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum.²⁰ Agar timbul suatu akibat hukum Satjipto rahardjo, merumuskan bahwa ada 2 tahap yaitu adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.²¹

Salah satu akibat hukum yang timbul terhadap perbuatan yang menggunakan kedok *Stroman* ini adalah batal demi hukum dan selanjutnya tanah tersebut jatuh menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Hal ini tentu sangat merugikan orang asing yang telah mengeluarkan dananya untuk berinvestasi. Disisi lain, kedudukan hukum orang asing juga dapat dipersoalkan sendiri oleh pihak WNI yang dipinjam namanya. Meskipun secara nyata WNI tersebut tidak mengeluarkan uang sepeserpun untuk melakukan pembelian tanah tersebut, namun secara yuridis formil tanda bukti hak berupa sertipikat adalah tercatat atas nama WNI. Sehingga WNI yang dipakai namanya-lah yang diakui sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah hak milik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perlu diketahui batal demi hukum merupakan terdiri dari kata " batal " yang memiliki arti:

- (1) tidak berlaku; tidak sah; perjanjian itu dinyatakan --;
- (2) tidak jadi dilangsung-kan; ditunda; urung; rapat kemarin terpaksa -- karena yang hadir kurang dari dua pertiga jumlah anggota;
- (3) tidak berhasil; gagal. Dengan demikian, batal atau menyatakan batal artinya perjanjian yang pernah di-setujui bersama tidak sah atau tidak terjadi.²²

¹⁸ Soedjono Dirdjosisworo, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, h. 131

¹⁹ *Ibid.*, h. 130

²⁰ *Ibid.*, h. 35-36

²¹ Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 37

²² Ebta Setiawan, 2021, *KKBI Online Edisi III*, HTML: [Arti kata batal - Kamus Besar Bahasa Indonesia \(KBBI\) Online](#), diakses pada tanggal 3 Agustus 2022, Pukul 13:21

Sedangkan, batal demi hukum adalah kebatalan yang terjadi berdasarkan undang-undang, berakibat perbuatan hukum yang bersangkutan tidak pernah terjadi.²³

Elly Erawati dan Herlien Budiono mengemukakan alasan-alasan yang dapat dijadikan sebagai dasar suatu perjanjian dikategorikan batal demi hukum, yaitu:

1. Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi;
2. Batal demi hukum karena syarat obyektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi;
3. Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum;
4. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi.²⁴

Permasalahan hukum yang terjadi diantara para pihak (WNI dan WNA) tersebut dapat terjadi jika salah satu pihak mengajukan tuntutan hukum terkait dengan pembuatan akta-akta yang melandasi hubungan hukum diantara mereka. Namun jika diantara WNI dan WNA tidak ada yang saling mempersoalkan maka konstruksi hukum yang dibuat akan berjalan dengan aman sebagaimana tujuan dari orang asing tersebut yaitu untuk menguasai atau memiliki tanah hak milik. Maka tercapailah maksud dari pembuatan akta-akta yang secara teoritis merupakan sarana untuk menguasai tanah dengan melakukan penyelundupan hukum.²⁵

4. Kesimpulan

Pengaturan bagi Warga Negara Asing terhadap kepemilikan rumah tempat tinggal di atas hak pakai diatur pada Pasal 185 Jo. Pasal 186 Peraturan Menteri Hak Pengelolaan Tahun 2021, mengatur mengenai ketentuan bahwa: "memberikan orang asing dalam keadaan tertentu yang memiliki dampak positif luar biasa terhadap ekonomi, pemberian luasan rumah tinggal untuk orang asing dapat diberikan lebih luas dari 2.000 m²." Hal ini tentu akan menimbulkan permasalahan jika tidak diberikan batasan luasan rumah tinggal tersebut. Kebijakan di atas menyalahi asas kebangsaan dan asas nasionalitas yang dianut pada UUPA di Indonesia, serta menyalahi Pasal 33 UUD NRI 1945 bahwa selayaknya tanah yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia hendaknya dioptimalkan untuk kesejahteraan rakyat Indonesia. Sehingga diperlukan pengaturan mengenai pembatasan pada luasan rumah tinggal orang asing dalam keadaan tertentu yang memiliki dampak positif luar biasa terhadap ekonomi di Indonesia. Pengaturan pembatasan yang dimaksud tidak dibahas di dalam peraturan manapun sehingga norma pembatasan tersebut berada pada status Norma Kosong, sehingga layak untuk diatur pada masa mendatang karena memiliki urgensi yang sangat filosofis dan konstitusional.

Akibat hukum yang timbul terhadap perbuatan yang menggunakan kedok *Stroman* ini adalah batal demi hukum dan selanjutnya tanah tersebut jatuh menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Hal ini tentu sangat merugikan orang asing yang telah mengeluarkan dananya untuk berinvestasi. Disisi lain, kedudukan hukum orang asing juga dapat dipersoalkan sendiri oleh pihak WNI yang dipinjam namanya. Meskipun secara nyata WNI tersebut tidak mengeluarkan uang sepeserpun untuk melakukan pembelian tanah tersebut, namun secara yuridis formil tanda bukti hak

²³ Astuti, N. K. (2016). Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum. *torra*, 2(1), 279-286. h. 281

²⁴ Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Gramedia, Jakarta, h. 6-14

²⁵ Octavianus, E. (2013). Penyelundupan Hukum Oleh Orang Asing Dalam Upaya Penguasaan Hak Atas Tanah. *Jurnal Unhas*. 1(1). 1-15. h. 10

berupa sertifikat adalah tercatat atas nama WNI. Sehingga WNI yang dipakai namanya-lah yang diakui sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah hak milik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Achmad, Yulianto, and N. D. Mukti Fajar. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2015)
- AP. Parlindungan, 2002, *Tanah atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung
- Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Gramedia, Jakarta
- Habib Adjie, 2014, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung
- Ida Bagus Wyasa Putra, et al. *Hukum Bisnis Pariwisata* (Jakarta, PT. Refika Aditama, 2013)
- Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta, Penerbit Kompas, 2006)
- Marwan Mas, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor
- Purnadi Purbacaraka Dan Agus Brotosusilo. *Sendi-Sendi Hukum Perdata Internasional suatu Orientasi* (Jakarta, Rajawali, 2000)
- Santia Dewi dan R.M. Fauwas Diradja, 2011, *Panduan teori dan Praktik Notaris*, Penerbit Pusaka Yustisia, Yogyakarta
- Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Soedjono Dirdjosisworo, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta, PT. Grafindo Persada, 2015)
- Sudargo Gautama. *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia* (Bandung, Bina Cipta, 1987)

Jurnal Ilmiah:

- Adhipratama, Farrel Fawzi dan Putra, Ida Bagus Wyasa. "Penyelesaian Sengketa Alternatif Sebagai Model Penyelesaian Sengketa Maritim Antara Yunani Dan Turki." *Jurnal Kertha Desa Fakultas Hukum 9*, No.10 (2021): 25-38
- Astuti, N. K. (2016). Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum. *to-ra*, 2(1), 279-286
- Octavianus, E. (2013). Penyelundupan Hukum Oleh Orang Asing Dalam Upaya Penguasaan Hak Atas Tanah. *Jurnal Unhas*. 1(1). 1-15
- Pariawan, I. M. O., & Astariyani, N. L. G. (2018). Legalitas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. *Kertha Negara: Jurnal Ilmu Hukum*, 1-12
- Suardana, A.A Gede Angga Putra dan Krisnawati, I Gusti Ayu Agung Ari. "Kewenangan Pengadilan Niaga Terkait Pemeriksaan Keberatan Putusan Komisi Pengawasan Persaingan Usaha." *Jurnal Kertha Desa Fakultas Hukum 9*, No.10 (2021): 39-51
- Sumanto, L. (2017). Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berdomisili di Indonesia. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 14(4), 455-462

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

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