

IMPLEMENTASI KEPEMILIKAN PROPERTI BAGI ORANG ASING DI INDONESIA

Benedikto Almando

benedikto.almando@lawghp.com

GHP Law Firm

ABSTRAK

Pemerintah Indonesia telah melakukan berbagai upaya untuk memulihkan perekonomian pasca pandemi COVID-19. Salah satu upayanya yaitu melalui peningkatan sektor wisata mancanegara serta peningkatan peluang bagi para investor asing untuk berinvestasi di Indonesia. Upaya tersebut dilakukan melalui pembentukan kebijakan yang memudahkan para Warga Negara Asing untuk datang dan tinggal di Indonesia selama 5 (lima) atau 10 (sepuluh) tahun tanpa kewajiban penjamin. Kemudahan tersebut mengakibatkan tingginya kebutuhan hunian bagi Warga Negara Asing yang tinggal di Indonesia. Tingginya kebutuhan tersebut membuka peluang perbuatan penyelundupan hukum berupa praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang sering dilakukan oleh Warga Negara Asing. Maka, tujuan dari penulisan ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pengaturan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing serta bagaimana implementasi peraturan atas satuan rumah susun dan rumah tinggal bagi Warga Negara Asing. Metodologi dalam penulisan ini menggunakan penelitian hukum normatif atau penelitian kepustakaan. Hasil penelitian yaitu pengaturan UUPA tidak memberikan semua jenis hak atas tanah kepada Warga Negara Asing. Adapun ketentuan UU Ciptaker yang mengatur pemberian hak milik atas satuan rumah susun dan pemberian hak pakai atas rumah tinggal bagi Warga Negara Asing dengan syarat dan batasan yang diatur secara tegas.

Keyword: Warga Negara Asing, Hak Milik, Rumah Susun, dan Rumah Tinggal atau Hunian.

ABSTRACT

The Indonesian government has made various efforts to restore the economy after the COVID-19 pandemic. One of the efforts is to increase the foreign tourism sector and increase opportunities for foreign investors to invest in Indonesia. This effort is carried out by forming policies that make it easier for foreign citizens to come and live in Indonesia for 5 (five) or 10 (10) years without the obligation of a guarantor. This convenience has resulted in a high need for housing for foreign citizens living in Indonesia. This high demand opens up opportunities for legal smuggling in the form of name-borrowing (nominee) agreements, which foreign citizens often carry out. So, this writing aims to find out how land rights are regulated for foreign citizens and how to implement regulations for flats and residential units for foreign citizens. The methodology in this writing uses normative legal research or library research. The research results are that UUPA regulations do not grant all types of land rights to foreign citizens. The provisions of the Job Creation Law regulate the granting of ownership rights to apartment units and the granting of use rights to residential homes to foreign citizens with conditions and limitations that are strictly regulated.

Keywords: *Foreign Citizens, Ownership Rights, Flats, and Residential Houses*

A. PENDAHULUAN

Fenomena pandemi *Corona Virus Disease* 2019 (COVID-19) telah memberikan dampak signifikan bagi aspek kehidupan bermasyarakat dan bernegara, terutama dalam sektor ekonomi dan kesejahteraan masyarakat yang disebabkan oleh terbatasnya mobilitas manusia dalam menjalankan aktivitas sehari-hari. Hal ini mengakibatkan terjadinya resesi dan inflasi ekonomi hingga bermuara pada perlambatan pertumbuhan perekonomian nasional bahkan global. Di Indonesia sendiri, berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), kontraksi pertumbuhan ekonomi pada tahun 2020 sebesar -2,07 persen yang menyebabkan perekonomian Indonesia pada tahun 2020 mengalami deflasi karena perkembangan ekonomi di Indonesia mempunyai pergerakan yang kurang stabil yang dipengaruhi oleh adanya pandemi COVID-19.¹

Seiring dengan melandainya pandemi COVID-19, berbagai negara mulai berjuang untuk memulihkan kondisi perekonomiannya. Menanggapi situasi perekonomian negara yang semakin memburuk, berbagai pemerintahan negara di dunia telah merancang strategi kebijakan yang bertujuan untuk memulihkan kondisi ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Beberapa strategi umum dari berbagai negara untuk meningkatkan stabilitas perekonomian adalah dengan membangkitkan perekonomian digital, mengambil kebijakan pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM), serta membangun kerja sama antar negara.²

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, pemerintah Indonesia juga telah mengambil kebijakan yang bertujuan untuk memulihkan perekonomian nasional, baik kebijakan fiskal maupun kebijakan moneter. Kebijakan fiskal mempunyai 3 (tiga) stimulus sebagai pergerakan yakni, (i) percepatan belanja pemerintah, (ii) relaksasi pajak penghasilan, dan (iii) pemulihan ekonomi nasional dengan melaksanakan kebijakan Keuangan Negara melalui relaksasi APBN.³ Kebijakan moneter yang dilakukan Pemerintah Indonesia

¹ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, “Pemulihan Perekonomian Indonesia Setelah Kontraksi Akibat Pandemi Covid-19”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-banjarmasin/baca-artikel/14769/Pemulihan-Perekonomian-Indonesia-Setelah-Kontraksi-Akibat-Pandemi-Covid-19.html>, diakses pada 13 Agustus 2023.

² Pusat Studi Perdagangan Dunia Universitas Gadjah Mada, “Strategi Pemulihan Ekonomi Berbagai Negara Semasa Pandemi”, <https://cwts.ugm.ac.id/2022/05/03/strategi-pemulihan-ekonomi-berbagai-negara-semasa-pandemi/>, diakses pada 13 Agustus 2023.

³ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *op.cit.*

bertujuan agar kinerja perekonomian dunia terus membaik di tengah ketidakpastian pasar keuangan global yang menurun. Pelaksanaan kebijakan moneter dilakukan dengan melibatkan Bank Indonesia dalam mempercepat digitalisasi sistem pembayaran Indonesia yang dapat mendukung upaya pemulihan ekonomi.⁴

Selain kebijakan fiskal dan moneter, salah satu upaya Pemerintah Indonesia yang dapat mendukung pemulihan ekonomi nasional adalah dengan membuka kembali sektor wisata bagi para pelancong asing atau wisatawan mancanegara serta mengundang investor asing untuk dapat berinvestasi di Indonesia. Kebijakan tersebut didukung dengan pembentukan berbagai regulasi yang memberikan fasilitas bagi wisatawan mancanegara dan investor asing untuk masuk ke wilayah Indonesia. Regulasi tersebut yaitu:

- (i) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
- (ii) Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian, selanjutnya disebut PP Nomor 48 Tahun 2021
- (iii) Surat Edaran Nomor IMI-0740.GR.01.01 Tahun 2022 tentang Pemberian Visa dan Izin Tinggal Terbatas Rumah Kedua, selanjutnya disebut dengan SE Tahun 2022 tentang Pemberian Visa dan Izin Tinggal Terbatas Rumah Kedua.

Adanya regulasi-regulasi di atas telah membantu perekonomian Indonesia melalui insentif non-fiskal yang dapat menjadi stimulus bagi Warga Negara Asing dengan memberikan fasilitas kemudahan dalam mendapatkan visa dan izin tinggal terbatas untuk tinggal di Indonesia serta memberikan kontribusi positif terhadap perekonomian Indonesia di tengah-tengah kondisi global yang semakin dinamis. Padatnya penduduk Warga Negara Asing di Indonesia secara tidak langsung mendorong akan tingginya kebutuhan tempat tinggal baik berupa rumah atau rumah susun yang dapat dihuni.

Selain itu, semakin pesatnya wisatawan asing dari berbagai negara yang masuk ke wilayah Indonesia serta dengan diberlakukannya kebijakan mengenai keimigrasian

⁴ *Ibid.*

yang mudah dan cepat akan memungkinkan Warga Negara Asing untuk semakin mudah tinggal di wilayah Indonesia dalam jangka waktu yang cukup lama. Kemudahan tersebut salah satunya diatur dalam kebijakan melalui SE Tahun 2022 tentang Pemberian Visa dan Izin Tinggal Terbatas Rumah Kedua. Pengaturan tersebut memberikan pengaturan tentang kemudahan fasilitas visa dan izin tinggal terbatas agar Warga Negara Asing dapat tinggal di Indonesia dengan jangka waktu yakni 5 (lima) tahun atau 10 (sepuluh) tahun tanpa kewajiban Penjamin atau pihak yang bertanggung jawab atas keberadaan Warga Negara Asing tersebut.

Kemudahan pengaturan fasilitas visa dan izin tinggal kepada Warga Negara Asing tersebut pada akhirnya akan membuka peluang akan semakin maraknya perbuatan penyelundupan hukum berupa praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang sering kali dilakukan oleh Warga Negara Asing. Praktik perjanjian pinjam nama tersebut dilakukan dengan mengatasnamakan Warga Negara Indonesia sebagai pemilik suatu properti atau aset di Indonesia di atas kertas, akan tetapi pihak Warga Negara Indonesia tersebut juga memberikan kuasa penuh kepada Warga Negara Asing untuk dapat melakukan perbuatan hukum apa saja terhadap tanah yang dimilikinya.⁵ Praktik tersebut jelas merupakan perbuatan penyelundupan hukum sebab hal tersebut bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Perlu dilakukan hal-hal untuk meminimalisir dan mencegah praktik tersebut yaitu melalui pengaturan regulasi yang mengatur dengan tegas mengenai hak-hak terkait dengan tempat tinggal baik berupa rumah susun dan rumah tinggal yang akan digunakan oleh Warga Negara Asing selama berada di wilayah Indonesia. Penegasan akan hak-hak terkait kepemilikan rumah susun dan rumah tinggal bagi Warga Negara Asing tersebut ditujukan untuk: (i) meminimalisir perbuatan penyelundupan hukum yakni praktik perjanjian pinjam nama; dan (ii) melindungi hak-hak Warga Negara Indonesia sebagai pemegang amanat dalam menguasai dan mengelola tanah-tanah yang ada di wilayah Indonesia sesuai yang telah diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Tahun 1945, yang selanjutnya disebut dengan UUD NRI Tahun 1945.

⁵ Ega Permatadani dan Anang Dony Irawan, 2021, “Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau dari Hukum Tanah Indonesia”, Jurnal Khatulistiwa Law Review, Volume 2 Nomor 2, , Hlm. 356.

Kebijakan pemerintah Indonesia dalam meningkatkan peluang Warga Negara Asing untuk datang dan tinggal di Indonesia pada hakikatnya ditujukan untuk memberikan kontribusi ekonomi sehingga berdampak positif bagi negara Indonesia. Oleh sebab itu, eksistensi pengaturan yang jelas mengenai hak-hak kepemilikan hak atas tanah serta baik rumah susun maupun rumah tinggal Warga Negara Asing di Indonesia ditujukan agar Warga Negara Asing tidak menjadi ancaman bagi kemakmuran masyarakat Indonesia dan justru menikmati kontribusi hasil yang diberikan oleh Warga Negara Asing terhadap pemerintahan Indonesia.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka rumusan Penulis tertarik untuk mengkaji penelitian dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing yang tinggal di Indonesia?
2. Bagaimana Pengaturan dan Implementasi Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun dan Rumah Tinggal atau Hunian bagi Warga Negara Asing yang tinggal di Indonesia?

Jenis penelitian yang digunakan merupakan penelitian hukum normatif atau penelitian kepustakaan. Fokus utama dari penelitian ini adalah mencari data sekunder, sehingga jenis penelitian yang dilakukan termasuk dalam penelitian kepustakaan (*library research*). Ditinjau dari sifatnya, penelitian ini dikualifikasikan sebagai penelitian deskriptif. Bahan yang digunakan sebagai sumber data penelitian ini adalah data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Bahan hukum primer adalah peraturan perundang-undangan atau produk hukum lainnya yang mengikat secara hukum dan berkaitan dengan objek yang diteliti. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer yang diperoleh dari buku ilmiah, jurnal hukum, dan publikasi ilmiah lainnya yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

Setelah data penelitian tersebut terkumpul, kemudian dilakukan suatu Analisa yang dihubungkan dengan masalah-masalah yang ada untuk kemudian ditarik kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara obyektif, sehingga diketahui implementasi kepemilikan Warga Negara Asing di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Tinggal Di Indonesia

a. Urgensi adanya pengaturan pemilikan hak atas tanah atas Warga Negara Asing di Indonesia

Sebagaimana telah diketahui bahwa pengaturan pemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing pada umumnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA. Pengaturan ini ditujukan agar UUPA sebagai regulasi hukum lahir untuk mengatasi situasi dan kondisi yang ada dilingkungan masyarakat. Dibentuknya UUPA, telah menghapuskan hukum kolonial, berakhirnya dualisme hukum agraria, dan lahirnya unifikasi hukum.⁶

Hadirnya regulasi atau pengaturan mengenai pemilikan hak atas tanah memberikan kepastian hukum bagi baik Warga Negara Asing maupun Warga Negara Indonesia dalam menggunakan tanah yang ada di wilayah Indonesia. Hal tersebut wajib dilakukan untuk memenuhi fungsi hukum yakni sebagai berikut:

- i. menetapkan batas kewenangan,
- ii. menetapkan batasan prosedur yang harus dilalui,
- iii. menetapkan hak dan kewajiban setiap subjek hukum,
- iv. menjaga agar sistem sosial berjalan sesuai yang direncanakan, dan memberikan jaminan dan perlindungan kepada subjek hukum.⁷

Fungsi hukum sebagaimana dikutip di atas memberikan arti bahwa pengaturan mengenai hak atas tanah bagi Warga Negara Asing harus diberlakukan agar:

- i. terdapat kejelasan mengenai sejauh mana batas kewenangan Warga Negara Asing dapat menguasai tanah di wilayah Indonesia dengan ketentuan hak atas tanah yang diatur;
- ii. kejelasan mengenai prosedur yang harus dilampaui oleh Warga Negara Asing dalam memperoleh hak atas tanah di wilayah Indonesia serta perbedaannya dengan prosedur Warga Negara Indonesia;

⁶ Ega Permatadani dan Anang Dony Irawan. *op.cit*, hlm. 349.

⁷ Fx Sumarja, 2015, "Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing: Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga negara Indonesia", STPN Press, Yogyakarta, Hlm. 1

- iii. menetapkan dengan tegas hak dan kewajiban yang melekat pada Warga Negara Asing dalam menguasai tanah di wilayah Indonesia dengan hak atas tanah tertentu yang diatur; dan
- iv. memberikan jaminan dan perlindungan berupa kepastian hukum kepada Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia serta jaminan dan perlindungan kepada Warga Negara Indonesia dari Warga Negara Asing yang mungkin saja melakukan tindakan penyelewengan selama berkedudukan di Indonesia.

b. Dasar Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Pada dasarnya, menurut Boedi Harsono menyatakan bahwa segala hak atas tanah yang ada memberikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu.⁸ Namun terkait dengan pemberian hak atas tanah bagi Warga Negara Indonesia, UUPA tidak memberikan semua jenis hak atas tanah dalam pengaturannya. Kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing berdasarkan UUPA, hanya dapat dimiliki dengan kategori hak atas tanah sebagai berikut:

i. Hak milik

Pengertian hak milik diatur dalam Pasal 20 UUPA di mana hak milik merupakan hak yang diperoleh secara turun menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah serta dapat dialihkan kepada orang lain.⁹ Subjek hukum berupa Warga Negara Asing dapat mendapatkan hak milik dengan syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA. Pengaturan UUPA tersebut mengatur cara perolehan hak milik bagi Warga Negara Asing hanya dapat diperoleh melalui pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan. Lebih lanjut pada pasal 21 ayat (4) UUPA menjelaskan bahwa seseorang disamping kewarganegaraannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan akan berlaku ketentuan sebagaimana Pasal 21 ayat (3) UUPA di atas. Berdasarkan pengaturan UUPA sebagaimana diuraikan di atas, maka tata cara perolehan hak milik bagi Warga Negara Asing hanya dapat diperoleh melalui peristiwa pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan. Misalnya, seorang Warga Negara Asing

⁸ Boedi Harsono, 2003, "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksaaannya, Djembatan, Jakarta, Hlm, 288.

⁹ Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

dapat memiliki rumah atau properti apabila Warga Negara Asing tersebut menikah dengan Warga Negara Indonesia.

ii. Hak Pakai

Hak Pakai merupakan salah satu hak yang dapat diberikan pada Warga Negara Asing menurut pengaturan UUPA. Pengertian hak pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA yakni sebagai berikut:

”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.”

Berdasarkan pengertian sebagaimana Pasal 41 ayat (1) UUPA tersebut, maka yang dimaksud hak pakai pada intinya merupakan hak untuk menggunakan atau menerima manfaat dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang atau suatu dalam perjanjian yang bukan merupakan perjanjian sewa menyewa. Selain Warga Negara Asing, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia juga dapat memperoleh hak pakai. Hak pakai tersebut sifatnya primer yaitu hak yang dapat dimiliki secara langsung oleh Warga Negara Asing tersebut atau suatu badan hukum asing dalam kurun waktu yang lama.¹⁰

iii. Hak Sewa untuk Bangunan

Hak atas tanah selanjutnya yang dapat diperoleh oleh Warga Negara Asing yaitu Hak Sewa untuk Bangunan. Berdasarkan UUPA, selain Warga Negara Asing sebagai pemegang hak sewa, Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia juga dapat menjadi pemegang hak sewa sepanjang Warga Negara Asing dan badan hukum asing tersebut melakukan pembayaran uang sewa kepada pemilik tanah atau bangunannya sebagai uang sewa.

Berdasarkan kategori hak-hak atas tanah yang dapat diperoleh oleh Warga Negara Asing sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dapat artikan bahwa pengaturan UUPA memberikan batasan pada Warga Negara Asing dengan beberapa jenis hak atas tanah saja, yaitu berupa hak milik berdasarkan pewarisan tanpa wasiat atau perkawinan campuran, hak pakai dan hak

¹⁰ Isnaini dan Anggreni A. Lubis, 2022, “Hukum Agraria: Kajian Komprehensif”, CV. Pustaka Prima, Medan, Hlm 38.

sewa.¹¹ Walaupun demikian, UUPA wajib tetap memberikan ruang bagi Warga Negara Asing. Hal ini ditujukan agar Warga Negara Asing yang semakin meningkat penduduknya di Indonesia juga memiliki kepastian hukum dalam menerima manfaat dari tanah yang ada di wilayah Indonesia.

c. Ketentuan Tentang Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing berdasarkan UU Ciptaker

Pada esensinya, UUPA tidak mengalami perubahan atau pencabutan pasal berkaitan dengan jenis hak atas tanah bagi Warga Negara Asing pasca hadirnya UU Ciptaker. Artinya, jenis-jenis hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam sub-bab sebelumnya masih tetap berlaku. Namun, di dalam Peraturan Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, yang selanjutnya disebut PP Nomor 18 Tahun 2021, telah menegaskan secara rinci mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing. Berdasarkan hal tersebut, selain diperbolehkan untuk memperoleh hak milik melalui pewarisan atau perkawinan campuran sebagaimana telah diatur dalam UUPA, Warga Negara Asing juga diperbolehkan untuk memperoleh hak milik di atas satuan rumah susun. Walaupun begitu, pengaturan tersebut dibuat tanpa mengurangi kedudukan hak Warga Negara Indonesia dalam menguasai dan mengelola tanah melalui pemberlakuan batasan-batasan hak milik atas satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing.

¹¹ Josef Henokh Widodo, "Hak-Hak atas Tanah yang Dapat dimiliki Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing di Indonesia" diakses dari: <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/hak-hak-atas-tanah-yang-dapat-dimiliki-warga-negara-asing-atau-badan-hukum-asing-di-indonesia/> , pada tanggal 08 Agustus 2023

2. Implementasi Kepemilikan Rumah Tinggal dan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia

a. Hak Atas Kepemilikan Satuan Rumah Susun Kepada Warga Negara Asing Setelah Berdasarkan UU Ciptaker

Pengertian rumah susun sendiri yaitu sebuah bangunan gedung yang memiliki tingkat dan dibangun di dalam suatu lingkungan terbagi menjadi bagian-bagian yang distrukturkan baik secara horizontal maupun vertikal. Rumah susun tersebut masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian.¹² Hadirnya UU Ciptaker telah memberikan penegasan kembali mengenai pengaturan kepemilikan satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing dengan pemberian hak milik atas satuan rumah susun yang diatur secara tegas dalam Pasal 144 ayat (1) UU Ciptaker. Pada dasarnya, pemberian hak milik atas rumah susun bagi Warga Negara Asing tersebut sebelumnya telah diatur dalam peraturan pelaksana berupa Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, selanjutnya disebut dengan PP No. 103 Tahun 2015. Pengaturan PP No. 103 Tahun 2015 tersebut kemudian diganti dengan diberlakukannya PP No. 18 Tahun 2021, yang merupakan peraturan pelaksana dari UU Ciptaker.

Lebih lanjut, terdapat hal-hal yang diatur dalam UU Ciptaker mengenai hak milik atas satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing. Pertama, yaitu mengenai syarat hak milik atas satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing. Pasal 144 ayat (1) UU Ciptaker tersebut jelas menyatakan bahwa Warga Negara Asing dengan syarat memiliki izin sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat memperoleh hak milik atas satuan rumah susun.¹³ Kedua, yaitu mengenai status hak milik atas satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing tersebut dapat beralih atau dialihkan atau dijaminan berdasarkan Pasal 144 ayat (2) UU Ciptaker.¹⁴ Ketiga, yaitu hak milik atas satuan rumah susun tersebut dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing terhadap rumah susun yang dibangun di atas:

¹² Apriansyah Abdullah N, Ridwan Nirwana, dan Anita Kamilah, 2022, "Tinjauan Hukum Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing dalam Rangka Rumah Kedua di Indonesia", *Jurnal of Law and Border Protection*, Volume 4, Hlm. 117.

¹³ Pasal 144 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

¹⁴ Pasal 144 ayat (2) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

- (i) Hak pakai atau Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Tanah Negara
- (ii) Hak pakai atau HGB di atas Tanah Hak pengelolaan; dan
- (iii) Hak pakai atau HGB di atas Tanah hak milik.¹⁵

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat ditegaskan bahwa UU Ciptaker beserta peraturan turunannya telah menegaskan kembali tentang pemberian ruang manfaat untuk mengelola tanah bagi Warga Negara Asing. Ruang lingkup manfaat yang didapatkan pada Warga Negara Asing dalam memilik satuan rumah susun tersebut yakni pengaturan mengenai syarat, batas kewenangan status hak milik atas satuan rumah susun tersebut, serta mengenai ketentuan di atas tanah hak-hak apa saja satuan rumah susun Warga Negara Asing tersebut dapat dibangun. Ruang lingkup pengaturan yang jelas tersebut memberikan kepastian hukum bagi Warga Negara Asing serta dapat meminimalisir praktik perjanjian pinjam nama yang marak terjadi di Indonesia karena keterbatasan yang dimiliki oleh Warga Negara Asing menurut peraturan yang berlaku.

b. Hak atas Rumah Tinggal atau Hunian bagi Warga Negara Asing

Rumah tinggal merupakan suatu rumah tapak dengan jenis hunian yang langsung dibangun di atas tanah tanpa hitungan bertingkat. Pengaturan hunian atau rumah tinggal bagi Warga Negara Asing ditegaskan kembali dalam PP No. 18 Tahun 2021. Berbeda dengan ketentuan kepemilikan atas satuan rumah susun bagi Warga Negara Asing, ketentuan kepemilikan atas satuan rumah hunian ditegaskan dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing dengan memperoleh hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 71 PP No. 18 Tahun 2021. Pengaturan tersebut tentunya telah diatur sebelumnya PP No. 103 Tahun 2015 lalu dicabut dengan PP No. 18 Tahun 2021. Tidak ada perbedaan pengaturan PP No. 103 Tahun 2015 dan PP No. 18 Tahun 2021 terkait dengan perolehan hak bagi Warga Negara Asing atas kepemilikan rumah tinggal atau hunian.

Terdapat beberapa hal yang diatur dalam PP No. 18 Tahun 2021 mengenai hak atas rumah tinggal atau hunian bagi Warga Negara Asing. Pertama, yaitu mengenai syarat Warga Negara Asing. Warga Negara Asing dapat memiliki hak milik atas rumah tempat tinggal atau hunian berdasarkan Pasal 69 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 yaitu Warga Negara Asing yang memiliki dokumen keimigrasian yang lengkap dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Maksud dari dokumen keimigrasian berdasarkan penjelasan pasal 69 ayat (1) PP No. 18 Tahun

¹⁵ Pasal 71 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

2021 adalah dokumen berupa visa, paspor, atau izin tinggal yang dikeluarkan dari lembaga yang berwenang.¹⁶ Namun, pengaturan mengenai syarat berdasarkan pasal 69 (1) PP No. 18 Tahun 2021 menjadi tidak berlaku apabila Warga Negara Asing tersebut melaksanakan perkawinan dengan Warga Negara Indonesia sebagaimana yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri sebagaimana diatur dalam Pasal 70 PP No. 18 Tahun 2021¹⁷. Artinya, Warga Negara Asing tersebut memiliki hak atas tanah yang sama sebagaimana diatur dalam UUPA dengan Warga Negara Indonesia.

Kedua, perolehan hak atas rumah tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing berdasarkan Pasal 71 PP No. 18 Tahun 2021 yaitu dengan hak pakai atau hak pakai di atas: (i) hak milik berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau (b) hak pengelolaan berdasarkan perjanjian pemanfaatan tanah.¹⁸

Ketiga, yaitu mengenai pewarisan atas rumah tinggal atau hunian bagi Warga Negara Asing apabila Warga Negara Asing tersebut meninggal dunia. Pada dasarnya, pengaturan PP No. 103 Tahun 2015 yang sudah dicabut maupun ketentuan PP No. 18 Tahun 2021 sama-sama mengatur mengenai pewarisan kepada ahli waris apabila Warga Negara Asing tersebut meninggal dunia. Ketentuan tersebut mengatur bahwa Pewarisan rumah tinggal atau hunian tersebut dapat diberikan kepada ahli waris. Ahli waris tersebut dapat seorang Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing dengan syarat memiliki dokumen keimigrasian yang lengkap sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan hal tersebut, dapat diartikan bahwa pengaturan tersebut di atas telah memberikan ruang bagi Warga Negara Asing atas hak atas kepemilikan rumah susun atau hunian bagi Warga Negara Asing. Pemberian ruang tersebut yaitu melalui ketentuan-ketentuan yang ditegaskan dalam PP No. 18 Tahun 2021 mengenai syarat-syarat serta pemberian pewarisan.

c. Implementasi Pelaksanaan Pengaturan Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun dan Rumah Tinggal atau Hunian bagi Warga Negara Asing

¹⁶Dian Dwi Jayanti, Hukum Online, “*WNA Bisa Beli Rumah hunian dengan Harga Minimal Berikut Ini*” diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/wna-bisa-beli-rumah-hunian-dengan-harga-minimal-berikut-ini-1t5715b58ae2a3a/>, pada tanggal 07 Agustus 2023.

¹⁷ Pasal 70 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

¹⁸ Pasal 71 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Pesatnya perkembangan zaman telah membawa pengaruh bagi Indonesia sehingga mengundang para Warga Negara Asing dari berbagai negara untuk melakukan kegiatan berbagai macam ekonomi termasuk kegiatan investasi atau penanaman modal. Beberapa kegiatan tersebut tentu membutuhkan jangka waktu yang relatif panjang sehingga mengharuskan Warga Negara Asing untuk tinggal di Indonesia. Warga Negara Asing dari berbagai negara yang melakukan kegiatan investasi atau sebagai investor asing tersebut tentunya memerlukan kepastian hukum terkait statusnya untuk tinggal sebagai penduduk Indonesia. Atas kebutuhan tersebut, UU Ciptaker telah menegaskan persyaratan keimigrasian bagi Warga Negara Asing untuk tinggal menjadi penduduk Indonesia. Aturan tersebut kemudian dilaksanakan melalui PP Nomor 48 Tahun 2021 yang kemudian diturunkan melalui SE Tahun 2022 tentang Pemberian Visa dan Izin Tinggal Terbatas Rumah Kedua. Pengaturan SE tentang Pemberian Visa dan Izin Tinggal Terbatas Rumah Kedua tersebut ditujukan untuk memberikan kemudahan Warga Negara Asing yang melakukan kegiatan investasi dan membutuhkan tempat tinggal di Indonesia dengan status tidak dalam rangka bekerja.

Hadirnya regulasi tentang kepastian visa dan /atau izin tinggal bagi Warga Negara Asing sebagai investor asing yang memerlukan tempat tinggal di Indonesia, telah mendorong regulator untuk mengatur pelaksanaan perolehan kepemilikan atas satuan rumah susun dan/atau rumah tinggal atau hunian bagi Warga Negara Asing. Syarat perolehan kepemilikan rumah susun dan/atau rumah tinggal tersebut tentunya harus sesuai dengan persyaratan keimigrasian sebagaimana telah diatur dalam PP No. 18 Tahun 2021 dan Permen ATR No. 18 Tahun 2021.

Pada dasarnya, dalam melaksanakan implementasi pengaturan kepemilikan atas Satuan Rumah Susun dan Rumah Tinggal dan rumah tinggal atau hunian, PP No. 18 Tahun 2021 tetap memberikan batasan-batasan bagi Warga Negara Asing. Batasan tersebut direfleksikan melalui Pasal 72 PP No. 18 Tahun 2021, dengan batasan yakni: (a) minimal harga; (b) luas bidang Tanah; (c) jumlah bidang Tanah atau unit Satuan Rumah Susun; dan (d) peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.¹⁹

Batasan tersebut lebih lanjut diatur lebih rinci dalam peraturan turunannya yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, selanjutnya

¹⁹ Pasal 72 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

disebut Permen ATR Nomor 18 Tahun 2021. Batasan kepemilikan rumah tinggal atau hunian bagi Warga Negara Asing berdasarkan Permen ATR Nomor 18 Tahun 2021 yaitu: (a) rumah kategori mewah berdasarkan ketentuan perundang-undangan; (b) 1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga; dan/atau (c) tanahnya paling luas 2000 m² (dua ribu meter persegi). Rumah tinggal atau hunian dengan luas tanah di atas 2000 m² (dua ribu meter persegi) diperbolehkan bagi Warga Negara Asing dengan seizin menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria sedangkan batasan satuan rumah susun yang boleh dimiliki oleh Warga Negara Asing adalah satuan rumah susun dengan kategori komersial.²⁰

Selain batasan sebagaimana diatur dalam Permen ATR No, 18 Tahun 2021, batasan melalui minimal harga atas satuan rumah susun dan rumah hunian juga diberlakukan yang akan digunakan dalam jual beli properti dengan Warga Negara Asing. Ketentuan batasan tersebut diatur dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1241/SK-HK/02/IX/2022 tentang Perolehan dan Harga Rumah Tempat Tinggal Hunian untuk Orang Asing, yakni sebagai berikut:

i. Satuan Rumah Susun

No.	Lokasi/Provinsi	Harga Minimal (Rupiah)
1.	Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta	Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah)
2.	Banten	Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)
3.	Jawa Barat	Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)
4.	Jawa Tengah	Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)
5.	Jawa Timur	Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)
6.	Bali	Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)
7.	Daerah Istimewa Yogyakarta	Rp2.000.000.000,00

²⁰ Pasal 186 ayat (1) 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

		(dua miliar rupiah)
8.	Daerah/Provinsi Lainnya	Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)

Tabel 01. Minimal Harga Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing

ii. Rumah Tinggal atau Hunian

No.	Lokasi/Provinsi	Harga Minimal (Rupiah)
1.	Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta	Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
2.	Banten	Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
3.	Jawa Barat	Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
4.	Jawa Tengah	Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
5.	Jawa Timur	Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
6.	Bali	Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
7.	Daerah Istimewa Yogyakarta	Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
8.	Nusa Tenggara Barat	Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah)
9.	Sumatera Utara	Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)
10.	Kalimantan Timur	Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)
11.	Sulawesi Selatan	Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)
12.	Kepulauan Riau	Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)

13.	Daerah/Provinsi Lainnya	Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)
-----	-------------------------	--

Tabel 01. Minimal Harga Rumah Tinggal atau Hunian bagi Warga Negara Asing

Tabel di atas merupakan minimal harga satuan rumah susun dan rumah tinggal atau hunian yang dapat dibeli oleh Warga Negara Asing di Indonesia. Perolehan rumah tinggal atau hunian selain dapat diperoleh dengan cara jual beli dengan batasan-batasan sebagaimana tabel di atas, juga dapat dilakukan dengan cara hibah, tukar menukar, lelang, atau cara lain yang ditujukan untuk memindahkan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 187 ayat (1) Permen ATR No. 18 Tahun 2021.²¹

Pada hakikatnya, pengaturan tersebut di atas merupakan bentuk dukungan terhadap perkembangan perekonomian di Indonesia. Pengaturan tersebut diatur tanpa mengesampingkan kedudukan Warga Negara Indonesia sebagai pemegang amanat dalam menguasai bumi, air, dan kekuasaan yang ada di negara Indonesia sebagaimana telah diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.

Pasal 143 UU Ciptaker sendiri mengatur dengan tegas hak milik atas satuan rumah susun sebagai berikut:

“Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda, dan tanah bersama.”²²

Pasal tersebut secara jelas mengatur bahwa hak milik atas satuan rumah susun tersebut terpisah atau memiliki sifat individual dengan bagian bersama, benda, serta tanah bersama. Berdasarkan uraian tersebut, maka kepemilikan satuan rumah susun oleh Warga Negara Asing tidak serta merta dapat dianggap Warga Negara Asing tersebut memperoleh hak milik atas tanah yang melekat pada satuan rumah susun itu. Hal ini dapat diartikan bahwa UU Ciptaker tersebut mengandung penggunaan asas pemisahan horizontal. Asas tersebut adalah asas yang memiliki pengertian bahwa tanaman dan bangunan yang ada di atas tanah tidak secara cuma-cuma jatuh kepada orang yang memiliki tanah.²³ Pertimbangan pemberian hak milik bagi Warga Negara Asing terhadap satuan rumah susun yaitu sebab yang diberikan hak milik hanya

²¹ Pasal 187 ayat (1) 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

²² Pasal 143 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

²³ Sapto Hermawan dan Dimas P. Setyo Wibowo, 2022, “Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Warga Asing dalam Undang-Undang Cipta Kerja, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, No.1, Vol 30. Hlm. 186.

terhadap ruang atas rumah susun itu saja. Tanah yang mengikuti satuan rumah susun tersebut tidak ikut sebagai hak milik Warga Negara Asing.²⁴

Berdasarkan uraian di atas, dapat diartikan bahwa implementasi pengaturan di atas telah cukup memberikan ruang bagi hak Warga Negara Asing untuk mengelola tanah di Indonesia dengan batasan-batasan yang telah ditegaskan. Eksistensi regulasi berupa batasan-batasan minimum bagi Warga Negara Asing tersebut memiliki manfaat yakni: (i) membantu meningkatkan pemulihan perekonomian di Indonesia melalui Warga Negara Asing yang memberikan kontribusi ekonomi melalui pembelian satuan rumah susun dan/atau rumah tinggal atau hunian di Indonesia; (ii) memberikan perlindungan bagi hak Warga Negara Indonesia untuk mengelola tanah di wilayah Indonesia; dan (iii) meminimalisir terjadinya penyelundupan hukum berupa praktik *nominee* yang kerap kali dilakukan oleh Warga Negara Asing di wilayah Indonesia.

²⁴ *Ibid*, hlm 189.

C. PENUTUP

Seiring dengan adanya pandemi COVID-19 yang meningkat di pertengahan tahun 2020 hingga melandainya pandemi Covid-19 mendorong pemerintah Indonesia melakukan upaya-upaya yang ditujukan untuk memulihkan perekonomian negara Indonesia. Salah satu strategi yang dilakukan yaitu melalui peningkatan sektor wisata bagi para wisatawan asing serta mengundang para investor asing untuk melakukan kegiatan penanaman modal di Indonesia. Kebijakan tersebut kemudian di dorong melalui berbagai regulasi keimigrasian terkait dengan fasilitas berupa kemudahan visa dan izin tinggal terbatas bagi Warga Negara Asing yang memungkinkan untuk tinggal di Indonesia tanpa penjamin. Kemudahan tersebut semakin membuka peluang Warga Negara Asing untuk tinggal di Indonesia sehingga kebutuhan akan tempat tinggal yaitu berupa rumah susun dan rumah tinggal semakin meningkat. Di sisi lain, dengan diberikannya fasilitas berupa kemudahan Warga negara Asing untuk tinggal di Indonesia selama 5 (lima) tahun atau 10 (sepuluh) tahun memberikan peluang yang lebih besar akan terjadinya perbuatan penyelundupan hukum yaitu praktik perjanjian pinjam nama yang sering dilakukan oleh Warga Negara Asing. Hal yang dapat dilakukan untuk meminimalisir praktik tersebut yaitu dengan memberlakukan regulasi yang tegas terkait dengan status hak atas tanah serta kepemilikan atas satuan rumah susun yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing. Hal tersebut perlu diatur untuk melindungi Warga Negara Indonesia sebagai pemegang amanat sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945.

Pengaturan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing telah diatur di dalam pengaturan UUPA. Di dalam pengaturan UUPA, telah ditegaskan bahwa hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh Warga Negara asing yang tinggal di Indonesia adalah: (i) hak milik karena peristiwa pewarisan tanpa wasiat atau perkawinan campur; (ii) hak pakai; dan (iii) hak sewa. Lebih lanjut, hadirnya UU Ciptaker memberikan penegasan kembali terhadap pengaturan rumah susun dan rumah tinggal atau hunian bagi Warga Negara Asing.

Terhadap hak atas rumah susun bagi Warga Negara Asing, terdapat beberapa hal yang diatur dalam UU Ciptaker beserta aturan pelaksanaannya. Pertama, yaitu syarat hak milik yang dapat diperoleh bagi Warga Negara Asing. Kedua, yaitu status hak milik bagi Warga Negara Asing tersebut dapat dialihkan. Ketiga, ketentuan mengenai hak atas tanah apa saja yang dapat di beri hak milik satuan rumah susun. Sedangkan terhadap pengaturan rumah tinggal atau hunian bagi Warga Negara Asing, telah diatur beberapa hal dalam UU Ciptaker beserta peraturan pelaksanaannya. Pertama, mengenai hak yang dapat diperoleh atas rumah tinggal atau

hunian tersebut yaitu berupa hak pakai beserta syaratnya. Kedua, yaitu ketentuan mengenai hak-hak atas tanah apa saja yang dapat dibangun di atas rumah tinggal tersebut. Ketiga, ketentuan mengenai pewarisan atas rumah tinggal atau hunian bagi Warga Negara Asing tersebut kepada ahli waris. Implementasi pelaksanaan pengaturan di atas dilakukan melalui batasan-batasan yang ada sebagaimana diatur dalam PP Nomor 18 Tahun 2021, berupa: (a) minimal harga; (b) luas bidang Tanah; (c) jumlah bidang Tanah atau unit Satuan Rumah Susun; dan (d) peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian. Lebih lanjut pembatasan tersebut juga telah diimplementasikan lebih lanjut pada Permen ATR 18 Tahun 2021 yang memberlakukan ketentuan harga minimum satuan rumah susun dan rumah tinggal atau hunian yang dapat dibeli oleh Warga Negara Asing.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Harsono, Boedi. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksaaannya*, Jakarta: Djembatan, 2003.

Lubis, Isnaini dan Anggreni A. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Medan : CV Pustaka Prima, 2022.

Sumarja, Fx. *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing: Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga negara Indonesia*. Yogyakarta: STPN Press, 2015.

2. Jurnal/artikel

Apriansyah Abdullah, Ridwan Nirwana, dan Anita Kamilah, "*Tinjauan Hukum Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing dalam Rangka Rumah Kedua di Indonesia*", *Jurnal of Law and Border Protection* Volume 4, Tahun 2022.

Irawan, Ega Permatadani dan Anang Dony, "*Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau dari Hukum Tanah Indonesia*." *Jurnal Khatulistiwa*, Volume 2, Nomor 2, Tahun 2021."

Wibowo, Sapto Hermawan dan Dimas P. Setyo, "*Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Warga Negara Asing dalam Undang-Undang Cipta Kerja*." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* Volume 30, Nomor 1. 2022.

3. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Peraturan Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penerapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah,

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian, selanjutnya disebut PP Nomor 48 Tahun 2021

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah,

Surat Edaran Nomor IMI-0740.GR.01.01 Tahun 2022 tentang Pemberian Visa dan Izin Tinggal Terbatas Rumah Kedua, selanjutnya disebut dengan SE Tahun 2022 tentang Pemberian Visa dan Izin Tinggal Terbatas Rumah Kedua.

4. Internet

Jayanti, D. D. *Hukum Online*. "WNA Bisa Beli Rumah dengan Harga Berikut Ini" dimuat dalam: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/wna-bisa-beli-rumah-hunian-dengan-harga-minimal-berikut-ini-lt5715b58ae2a3a/>, diakses pada tanggal 07 Agustus 2023

Pasar Studi Perdagangan Dunia, "Strategi Pemulihan Ekonomi Berbagai Negara Semasa Pandemi" dimuat dalam: <https://cwts.ugm.ac.id/2022/05/03/strategi-pemulihan-ekonomi-berbagai-negara-semasa-pandemi/>, diakses pada tanggal 13 Agustus 2023

Pratiwi, Y. R. *Kementerian Keuangan Republik Indonesia*. "Pemulihan Perekonomian Indonesia Setelah Kontraksi Akibat Pandemi" dimuat dalam: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-banjarmasin/baca-artikel/14769/Pemulihan-Perekonomian-Indonesia-Setelah-Kontraksi-Akibat-Pandemi-Covid-19.html>, diakses pada tanggal 13 Agustus 2023.

Utama, Y. J. dimuat dalam: http://www.bppk.depkeu.go.id/webpegawai/index.php?option=com_content&view=article&id=750:capacity-building&catid=34:umum diakses pada 08 Agustus 2023

Widodo, J. H. Lembaga Bantuan Hukum. "Hak-Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimiliki Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing di Indonesia" dimuat dalam: <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/hak-hak-atas-tanah-yang-dapat-dimiliki-warga-negara-asing-atau-badan-hukum-asing-di-indonesia/>, diakses pada tanggal 08 Agustus 2023