

KEBIJAKAN PEMERINTAH DALAM PEMBERIAN “PROPERTI” BAGI ORANG ASING DI INDONESIA PADA ERA MASYARAKAT EKONOMI ASIA (MEA)

Ana Silviana¹²⁰

Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

silvianafhundip@gmail.com

ABSTRAKSI

Prinsip UUPA hanya WNI yang dapat memiliki tanah di Indonesia. Terkait dengan agenda integrasi sektor ekonomi negara-negara asean (MEA), berdampak pada mengalirnya SDA asing ke Indonesia untuk berinvestasi. Di bidang pertanahan tentunya terkait dengan penyediaan rumah tinggal (“propert”) pengusaha-pengusaha asing yang melakukan investasi di Indonesia. Dalam hal ini Pemerintah mengeluarkan kebijakan untuk memberi kemudahan kepada orang asing untuk memiliki tanah rumah dan/atau bangunan di Indonesia. PP 103 Tahun 2016 sebagai kebijakan untuk memberikan akses bagi orang asing untuk memperoleh properti di Indonesia, mencabut PP 41 Tahun 1996 tentang Perolehan Tanah Bagi Orang Asing untuk Rumah Tinggal Di Indonesia. Latar belakang diterbitkannya PP 41 tahun 1996 tersebut adalah dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 42 UUPA jo Pasal 36 PP40 Tahun 1996, bahwa orang asing dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia dengan status tanah Hak Pakai. Ternyata penerbitan PP 103 Tahun 2015 tidak sinkron antara UUPA, PP No.40 Tahun 1996 dengan 103 Tahun 2015 dalam Rangka untuk Memberikan Kesejahteraan bagi Rakyat Indonesia khususnya ketentuan yang tertuang dalam Pasal 6 dan Pasal 10 PP 103 Tahun 2015.

Kata Kunci : Kebijakan, Kepemilikan Rumah Tinggal, Orang Asing

ABSTRACT

The principle of UUPA is that only Indonesian citizens can own land in Indonesia. Regarding the ASEAN economic sector (MEA) integration agenda, it has an impact on the flow of foreign natural resources into Indonesia to invest. In the land sector, of course it is related to the provision of residential property (“property”) for foreign businessmen who invest in Indonesia. In this case the Government issued a policy to make it easier for foreigners to own land and / or buildings in Indonesia. PP 103 Year 2016 as a policy to provide access for foreigners to acquire property in Indonesia, revoked PP 41 of 1996 concerning Land Acquisition for Foreigners for Houses in Indonesia. The background of the issuance of PP 41 of 1996 was in the framework of implementing the provisions of Article 42 UUPA jo Article 36 PP 40 of 1996, that foreigners can have rights to land in Indonesia with the status of land using Hak Hak. It turned out that the issuance of PP 103 of 2015 was out of sync between UUPA, PP No. 40 of 1996 with PP 103 of 2015 in order to provide welfare to the Indonesian people, especially the provisions contained in Article 6 and Article 10 of PP 103 of 2015.

Key Word : Policy, Residential Ownership, Foreigner

¹²⁰ Ana Silviana, SH.M.Hum, Dosen Hukum Agraria/Pertanahan, Fakultas Hukum Undip, Semarang

A. PENDAHULUAN

Suatu kebijakan yang dibuat oleh Negara diharapkan dapat menjadi solusi akan permasalahan-permasalahan yang muncul dalam kehidupan masyarakat yang ada dalam suatu wilayah hukum suatu Negara. Dalam rangka untuk meningkatkan pertumbuhan pasar properti di Indonesia, Pemerintah telah membuka kran terhadap kepemilikan properti bagi orang asing di Indonesia.

Potensi pasar Indonesia dengan harga properti yang masih relatif rendah, memberikan nilai persaingan yang cukup baik untuk pasar asing. Dengan kebijakan ini diperkirakan akan banyak devisa yang masuk ke Indonesia melalui kebijakan Pemerintah tentang kepemilikan properti oleh orang asing.

Hal ini terkait dengan adanya agenda terintegrasinya sektor ekonomi di negara-negara asean dengan dibentuknya Masyarakat Ekonomi Asia (MEA). Agenda MEA adalah akan mengarah kepada meminimalisasi munculnya hambatan-hambatan dalam melaksanakan kegiatan ekonomi lintas kawasan dalam sektor barang, jasa dan investasi. Dampak terhadap kebijakan di atas tentunya terkait dengan sumberdaya manusia yang tidak terbatas lagi dalam satu wilayah, yaitu mengalirnya sumber daya manusia asing yang melakukan usaha di Indonesia dalam rangka kegiatan ekonomi maupun berinvestasi. Peluang yang dapat ditangkap dari kebijakan tersebut salah satunya dibidang pertanian adalah penyediaan rumah tinggal (“properti”) pengusaha-pengusaha asing yang melakukan investasi di Indonesia.

Ketua umum REI, Setyo Maharso mengatakan bahwa sekitar 30% - 40 % properti di Bali dimiliki oleh orang asing. Banyak orang asing di Bali memiliki properti dengan cara menikahi orang Indonesia dan membeli properti

tersebut.¹²¹ Hal ini dapat dikatakan bawa pasar properti untuk orang asing boleh dibidang sangat tinggi. Dengan demikian artinya, bahwa masuknya orang asing untuk membeli properti di Indonesia otomatis akan menaikkan nilai properti meningkat tinggi, mengingat daya beli orang asing yang tinggi dan nilai properti di Indonesia yang relatif masih rendah.

Pengertian “properti” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah harta berbentuk tanah dan gedung beserta sarana dan prasarana yang menggambarkan elemen yang tidak terpisahkan pada tanah dan gedung yang dimaksud. Kepemilikan properti berbentuk tanah tentunya akan tunduk pada aturan hukum yang mengatur mengenai tanah/pertanahan, sehingga subjek, objek dan berbagai kriteria dari tanah tersebut tunduk kepada Undang-Undang Pertanahan Indonesia (Undang-Undang Pokok Agraria, UU No.5 Tahun 1960),

Kebijakan yang dikeluarkan dalam rangka untuk mempermudah pemberian kesempatan kepada orang asing untuk memiliki tanah dan rumah/bangunan, muncul mengemuka kembali, karena adanya statement dari Presiden RI “JokoWi” yang mengatakan bahwa: “WNA diperbolehkan memiliki properti yang nilainya di atas 5 (lima) Milyard.

Selama ini orang asing di Indonesia masih banyak yang mempunyai rumah tinggal di Indonesia dengan cara sewa rumah atau beli *apartment*. Untuk meningkatkan daya jual perumahan bagi orang asing di Indonesia, Pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijakan baru untuk memperbaharui kebijakan lama yang sudah ada.

Pengertian orang asing ini terkait dalam perlakuan dari Negara untuk membedakan rakyatnya dalam hubungan pemerintahan. Warga negara adalah mereka yang berdasarkan hukum tertentu

¹²¹ *Indonesia propertywatch.com*, “Pro Kontra Kepemilikan Properti Bagi WNA”, diunduh tanggal 16 Juni 2016, jam 09.00 wib

merupakan anggota dari suatu Negara atau warga negara adalah mereka yang menurut undang-undang atau perjanjian diakui sebagai warga negara atau melalui proses naturalisasi. Orang asing (bukan warga negara) adalah mereka yang berada pada suatu negara tetapi secara hukum tidak menjadi anggota negara yang bersangkutan, namun tunduk pada pemerintah dimana mereka berada.¹²²

Secara yuridis peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan rumah tinggal untuk orang asing di Indonesia sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah jo Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Kedua aturan tersebut dikeluarkan oleh Pemerintah adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dan dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 50 Ayat (2) UUPA.

Terkait dengan kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing dalam UUPA ditentukan di dalam Pasal 42 UUPA, tentang subjek/yang dapat mempunyai hak pakai salah satunya adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Jadi menurut UUPA orang asing dapat memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak Pakai. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai 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 Undang-undang ini (Pasal 41 UUPA).

Ketentuan – ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai diatur dengan peraturan pemerintah {Pasal 50 ayat (2)}.

Peraturan Pemerintah (PP) yang dimaksud di atas adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara. Dalam PP 40 Tahun 1996 **ditentukan** bahwa orang asing dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia dengan status Hak Pakai, kemudian dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Kepemilikan Rumah Tinggal/Hunian untuk Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia. PP ini mengatur bahwa orang asing dapat mempunyai satu rumah tinggal/hunian di Indonesia dengan syarat bahwa kedatangannya di Indonesia adalah dalam rangka investasi.

Dalam perjalanan untuk lebih memberikan kepastian hukum pemilikan tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, maka PP 41 Tahun 1996 dicabut dan diganti dengan PP No.103 Tahun 2015 yang mengatur hal yang sama yang mulai berlaku pada tanggal 22 Desember 2015.

Terbitnya PP 103 Tahun 2015 tersebut ternyata disambut dengan pro dan kontra dari berbagai kalangan. Wakil Ketua DPR Fadli Zon mengatakan bahwa diterbitkannya PP 103 Tahun 2015 ini merupakan kemunduran sekaligus ancaman bagi agenda reforma agraria.¹²³ Zon mengatakan bahwa Pemerintah terlalu mengejar pertumbuhan ekonomi, sehingga mengabaikan pengambilan kebijakan yang insinkronisasi dengan peraturan perundangan yang terkait dengan pertanahan. Dalam jangka panjang kebijakan ini akan menghambat jalannya reforma agraria, dikhawatirkan kepemilikan tanah akan semakin terkonsentrasi di tangan segelintir orang, termasuk orang asing.

¹²² *Simplements05.blogspot.co.id*, "Pengertian atau Definisi dari warganegara dan bukan warganegara, diunduh tanggal 16 Juni 2016 jam 09.00 wib

¹²³ www.dpr.go.id, "PP No.103 / 2015 Ancam Reforma Agraria", Tanggal 14 -01 – 2016, diunduh tanggal 19 Juni 2016 jam 21.00 wib

Sedangkan menurut Senior *Accociate Director and Head of Research & Advisory & Wakefield* Indonesia, Arief Rahardjo, mengatakan bahwa legalisasi warga asing untuk memiliki properti di Indonesia tidak akan berdampak signifikan terhadap pertumbuhan sektor properti.¹²⁴

Penelitian ini akan mengkaji secara normatif terkait dengan keluarnya Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2016, yang akan di analisis dengan peraturan perundangan yang lebih tinggi dan peraturan lain yang mengatur hal yang sama. Analisis harmonisasi dan sinkronisasi perundang-undangan akan dipergunakan dalam penelitian ini.

B. RUMUSAN PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan pada peneltian ini adalah :

1. Apakah dengan keluarnya PP 103 Tahun 2015 sudah sesuai dengan prinsip dalam UUPA bahwa tanah adalah untuk kesejahteraan rakyat Indonesia?
2. Kebijakan apa saja yang diatur dalam PP 103 Tahun 2015 tersebut?

C. PEMBAHASAN

1. Sinkronisasi antara Prinsip dalam UUPA dengan PP No.103 Tahun 2015 dalam Rangka untuk Memberikan Kesejahteraan bagi Rakyat Indonesia.

Harmonisasi hukum Menurut Mohamad Hasan Wargakusumah, adalah kegiatan ilmiah untuk menuju proses pengharmonisasian tertulis yang mengacu baik pada nilai-nilai filosofis, sosiologis, ekonomis, maupun yuridis. Harmonisasi hukum adalah upaya atau proses penyesuaian asas dan sistem hukum agar terwujud kesederhanaan hukum, kepastian hukum dan keadilan. Harmonisasi hukum sebagai suatu proses dalam pembentukan

peraturan perundang-undangan mengatasi hal-hal yang bertentangan dengan kejanggalan diantara norma-norma hukum di dalam peraturan perundang-undangan, sehingga terbentuk perundang-undangan nasional yang harmonis, dalam arti selaras, serasi, seimbang, terintegrasi dan konsisten serta taat asas.¹²⁵

Sinkronisasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata sinkron berarti terjadi atau berlaku pada waktu yang sama; serentak; sejalan; sejajar; sesuai; selaras.¹²⁶ Sinkronisasi dalam penelitian ini adalah dimaksudkan dengan menyinkronkan, yaitu melihat kesesuaian atau keselarasan peraturan perundang-undangan secara vertikal berdasarkan sistem hukum positif yaitu peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah. Dalam hal ini diberlakukan asas-asas berlakunya perundang-undangan yaitu memakai *asas lex superiori derogat legi inferiori*, yaitu apabila ada pertentangan antara peraturan perundang-undangan yang secara hirarkis lebih rendah dengan yang lebih tinggi, maka peraturan perundang-undangan yang hirarkinya lebih rendah harus disisihkan.

Dalam penelitian ini bertujuan untuk melihat sinkronisasi antara suatu peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundangan yang lain secara vertikal dan horisontal, yaitu UUPA , PP 40 Tahun 1996 dengan PP 103 Tahun 2016.

UUPA adalah hukum Agraria positif yang berlaku sekarang ini. UUPA diundangkan dalam UU No,5 Tahun 1960 memuat prinsip-prinsip hukum tanah nasional, sebagai payung hukum penyelesaian permasalahan pertanahan di Indonesia.

Asas artinya adalah dasar (sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau

¹²⁴ “Orang Asing Diizinkan Miliki Properti Tak Menguntungkan Negara”, Jakarta, *Kompas.com*, 8 Juli 2015, diunduh tanggal 19 Juni 2016, jam 21,00 wib.

¹²⁵ Konsep Harmonisasi Hukum, *etheses.uin-malang.ac.id*, Pusat Perpustakaan, diunduh tanggal 27 Juli 2016, halaman 54.

¹²⁶ KBBI, Departemen Pendidikan Nasional Tahun 2012, hlm. 1314

berpendapat.¹²⁷ Jadi asas adalah dasar atau hukum dasar. Asas adalah prinsip dasar yang menjadi acuan berfikir seseorang dalam mengambil keputusan-keputusan yang penting dalam hidupnya. Asas hukum menurut Soedikno Mertokusumo adalah pikiran dasar yang umum dan abstrak, atau merupakan latar belakang peraturan konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan sifat-sifat atau ciri-ciri yang umum dalam peraturan konkrit.¹²⁸

Dalam UUPA termuat asas-asas dari Hukum Agraria/Tanah Nasional sebagai dasar yang menjiwai seluruh pelaksanaan dari UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya. Asas-asas dalam UUPA adalah:¹²⁹

1. **Asas religiositas**, yang memperhatikan unsur-unsur bersandar pada hukum agama. Asas ini tertuang dalam Konsiderans Berpendapat huruf a bahwa : "...perlu adanya hukum agraria nasional. Yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana, dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama". Dalam UUPA asas religiositas juga dituangkan dalam Pasal 1 , Pasal 5 dan Pasal 49 UUPA,
2. **Asas kebangsaan**, yang mendahulukan kepentingan nasional, dengan memberikan kesempatan kepada pihak asing menguasai dan menggunakan tanah untuk keperluan usahanya, yang bermanfaat bagi kemajuan dan kemakmuran bangsa dan negara. Asas

ini terjabar dalam Pasal 9, 20 dan 55 UUPA. Asas kebangsaan ini menunjukkan bahwa "hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki tanah dengan Hak Milik". Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan kemungkinan akan dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

3. **Asas demokrasi**, dengan tidak mengadakan perbedaan antar gender, suku, agama dan wilayah. Asas ini tertuang dalam Pasal 4 dan 9 UUPA. UUPA menentukan bahwa baik laki-laki maupun perempuan mendapatkan kesempatan yang sama dalam memperoleh dan mengambil manfaat dari sumber daya agraria yang tersedia termasuk hak atas tanah baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
4. **Asas pemerataan**, pembatasan dan keadilan dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah yang tersedia. Asas ini dalam UUPA tertuang dalam Pasal 7, 11 dan 17 UUPA. Hukum Agraria membatasi kepemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas agar tidak merugikan kepentingan umum. Asas ini juga mencegah terjadinya penguasaan atas penghidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan ekonomi lemah.
5. **Asas kebersamaan dan kemitraan** dalam penguasaan dan penggunaan tanah dengan memberdayakan golongan ekonomi lemah, terutama para tani. Asas ini tertuang dalam Pasal 11 dan 12 UUPA. Bentuk usaha bersama yang sesuai adalah berbentuk koperasi dan bentuk gotong-royong yang lainnya.
6. **Asas penggunaan dan pemanfaatan** tanah sebagai sumber daya alam strategis secara berencana, optimal,

¹²⁷ <http://kbbi.web.id/asas>, diunduh Kamis, 22 September 2016, jam 10.30 wib

¹²⁸ Soedikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum sebuah pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1996, hlm.5

¹²⁹ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 2007), hlm. 34-35.

efisien dan berkelanjutan, dalam rangka meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan bersama, dengan menjaga kelestarian kemampuan dan lingkungannya. Asas ini dijabarkan dalam Pasal 13 dan 14 UUPA, bahwa perlunya adanya perencanaan dalam rangka pengelolaan sumber daya agraria yang dibuat di masing – masing daerah dengan suatu Perda yang dilakukan dalam rangka rencana umum yang dibuat oleh Pemerintah Pusat dan sesuai dengan kebijakan pusat dalam Penataan Ruang.

7. **Asas kemanusiaan yang adil dan beradab**, asas ini diterapkan dalam penyelesaian masalah-masalah pertanahan sesuai dengan sila kedua Pancasila.

Dalam bukunya Urip Santoso : “Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah” diuraikan ada 8 (delapan) asas yang ada dalam UUPA yang harus menjiwai pelaksanaan UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu:¹³⁰

1. Asas Nasionalitas/Kenasionalan
2. Asas Hak Menguasai Negara
3. Asas mengakui Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dalam rangka Kepentingan Nasional.
4. Asas semua tanah mempunyai fungsi sosial.
5. Asas hanya Warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah.
6. Asas persamaan bagi setiap warga negara Indonesia.
7. Asas tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri secara aktif oleh pemiliknya.
8. Asas penggunaan tanah secara berencana/tata guna tanah.

Kedelapan asas ini pada intinya sama dengan asas-asas yang dijabarkan oleh Boedi Harsono. Asas-asas dalam UUPA ini menjadi dasar yang harus menjiwai pelaksanaan UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya. Dengan demikian, dalam pembuatan peraturan

pelaksanaan UUPA harus menjiwai asas-asas yang dimuat dalam UUPA.

UUPA disebut Undang-Undang Pokok, karena ketentuan-ketentuan UUPA hanyalah asas-asas dan soal-soal agraria dalam garis besarnya saja. UUPA sebagai peraturan inti hanya berfungsi mengatur hal-hal yang pokok tentang agraria. UUPA sebagai undang-undang induk harus dijadikan acuan bagi undang-undang lain yang berkaitan dengan agraria (undang-undang sektoral).

UUPA masih perlu dijabarkan dalam peraturan pelaksanaannya baik berbentuk undang-undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden/Peraturan Presiden, maupun Peraturan Daerah. Peraturan tersebut bersifat melaksanakan, menjabarkan, melengkapi kehendak pasal-pasal dalam UUPA.¹³¹

Dalam penyusunan peraturan perundang-undangan yang diperintahkan oleh UUPA harus memperhatikan sinkronisasi dan harmonisasi baik secara vertikal maupun horisontal sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Berdasarkan ketentuan dalam UU ini, jenis hierarki peraturan perundang-undangan Republik Indonesia adalah sebagai berikut:

1. UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. UU/Perppu;
3. Peraturan Pemerintah;
4. Peraturan Presiden;
5. Peraturan Daerah Propinsi;
6. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Pasal 4 UUPA menentukan tentang hak-hak atas tanah, yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-

¹³⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2005). Hlm 57-63

¹³¹ Muchsin, *Konflik Sumber Daya Agraria dan Upaya Penegakan Hukumnya*, *Makalah*, Seminar Pertanahan Nasional 2002, Pembaruan Agraria, STPN, Yogyakarta, 16 Juli 2002, halaman. 9

sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum". Macam-macam hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 tersebut diatur atau dimuat lebih lanjut dalam Pasal 16 jo 53 UUPA, yang dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. **Hak atas tanah yang bersifat tetap**, yaitu hak-hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. **Hak atas tanah bersifat sementara**, yaitu hak-hak atas tanah yang dalam waktu yang singkat akan dihapus, karena tidak sesuai dengan prinsip dan jiwa yang ada dalam UUPA yang mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal yaitu : Hak Gadai Tanah, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak atas tanah di atas tidaklah bersifat limitatif, artinya di samping hak-hak atas tanah yang disebut dalam UUPA, kelak kemudian hari masih dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang ditetapkan dengan undang-undang.

Hak Pakai merupakan hak atas tanah yang bersifat tetap, dalam UUPA diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA. Ketentuan lebih lanjut mengenai hak pakai diatur dengan peraturan perundangang (Pasal 50 Ayat (2) UUPA). Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai diatur dalam Pasal 39 sampai dengan 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara, diatur mulai Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

Pengertian Hak Pakai menurut Pasal 41 Ayat (1) UUPA adalah hak untuk **menggunakan** 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 UUPA. Kata "menggunakan" dapat menunjukkan bahwa pemanfaatan tanah tersebut digunakan untuk mendirikan bangunan, sedangkan makna dari "memungut hasil" adalah bahwa tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan.¹³²

Siapa yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Pakai (subjek Hak Pakai) dijabarkan lebih rinci dalam Pasal 39 PP 40 Tahun 1996, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah.
4. Badan-badan Keagamaan dan sosial;
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
6. Badan Hukum asing yang mempunyai perwekilian di Indonesia;
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Hukum Tanah Nasional mengakomodir keberadaan orang asing di Indonesia dapat memiliki tanah di Indonesia, dalam Pasal 42 Ayat (2) UUPA dan Pasal 39 UUPA, bahwa : "Orang asing dapat mempunyai tanah di Indonesia dengan Hak Pakai". Ketentuan lebih lanjut tentang orang asing yang berkedudukan di Indonesia terkait dengan kepemilikan rumah dan tanah diatur dalam PP No, 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

¹³² Urip Santoso, *op.cit.* hlm. 115

Latar belakan diterbitkannya PP tersebut adalah : bahwa untuk lebih memberikan kepastian hukum mengenai kemungkinan pemilikan tempat tinggal atau hunian oleh orang asing, diperlukan upaya penjabaran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, kemungkinan pemilikan rumah hunian yang bertolak dari ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tersebut pada dasarnya berkaitan dengan status pemilikan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Dalam perkembangannya praktek penguasaan tanah dalam kaitannya dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria tersebut dapat pula berlangsung atas dasar perjanjian dengan pemegang hak atas tanah. Sehubungan dengan perkembangan tersebut dipandang perlu menetapkan pengaturan tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia dengan Peraturan Pemerintah.

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 PP 41 Tahun 1996 adalah : 1. Rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah : a. Hak Pakai atas tanah Negara; b. Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah. 2 Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

PP ini diterbitkan terkait dengan ketentuan-ketentuan (mengingat): 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945; 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokokpokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960

Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043); 3. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317); 4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469); 5. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373); 6 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);

Dalam rangka untuk lebih memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan rumah tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Pemerintah mengeluarkan kebijakan bahwa PP No.41 Tahun 1996 perlu diganti. Tanggal 22 Desember 2015 kemudian Pemerintah mengganti PP No.41 Tahun 1996 ini diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

Penerbitan PP ini melandaskan pada Pasal 5 Ayat (2) UUD RI Tahun 1945; UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LN RI Tahun 1960 No.104, TLN RI Nomor 2043) dan UU No. 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian (LN RI Tahun 2011 Nomor 52, TLN RI Nomor 5216).

Orang Asing menurut PP ini adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya di Indonesia memberikan manfaat dengan **melakukan usaha, bekerja atau berinvestasi di Indonesia**. Berbeda dengan PP terdahulu PP 41 Tahun 1996 maka kegiatan orang Asing di Indonesia diperluas, dalam PP 41 hanya menyebut Orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah orang

asing yang kehadirannya di Indonesia **memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.** PP 103 memperluas kegiatan orang asing yang tinggal di Indonesia untuk dapat mempunyai rumah tinggal di Indonesia.

Jenis rumah tinggal dalam PP yang baru lebih diperinci yaitu rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling. Hak atas tanah yang dapat diberikan kepada Orang Asing untuk rumah tempat tinggal yaitu Hak Pakai (HP). Rumah tinggal harus dibangun di atas tanah HP atau HP di atas HM yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian HP di atas HM dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Rumah tinggal dalam bentuk Rumah Susun (Rusun) harus dibangun di atas tanah HP.

Warga Negara Indonesia (WNI) yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki hak atas tanah sama dengan WNI lainnya (HM, HGB, HGU dan Hak Pakai). Hak atas tanah tersebut bukan harta sersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri, yang dibuat dengan akta notaris. Namun, apabila tidak ada perjanjian pemisahan harta maka berlaku ketentuan Pasal 21 Ayat (3) UUPA.

Dalam PP yang baru ditentukan jangka waktu Hak Pakai diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun serta dapat diperbaharui selama jangka waktu 30 tahun. UUPA memang tidak secara jelas mengatur mengenai jangka waktu Hak Pakai, Pasal 41 Ayat (2) UUPA hanya mengatur bahwa: "Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

PP 40 Tahun 1996 sebagai pelaksanaan lebih lanjut dari Hak Pakai mengatur jangka waktu Hak Pakai pada Pasal 45 yaitu : Hak Pakai yang diberikan kepada perorangan dan badan hukum diberikan dalam jangka waktu 25 tahun

dapat diperpanjang dalam jangka waktu 20 tahun dan apabila perpanjangan sudah habis, dapat diperbaharui lagi dalam jangka waktu 25 tahun. Untuk HP yang diberikan kepada Instansi Pemerintah, Lembaga Departemen dan non Departemen, Perwakilan Asing dan badan-badan Internasional diberikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan untuk keperluan tertentu.

Akibat hukum terhadap Orang Asing yang sudah tidak berkedudukan lagi di Indonesia, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak yang memenuhi syarat. Apabila lalai maka akibat hukumnya rumah akan di lelang oleh Negara apabila berdiri di atas HP atas tanah Negara. Hasil lelang menjadi hak dari bekas pemegang hak.

Untuk rumah yang dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah, maka rumah menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Kebijakan ini merupakan solusi kepastian hukum bagi pemilik rumah, karena dalam PP sebelumnya belum diatur secara jelas.

PP 103 Tahun 2015 ini adalah mencabut PP 41 Tahun 1996 yang mengatur hal yang sama. Kedua PP tersebut adalah peraturan pelaksanaan dari Pasal 42 jo 50 Ayat (2) UUPA. Peraturan perundang-undangan lebih lanjut yang mengatur tentang Hak Pakai adalah PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, kemudian untuk melaksanakan Pasal 42 yaitu tentang subjek Hak Pakai khususnya untuk Orang Asing maka dikeluarkan juga PP No.41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggan dan Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia.

Penerbitan kedua PP secara simultan (PP 40 & PP 41 Tahun 1996) ini adalah dalam rangka untuk memberikan landasan hukum untuk kepemilikan rumah

tinggal oleh WNA. Pada prinsipnya menurut UUPA orang asing yang berkedudukan di Indonesia diperkenankan memiliki hak atas tanah yaitu Hak Pakai (Pasal 42 UUPA).

PP 40 dan 41 juga mempunyai prinsip, bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia diperkenankan memiliki satu rumah untuk rumah tinggal baik berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun (sarusun) sepanjang rumah tersebut dibangun di atas Hak Pakai (HP).¹³³

Jangka Waktu Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu **paling lama dua puluh lima tahun** dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama **dua puluh tahun** atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada : a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah; b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional; c. Badan keagamaan dan badan sosial (Pasal 45 PP 40 Tahun 1996)

Pasal 6 PP No.103 Tahun 2015 mengatur tentang jangka waktu pemberian Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal Orang Asing diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, serta dapat diperbaharui selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Pasal 45 PP 40 Tahun 1996 mengatur Hak Pakai yang diberikan kepada perorangan dan badan hukum diberikan dalam jangka waktu 25 tahun dapat diperpanjang dalam jangka waktu 20 tahun

dan apabila perpanjangan sudah habis, dapat diperbaharui lagi dalam jangka waktu 25 tahun.

Ketentuan di PP yang baru memberikan waktu yang lebih panjang yaitu 30 tahun sama seperti jangka waktu pemberian Hak Guna Bangunan, yaitu memberikan masa hunian lebih panjang. Pemberian Hak Pakai dalam jangka waktu 25 Tahun dalam PP 40 Tahun 1996 tentunya sudah dipertimbangkan dengan adanya asas kebangsaan/nasionalitas dalam kepemilikan tanah, yaitu yang mendahulukan kepentingan nasional, dengan memberikan kesempatan kepada pihak asing menguasai dan menggunakan tanah untuk keperluan usahanya, yang bermanfaat bagi kemajuan dan kemakmuran bangsa dan negara. Asas ini terjabar dalam Pasal 9, 20 dan 55 UUPA.

Asas kebangsaan ini menunjukkan bahwa “hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki tanah dengan Hak Milik”. Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan kemungkinan akan dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

Dalam UUPA mengatur bahwa orang asing / WNA dapat atau boleh memiliki tanah di Indonesia dengan Hak Pakai (Pasal 42 UUPA), yaitu orang asing yang “berkedudukan” di Indonesia. Artinya, bahwa hukum Tanah tidak menutup kesempatan bagi orang Asing untuk mempunyai tanah di Indonesia, yaitu dengan Hak Pakai. Berdasarkan asas kebangsaan maka pemberian hak atas tanah tersebut dengan persyaratan yaitu kedatangan di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan di Indonesia.

Terkait dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Hak Pakai untuk orang Asing dalam kepemilikan tanah di Indonesia yang diatur dalam PP 103 Tahun 2015 dihubungkan dengan peraturan perundangan yang lebih tinggi yaitu

¹³³ Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, (Jakarta: Kompas 2006), hlm 167.

UUPA dan PP 40 Tahun 1996 dapat dianalisis tentang sinkronisasi dan harmonisasinya melalui strukturnya, filosofinya, prinsip/asasnya.

a. Struktur

Pengaturan mengenai orang asing untuk mendapatkan tanah di Indonesia sebelumnya sudah ada yaitu PP 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah; PP No. 41 Tahun 1996 tentang Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Kedua PP tersebut diterbitkan secara simultan guna memenuhi amanat dari Pasal 42 jo 50 Ayat (1) UUPA.

Pasal 42 UUPA yang menyebutkan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai, antara lain adalah orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa subjek Hak Pakai antara lain adalah Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. Istiah "berkedudukan" ternyata tidak ada penjelasan secara ontentik lebih lanjut baik dalam UUPA maupun dalam PP 40 Tahun 1996. Namun, dari pemahaman dari segi hukum tata negara, pengertian "berkedudukan" adalah sama dengan bertempat tinggal.¹³⁴

Sesuai dengan UU Darurat No.9 Tahun 1955 tentang Kependudukan Orang Asing (Tambahan Lembaran Negara No.182), maka orang asing yang diperbolehkan tinggal di Indonesia adalah 1). Mereka yang mendapat "izin masuk" (*admission*) dengan memperoleh hak tinggal di Indonesia untuk jangka waktu tertentu, dan 2). Mereka yang diperbolehkan untuk tinggal di Indonesia dan dipandang sebagai penduduk dengan dasar menetap atau *gevestigd*.¹³⁵ Untuk ijin tinggal tentunya diperlukan adanya rumah atau hunian selama dia berada di Indonesia. Salah satu ciri dari Hak Milik adalah bahwa hak tersebut dapat menjadi induk

dari hak atas tanah yang lain, misalnya HGB, Hak Sewa Untuk Bangunan, dan Hak Pakai.

Hukum Tanah Nasional mengatur bahwa, hanya WNI yang dapat menjadi subyek Hak Milik (Pasal 9 UUPA), dan lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 21 UUPA, bahwa WNA tidak dapat menjadi subjek Hak Milik. Artinya, Orang Asing tertutup kemungkinan untuk membeli tanah di Indonesia dengan Hak Milik. Dengan semakin terbukanya peluang bagi Orang Asing untuk tinggal di Indonesia berhubungan dengan tugas dan pekerjaannya, sementara mereka tidak bisa mempunyai tanah Hak Milik maka hanya dapat dilakukan melalui sewa, atau dapat memiliki bangunan saja tanpa memiliki tanahnya.

Konstruksi yuridis untuk menyerahkan Hak Milik kepada Orang Asing dengan Hak Sewa untuk Bangunan atau Hak Pakai sebagai penerapan dari asas pemisahan horisontal yang dianut oleh Hukum Tanah Nasional. Dalam hal ini, hak atas tanah yang dapat diberikan adalah Hak Pakai sesuai Pasal 42 UUPA dan Pasal 39 PP 40 Tahun 1996. Pelaksanaan lebih lanjut dari Pasal 39 PP 40 Tahun 1996 dikeluarkan PP No. 41 Tahun 1996, dalam perjalanannya PP 41 tersebut sudah dicabut dan diganti dengan PP No.103 Tahun 2015. Dikeluarkannya PP 103 tersebut dengan pertimbangan mengingat ketentuan Pasl 5 Ayat (2) UUD Negara RI Tahun 1945; UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA); dan Pasal 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian.

Klasifikasi berkedudukan orang Asing yang tinggal di Indonesia harus memberi manfaat bagi pembangunan Indonesia dengan melakukan usaha, bekerja dan berinvestasi. Orang asing dapat mempunyai rumah tinggal atau hunian di Indonesia adalah yang sudah memegang ijin tinggal di Indonesia. Namun, pada PP ini tidak mengatur pembatasan kepemilikan seperti PP 41 sebelumnya, yang memberi batasan hanya dapat

¹³⁴ Maria SW Sumardjono, Op.cit. hlm 153

¹³⁵ Loc.cit

memilik satu (1) rumah tinggal dengan kategori rumah menengah ke atas atau dibangun dalam bentuk real estate. Kriteria harga adalah di atas Rp 5 miliar ke atas sampai 10 miliar (PMA&TA/Ka BPN No. 13 Tahun 2016)

Pemberian lama waktu terhadap tanah yang dimiliki, yaitu jangka waktu adalah 30 Tahun, dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, serta apabila jangka waktu perpanjangan habis dapat diperbaharui selama 30 Tahun (Pasal 6 PP 103 Tahun 2015). PP 40 Tahun 1996 memberikan batasan jangka waktu Hak Pakai adalah 25 tahun dengan perpanjangan selama 20 tahun dan pembaharuan 25 Tahun.

Secara hukum PP 40 Tahun 1996 masih berlaku dan belum dicabut, dan PP 103 Tahun 2015 adalah pengganti PP 41 Tahun 1996 yang penerbitannya adalah untuk melaksanakan Pasal 39 PP 40 Tahun 1996 tentang subjek Hak Pakai untuk orang asing. Artinya, tentunya peraturan pelaksanaannya harus selaras dengan PP 40 Tahun 1996.

Menurut Noor Marzuki Direktur Pengaturan dan Pengadaan Tanah Pemerintah Kementria Agraria &TR/Ka BPN menila bahwa aturan baru dengan memberikan jangka waktu Hak Pakai setara dengan HGB sebagai kewajiban yang layak diberikan kepada warga negara asing yang telah berkontribusi kepada pembangunan Indonesia. Masih menurut dia, aturan baru ini dapat menekan kepemilikan properti dan tanah oleh orang asing dengan cara melawan hukum/menyelundup hukum, misal lewat perjanjian pinjam nama, pernikahan dengan mengatasnamakan orang lokal, tapi dokumennya dipegang oleh mereka.¹³⁶

Penerbitan PP 103 Tahun 2015 ini menurut penulis tidak ada sinkronisasi (insinkronisasi) dan tidak ada harmonisasi (disharmonisasi) dengan peraturan

sebelumnya, yaitu antara UUPA, PP 40 Tahun 1996 dengan PP 103 Tahun 2015 sebagai pengganti PP 41 Tahun 1996., khususnya tentang durasi kepemilikan tanah yaitu 30 tahun, 20 tahun dan 30 tahun. Sedangkan PP 40 1996 mengatur diberikan dalam durasi 25 tahun, 20 tahun dan 25 tahun, dan PP 40 tersebut jelas-jelas belum di cabut atau masih berlaku. Secara latar belakang bahwa pembentukan PP 41 tersebut adalah melaksanakan PP 40 Tahun 1996, harusnya sejalan dan selaras serta sesuai dengan peraturan perundangan yang sejajar atau horisontal. Sudah terjadi perlakuan yang berbeda antara WNI dan Orang Asing dalam kepemilikan tanah Hak Pakai berdasarkan durasi yang berlaku.

Dalam Mengingatpun PP 103 Tahun 2015 tidak menyebutkan PP 40 Tahun 1996, hanya menyebut Pasal 5 Ayat (2) UUD Negara RI Tahun 1945; UUPA UU No. 5 Tahun 1960 dan UU No.6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian, secara yuridis PP 103 sebagai pengganti PP 41 ini adalah pelaksana dari PP 40 Tahun 1996.

Pasal 2 ayat 1 PP 103 menentukan bahwa Orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai. Apabila orang asing atau ahli warisnya yang merupakan orang asing tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai atau tidak lagi berkedudukan di Indoneisa, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atau rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu 1 tahun hak atas rumah dan tanahnya belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat maka rumah di lelang oleh Negara, dalam hal dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara. Hasil lelang menjadi hak pemegang hak.

Ketentuan di atas tidak sinkron dengan Pasal 57 PP 40 Tahun 1996 yang mengatur bahwa dalam keadaan yang sama maka bekas pemegang hak pakai atas Tanah Negara wajib menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada negara dengan cara membongkar bangunannya sendiri dan benda yang ada di atasnya atau

¹³⁶ “Menyoal Kepemilikan Properti Oleh Orang Asing”, *internet*, Wednesday, 01 Juli 2015, 15.00 WIB, diunduh tanggal 30 September 2016, jam 11.45 WIB.

dibongkar oleh negara atas biaya pemegang hak. Kecuali, apabila bangunan dan benda yang ada di atasnya masih diperlukan, maka negara akan memberikan ganti kerugian kepada bekas pemegang hak.

b. Filosofi

Dasar filosofi yang menjadi basis dari PP ini tentunya harus sesuai dengan UUPA adalah Pancasila Khususnya sila kedua. Namun secara implisit tidak tercantum baik dalam menimbang maupun mengingat.

Menurut Notonagoro bahwa “dalam segala peraturan yang ada dalam negara Indonesia mulai saat berdirinya merupakan suatu tertib hukum, ialah tertib hukum Indonesia. Dalam setiap tertib hukum diadakan pembagian susunan yang hierarkhis. Setiap peraturan perundangan yang diundangkan seharusnya merupakan penjabaran nilai-nilai yang terkandung dari sila-sila Pancasila yang seharusnya tiap kualifikasi setiap rumusan sila pertama dalam rangkaian kesatuan dengan sila-sila yang lain.”¹³⁷

Filosofi tidak disebut secara jelas, namun PP ini adalah pelaksanaan dari ketentuan Pasal 42 UUPA, maka jelas filosofi yang mendasari adalah nilai-nilai Pancasila sila kedua, ketiga dan kelima. Asas kebangsaan tetap dipertahankan sebagai landasan untuk memberikan hak atas tanah kepada orang asing yaitu dengan Hak Pakai atas tanah.

c. Prinsip/Asas

Prinsip/asas dari Hukum Agraria/Tanah Nasional salah satunya adalah Asas kebangsaan dan asas nasionalitas yang mendahulukan kepentingan nasional, dengan memberikan kesempatan kepada pihak asing menguasai dan menggunakan tanah untuk keperluan

usahanya, yang bermanfaat bagi kemajuan dan kemakmuran bangsa dan negara. Asas ini terjabar dalam Pasal 9, 20 dan 55 UUPA. Asas kebangsaan ini menunjukkan bahwa “hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki tanah dengan Hak Milik”. Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan kemungkinan akan dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana, sedangkan untuk orang asing masih dimungkinkan untuk diberikan hak atas tanah yaitu dengan Hak Pakai atau Hak Sewa

Dalam suatu kondisi apapun untuk membuat suatu kebijakan, seyogyanya memperhatikan dan memahami konsepsi yang mendasari dan sinkron dengan peraturan lain yang terkait, baik secara vertikal maupun horisontal. PP 103 Tahun 2015 ini tidak sinkron dengan ketentuan yang mengatur hal yang sama yaitu PP 40 Tahun 1996, sehingga menurut pendapat penulis bahwa masih harus diajukan revisi atau mengajukan yudisial review ke Mahkamah Agung terhadap ketentuan khususnya Pasal 6 dan Pasal 10 PP 103 Tahun 2015, karena tidak selaras dengan ketentuan pasal yang ada di PP 40 Tahun 1996.

2. Kebijakan – Kebijakan dalam Pemberian “Properti” Bagi Orang Asing yang diatur dalam PP No.103 Tahun 2015.

Kebijakan adalah apa saja yang dipilih oleh pemerintah untuk dilakukan atau tidak dilakukan, apabila pemerintah memilih untuk melakukan sesuatu maka harus ada tujuan dan kebijakan negara tersebut harus meliputi semua tindakan pemerintah, bukan semata-mata pernyataan keinginan pemerintah atau pejabatan.

Kebijakan dikeluarkannya PP 103 Tahun 2015 ini adalah dalam rangka untuk melaksanakan ketentuan dari Pasal 42 UU No. 5 Tahun 1960 dan dalam rangka untuk lebih memberikan kepastian hukum

¹³⁷ Imam Koeswoyo, “Suatu Catatan Kritis Atas Undang-Undang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan No.2 Tahun 2012”, *Blogspot Imam Koeswoyo*, artikel, diunduh Kamis, 29 September 2016

pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

PP ini mencabut berlakunya PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Dalam rangka mendukung pembangunan yang semakin meningkat seiring kerjasama Indonesia dengan negara-negara sahabat dan meningkatnya jumlah Orang Asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia dalam era Global ini, mengakibatkan permintaan kebutuhan akan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing semakin meningkat, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam memberikan pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing.

Kebijakan yang ada di PP 103 Tahun 2015 adalah sebagai berikut:

1. Pemberian pengertian atau definisi.

Pasal 1 memberikan beberapa definisi terhadap hal yang diatur di dalamnya. Orang asing yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah (PP) ini adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi. Rumah tinggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling. Satuan Rumah Susun (sarusun) adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Dalam PP ini tidak diatur tentang batasan kepemilikan rumah tinggal seperti pada PP sebelumnya (PP 41). Dalam PP 41 diatur secara tegas bahwa Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki **satu rumah** untuk tempat tinggal dengan hak Pakai. Tujuan pembatasan ini adalah untuk menjaga agar kesempatan

kepemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya, yaitu sekedar memberikan dukungan yang wajar bagi penyelenggarawan usaha orang asing tersebut di Indonesia. Dalam PP yang baru pembatasannya pada harga rumah yaitu antara 5 sampai dengan 10 miliar.

Terhadap fungsi keberadaan Orang Asing di Indonesia di PP ini lebih luas dan tidak dijelaskan secara tegas, hanya disebutkan bahwa keberadaan Orang Asing tersebut memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi, sedangkan dalam PP 41 diberikan batasan secara tegas bahwa kehadiran orang asing tersebut memberikan manfaat bagi pembangunan nasional, jadi pemilikan rumah tinggal bagi Orang Asing tersebut tidak boleh dilihat semata-mata dari kepentingan orang asing yang bersangkutan, tetapi lebih dari kehadirannya di Indonesia harus memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional.

Mengenai istilah “berkedudukan” baik dalam UUPA maupun dalam PP tidak diberikan penjelasan, menurut Maria SW Sumardjono dilihat dari segi hukum tata negara, pengertian “berkedudukan” adalah sama dengan bertempat tinggal.¹³⁸ Menurut UU No.6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian Pasal 10 bahwa Orang Asing yang telah memenuhi persyaratan dapat masuk Wilayah Indonesia setelah mendapatkan Tanda Masuk. Tanda Masuk sebagaimana dimaksud di atas berlaku sebagai Izin Tinggal kunjungan dalam jangka waktu tertentu. Izin tinggal tersebut terdiri dari izin diplomatik, izin tinggal dinas, izin tinggal kunjungan, izin tinggal terbatas, dan izin tinggal tetap.

2. Subjek kepemilikan rumah

PP ini mengatur tentang keberadaan Orang Asing di wilayah Indonesia dapat mempunyai/memiliki rumah hunian/tempat tinggal dalam rangka kegiatannya yang memberi manfaat di Indonesia. Subjek adalah orang perorangan

¹³⁸ Maria SW Sumardjono, *op.cit*, hlm 153

dapat memperoleh hak atas tanah tertentu dalam jangka waktu tertentu.

Apabila orang asing tersebut meninggal dunia, rumah tinggal atau hunian dapat diwariskan kepada para ahli warisnya yang juga merupakan Orang Asing dan harus memenuhi syarat mempunyai Izin tinggal di Indonesia.

3. Objek / hak atas tanahnya

Rumah tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing adalah berdiri di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai di atas Hak Milik. Serta Sarusun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai.

Pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik harus melalui perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal Orang Asing membeli rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai atas Hak Milik, dilakukan berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Orang Asing dan Pemegang Hak Milik. Perjanjian tersebut wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan

Syarat pemberian Hak Pakai adalah pembelian unit baru baik rumah hunian maupun hak milik atas Sarusun.

Status hukum terhadap pemberian hak atas tanahnya mendasarkan pada UUPA yang menggariskan bahwa sejauh mengenai pemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Orang Asing adalah Hak Pakai atas Tanah Negara, dapat dijuga diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan maupun Hak Milik.

4. Perolehan rumah dan tanahnya

Perolehan rumah tunggal atau satuan rumah susun bagi Orang Asing tersebut dapat dilakukan dengan:

a. membeli rumah tunggal di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan atau Hak Milik; atau

b. membeli satuan rumah susun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan.

Dalam hal Orang Asing membeli rumah tinggal di atas tanah Hak Pakai atas Hak Milik, dilakukan berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Orang Asing dan Pemegang Hak Milik.

Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan.

Pembelian rumah tunggal atau satuan rumah susun dengan syarat merupakan pembelian baru/unit baru berupa bangunan baru yang dibeli langsung dari pihak pengembang/pemilik tanah dan bukan merupakan pembelian dari tangan kedua. Pembelian rumah tunggal atau satuan rumah susun merupakan rumah tunggal atau satuan rumah susun dengan harga minimal sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini, yaitu 5 miliar.

5. Jangka waktu

Pasal 6 mengatur tentang jangka waktu pemberian Hak Pakai untuk rumah tinggal atau hunian bagi orang asing, diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Dalam hal jangka waktu perpanjangan berakhir, Hak Pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Pemberian jangka waktu Hak Pakai menyamakan jangka waktu HGB tidak sinkron dengan yang diatur dalam PP 40 Tahun 1996. Asal mula munculnya PP 41 tahun 1996 adalah melaksanakan lebih lanjut tentang Subjek Hak Pakai yang diatur dalam PP 40 Tahun 1996, artinya PP 41 adalah pelaksanaan dari PP 40 Tahun 1996 khususnya tentang kepemilikan tanah bagi Orang Asing. PP 41 memberikan jangka waktu sama dengan PP 40 Tahun

1996, namun PP yang baru yaitu PP 103 Tahun 2015 yang nota bene adalah pengganti dari PP 41 Tahun 1996 sebagai pelaksanaan PP 40 Tahun 1996, seharusnya harus sinkron dengan isi PP 40.

Menurut penulis memberikan kebijakan bagi orang asing dengan meniru kebijakan yang diberlakukan di negara asing adalah kurang bijaksana. Hukum Tanah Indonesia mempunyai asas dan prinsip dalam menentukan kebijakan lebih lanjut, yang tujuannya adalah jelas untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan asas kebangsaan dan nasionalisasi. Kondisi negara-negara lain misalnya Malaysia, Singapura dan Australia adalah tidak sama dengan kondisi di Indonesia. Sebetulnya regulasi di Singapurapun punya syarat-syarat tertentu dalam memberikan tanah bagi Orang Asing. Pemerintah Singapura memang memperbolehkan orang asing membeli properti di sana, namun Singapura juga menerapkan kebijakan tersebut saat jumlah warga negaranya 80 persen sudah memiliki hunian, sehingga apabila Indonesia meniru kebijakan tersebut adalah belum tetap, karena kebutuhan masyarakat Indonesia akan rumah saja masih tinggi.¹³⁹

Menurut Penulis waktu 25 Tahun sudah layak bagi Orang Asing untuk memiliki tanah Hak Pakai di Indonesia untuk hunian/rumah tinggal hal ini tidak bertentangan dengan UUPA dan PP 40 Tahun 1996. Apabila memang dirasa untuk menambah jangka waktu tersebut, seharusnya PP 40 juga harus direvisi. Apalagi apabila dilihat dalam “Mengingat” PP 103 Tahun 2015 tidak menyebutkan PP 40 Tahun 1996, seolah melupakan akarnya.

6. Kriteria rumah

Dalam PP 103 Tahun 2015 tidak menentukan kriteria rumah yang dapat dibeli oleh Orang Asing. Namun diatur

tentang pembatasan harga minimum kepemilikan rumah untuk Orang Asing, sesuai dengan daerah masing-masing sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria & Tata Ruang/Ka BPN No. 13 Tahun 2016, bahwa: “

- (1). Pembelian rumah tinggal atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) dengan syarat merupakan pembelian baru/unit baru berupa bangunan baru yang dibeli langsung dari pihak pengembang/pemilik tanah dan bukan merupakan pembelian dari tangan kedua.
- (2). Pembelian rumah tinggal atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan rumah tinggal atau satuan rumah susun dengan harga minimal sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini”.

Menurut Lampiran Permen Agraria / Ka BPN 13 Tahun 2016 Daftar Harga Minimal Pembelian Rumah Tinggal Atau Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing:

Rumah Tinggal

Lokasi	Harga (dalam rupiah)
DKI Jakarta	10 Milyar
Banten	5 Milyar
Jawa Barat	5 Milyar
Jawa Tengah	3 Milyar
Yogyakarta	3 Milyar
Jawa Timur	5 Milyar
Bali	3 Milyar
NTB	2 Milyar
Sumatera Utara	2 Milyar
Kalimantan Timur	2 Milyar
Sulawesi Selatan	2 Milyar
Daerah Lainnya	1 Milyar

¹³⁹ Eddy Ganefo, Ketua Asosiasi Pengembang dan Permukiman Seluruh Indonesia (Apersi), “Menyoal Kepemilikan Properti Orang Asing”, *internet*, Wednesday, 01 July 2015, diupload jam 15.00 WIB, diunduh, 1 Oktober 2016, jam 20.00 WIB

Satuan Rumah Susun:

Lokasi	>(dlm rupiah)
DKI	5 Milyar
Banten	1 Milyar
Jawa Barat	1 Milyar
Jawa Tengah	1 Milyar
Yogyakarta	1 Milyar
Jawa Timur	1,5 Milyar
Bali	2 Milyar
NTB	1 Milyar
Sumatera Utara	1 Milyar
Kalimantan Timur	1 Milyar
Sulawesi Selatan	1 Milyar
Daerah lainnya	750 Juta

Berdasarkan hasil penelitian pasal demi pasal PP 103 tahun 2015 dan Permen Agraria 13 Tahun 2016 tidak mengatur tentang sanksi apabila Orang Asing membeli rumah di bawah harga minimum yang ditetapkan.

7. Sanksi-Sanksi

Sanksi yang diatur dalam PP 103 adalah sanksi terhadap tidak terpenuhinya syarat subjek hak Pakai. Pasal 10 menentukan bahwa :

- (1). Apabila Orang Asing atau ahli waris yang merupakan Orang Asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (2). Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hak atas rumahnya tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat:
 - a. rumah dilelang oleh Negara, dalam hal dibangun di atas tanah Hak Pakai atas Negara;
rumah menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dalam hal rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a angka 2.

- (3) Hasil lelang sebagaimana pada ayat (2) huruf a menjadi hak dari bekas pemegang hak.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai orang Asing atau ahli waris yang merupakan orang asing yang tidak lagi berkedudukan di Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keimigrasian

Ketentuan di atas tidak sinkron dengan Pasal 57 PP 40 Tahun 1996 yang mengatur bahwa dalam keadaan yang sama maka bekas pemegang hak pakai atas Tanah Negara wajib menyerahkan tanah dalam keadaan kosong kepada negara dengan cara membongkar bangunannya sendiri dan benda yang ada di atasnya atau dibongkar oleh negara atas biaya pemegang hak. Kecuali, apabila bangunan dan benda yang ada di atasnya masih diperlukan, maka negara akan memberikan ganti kerugian kepada bekas pemegang hak. Hal ini terkait dengan penerapan hukum terhadap sanksi kepada WNI yang mempunyai hak atas tanah dengan Hak Pakai dan sudah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, apakah juga berlaku ketentuan Pasal 10 PP 103 Tahun 2015 atukah diterapkan Pasal 57 PP 40 Tahun 1996? Kalau ini benar maka ada diskriminasi dan hal yang tidak dibenarkan oleh Hukum Tanah Nasional.

D. KESIMPULAN

1. PP 103 Tahun 2015 diterbitkan adalah untuk menggantikan PP No.41 Tahun 1996 yang mengatur tentang kepemilikan rumah tinggal atau hunian (properti) untuk Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. Latar belakang diterbitkannya PP tersebut adalah dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 42 UUPA jo Pasal 36 PP40 Tahun 1996, bahwa orang asing dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia dengan status tanah Hak

Pakai. Pembuatan suatu peraturan pelaksanaan tentunya harus selaras, sepadan dan sinkron serta harmoni dengan peraturan di atasnya ataupun peraturan sederajat yang mengatur hal yang sama. Dalam hal ini ternyata penerbitan PP 103 Tahun 2015 tidak sinkron antara UUPA, PP No.40 Tahun 1996 dengan 103 Tahun 2015 dalam Rangka untuk Memberikan Kesejahteraan bagi Rakyat Indonesia khususnya ketentuan yang tertuang dalam Pasal 6 dan Pasal 10 PP 103 Tahun 2015.

2. Kebijakan – Kebijakan dalam Pemberian “Properti” Bagi Orang Asing yang diatur dalam PP No.103 Tahun 2015 dikeluarkan dalam rangka untuk melaksanakan ketentuan dari Pasal 42 UU No. 5 Tahun 1960 dan dalam rangka untuk lebih memberikan kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. PP ini mencabut berlakunya PP No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Dalam rangka mendukung pembangunan yang semakin meningkat seiring kerjasama Indonesia dengan

negara-negara sahabat dan meningkatnya jumlah Orang Asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia dalam era Global ini, mengakibatkan permintaan kebutuhan akan rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing semakin meningkat, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam memberikan pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi Orang Asing.

E. SARAN – SARAN:

1. Kebijakan untuk memberikan kesempatan Orang Asing memiliki properti dengan hak atas tanah status Hak Pakai adalah sudah sesuai dengan prinsip yang dianut oleh UUPA yaitu prinsip nasionalitas dan kebangsaan. Seyogyanya aturan pelaksanaannya harus sesuai dan sinkron dengan aturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
2. Untuk dapat mengembalikan kebijakan bidang pertanahan yang taat asas hendaknya PP 103 THUN 2015 Tentang Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia perlu diajukan yudisial review.

DAFTAR PUSTAKA

- | | |
|---|--|
| <p>Boedi Harsono. 2007. <i>Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional</i>, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Trisakti.</p> <p>Boedi Harsono. 2008. <i>Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya</i>, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Jambatan</p> | <p>Eddy Ganefo, Ketua Asosiasi Pengembang dan Permukiman Seluruh Indonesia (Apersi), “Menyoal Kepemilikan Properti Orang Asing”, <i>internet</i>, Wednesday, 01 July 2015, diupload jam 15.00 WIB, diunduh, 1 Oktober 2016, jam 20.00 WIB</p> <p>Hanif Nurcholis, <i>Teori dan Praktik Pemerintahan dan Otonomi Daerah</i>, Jakarta : Grasindo, 2005</p> |
|---|--|

- Hartono, “Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan dalam Pelaksanaan Anggaran Belanja Negara”, *Disertasi*, FH UI, Jakarta Tahun 2011
- Imam Koeswoyo, “Suatu Catatan Kritis Atas Undang-Undag Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan No.2 Tahun 2012”, *Blogspot Imam Koeswoyo*, artikel, diunduh Kamis, 29 September 2016
- Indonesia propertywatch.com*, “Pro Kontra Kepemilikan Properti Bagi WNA”, diunduh tanggal 16 Juni 2016, jam 09.00 wib
- Konsep Harmonisasi Hukum, *etheses.uin-malang.ac.id*, Pusat Perpustakaan, diunduh tanggal 27 Juli 2016
- KBBI, Departemen Pendidikan Nasional Tahun 2012
- “Menyoal Kepemilikan Properti Oleh Orang Asing”, *internet*, Wednesday, 01 Juli 2015, 15.00 WIB, diunduh tanggal 30 September 2016, jam 11.45 WIB.
- Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Jakarta: Kompas 2006
- Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2006
- Muchsin, *Konflik Sumber Daya Agraria dan Upaya Penegakan Hukumnya*, *Makalah*, Seminar Pertanahan Nasional 2002, Pembaruab Agraria, STPN, Yogyakarta, 16 Juli 2002
- Soedikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum sebuah pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1996
- Simplements05.blogspot.co.id*, “Pengertian atau Definisi dari warganegara dan bukan warganegara, diunduh tanggal 16 Juni 2016 jam 09.00 wib
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2005).
- <http://kbbi.web.id/asas>, diunduh Kamis, 22 September 2016, jam 10.30 wib
- www.dpr.go.id, “PP No.103 / 2015 Ancam Reforma Agraria”, Tanggal 14 -01 – 2016, diunduh tanggal 19 Juni 2016 jam 21.00 wib