

HAK KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA

Oleh :
Ni Made Sumerti Asih
Gusti Ayu Kade Komalasari

Program Studi Perhotelan, Akademi Pariwisata Denpasar. Alamat : jl. Tukad Balian No. 15 Renon Denpasar, Fakultas Hukum Universitas Mahendradatta, Jl. : Ken Arok No. : 12 Denpasar. Email : sumertiasih58@gmail.com, Komalasari@gmail.com

Abstract, For Indonesians and Indonesian legal entities, various land rights can be granted such as Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, and Hak Guna Usaha, but for foreigners and foreign legal entities can only be granted Hak Use. Indonesian legal entities may be granted property rights for certain legal entities, such as socio-religious legal entities, foundations, cooperatives.

The problem studied is that foreigners who are domiciled in Indonesia have the right to own a residential or residential house in Indonesia and the legal consequences if there is a violation of the ownership of a residential or residential house by a foreigner domiciled in Indonesia.

According to Law Number 1 of 2011 concerning Housing and residential areas, Article 52 paragraph (1) states that foreigners can inhabit or occupy houses by means of Lease Rights or Use Rights. For a place to live, foreigners can rent houses owned by Indonesians or if they want to build their own houses, it is possible to control and use the land in question with Lease Rights or Use Rights. If the land in question is Indonesian-owned land, it can be with rental rights for buildings or use rights (Article 41 and 44 of the UUPA) and the legal consequences of violating the ownership of residential or residential houses by foreigners domiciled in Indonesia are legal consequences in the form of birth, change, or disappearance of a certain legal relationship and legal consequences in the form of sanctions, which are not desired by the legal subject. The legal consequence in the form of birth, change, or disappearance of a certain legal relationship is that since the right is requested either directly with the deed of release and deed of transfer of rights, then a new legal relationship is born, namely the transfer of rights or since the foreigner signs the deed of release and deed of transfer of rights. then at that time the party who gets the right or a foreigner becomes the legal owner.

Keywords: Home Ownership Rights, Foreigners, In Indonesia

Abstrak, Untuk orang Indonesia dan badan hukum Indonesia berbagai hak atas tanah dapat diberikan seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai, namun bagi orang asing dan badan hukum asing hanya dapat diberikan Hak Pakai. Badan hukum Indonesia dapat diberikan hak milik untuk badan hukum tertentu, seperti badan hukum sosial keagamaan, yayasan, koperasi.

Masalah yang diteliti yaitu orang asing yang berkedudukan di Indonesia mempunyai hak atas kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia dan konsekuensi hukum apabila terjadi pelanggaran atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia .

Menurut Undang-Undang Nomor1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan pemukiman Pasal 52 ayat (1) mengatakan bahwa orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai. Untuk tempat tinggal orang asing dapat menyewa rumah milik orang Indonesia atau kalaupun ingin membangun rumah sendiri, dimungkinkan menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan Hak Sewa ataupun Hak Pakai. Kalau tanah yang bersangkutan Tanah Hak Milik orang Indonesia, bisa dengan Hak Sewa untuk bangunan atau Hak Pakai (Pasal 41 dan Pasal 44 UUPA) dan Konsekuensi hukum pelanggaran atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu dan akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum.

Akibat hukum berupa lahirlah, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu adalah semenjak haknya dimohon baik secara lansung dengan akta pelepasan dan akta peralihan hak, maka lahirlah hubungan hukum baru yaitu terjadinya pemindahan hak atau sejak orang asing itu menandatangani akta pelepasan dan akta peralihan hak, maka saat itu juga pihak yang mendapatkan hak tersebut atau orang asing menjadi pemilik sah.

Kata kunci : Hak Kepemilikan Rumah, Orang Asing , Di Indonesia

1. PENDAHULUAN

Kebutuhan tanah dalam rangka sebagai rumah tempat tinggal atau hunian semakin hari semakin terbatas, tidak hanya sebagai tempat rumah tempat tinggal atau hunian tapi juga kebutuhan lain seperti sebagai tempat usaha atau investasi, tempat ibadah, tempat rekreasi dan lain sebagainya juga sangat memerlukan tanah. Kebutuhan akan tanah tidak hanya dibutuhkan oleh warga negara Indonesia atau orang Indonesia tetapi juga warga negara asing (WNA) atau orang asing. Orang asing yang membutuhkan tanah di samping sebagai tempat tinggal atau hunian juga dalam rangka kebutuhan investasi, tentunya memperhatikan ketersedian tanah pada lokasi tempat investasi.

Ketersediaan tanah yang sangat terbatas dan kebutuhan tanah yang sangat tinggi perlu diatur agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, agar dapat memberikan kepastian hukum, keadilan, dan bermanfaat bagi semua orang, tidak hanya bagi orang Indonesia tetapi juga bagi orang asing yang berinvestasi di Indonesia. Kepastian hukum, keadilan, dan manfaat hukum tentu hanya dapat diperoleh dengan adanya peraturan yang jelas dan tegas dalam suatu negara, termasuk Indonesia

Pengaturan tentang tanah di Indonesia telah disempurnakan semenjak diundangkannya/disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (lebih lanjut disebut UUPA) pada tanggal 24 September 1960, kemudian diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, merupakan tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia¹, dari yang sebelumnya berlaku dualisme hukum tanah yaitu untuk hak-hak barat

dan hak-hak adat. UUPA lahir dari turunan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menyatakan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Negara dalam hal ini pemerintah yang diwakili oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional diberikan kewenangan untuk berhak mengatur peruntukan dan penggunaan tanah termasuk didalamnya pengaturan terhadap perbuatan-perbuatan hukum sebagai hubungan-hubungan hukum antara orang-orang ataupun badan hukum dengan tanah dan kemudian diatur lebih lanjut dalam UUPA dan peraturan perundangan lainnya.

Indroharto mengemukakan, bahwa wewenang diperoleh secara atribusi, delegasi, dan mandat, yang masing-masing dijelaskan sebagai berikut:

Wewenang yang diperoleh secara “atribusi”, yaitu pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Jadi, disini dilahirkan/diciptakan suatu wewenang pemerintah yang baru”. Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh Badan atau Jabatan TUN yang telah memperoleh suatu wewenang pemerintahan secara atributif kepada Badan atau Jabatan TUN lainnya. Jadi, suatu delegasi selalu didahului oleh adanya sesuatu atribusi wewenang. Pada mandat, disitu tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari Badan atau Jabatan TUN yang satu kepada yang lain.²

¹ I Made Suwitra, 2010, *Eksistensi Hak Penguasaan dan Pemilikan atas Tanah Adat di Bali*, Logos Publishing, Hal. 1.

² Indroharto, 1993, *Usaha memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Harapan, Jakarta , hal. 90

Pemerintah dalam hal ini memperoleh kewenangan atribusi karena ditentukan oleh undang-undang yang dalam hal ini diatur dalam UUPA. UUPA lebih banyak mengatur tentang pertanahan dengan berbagai macam hak di dalamnya yaitu mengatur tentang Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lain tidak termasuk dalam hak-hak tersebut.

Untuk orang Indonesia dan badan hukum Indonesia berbagai hak atas tanah dapat diberikan seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai, namun bagi orang asing dan badan hukum asing hanya dapat diberikan Hak Pakai. Badan hukum Indonesia dapat diberikan hak milik untuk badan hukum tertentu, seperti badan hukum sosial keagamaan, yayasan, koperasi.

Peraturan pemberian Hak Pakai bagi orang asing dalam kaitan penetapan pemberian rumah tempat tinggal atau hunian adalah UUPA, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka dapat diidentifikasi pokok permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut yaitu sebagai berikut:

1. Apakah orang asing yang berkedudukan di Indonesia mempunyai hak atas kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia ?
2. Apakah konsekuensi hukum apabila terjadi pelanggaran atas pemilikan rumah tempat

tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia ?

Landasan Teortis

Untuk memperjelas dan memberikan gambaran mengenai pembahasan masalah, penulis akan menguraikan beberapa teori sebagai berikut :

Teori Kepastian Hukum

Menganalisis secara kritis mengenai permasalahan kedua dalam penulisan ini, yaitu bagaimana konsekuensi hukum terhadap ketentuan pelanggaran pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, akan digunakan teori kepastian hukum sebagai landasan pijakan analisis.

Menurut Anton M. Moeliono dalam I Nyoman Putu Budiarta kepastian memiliki arti “ketentuan, ketetapan” sedangkan jika kepastian itu digabungkan dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, memiliki arti “perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara”³.

Menurut Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, hukum adalah sebuah system norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya atau das sollen, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang liberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dengan hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaannya aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁴

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:⁵

³ I Nyoman Putu Budiarta, 2016, *Hukum Outsourcing (Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan, dan Kepastian Hukum)*, Setara Press, Malang, hal. 35

⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *pengantar ilmu hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, hal. 158.

⁵ Gustav Radbruch dalam Krisna S, *Teori Kepastian Hukum*, <http://skripsifakhukum.blogspot.co.id/2015/01/teori-kepastian-hukum.html>

- a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*gerectigheit*), asas ini meninjau dari sudut filosofidi mana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- c. Dasar kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summa ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum sat-satunya tetapi tujuan hukum yang paling substantive adalah keadilan.⁶

Menurut Ultrecht, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yg boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁷

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran yuridis-dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum ini diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya memuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk

⁶ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari : Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59

⁷ Ultrecht dalam Riduan Syahrani, 2010, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23.

mewujudkan keadilan atau kemamfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum.⁸

Teori ini dimaksudkan untuk membahas dan menganalisis guna melengkapi kebutuhan pembahasan mengenai konsekuensi hukum terhadap pelanggaran ketentuan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, yang secara lebih luas, apakah kepastian hukum sudah dituangkan dengan tegas pada aturan atau norma yang ada dan digunakan untuk menjawab pertanyaan kedua dari pokok permasalahan di atas.

Teori Penguasaan Hak Atas Tanah

Menurut Budi Harsono, dalam bukunya *Sejarah Pembentukan UUPA*, isi dan pelaksanaannya menyatakan bahwa pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik maupun dalam arti yuridis, juga beraspek perdata dan beraspek publik.

Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan pihak lain, misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditor (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan) akan tetapi secara fisik, penguasaannya tetap ada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Ada penguasaan yuridis yang beraspek publik yaitu

⁸ Achamad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 82-83.

penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Konsep Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia

Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2006, orang asing adalah setiap orang yang bukan warga negara Indonesia diperlakukan sebagai warga asing, dan dalam hal ini berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015, orang asing yang berkedudukan di Indonesia selanjutnya disebut orang asing adalah orang yang bukan warga negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.

Kriteria seseorang dapat dianggap sebagai Warga Negara Indonesia ditentukan dalam Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2006, yaitu:

Warga Negara Indonesia adalah:

1. setiap orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau berdasarkan perjanjian Pemerintah Republik Indonesia dengan negara lain sebelum Undang-Undang ini berlaku sudah menjadi Warga Negara Indonesia;
1. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah dan ibu Warga Negara Indonesia;
2. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah Warga Negara Indonesia dan ibu warga negara asing;
3. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah warga negara asing dan ibu Warga Negara Indonesia;
4. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia, tetapi ayahnya tidak mempunyai kewarganegaraan atau hukum negara asal ayahnya tidak memberikan kewarganegaraan kepada anak tersebut;
5. anak yang lahir dalam tenggang waktu 300 (tiga ratus) hari setelah ayahnya meninggal dunia dari perkawinan yang sah dan ayahnya Warga Negara Indonesia anak yang lahir diluar perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia;

6. anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu warga negara asing yang dikui oleh seorang ayah Warga Negara Indonesia sebagai anaknya dan pengakuan itu dilakukan sebelum anak tersebut berusia 18 (delapan belas) tahun atau belum kawin;
7. anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia yang pada waktu lahir tidak jelas status kewarganegaraan ayah dan ibunya;
8. anak yang baru lahir yang ditemukan di wilayah negara Republik Indonesia selama ayah dan ibunya tidak diketahui;
9. anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia apabila ayah dan ibunya tidak mempunyai kewarganegaraan atau tidak diketahui keberadaannya;
10. anak yang dilahirkan di luar wilayah negara Republik Indonesia dari seorang ayah dan ibu Warga Negara Indonesia yang karena ketentuan dari negara tempat anak tersebut dilahirkan memberikan kewarganegaraan kepada anak yang bersangkutan;
11. anak dari seorang ayah dan ibu yang telah dikabulkan permohonan kewarganegaraannya, kemudian ayah atau ibunya meninggal dunia sebelum mengucapkan sumpah atau menyatakan janji setia.

Berdasarkan variable atau penjelasan istilah di atas, kewenangan pemerintah dalam membuat keputusan memerintah atau melimpahkan tanggung jawab dalam penerapan hukum dan undang-undang dapat bersumber pada kewenangan atribusi, dalam menetapkan pemilikan rumah tempat tinggal kepada bukan warga negara Indonesia atau orang asing, merupakan perintah undang-undang.

3 METODELOGI PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *research*, pada hakikatnya merupakan sebuah upaya pencarian. Lewat penelitian (*research*) orang mencari (*search*) temuan-temuan baru, berupa pengetahuan yang benar (*truth, true knowledge*), yang dapat dipakai untuk menjawab suatu pertanyaan atau

untuk memecahkan masalah.⁹ Soerjono Soekanto mengemukakan, dalam ilmu hukum terdapat dua jenis penelitian hukum, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis atau empiris.¹⁰

Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, dapat dikualifikasikan sebagai penelitian hukum normatif, karena penelitian ini beranjak dari adanya konflik dalam norma yaitu antara PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah serta PP No. 103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Nama lain dari penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktrinal atau disebut juga sebagai penelitian perpustakaan. Disebut penelitian hukum doktrinal karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain, sedangkan disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini lebih banyak dilakukan pada bahan hukum yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.¹¹

Penelitian hukum normatif merupakan sebuah upaya untuk mencari dan menemukan asas-asas hukum, aturan-aturan hukum positif yang dapat diterapkan untuk menjawab atau menyelesaikan permasalahan atau isu hukum tertentu. Penelitian hukum ini termasuk dalam penelitian teoritik (*theoretical research*). *Theoretical research sebagaimana dinyatakan oleh Terry Hutchinson* “Research which fosters a more complete understanding of the conceptual bases of legal principles and of the combined effects of a range of rules and procedures that touch on a particular area of activity¹²”, bahwa penelitian teoritik adalah penelitian yang menyajikan suatu pemahaman yang lebih mendalam terhadap dasar konseptual

⁹ M., Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penulisan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 1

¹⁰ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penulisan Hukum*, Universitas Indonesia (UI Press), Jakarta, hal. 51

¹¹ Bambang Waluyo, 1991, *Penulisan Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 31

¹² Terry Hutchinson, 2002, *Researching and Writing in Law*, Lawbook CO, Sydney, Australia, hal. 9

dari sebuah prinsip hukum dan mengkombinasikan hasil antara peraturan dan prosedur yang berlaku pada suatu area aktifitas.

Penelitian hukum normatif dalam tulisan ini, maksudnya adalah menganalisa permasalahan hukum yang berpedoman pada landasan hukum yaitu peraturan bidang pertanahan, serta pandangan dari pakar hukum yang terkait dengan permasalahan.

Sebagai suatu penelitian hukum normatif, penelitian ini bermaksud meneliti bahan-bahan hukum yang ada dalam rangka menjawab masalah tentang dasar kewenangan pemerintah dalam pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing di Indonesia yang bersifat teoritis. Dengan kata lain, penelitian ini beranjak dari kontradiksi norma yang dijumpai dalam norma hukum. Oleh karena itu, dalam membahas pokok permasalahan dalam tulisan ini akan didasarkan pada hasil penelitian kepustakaan, baik terhadap bahan hukum primer, sekunder, maupun bahan hukum tersier.

Jenis Pendekatan

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, yakni pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan Perbandingan (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).¹³ Dalam penelitian ini dipergunakan penendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep.

4 PEMBAHASAN

Hak Pakai Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing

Kehadiran warga negara asing untuk memiliki rumah tempat tinggal dalam rangka melakukan bisnis di Indonesia perlu diperhatikan. Rumah tempat tinggal yang ada di Indonesia dapat berupa rumah tunggal maupun rumah susun. Kepemilikan rumah tempat tinggal khususnya rumah susun harus diberikan batasan terhadap hak kepemilikan satuan rumah susunnya mengingat kehadiran warga negara asing dalam rangka melakukan bisnis di

¹³ Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penulisan Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 93-95

Indonesia hanya dengan batas waktu tertentu dan pada dasarnya kehadiran warga negara asing tersebut harus memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Semua tanah diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia (Pasal 1 UUPA). Tanah kepunyaan bersama bangsa Indonesia tersebut penguasaanya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, dengan amanat untuk dipergunakan bagi sebesar besarnya kemakmuran rakyat Indonesia (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945).¹⁴

Kebijakan terhadap warga negara asing dalam memiliki tempat tinggal di Indonesia diatur dalam beberapa aturan-aturan hukum seperti :

1. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
3. Undang-Undang No.16 tahun 1985 dan telah di ganti dengan Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
4. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Tempat Hunian bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Sebagai tindak lanjut ketentuan dari pengaturan yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria khususnya tentang pemilikan tanah bagi warga negara asing atau badan hukum asing di Indonesia, berkaitan pula dengan pengaturan kepemilikan rumah susun bagi warga negara asing sebagaimana tidak jelas diatur dalam Undang-Undang Rumah susun, serta beberapa ketentuan mengenai perumahan dan pemukiman, dalam upaya memberikan hak bagi warga negara asing yang berada di Indonesia serta dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai pemilikan rumah tempat tinggal bagi warga negara asing, diterbitkan peraturan pemerintah, peraturan menteri agraria.

Untuk orang asing yang berkedudukan di Indonesia, dapat memiliki sebuah rumah atau tempat tinggal atau dengan Hak Pakai atas Tanah Negara. Peraturan yang berlaku sehubungan dengan hal tersebut adalah sebagai berikut :

1. Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996, tanggal 17 Juni 1996, tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
2. Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratanahan Nasional No.7 Tahun 1996, tanggal 7 Oktober 1996, Tentang persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.
3. Surat Edaran Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratanahan Nasional No. 110-2871 tahun 1996, tanggal 8 Oktober tahun 1996, tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.41 Tahun 1996, tanggal 17 Juni 1996, tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.
4. Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratanahan Nasional No.8 Tahun 1996, tanggal 15 oktober 1996, tentang perubahan Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratanahan Nasional No.7 Tahun 1996 Tentang persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.
5. Surat Edaran Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratanahan Nasional No.130-105/sesmen/96 tahun 1996, tanggal 16 Oktober 1996 tentang penyampaian Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratanahan Nasional No.8 Tahun 1996, tentang Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Peratanahan Nasional No.7 Tahun 1996 Tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.
6. Surat Edaran Menteri Negara Perumahan Rakyat No.124/UM 0101/M/12/97 tanggal 11 Desember 1997, tentang Kelengkapan Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.¹⁵

¹⁴ Adrian Sutedi, *op.cit*, hal. 260

¹⁵ Gatot Supramono , *Op.cit*, hal. 32

Dalam UUPA tidak memperjelas siapa saja yang termasuk warga negara asing oleh sebab itu kita akan melihat ketentuan pada dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Dalam Undang-Undang tersebut, juga tidak merumuskan secara jelas yang dimaksud dengan pengertian warga negara asing atau orang asing, hanya dapat disimpulkan secara negatif pada pasal 7, berbunyi sebagai berikut : "Setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai orang asing". Jadi yang menjadi ukuran untuk menentukan Warga Negara Indonesia dan orang asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah N0.41 Tahun 1996 menentukan bahwa orang asing yang berkedudukan di indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk bertempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu. Hak atas tanah tertentu misalnya adalah hak pakai .Subyek hak pakai atas tanah disamping bagi mereka yang memenuhi azas kebangsaan (Prinsip Nasionalitas) tetapi juga dimungkinkan bagi orang asing dan badan hukum asing. (1) UUPA).

Menurut Undang-Undang Nomor1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan pemukimana pasal 52 (1) mengatakan bahwa orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai. Untuk tempat tinggal mereka dapat menyewa rumah milik orang Indonesia atau kalaupun ingin membangun rumah sendiri, dimungkinkan menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan Hak Sewa ataupun Hak Pakai. Kalau menggunakan Tanah Negara dapat dengan Hak Pakai. Kalau tanah yang bersangkutan Tanah Hak Milik orang Indonesia, bisa dengan Hak Sewa untuk bangunan atau Hak Pakai (Pasal 41 dan Pasal 44 UUPA).

Konsekuensi Hukum Pelanggaran Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia

Konsekuensi hukum atau akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat akibat lain yang disebabkan oleh kejadian-

kejadian tertentu yang oleh hukum itu sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subjek hukum yang bersangkutan¹⁶.

Dalam sub bab ini yang dimaksud konsekuensi hukum atau akibat hukum terhadap penetapan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah akibat hukum yang lahir karena adanya aturan UUPA, PP No. 40 Tahun 1996, dan PP No. 103 Tahun 2015, adalah semenjak peralihan haknya dan setelah hak itu diperoleh tetapi terdapat unsur pelanggaran yang mengakibatkan konsekuensi hukum tertentu.

Konsekuensi hukum dari suatu penetapan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu dan akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum. Akibat hukum berupa lahirlah, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu adalah semenjak haknya dimohon baik secara langsung dengan akta pelepasan dan akta peralihan hak, maka lahirlah hubungan hukum baru yaitu terjadinya pemindahan hak atau sejak orang asing itu menandatangani akta pelepasan dan akta peralihan hak, maka saat itu juga pihak yang mendapatkan hak tersebut atau orang asing menjadi pemilik sah. Kemudian akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum yaitu dalam hal hukum publik berdasarkan Pasal 10 KUHP untuk pidana tambahan yaitu berupa pencabutan hak-hak tertentu, dan hal ini sesuai dengan UUPA, PP No. 40 Tahun 1996, dan PP No. 103 Tahun 2015.

Begitu juga berdasarkan Pasal 41 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa "Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang

¹⁶ Prahandari, Ni Made Irpiana, 2014, *Pengusahaan Hak Milik Atas Tanah Milik Warga Negara Indonesia Oleh Warga Negara Asing Dengan Akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus)*, Tesis, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, <http://www.pps.unud.ac.id/thesis/pdf/thesis/unud>, diakses tanggal 20-12-2021 , hal 117.

mengandung unsur-unsur pemerasan". Dengan demikian UUPA telah mengatur pokok-pokok aturan mengenai konsekuensi hukum dalam rangka pemberian haknya dan juga sanksi pidana.

Konsekuensi hukum berdasarkan PP No. 40 Tahun 1996 diantaranya tercantum pada:

Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996:

(1) Hak Pakai hapus karena :

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
 - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. ditelantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan Pasal 40 ayat (2)

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Dengan demikian berdasarkan PP No. 40 Tahun 1996, telah diatur mengenai konsekuensi hukum apabila Hak Pakai tersebut hapus dan juga mengatur hal-hal yang dapat dilakukan oleh Pemerintah dan pemilik setelah hak tersebut dinyatakan terhapus.

Berdasarkan PP No. 103 Tahun 2015, konsekuensi hukum atau akibat hukum yang dapat timbul apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang telah diberikan Hak Pakai, diantaranya:

Pasal 10 PP No. 103 Tahun 2015:

- (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 rumah dan tanahnya tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat:
 - a. rumah di lelang oleh Negara, dalam hal dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara;
 - b. rumah menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dalam hal rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 angka 1 huruf b.

- (3) Hasil lelang sebagaimana dimaksud 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.

Uraian tersebut di atas masih belum secara pasti menunjukkan adanya sanksi yang tegas yang diatur pada peraturan/norma yang ada, namun berdasarkan UUPA telah ditetapkan sanksi pidana namun dalam aturan pelaksanaannya tidak diatur secara tegas.

Menurut Anton M. Moeliono dalam I Nyoman Putu Budiарtha kepastian memiliki arti “ketentuan, ketetapan” sedangkan jika kepastian itu digabungkan dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, memiliki arti “perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara”¹⁷

Menurut Kelsen dalam Peter Mahmud Mazuki menyatakan:

Hukum adalah sebuah system norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek seharusnya atau das sollen, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang liberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dengan hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaannya aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁸

Menutur Ultrecht dalam Riduan syahrani mengatakan:

Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yg boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁹

Berdasarkan teori kepastian hukum tersebut, kepastian hukum belum diatur secara tegas dalam UUPA, PP No. 40 Tahun 1996, dan PP No. 103 Tahun 2015, hal ini sangat penting bagi orang asing yang hendak bertempat tinggal baik untuk keperluan investasi maupun yang lainnya, dan juga pemerintah dalam pengambilan keputusan sehingga tidak timbul keragu-raguan karena alasan hukum yang tidak jelas dan tegas. Adanya aturan yang tidak secara tegas mengaturnya tentunya akan terjadi penyeludupan hukum. Begitu juga kepastian hukum dalam hal setelah hak itu diperoleh tentunya juga semestinya dibarengi dengan pengawasannya.

Pengawasan sangat penting, karena dengan pengawasan apakah hak yang telah diperoleh oleh orang asing itu sudah dilaksanakan atau tidak. Pengawasan ini juga telah ditegaskan kembali pada Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 001-021-022/PUU-I/2003, dalam putusan menimbang angka 9, dinyatakan bahwa “dikuasai negara mengandung pengertian (1) pemilikan (2) pengaturan, pembinaan, dan pengawasan dan (3) penyelenggaraan kegiatan usaha dilakukan sendiri oleh Pemerintah”. Dalam hal ini diwujudkan dengan adanya kewenangan negara c.q. Pemerintah dalam penetapan kebijakan, pengaturan, dan pengawasan pelaksanaan usaha. Pengawasan yang tegas yang dituangkan dalam peraturan yang tegas dan jelas sangat diharapkan untuk diwujudkan karena semakin hari

¹⁷ I Nyoman Putu Budiарtha, *Op.*, *Cit.*, hal. 35

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *pengantar ilmu hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, hal. 158.

¹⁹ Ultrecht dalam Riduan Syahrani, 2010, *Op.*, *Cit.*, hal. 23.

kebutuhan tanah oleh orang asing semakin meningkat. Pemberian jangka waktu juga merupakan bentuk pengawasan oleh pemerintah dan juga sebagai bentuk kepastian hukum, namun dalam hal ini pemberian jangka waktu juga terjadi konflik norma terhadap peraturan yang lama.

5 KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah dikemukakan, dapatlah ditarik kesimpulan yang mendasar pada kedua pokok permasalahan, sebagai berikut:

1. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan pemukiman Pasal 52 ayat (1) mengatakan bahwa orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara Hak Sewa atau Hak Pakai. Untuk tempat tinggal orang asing dapat menyewa rumah milik orang Indonesia atau kalaupun ingin membangun rumah sendiri, dimungkinkan menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan Hak Sewa ataupun Hak Pakai. Kalau menggunakan Tanah Negara dapat dengan Hak Pakai. Kalau tanah yang bersangkutan Tanah Hak Milik orang Indonesia, bisa dengan Hak Sewa untuk bangunan atau Hak Pakai (Pasal 41 dan Pasal 44 UUPA).
2. Konsekuensi hukum pelanggaran atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu dan akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu adalah semenjak haknya dimohon baik secara lansung dengan akta pelepasan dan akta peralihan hak, maka lahirlah hubungan hukum baru yaitu terjadinya pemindahan hak atau sejak orang asing itu menandatangani akta pelepasan dan akta peralihan hak, maka saat itu juga pihak yang mendapatkan hak tersebut atau orang asing menjadi pemilik sah.

DAFTAR PUSTAKA

Alif, M. Rizal. 2009. *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung : CV Nuansa Aulia.

Budiartha, I Nyoman Putu. 2016. *Hukum Outsourcing (Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan, dan Kepastian Hukum)*, Malang : Setara Press, Malang.

Busroh, Abu Daud. 2001. *Ilmu Negara*, Jakarta : Percetakan Bumi Aksara.

Djelantik, I Gusti Ngurah Supartha. 2016. *Pembangunan Hukum Agraria dan Perspektif Globalisasi* (Jurnal Hukum Prasada Vol. 3), Program Studi Magister (S-2) Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Warmadewa.

Handayani, Fully. 2003. “*Pengertian Pokok Dalam Sistem Hukum*”, dalam Prahandari, Ni Made Irpiana, 2014, *Pengusahaan Hak Milik Atas Tanah Milik Warga Negara Indonesia Oleh Warga Negara Asing Dengan Akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus)*, Tesis, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, http://www.pps.unud.ac.id/thesis/pdf_thesis/unud, diakses tanggal 20-12-2016.

Harsono, Soni. 1991. *Aspek Pertanahan dalam Pembangunan Rumah Susun*, Jakarta.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Edisi Revisi, Djembatan, Jakarta.

Hj. Chadidjah Dalimunthe. 2008. Politik *Hukum Agraria Nasional Terhadap Hak – Hak Atas Tanah*, Medan, hal.178

Hutchinson, Terry. 2002. *Researching and Writing in Law*, Lawbook CO, Sydney, Australia

Lubis, H.Muhammad Yamin. dan Abdul Rahim Lubis.1993. *Kepemilikan Properti di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Bandung.

Marzuki, Peter Mahmud. 2006. *Penulisan Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

_____. 2008. *pengantar ilmu hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Grup.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2003. *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenada Group.

Parlindungan, A.P. 1992. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Madju.

_____. 1992. *Undang – Undang Bagi Hasil di Indonesia (Suatu Studi Komparatif)*, Bandung.

_____. 1984. *Serba Serbi Hukum Agraria*, Bandung : Percetakan Offset Alumni Kotak Pos 272

Prahandari, Ni Made Irpiana. 2014. *Pengusahaan Hak Milik Atas Tanah Milik Warga Negara Indonesia Oleh Warga Negara Asing Dengan Akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus)*, Tesis, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, http://www.pps.unud.ac.id/thesis/pdf_thesis/unud, diakses tanggal 20-12-2016.

Rukiyat, Eddy. 1999. *Politik Pertanahan Nasional sampai orde Reformasi*, alumni Bandung.

Saleh, Ruslan. 1997. *Penjabaran Pancasila dan UUD 1945 Dalam Perundangan Undangan*, Jakarta: Aksara Baru.

Santoso Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Group.

_____. 2006. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana.

Sidharta, B. Arief. 2004. “Kajian Kefilsafatan Tentang Negara Hukum”, *Jurnal Hukum*, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan Indonesia (PSHK).

Supramono, Gatot. 2012. *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.

Suryabrata Sumandi. 1992. *Metodologi Penulisan*, Jakarta : CV. Rajawali.

Suwitra, I Made. 2010. *Eksistensi Hak Penguasaan dan Pemilikan atas Tanah Adat di Bali*, Logos Publishing.

Syahrani, Riduan. 2010. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.

Syamsudin M. 2007. *Operasionalisasi Penulisan Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Peraturan Perundang-Undangan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria,

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah,

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di IUndang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria,

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah,