

# IMPLEMENTASI PERATURAN KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN UNTUK ORANG ASING (STUDI TERHADAP PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021)

Matthew Setiabudhi<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

e-mail: [matthewsetiabudhi123@gmail.com](mailto:matthewsetiabudhi123@gmail.com)

## *Abstrak*

Kebutuhan Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian merupakan kebutuhan pokok yang dibutuhkan untuk manusia. Hal tersebut berlaku untuk Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing. Dengan bertambahnya wisatawan yang datang ke Indonesia maka muncul minat untuk memperoleh Rumah Tempat Tinggal atau Hunian di Indonesia. Hal tersebut merupakan kabar baik untuk pertumbuhan ekonomi di Indonesia khususnya di bidang Apartemen yang pasarnya sedang lesu saat ini. Oleh karena itu Pemerintah mengeluarkan peraturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang pada intinya berisi mengenai sejumlah keringanan atau dapat disebut relaksasi agar Orang Asing dapat dimudahkan apabila ingin memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Dengan demikian Penulis mencantumkan perkembangan peraturan dari perubahan-perubahannya dan membandingkannya serta mencantumkan sejumlah relaksasi yang diberlakukan dengan diberlakukannya peraturan-peraturan baru lainnya yang mencakup Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing di Indonesia.

*Kata Kunci: Kepemilikan, Rumah, Warga Negara Asing*

## *Abstract*

*The need for home ownership is a basic need for humans. This applies to Indonesian citizens and foreign citizens. With the increase in tourists coming to Indonesia, interest has emerged in purchasing a residence or residence in Indonesia. This is good news for economic growth in Indonesia, especially in the apartment sector, where the market is currently sluggish. Therefore, the Government issued a new regulation, namely Government Regulation Number 18 of 2021, which essentially contains a number of reliefs or what could be called relaxations so that it can be easier for foreigners if they want to own a house or residence in Indonesia. In this way, the author lists the development of regulations from the changes and compares them as well as includes a number of relaxations implemented by the enactment of other new regulations covering the ownership of residential or residential houses for foreigners in Indonesia.*

*Key Words: ownership, house, foreigners*

## 1. PENDAHULUAN

Pada umumnya manusia memiliki tiga kebutuhan utama yaitu kebutuhan sandang (pakaian), pangan (makanan dan minuman) dan papan (tempat tinggal).<sup>1</sup> Kebutuhan papan merupakan dasar yang dibutuhkan oleh manusia untuk dipenuhi.<sup>2</sup> Kebutuhan tersebut terus menerus bertambah, seiring dengan penambahan jumlah penduduk di Indonesia.<sup>3</sup> Kebutuhan akan rumah tempat tinggal atau hunian tersebut tidak hanya berlaku untuk Warga Negara Indonesia, namun terdapat Orang Asing dan juga Badan Hukum Asing yang berada di Indonesia. Oleh karena itu pengaturan mengenai Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing muncul. Perlu digarisbawahi bahwa kunjungan wisatawan mancanegara yang datang ke Indonesia mencapai 809.959 ribu kunjungan pada Maret 2023. Data tersebut menunjukkan kunjungan yang meningkat pesat di Indonesia semenjak Pandemi Covid-19.<sup>4</sup> Berkembangnya kunjungan wisatawan asing yang datang ke Indonesia dapat menunjukkan bahwa terdapat kemungkinan para investor asing yang datang ke Indonesia untuk investasi atau penanaman modal dan memiliki niat untuk memiliki tempat tinggal di Indonesia. Keberadaan Orang Asing tersebut memberikan manfaat untuk investasi bagi sektor perekonomian di Indonesia oleh karena itu terdapat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yang salah satu Bab nya mengatur tentang Tata Cara Pemberian dan Batasan atas Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.<sup>5</sup>

Pada dasarnya hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki Hak Milik berdasarkan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA"). Namun UUPA mengatur sehingga warga negara asing atau badan hukum asing yang berada di Indonesia dapat memiliki hak penguasaan tanah atau memungut hasil dari tanah dalam bentuk Hak Pakai pada Pasal 41 dan 42 UUPA.<sup>6</sup> Hanya Warga Negara Indonesia yang diberikan Hak Milik, sedangkan untuk orang asing dapat memiliki Pemberian Hak Pakai diberikan karena bersifat terbatas atau memberi kewenangan yang terbatas kepada pemilikinya.<sup>7</sup> Selain itu Orang Asing dapat melakukan transaksi melalui sewa menyewa dengan mendapatkan hak sewa.<sup>8</sup> Namun perlu diketahui bahwa apabila Hak Pakai disalahgunakan maka terdapat konsekuensi yaitu hapusnya Hak Pakai tersebut yang dimiliki oleh Orang Asing meskipun belum ada peraturan yang tegas terkait

---

<sup>1</sup> Suryadi dan Diko Setiawan Nugroho. 2023. Kepemilikan Rumah Orang Asing yang tinggal di Indonesia. *Unes Law Review*, No.4, Vol.4, hlm. 4116.

<sup>2</sup> Sri Endang Rayung Wulan dan Rumingtyas. 2018. Analisis Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. *Jurnal De Jure*, No.2, Vol.10, hlm. 62.

<sup>3</sup> Arsensius. 2009. Pengaturan Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal bagi Warga Negara Asing di Indonesia dalam Perspektif Hukum Agraria. *Jurnal Varia Bina Civika*, No.72, hlm. 1.

<sup>4</sup> Cindy Mutia Annur, "Kunjungan Turis Asing ke RI Cetak Rekor Tertinggi Semenjak Pandemi pada Maret 2023," Databoks, 4 Maret 2023, diakses pada tanggal 20 Juli 2023, <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2023/05/04/kunjungan-turis-asing-ke-ri-cetak-rekor-tertinggi-semenjak-pandemi-pada-maret-2023>.

<sup>5</sup> Bimo Kusumo Putro Indarto dan Sunny Ummul Firdaus. 2022. Analisis Kontradiksi Hukum Didalam PP Nomor 18 Tahun 2021 Terhadap Teori Kepastian Hukum. *Sovereignty: Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, No.1, Vol.1, hlm. 3.

<sup>6</sup> Kadek Julia Mahadewi. 2019. Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai Dalam Kepemilikan Apartemen Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia. *Jurnal Gema Keadilan*, Vol.6, hlm. 186-187.

<sup>7</sup> Sudargo Gautama, 1961. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni, hlm. 62.

<sup>8</sup> Sumanto Listyowati. 2017. Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berdomsili di Indonesia. *Jurnal Legislasi Indonesia*, No.04, Vol.14, hlm. 458.

pelaksanaan sanksi pidananya.<sup>9</sup> Pembatasan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat memiliki kepemilikan hak atas tanah merupakan perwujudan dari asas nasionalitas.<sup>10</sup> Pada dasarnya pengaturan-pengaturan mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal untuk orang asing yang berkedudukan di Indonesia bertujuan untuk meningkatkan perekonomian di Indonesia dan memberi fasilitas kemudahan untuk mendukung kegiatan dan usaha permodalan Orang Asing di Indonesia.<sup>11</sup>

Dikarenakan terdapat pembatasan kepemilikan hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia saja maka pada praktiknya terdapat kasus-kasus perjanjian nominee dimana perjanjian tersebut pada umumnya dilakukan oleh Warga Negara Asing sebagai Beneficiary dan Warga Negara Indonesia sebagai Nominee yang namanya dipakai sehingga secara formil dapat terpenuhi perolehan hak atas tanah tersebut.<sup>12</sup>

Berita mengenai kepemilikan hunian bagi warga negara asing kian sedang ramai di dunia properti pasalnya terdapat relaksasi peraturan melalui surat yang dilayangkan oleh Direktur Jenderal Pajak Suryo Utomo kepada Ketua Umum Kamar Dagang dan Industri Indonesia dan juga ditembuskan kepada Ketua Umum Asosiasi Pengusaha Indonesia dan Ketua Umum Dewan Pengurus Real Estat Indonesia.<sup>13</sup>

Penelitian ini dalam penulisannya memiliki pembaharuan. Oleh karena itu Penulis memaparkan beberapa penelitian yang dilakukan oleh peneliti-peneliti lainnya yaitu sebagai berikut:

Pertama, Penelitian dengan judul “Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berdomisili di Indonesia” yang diteliti oleh Listyowati Sumanto. Dalam penulisannya maka penulis tersebut menjelaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki tanah Hak Milik.<sup>14</sup> Pada penelitian tersebut maka terdapat penjabaran mengenai Batasan-batasan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing. Peraturan yang digunakan masih merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. Pembaharuan yang dilakukan oleh peneliti jika dibandingkan dengan artikel ini adalah bahwa peraturan yang digunakan merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Kedua, Penelitian dengan judul “Hak Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia” yang diteliti oleh Ni Made Sumerti Asih dan Gusti Ayu Kade Komalasari yang menjelaskan bahwa terdapat konsekuensi hukum apabila dilakukan pelanggaran terhadap kepemilikan hak atas tanah.<sup>15</sup> Selain itu, peraturan yang digunakan menyangkut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Perbedaannya dengan penulisan dalam artikel ini adalah peraturan yang digunakan dan tujuan dari penulisannya.

---

<sup>9</sup> Ni Made Sumerti Asih dan Gusti Ayu Kade Komalasari. 2022. Hak Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Raad Kertha Universitas Mahendradatta*, No.1, Vol.5, hlm. 84.

<sup>10</sup> Megalia Sarah Poeloe. 2014. Status Hak Kepemilikan Properti bagi Orang Asing. *Lex Et Societatis*, No.6, Vol.22, hlm. 27.

<sup>11</sup> I Made Oka Pariawan dan Ni Luh Gede. 2018. Legalitas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. *Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum*, No.05, Vol.06, hlm. 3.

<sup>12</sup> Nita Florensia Motulo. 2018. Kepemilikan Properti Warga Negara Asing di Indonesia menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. *Lex Et Societatis*, No.10, Vol.6, hlm. 69.

<sup>13</sup> BM Lukita Grahadyarini, “Kepemilikan Hunian bagi Warga Asing Dibuka,” Kompas, 29 Januari 2023, diakses pada tanggal 20 Juli 2023, <https://www.kompas.id/baca/ekonomi/2023/01/28/kepemilikan-hunian-bagi-warga-asing-dibuka>.

<sup>14</sup> Listyowati Sumanto. “Kepemilikan Rumah ...

<sup>15</sup> Ni Made Sumerti Asih dan Gusti Ayu Kade Komalasari. “Hak Kepemilikan ...

Ketiga, Penelitian dengan judul “Pengaturan Sanksi Hukum terhadap Pemilikan Rumah Tempat Tinggal bagi Orang Asing di Indonesia” yang diteliti oleh Dewik Kusumawati.<sup>16</sup> Pada penelitian tersebut maka tidak hanya membahas mengenai kepemilikan hak atas tanah untuk Orang Asing namun membahas bahwa seringkali pada praktiknya terdapat kasus dimana diperlukan perjanjian pemisahan harta perkawinan untuk mencegah terjadinya pemindahan hak atas tanah kepada Warga Negara Asing. Kemudian fokus utama dari penulisan tersebut adalah pengaturan sanksi apabila terdapat Warga Negara Asing yang melanggar ketentuan pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia yaitu kepemilikannya dapat menjadi batal demi hukum atau tanahnya dapat jatuh ke tangan negara.

Sehingga dari ketiga artikel tersebut maka dapat dilihat bahwa perbedaannya terletak pada pembaharuan peraturan yang terdapat dalam artikel ini yaitu menggunakan dasar Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Selain itu perkembangan dan pengaruhnya belum diatur secara luas oleh peneliti sehingga terdapat penelitian ini.

Masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah terkait perkembangan peraturan kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing di Indonesia dan pengaruh kebijakan Pemerintah Pusat terkait kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini memiliki bentuk penelitian analisis yuridis normative dengan meneliti data sekunder dengan menganalisa peraturan dan literatur/studi kepustakaan terkait masalah yang diteliti dalam penelitian ini. Tipologi penelitian yang digunakan adalah deskriptif dimana penelitian ini memberikan deskripsi terkait fakta yang terdapat terkait permasalahan dan menggambarkan analisis dari fenomena yang diteliti. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu dari dokumen-dokumen kepustakaan. Jenis bahan hukum dari data sekunder yang digunakan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Tempat Tinggal. Bahan hukum primer yang digunakan berupa buku, tesis dan penleitian terdahulu. Teknik analisis data yang digunakan adalah normatif kualitatif dengan menganalisa data dan bahan hukum yang terkait dengan kepemilikan hunian untuk Orang Asing.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1. Perkembangan Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Dalam pembahasan ini maka terdapat 5 (lima) aspek perkembangan yang ingin dibahas yaitu sebagai berikut:

1. Syarat

---

<sup>16</sup> Kusumati Dewik. 2019. Pengaturan Sanksi Hukum terhadap Pemilikan Rumah Tempat Tinggal bagi Orang Asing di Indonesia. *Jurnal Hukum Prasada*, No.1, Vol.6.

Sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 diberlakukan maka persyaratan mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk Orang Asing diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 (selanjutnya disebut “PP 41/1996”) bahwa syaratnya hanya harus tinggal di Indonesia dan memberikan manfaat.<sup>17</sup> Sedangkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 (selanjutnya disebut “PP 103/2015”) maka mulai ditetapkan beberapa perizinan yang perlu dimiliki oleh Orang Asing terkait izin tinggal diplomatik, izin tinggal dinas, izin tinggal kunjungan, izin tinggal terbatas, dan izin tinggal tetap.<sup>18</sup>

## 2. Jangka Waktu

Selain itu terkait jangka waktu kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk Orang Asing mengalami perubahan yaitu sebelumnya pada PP 41/1996 maka jangka waktunya adalah 25 tahun dan dapat diperbaharui selama 25 tahun sehingga terdapat total 50 tahun.<sup>19</sup> Pada PP 103/2015 ketentuan jangka waktu adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun dan dapat diperbaharui 30 tahun.<sup>20</sup>

## 3. Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing

Pada PP 41/1996 maka pada saat itu Orang Asing hanya dapat memiliki Rumah yang berdiri sendiri di atas bidang tanah yaitu terhadap Hak Pakai atas Tanah Negara dan yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang Hak atas tanah. Selain itu, dapat memiliki Satuan Rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak atas Negara.<sup>21</sup> Sehingga dalam peraturan pemerintah ini maka masih erat kaitannya bahwa kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk Orang Asing masih terdapat unsur tanah Negara. Pada PP 103/2015 maka mulai terdapat beberapa perkembangan yaitu Rumah Tempat Tinggal sudah tidak diatur lagi bahwa harus didasarkan Hak Pakai atas Tanah Negara. Namun ketentuannya hanya mengharuskan Rumah Tempat Tinggal di atas Tanah Hak Pakai atau Hak Pakai di atas Hak Milik, ketentuan mengenai Hak Pakai juga berlaku untuk Sarusun yang dimiliki oleh Orang Asing.<sup>22</sup>

## 4. Waris

Terkait dengan pewarisan maka pada PP 41/1996 ketentuan mengenai pewarisan belum diatur secara jelas namun hal tersebut tidak menutup kemungkinan untuk suatu kepemilikan hunian untuk Orang Asing untuk dapat beralih kepada ahli warisnya.<sup>23</sup> Sehingga dengan demikian Penulis mengasumsikan bahwa kepemilikan hunian untuk Orang Asing dapat beralih apabila ahli waris tersebut memenuhi syarat yaitu sebagaimana syarat yang disebutkan di atas.<sup>24</sup> PP 103/2015 mulai mempertegas adanya peraturan mengenai pewarisan di dalam kepemilikan rumah tempat tinggal

---

<sup>17</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, PP Nomor 41 Tahun 1996, LN Tahun 1996, Pasal 1

<sup>18</sup> Peraturan Pemerintah Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, PP Nomor 103 Tahun 2015, LN No. 325 Tahun 2015 TLN. No. 5763, Penjelasan Pasal 2 ayat (2)

<sup>19</sup> PP Nomor 41 Tahun 1996, Pasal 5

<sup>20</sup> PP Nomor 103 Tahun 2015, Pasal 6

<sup>21</sup> PP Nomor 41 Tahun 1996, Pasal 2

<sup>22</sup> PP Nomor 103 Tahun 2015, Pasal 4

<sup>23</sup> Achmad Bimantara. 2018. Aspek Hukum Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. *Lex Et Societatis*, No.9, Vol.6, hlm. 31-32.

<sup>24</sup> PP Nomor 41 Tahun 1996, Pasal 6

atau hunian untuk Orang Asing yaitu diharuskan ahli warisnya tersebut mempunyai izin tinggal di Indonesia.<sup>25</sup>

5. Konsekuensi apabila tidak dialihkan  
Apabila Orang Asing sudah tidak lagi memenuhi syarat untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian maka terdapat kewajiban untuk mengalihkan. Terkait dengan kewajiban tersebut maka diatur bahwa terdapat rentan waktu 1 (satu) tahun dimana dalam 1 (satu) tahun tersebut maka pengalihan wajib dilakukan. Pada PP 41/1996 maka apabila dalam 1 (satu) tahun tersebut tidak dialihkan maka tanah tersebut akan di lelang apabila Tanah Hak Pakai atas Tanah Negara dan apabila Hak Pakai yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah maka Hak Pakai tersebut akan menjadi milik pemegang hak atas tanah semula.<sup>26</sup> Ketentuan berikut berlaku juga untuk PP 103/2015.<sup>27</sup>

### **Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021**

Dalam perkembangannya maka setelah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 maka kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing tentunya mengalami perubahan dikarenakan sifat dari hukum yang dinamis, dalam hal ini maka Penulis juga membandingkan perubahan-perubahan yang terjadi pada Peraturan Pemerintah terkait kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing berdasarkan 5 (lima) aspek perkembangan, yaitu sebagai berikut:

1. Syarat  
Setelah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (selanjutnya disebut “**PP 18/2021**”) diberlakukan, persyaratan untuk Orang Asing yang ingin memiliki Rumah Tempat Tinggal atau Hunian di Indonesia berubah yaitu dibutuhkan Dokumen-Dokumen Keimigrasian.<sup>28</sup> Dokumen Keimigrasian yang dimaksud sekarang meliputi visa/paspor/izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian.
2. Jangka Waktu  
Jangka waktu untuk kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing pada PP 18/2021 masih sama dengan peraturan sebelumnya pada PP 103/2015 yaitu jangka waktu kepemilikan 30 (tiga puluh) tahun dapat diperpanjang 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui 30 (tiga puluh) tahun.<sup>29</sup>
3. Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing  
Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing mengalami beberapa perubahan yaitu untuk rumah tapak di atas Tanah Hak Pakai atau Hak pakai di atas hak milik ataupun Hak Pengelolaan. Untuk rumah Susun maka dapat di atas tanah hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah negara, hak pengelolaan, ataupun hak milik.<sup>30</sup> Pada peraturan-peraturan sebelumnya maka rumah susun yang dapat dimiliki oleh Orang Asing hanya dapat dimiliki apabila didasarkan atas dasar Hak Pakai namun sudah berkembang dapat di atas Hak Guna Bangunan.
4. Waris

---

<sup>25</sup> PP Nomor 103 Tahun 2015, Pasal 2 ayat (3)

<sup>26</sup> PP Nomor 41 Tahun 1996, Pasal 6

<sup>27</sup> PP Nomor 103 Tahun 2015, Pasal 10

<sup>28</sup> Peraturan Pemerintah Tentang tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, PP Nomor 18 Tahun 2021, LN No. 28 Tahun 2021, TLN. No. 6630, Pasal 69 ayat (1)

<sup>29</sup> PP Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 71

<sup>30</sup> PP Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 52

Pewarisan pada PP 18/2021 dapat dilakukan dengan ketentuan bahwa harus memenuhi syarat sebagaimana disebutkan di atas yaitu Ahli Waris tersebut harus memiliki Dokumen Keimigrasian untuk dapat mewarisi Rumah Tempat Tinggal atau Hunian milik Pewaris yang merupakan Orang Asing.<sup>31</sup>

5. Konsekuensi apabila tidak dialihkan  
Ketentuan mengenai pengalihan maka harus dilakukan apabila Orang Asing tersebut sudah tidak lagi memenuhi persyaratan sehingga yang terjadi pada kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian tersebut adalah hak nya hapus karena hukum sehingga tanah tersebut Kembali menjadi milik dalam penguasaan negara/pemegang Hak Pengelolaan/Hak Milik tergantung bagaimana alas dasar peroleh Hak atas Tanahnya.<sup>32</sup>

### **Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021**

Peraturan Pemerintah terkait dengan Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing sebagaimana disebutkan diatas maka terdapat peraturan pelaksana yang berkembang juga dalam peraturannya. Peraturan yang berlaku sebelum diundangkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 (selanjutnya disebut “**PERMEN ATR/BPN 18/2021**”) adalah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 29 Tahun 2016 (selanjutnya disebut “**PERMEN ATR/BPN 29/2016**”). Terdapat 3 (tiga) aspek perbedaan dalam kedua Peraturan Menteri tersebut yaitu Batasan, diskresi jumlah dan/atau luas, dan kepemilikan bekas/baru. Berikut adalah uraian perkembangan Peraturan Menteri yaitu sebagai berikut:

### **Sebelum Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021**

1. Batasan  
Dalam PERMEN ATR/BPN 29/2016 maka Batasan mengenai rumah tinggal yaitu hanya diperuntukkan untuk 1 bidang tanah per orang/keluarga serta ada maksimal luas tanah yaitu hanya 2.000 (dua ribu) meter persegi.<sup>33</sup>
2. Diskresi jumlah dan/atau luas hunian/tempat tinggal  
Pada PERMEN ATR/BPN 29/2016 maka apabila Orang Asing ingin memiliki Rumah Tempat Tinggal atau Hunian melebihi Batasan sebagaimana disebutkan diatas maka harus atas seizin Menteri. Sehingga dengan demikian maka peraturan tersebut tidak baku dan dapat dipertimbangkan untuk dapat memiliki luas tanah melebihi 2.000 (dua ribu) meter persegi.<sup>34</sup>
3. Kepemilikan bekas/baru  
Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing dalam PERMEN ATR/BPN 29/2016 diperuntukkan untuk hunian baru saja.<sup>35</sup>

### **Sesudah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021**

1. Batasan

---

<sup>31</sup> PP Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 69 ayat (2)

<sup>32</sup> PP Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 50 dan Pasal 62

<sup>33</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Tanah Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, Permen ATR/Kepala BPN Nomor 29 Tahun 2016, BN. No. 1442 Tahun 2016, Pasal 5 ayat (2)

<sup>34</sup> Permen ATR/Kepala BPN Nomor 29 Tahun 2016, Pasal 5 ayat (3)

<sup>35</sup> Permen ATR/Kepala BPN Nomor 29 Tahun 2016, Pasal 2

Berbeda dari Peraturan sebelumnya maka apabila Orang Asing ingin memiliki Rumah Tinggal maka terdapat penambahan ketentuan yaitu harus dengan kategori rumah mewah. Sedangkan untuk rumah susun maka harus masuk ke dalam kategori rumah susun komersial.<sup>36</sup>

2. Diskresi jumlah dan/atau luas hunian/tempat tinggal  
Pada PERMEN ATR/BPN 18/2021 maka Orang Asing tidak lagi dibatasi hanya diperbolehkan memiliki 1 (satu) unit saja namun apabila dengan seizin Menteri maka Orang Asing dapat memiliki lebih dari 1 (satu) unit serta lebih dari 2.000 (dua ribu) meter persegi dengan catatan penting bahwa harus diperoleh izin Menteri.<sup>37</sup>
3. Kepemilikan bekas/baru  
Terjadi perkembangan peraturan dalam PERMEN ATR/BPN 18/2021 bahwa terdapat keringanan dalam ketentuan sehingga Orang Asing dapat memiliki hunian bekas milik orang lain dan tidak diharuskan untuk memperoleh Rumah Tempat Tinggal atau Hunian yang baru.<sup>38</sup>

### **Kelebihan dan Kekurangan**

#### **Kelebihan**

1. Kemudahan investasi untuk Orang Asing  
Semenjak Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 diperkenalkan kepada masyarakat maka pemerintah mengumumkan bahwa Warga Negara Asing dapat membeli hunian di dalam negeri asalkan memenuhi beberapa syarat. Beberapa perubahan aturan yang tadinya menyulitkan dipercaya sekarang akan mendorong minat investasi untuk Orang Asing untuk membeli properti di dalam negeri.<sup>39</sup>
2. Meningkatkan kapasitas pertumbuhan ekonomi di Indonesia  
Kepemilikan tempat tinggal atau hunian merupakan salah satu pokok kebutuhan Warga Negara. Dengan adanya kemudahan kepemilikan tempat tinggal atau hunian untuk Orang Asing maka peraturan tersebut memberikan manfaat dan dipercaya dapat meningkatkan kapasitas pertumbuhan ekonomi di dalam suatu negara jika berkaca pada negara-negara lainnya.<sup>40</sup>
3. Meminimalisir pembelian rumah atau hunian dengan memakai identitas Warga Negara Indonesia  
Dengan dimudahkannya kepemilikan tempat tinggal atau hunian untuk Orang Asing maka hal tersebut salah satunya akan berdampak pada kasus yang sering disengketakan yaitu perjanjian *nominee* yang seringkali terjadi yaitu dengan

---

<sup>36</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021, BN. No. 1202 Tahun 2021, Pasal 186 ayat (1)

<sup>37</sup> Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 186 ayat (2)

<sup>38</sup> Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 186 ayat (2)

<sup>39</sup> Aria Ananda, "Untung Rugi Orang Asing Mudah Miliki Properti di Dalam Negeri," CNN Indonesia, 29 Januari 2020, diakses pada tanggal 20 Juli 2023, <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20200129075758-92-469658/untung-rugi-orang-asing-mudah-miliki-properti-di-dalam-negeri>.

<sup>40</sup> Muhamad Edgar Zulfikar, "Status Kepemilikan Hunian bagi Warga Negara Asing di Indonesia," KFMAP, 29 Juli 2022, diakses pada tanggal 20 Juli 2023, <https://kfmap.asia/blog/status-kepemilikan-hunian-bagi-warga-negara-asing-di-indonesia/2096>.



meminjam nama Warga Negara Asing untuk dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia.<sup>41</sup>

### **Kekurangan**

Dapat diketahui bahwa ada tiga poin yang dapat diperhatikan dari kekurangan kebijakan mengenai rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing yang ada di Indonesia untuk saat ini yaitu sebagai berikut:

#### 1. Pengawasan

Peraturan Pemerintah mengenai Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing diterbitkan untuk dapat memberikan kepastian hukum bagi orang asing yang bekerja dan berinvestasi di Indonesia.<sup>42</sup> Namun, terdapat pandangan oleh seorang pengamat properti bernama Ali Trangganda bahwa pengawasan dari Peraturan Pemerintah yang dikeluarkan ini harus jelas.<sup>43</sup> Dalam artian bahwa apabila peraturan ini tidak berjalan dengan baik dengan pengawasan yang matang maka dampaknya akan berujung kepada pengetatan kembali kepemilikan properti untuk Asing.<sup>44</sup> Seorang praktisi hukum properti bernama Eddy Leks menyampaikan bahwa pengawasan terkait kepemilikan hunian untuk Warga Negara Asing bmasih belum jelas.<sup>45</sup> Hal tersebut ditakutkan adalah apabila penjual tidak mengetahui mengenai harga minimal yang ditetapkan oleh pemerintah yang diperbolehkan untuk Warga Negara Asing, sedangkan sampai sekarang belum ada sanksi yang jelas mengenai hal tersebut.

#### 2. Antusiasme Orang Asing

Peraturan mengenai Kepemilikan Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing sudah ada semenjak tahun 1996, namun dapat dilihat bahwa seiring berkembangnya zaman maka peraturan tersebut kian diubah dan sekarang terdapat beberapa peraturan yang mengakomodasi kepemilikan tempat tinggal atau hunian untuk Orang Asing sebagaimana disebutkan dalam bagian latar belakang di atas. Permasalahannya adalah meskipun terdapat relaksasi terhadap peraturan-peraturan tersebut maka masih terdapat antusiasme yang masih kurang dari Orang Asing.<sup>46</sup> Menurut hemat penulis, maka terdapat beberapa faktor yang menyebabkan hal tersebut terjadi yaitu faktor terbesarnya adalah dikarenakan peraturan tersebut masih relatif baru sehingga belum banyak Orang Asing yang mengetahui kemudahan-kemudahan tersebut. Selain itu dapat dispekulasikan bahwa apabila peraturan tersebut baru maka secara logika peraturan tersebut belum sempurna sehingga hal tersebut dapat menjadi kekhawatiran

---

<sup>41</sup> Andina Damayanti Saputri. 2015. Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS). *Jurnal Repertorium*, No.2, Vol.2, hlm. 99.

<sup>42</sup> Putri Maufiroh, Bagus Renata Rachman, dan Ety Purnaningrum. 2021. Kajian Hukum Terhadap Inkonsistensi Vertikal Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. *Jurnal Education and development*, No.4, Vol.9, hlm. 191-192.

<sup>43</sup> FNH, "WNA Boleh Miliki Properti, Ini Potensi Masalahnya." Hukum Online, 15 Januari 2016, diakses pada tanggal 21 Juli 2023, <https://www.hukumonline.com/berita/a/wna-boleh-miliki-properti--ini-potensi-masalahnya-lt5698705c7ea7d/#!>.

<sup>44</sup> Apri Yunita, Hasi Aimon, dan Dewi Zaini Putri. 2018. Pengaruh Variabel Makroprudensial Dan Moneter Terhadap Harga Properti Di Indonesia. *Jurnal Ecosains*, No.1, Vol.7, hlm. 12-14.

<sup>45</sup> Ortax, "Warga Asing Bisa Miliki Hunian," Ortax, 29 Januari 2023, diakses pada tanggal 21 Juli 2023, <https://datacenter.ortax.org/ortax/berita/show/18417>.

<sup>46</sup> Shafira Cendra Arini, "Fakta-fakta Warga Asing Boleh Punya Rumah di RI," Detik Finance, 17 Mei 2023, diakses pada tanggal 21 Juli 2023, <https://finance.detik.com/properti/d-6724317/fakta-fakta-warga-asing-boleh-punya-rumah-di-ri>.

Orang Asing dikarenakan terdapat kemungkinan masih ada beberapa kekosongan hukum terkait peraturan tersebut.

3. Skema Kredit yang belum boleh digunakan

Ketua Umum Real Estat Indonesia yang bernama Paulus Totok Lusida mengatakan bahwa terdapat satu kendala yang masih menjadi kekurangan dari peraturan mengenai kepemilikan hunian oleh Orang Asing yaitu permasalahan mengenai fakta bahwa sampai saat ini WNA belum diperbolehkan membeli rumah melalui skema kredit.<sup>47</sup> Hal tersebut dikarenakan kredit rumah untuk WNA belum disediakan di Indonesia, sedangkan Indonesia harus mulai berkaca pada negara-negara luar seperti Singapura dan Amerika Serikat sebagai bahan pertimbangan. Namun perlu diingat, bahwa untuk mengikuti peraturan-peraturan negara maju maka Indonesia harus terlebih dahulu mematangkan peraturan dasarnya terlebih dahulu.

4. Tidak ada sanksi jika membeli di bawah harga minimal

Peraturan mengenai batasa harga minimal di Indonesia untuk Orang Asing saat ini diatur dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1241/SK-HK.02/IX/2022 Tahun 2022 tentang Perolehan dan Harga Rumah Tempat Tinggal/Hunian Untuk Orang Asing, yaitu sebagai berikut:<sup>48</sup>

a. Rumah Tapak

No.	Lokasi/Provinsi	Harga minimal (Rupiah)
1.	DKI Jakarta	Rp 5 Miliar
2.	Banten	Rp 5 Miliar
3.	Jawa Barat	Rp 5 Miliar
4.	Jawa Tengah	Rp 5 Miliar
5.	Jawa Timur	Rp 5 Miliar
6.	Daerah Istimewa Yogyakarta	Rp 5 Miliar
7.	Bali	Rp 5 Miliar
8.	Nusa Tenggara Barat	Rp 3 Miliar
9.	Sumatera Utara	Rp 2 Miliar
10.	Kalimantan Timur	Rp 2 Miliar
11.	Sulawesi Selatan	Rp 2 Miliar
12.	Kepulauan Riau	Rp 2 Miliar
13.	Daerah/Provinsi Lainnya	Rp 1 Miliar

b. Satuan Rumah Susun

No.	Lokasi/Provinsi	Harga minimal (Rupiah)
1.	DKI Jakarta	Rp 3 Miliar
2.	Banten	Rp 2 Miliar
3.	Jawa Barat	Rp 2 Miliar
4.	Jawa Tengah	Rp 2 Miliar
5.	Jawa Timur	Rp 2 Miliar
6.	Bali	Rp 2 Miliar
7.	Daerah Istimewa Yogyakarta	Rp 2 Miliar
8.	Daerah/Provinsi Lainnya	Rp 1 Miliar

<sup>47</sup> Ortax, "Warga Asing ...,"

<sup>48</sup> Dian Dwi Jayanti, "WNA Bisa Beli Rumah Hunian dengan Harga Minimal Berikut Ini," Hukum Online, 8 Februari 2023, diakses pada tanggal 21 Juli 2023, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/wna-bisa-beli-rumah-hunian-dengan-harga-minimal-berikut-ini-lt5715b58ae2a3a/#!>.

Meskipun harga minimal sudah ditetapkan sebagaimana disebutkan diatas namun tidak terdapat suatu sanksi apabila ketentuan tersebut belum dipenuhi. Hal tersebut merupakan salah satu kekurangan dari peraturan tersebut yang dapat direvisi dengan diubah atau dicabut dengan peraturan baru yang dapat menutup kekosongan hukum tersebut.

Ketentuan mengenai harga minimal yang terdapat diatas mengacu pada harga zona tanah dan harga pasaran untuk property di daerah/wilayah tersebut, sehingga apabila semakin diminati maka harga minimalnya akan semakin tinggi juga.<sup>49</sup>

### 3.2. Pengaruh kebijakan kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing

Berikut adalah sejumlah relaksasi kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing:

1. Tidak diwajibkan memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)  
Sebelumnya maka peraturan mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk Orang Asing maka diperlukan untuk menunjukkan Nomor Pokok Wajib Pajak (Selanjutnya disebut “NPWP”) sebagai syarat pembayaran dan validasi pajak.<sup>50</sup> Namun, sekarang cukup menginfokan nomor paspor sesuai dengan Surat Keputusan Kementerian Keuangan/Direktur Jenderal Pajak No. S-24/PJ/2023.
2. Rumah baru ataupun rumah bekas pakai (tangan kedua)  
Perlu diketahui bahwa pada peraturan sebelumnya maka Orang Asing hanya diperbolehkan untuk memiliki rumah baru/unit baru sedangkan pada Pasal 187 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Negara/Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah menyatakan bahwa “(2) Perolehan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembelian rumah/unit baru atau rumah/unit lama dan harga rumah tempat tinggal atau hunian ditetapkan dengan Keputusan Menteri.”
3. Satuan Rumah Susun untuk Apartemen (di atas Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan)  
Pada Pasal 71 Peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagaimana tersebut di dalam tabel diatas, menyatakan bahwa untuk Satuan Rumah Susun dapat diperoleh Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik.
4. Tidak ada keharusan 1 tahun kembali ke Indonesia  
Jika ditinjau dari peraturan-peraturan terdahulu maka apabila dalam 1 tahun Orang Asing tersebut sudah tidak lagi berkedudukan di Indonesia maka Hak Atas Tanah tersebut harus dilepaskan/dialihkan maka tanah tersebut harus dilelang/menjadi milik pemegang hak atas tanah sesuai ketentuan pada Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. Namun dikarenakan pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tidak mensyaratkan berkedudukan di Indonesia lagi maka tidak ada keharusan 1 tahun harus kembali ke Indonesia.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> Cholid Ibrahim. 2016. Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. *Jurnal Universitas Narotama*, hlm. 5.

<sup>50</sup> Wahyu Ardiyanto, “Efek “Indonesia CEO & Leaders Forum 2023” Kejelasan Aturan Kepemilikan Properti Bagi Asing Temui Titik Terang,” *Rumah.com*, 7 Juni 2023, diakses pada tanggal 22 Juli 2023, <https://www.rumah.com/berita-properti/2023/6/209061/efek-indonesia-ceo-leaders-forum-2023-kejelasan-aturan-kepemilikan-properti-bagi-asing-temui-titik-terang>.

<sup>51</sup> *Ibid*

## 4. PENUTUP

### 4.1. Kesimpulan

1. Perkembangan Peraturan Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing berawal dari persyaratan yang perlu dipenuhi, yaitu dari yang tidak memiliki syarat, hingga memiliki izin yang ketat dengan izin tinggal dan berakhir dengan relaksasi yaitu dengan mencantumkan dokumen keimigrasian. Selanjutnya, terdapat istilah yang baru, jangka waktu yang bertambah, kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk Orang Asing berdasarkan hak atas tanah yang terus berkembang hingga akhirnya Satuan Rumah Susun dapat dimiliki di atas Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik. Selain itu ketentuan mengenai pewarisan terus berkembang beserta cara pengalihannya. Batasan diberikan untuk Orang Asing dari luas tanahnya, harga minimalnya, jumlahnya, dan kategori rumahnya beserta tambahan izin menteri apalagi ingin melebihi batasan-batasan tersebut.
2. Pengaruh Relaksasi Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian untuk Orang Asing adalah tidak ada kewajiban lagi mencantumkan NPWP, kepemilikan rumah dapat berupa rumah baru ataupun rumah bekas pakai, Satuan Rumah Susun dapat diperoleh di atas tanah Hak Pakai ataupun Hak Bangunan yang berada di atas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik. Serta tidak ada kewajiban untuk Orang Asing kembali ke Indonesia dalam 1 (Satu) tahun.

### 4.2. Saran

1. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 baru saja berlaku sehingga pelaksanaannya masih belum maksimal dan belum banyak masyarakat yang mengetahui, sehingga seharusnya pemerintah pusat melakukan sosialisasi hukum yang lebih khususnya untuk Warga Negara Asing agar peraturan tersebut dapat dijalankan.
2. Relaksasi kepemilikan rumah baik untuk dilakukan untuk mengembangkan perekonomian di Indonesia namun yang perlu diingat adalah bahwa perlu diberikan Batasan-batasan yang tegas dan jelas sehingga tidak disalahgunakan.

## Daftar Pustaka

### Buku

Gautama, Sudargo. 1961. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni.

### Jurnal

- Arsensius. 2009. Pengaturan Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal bagi Warga Negara Asing di Indonesia dalam Perspektif Hukum Agraria. *Jurnal Varia Bina Civika*, No.72, 1-17.
- Asih, Ni Made Sumerti dan Gusti Ayu Kade Komalasari. 2022. Hak Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Raad Kertha Universitas Mahendradatta*, No.1, Vol.5, 76-87.
- Bimantara, Achmad. 2018. Aspek Hukum Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. *Lex Et Societatis*, No.9, Vol.6, 29-36.
- Dewik, Kusumati. 2019. Pengaturan Sanksi Hukum terhadap Pemilikan Rumah Tempat Tinggal bagi Orang Asing di Indonesia. *Jurnal Hukum Prasada*, No.1, Vol. 6, 59-71.

- Indarto, Bimo Kusumo Putro dan Sunny Ummul Firdaus. 2022. Analisis Kontradiksi Hukum Didalam PP Nomor 18 Tahun 2021 Terhadap Teori Kepastian Hukum. *Sovereignty: Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, No.1, Vol.1, 1-11.
- Listyowati, Sumanto. 2017. Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berdomsiili di Indonesia. *Jurnal Legislasi Indonesia*, No.04, Vol.14, 455-562.
- Mahadewi, Kadek Julia. 2019. Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai Dalam Kepemilikan Apartemen Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia. *Jurnal Gema Keadilan*, Vol.6, 184-195.
- Maufiroh, Putri, Bagus Renata Rachman, dan Ety Purnaningrum. 2021. Kajian Hukum Terhadap Inkonsistensi Vertikal Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. *Jurnal Education and development*, No.4, Vol.9, 191-196.
- Motulo, Nita Florensia. 2018. Kepemilikan Properti Warga Negara Asing di Indonesia menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. *Lex Et Societatis*, No.10, Vol.6, 65-74.
- Pariawan, I Made Oka dan Ni Luh Gede. 2018. Legalitas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. *Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum*, No.05, Vol.06.
- Poeloe, Megalia Sarah. 2014. Status Hak Kepemilikan Properti bagi Orang Asing. *Lex Et Societatis*, No.6, Vol.22, 27-37.
- Saputri, Andina Damayanti. 2015. Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS). *Jurnal Repertorium*, No.2, Vol.2, 96-104.
- Suryadi dan Diko Setiawan Nugroho. 2023. Kepemilikan Rumah Orang Asing yang tinggal di Indonesia. *Unes Law Review*, No.4, Vol.4, 4115-4125.
- Wulan, Sri Endang Rayung dan Rumingtyas. 2018. Analisis Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal/Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. *Jurnal De Jure*, No.2, Vol.10.
- Yunita, Apri, Hasi Aimon, dan Dewi Zaini Putri. 2018. Pengaruh Variabel Makroprudensial Dan Moneter Terhadap Harga Properti Di Indonesia. *Jurnal Ecosains*, No.1, Vol.7, 11-20.

### Internet

- Ananda, Aria. "Untung Rugi Orang Asing Mudah Miliki Properti di Dalam Negeri." *CNN Indonesia*. 29 Januari 2020, diakses pada tanggal 20 Juli 2023. <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20200129075758-92-469658/untung-rugi-orang-asing-mudah-miliki-properti-di-dalam-negeri>.
- Annur, Cindy Mutia. "Kunjungan Turis Asing ke RI Cetak Rekor Tertinggi Semenjak Pandemi pada Maret 2023." *Databoks*. 4 Maret 2023, diakses pada tanggal 20 Juli 2023. <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2023/05/04/kunjungan-turis-asing-ke-ri-cetak-rekor-tertinggi-semenjak-pandemi-pada-maret-2023>.
- Ardiyanto, Wahyu. "Efek "Indonesia CEO & Leaders Forum 2023" Kejelasan Aturan Kepemilikan Properti Bagi Asing Temui Titik Terang." *Rumah.com*. 7 Juni 2023, diakses pada tanggal 22 Juli 2023. <https://www.rumah.com/berita-properti/2023/6/209061/efek-indonesia-ceo-leaders-forum-2023-kejelasan-aturan-kepemilikan-properti-bagi-asing-temui-titik-terang>.
- Arini, Shafira Cendra. "Fakta-fakta Warga Asing Boleh Punya Rumah di RI." *Detik Finance*. 17 Mei 2023, diakses pada tanggal 21 Juli 2023. <https://finance.detik.com/properti/d-6724317/fakta-fakta-warga-asing-boleh-punya-rumah-di-ri>.

- FNH. "WNA Boleh Miliki Properti, Ini Potensi Masalahnya." *Hukum Online*. 15 Januari 2016, diakses pada tanggal 21 Juli 2023. <https://www.hukumonline.com/berita/a/wna-boleh-miliki-properti--ini-potensi-masalahnya-lt5698705c7ea7d/#!>
- Grahadyarini, BM Lukita. "Kepemilikan Hunian bagi Warga Asing Dibuka." *Kompas*. 29 Januari 2023, diakses pada tanggal 20 Juli 2023. <https://www.kompas.id/baca/ekonomi/2023/01/28/kepemilikan-hunian-bagi-warga-asing-dibuka>.
- Jayanti, Dian Dwi. "WNA Bisa Beli Rumah Hunian dengan Harga Minimal Berikut Ini." *Hukum Online*. 8 Februari 2023, diakses pada tanggal 21 Juli 2023. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/wna-bisa-beli-rumah-hunian-dengan-harga-minimal-berikut-ini-lt5715b58ae2a3a/#!>
- Ortax. "Warga Asing Bisa Miliki Hunian." *Ortax*. 29 Januari 2023, diakses pada tanggal 21 Juli 2023. <https://datacenter.ortax.org/ortax/berita/show/18417>.
- Zulfikar, Muhamad Edgar. "Status Kepemilikan Hunian bagi Warga Negara Asing di Indonesia." *KFMAP*. 29 Juli 2022, diakses pada tanggal 20 Juli 2023. <https://kfmap.asia/blog/status-kepemilikan-hunian-bagi-warga-negara-asing-di-indonesia/2096>.