

SKRIPSI

PEMBATASAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DAN INVESTASI

*Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



Oleh:

SHERINA FUJI MEILIEN SIHALOHO

NPM : 1974201052

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIDYAGAMA MAHAKAM SAMARINDA
2026**

SKRIPSI

PEMBATASAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DAN INVESTASI

*Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



Oleh:

SHERINA FUJI MEILIEN SIHALOHO

NPM : 1974201052

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIDYAGAMA MAHAKAM SAMARINDA
2026**



**UNIVERSITAS
WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI**

KONSENTRASI :
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
3. HUKUM TANAH

**BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI**

Pada hari ini Senin Tanggal, 22 Juni 2026 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 15 Bulan September Tahun 2025 Nomor: 21.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2025 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan :
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	DINNY WIRAWAN PRATIWIE.S.H.,M.H	KETUA	1.
2.	ANDRI PRANATA, S.H.,M.Kn.	SEKRETARIS	2.
3.	HJ. RUSTIANA, S.H.,M.H	ANGGOTA	3.

MEMUTUSKAN

NAMA : Sherina Fuji Meilien Sihalohe
NPM : 19. 111007.74201.052
JUDUL SKRIPSI : Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Dalam Perspektif Kepastian Hukum Dan Investasi

Hasil yang dicapai : ~~LULUS/ TIDAK LULUS~~
Dengan Predikat : A. Dengan Pujian
B+ Sangat Memuaskan
B. Memuaskan
C+ Cukup

Samarinda, 22 Juni 2026

Mahasiswa Peserta Ujian

Sherina Fuji Meilien Sihalohe
NPM: 19. 111007.74201.052

Ketua Tim Penguji

Dinny Wirawan Pratiwie, S.H.,M.H
NIDN: 1111068301

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sherina Fuji Meilien Sihalohe

NPM : 1974201052

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas Akhir Ini Penulisan Hukum Dengan Judul: “PEMBATASAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DAN INVESTASI”. Hasil karya saya, dibuat dan diselesaikan oleh saya sendiri berdasarkan data yang diperoleh dari penelitian/wawancara bukan duplikasi skripsi yang dibuat orang lain dan bukan juga terjemahan karya ilmiah orang lain.
2. Apabila Skripsi yang saya buat bertentangan dengan aturan penyusunan proposal dan skripsi Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda dan atau diketahui skripsi yang saya buat ternyata dibuatkan orang lain atau sama dengan orang lain, maka saya sanggup menerima sanksi berupa pengguguran skripsi dan gelar akademik yang telah saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSLUSIF. Demikian surat

pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat
dipergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, 22 Juni 2026

Yang Menyatakan



SHERINA FUJI MEILIEN SIHALOHO
NPM. 1974201052

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : Sherina Fuji Meilien Sihalohe
NPM : 1974201052
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Judul Skripsi : Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga
Negara Asing Dalam Perspektif Kepastian Hukum Dan
Investasi

Menyetujui,

PEMBIMBING I



Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H.
NIDN. 1111068501

PEMBIMBING II



Andri Pranata, S.H., M.Kn., M.H.
NIDN. 1103079301

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Adi H. Mudali Mukti, S.H., M.H.
NIDN. 2007.073.103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : Sherina Fuji Meilien Sihaloho
NPM : 1974201052
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Judul Skripsi : Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga
Negara Asing Dalam Perspektif Kepastian Hukum Dan
Investasi

Menyetujui,

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II



Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H.
NIDN. 1111068501



Andri Pranata, S.H., M.Kn., M.H.
NIDN. 1103079301

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Dr. H. Fudali Mukti, S.H., M.H.
NIDN. 2007.073.103

UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO

Ungkapan Pribadi :

If you then, though you are evil, know how to give good gifts to your children, how much more will your Father in heaven give good gifts to those who ask Him!"

Motto:

*He has made everything
beautiful in its time*

Proverbs 3:5

ABSTRAK

Nama : Sherina Fuji Meilien Sihalohe
NPM : 1974201052
Judul : Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Dalam Perspektif Kepastian Hukum Dan Investasi.
Pembimbing : 1. Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H.
2. Andri Pranata , S,H.,M.Kn., M.H

Pembatasan kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia menjadi fokus kajian ini, ditinjau dari perspektif kepastian hukum dan investasi. Berdasarkan asas nasionalitas dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960, WNA hanya dapat menguasai tanah melalui Hak Pakai, Hak Sewa, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Undang-Undang Cipta Kerja Tahun 2023 dan UU Nomor 21 Tahun 2023 tentang IKN memperkenalkan kebijakan progresif berupa pemberian HGU hingga 95 tahun per siklus di wilayah IKN, yang melampaui batasan UUPA. Penelitian menggunakan metode normatif didukung wawancara di Kantor Pertanahan Kota Samarinda. Hasil penelitian menemukan belum ada satu pun permohonan hak atas tanah oleh WNA di Samarinda, mengindikasikan kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein*. Temuan ini menunjukkan bahwa pembatasan hak tanah bagi WNA telah bergeser dari kendali berbasis subjek hukum menjadi kontrol atas fungsi dan durasi penguasaan melalui mekanisme HPL Otorita IKN, namun dualisme standar hukum antara IKN dan wilayah umum menciptakan ketimpangan daya tarik investasi antardaerah. Harmonisasi regulasi pertanahan antara IKN dengan daerah mitra dan penguatan sistem pendaftaran tanah elektronik diperlukan guna mewujudkan kepastian hukum yang berkeadilan dan iklim investasi yang merata.

Kata Kunci: Warga Negara Asing, Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum, Investasi, IKN, UUPA, Hak Pakai, Hak Guna Usaha.

ABSTRACT

Name : Sherina Fuji Meilien Sihalohe
NPM : 1974201052
Title : Restrictions on Land Ownership Rights for Foreign Nationals in
the Perspective of Legal Certainty and Investment
Instructor : 1. Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H.
2. Andri Pranata , S.H., M.Kn., M.H.

*This study focuses on the restrictions imposed on land ownership rights for foreign nationals in Indonesia, examined from the perspective of legal certainty and investment attractiveness. Under the nationality principle in Law No. 5 of 1960 (UUPA), foreign nationals may only hold land through Right to Use, Right to Lease, and Right of Ownership over Strata Title Units. The 2023 Job Creation Law and Law No. 21 of 2023 on the Capital City of Nusantara (IKN) introduced a progressive policy granting Right to Cultivate (HGU) for up to 95 years per cycle within the IKN area, exceeding the limits set under the UUPA. This research employs a normative method supported by interviews at the Samarinda City Land Office. The findings reveal that no foreign national has yet submitted an application for land rights in Samarinda, indicating a gap between *das sollen* and *das sein*. These findings show that restrictions on land rights for foreign nationals have shifted from subject-based legal control to control over the function and duration of land tenure through the HPL mechanism of the IKN Authority, although the dualism of legal standards between IKN and other regions creates disparities in regional investment attractiveness. Harmonization of land regulations between IKN and partner regions, along with strengthening of the electronic land registration system, is needed to achieve equitable legal certainty and a balanced investment climate.*

Keywords: *Foreign Nationals, Land Rights, Legal Certainty, Investment, IKN, UUPA, Right of Use, Business Use Rights.*

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan Judul “**Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Dalam Perspektif Kepastian Hukum Dan Investasi**”.

Penyusunan Skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini tidak dapat terselesaikan berkat bantuan, arahan, bimbingan dan doa dari berbagai pihak. Terutama penulis ucapkan Terima Kasih kepada kedua orang tua Bapak Halter Sihalohe dan Ibu Nurliani Simanjuntak dan semua saudara terkasih. Oleh karena itu penulis menyampaikan ucapan Terima Kasih kepada seluruh pihak yang sudah membantu dalam penyusunan Skripsi ini, yaitu:

1. **Bapak Prof. Dr. Husaini Usman, M.Pd., M.T.** Selaku Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
2. **Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.** Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam samarinda.
3. **Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H.** Selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan Skripsi ini.
4. **Andri Pranata, S.H., M.Kn., M.H** Selaku Dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan Skripsi ini.

5. Seluruh Tenaga Pengajar Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
6. Seluruh staf dan karyawan Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda yang telah memberikan bantuan kepada Penulis.
7. Terkhusus untuk Papa tercinta, Halter Sihalohe, yang sudah bahagia di surga, sosok yang selalu dirindukan setelah kepergiannya, yang selalu mengusahakan dan mengiyakan semua keinginan dan permintaan penulis sejak kecil bahkan sampai hari terakhir beliau di dunia. Beliau memang tidak bisa menemani penulis sampai bisa menyelesaikan skripsi ini, tetapi beliau menjadi salah satu alasan kuat dan semangat sampai akhirnya skripsi ini bisa selesai. Terima kasih buat segala cinta dan pengorbanan yang diberikan kepada penulis, terima kasih selalu mendukung dan mengusahakan apapun yang anak nya mau. Terima kasih telah menjadi alasan untuk penulis tetap kuat sampai akhirnya bisa mencapai gelar sarjana.
8. Kepada Ibu Tercinta, Ibu Nurliani Simanjuntak, sosok yang luar biasa hebat dan sangat penting di hidup penulis. Terima kasih atas setiap Doa, Cinta dan dukungan yang diberikan kepada penulis dari awal sampai akhirnya Skripsi ini bisa selesai. Terima kasih telah menjadi alasan untuk penulis tetap kuat sampai akhirnya bisa mencapai gelar sarjana.
9. Semua Saudara terkasih, Kakak Icha, Abang Niko, Adik Farel dan khusus nya Kakak Septina atas segala dukungan, Doa dan Cinta yang diberikan kepada penulis, yang selalu menasehati dan mengingatkan penulis untuk tetap semangat dalam mengerjakan skripsi sampai akhirnya Skripsi ini bisa selesai.

10. Teman-teman yang telah banyak membantu, memberikan perhatian dan dukungan kepada penulis khusus nya kepada Kakak Sulvia karena sudah meluangkan waktu dan banyak membantu penulis untuk menyelesaikan pengerjaan Skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang penulis miliki. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik demi kesempurnaan penulisan Skripsi ini.

Samarinda, 22 Juni 2026
Penulis

Sherina Fuji Meilien Sihaloho

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	i
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.
HALAMAN PENGESAHAN.....	Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.
UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO.....	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH	8
C. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN	9
D. METODE PENELITIAN	10
E. SISTEMATIKA PENULISAN	14
BAB II LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG PEMBATAAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DAN INVESTASI	17
A. LANDASAN TEORI	17
1. Kepastian Hukum	17
2. Hak Atas Tanah	22

3. Investasi	25
B. LANDASAN FAKTUAL	29
1. Syarat kepemilikan Tanah atau bangunan bagi Warga negara asing. ..	29
2. Batasan Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing.....	30
3. Penerapan atau Batasan Kepemilikan Penuh Bagi Warga Negara Asing oleh BPN Kota Samarinda.....	31
4. Upaya yang dilakukan BPN untuk mencegah terjadinya perjanjian <i>nominee</i> atau pinjam nama.	32
5. Perbedaan Jumlah Permohonan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Setelah Undang-Undang Cipta Kerja Dan Undang-Undang Ibu Kota Nusantara (IKN).	33
BAB III PEMBAHASAN TENTANG PEMBATASAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DAN INVESTASI.....	36
A. PEMBATASAN KEPEMILIKAN TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING	36
B. IMPLIKASI PEMBATASAN KEPEMILIKAN TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING TERHADAP KEPASTIAN HUKUM DAN INVESTASI	44
BAB IV PENUTUP	51
A. KESIMPULAN	51
B. SARAN.....	52
DAFTAR PUSTAKA	

LAMPIRAN

1. Surat Pengantar Penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda
2. Surat Keterangan Penelitian (SKP) dari Kantor Pertanahan Kota Samarinda
3. Dokumentasi Wawancara
4. Daftar Riwayat Hidup
5. Profil Badan Pertanahan (BPN) Kota Samarinda

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Indonesia sebagai negara agraris memandang penting pengaturan penguasaan tanah sebagai sumber daya alam esensial. Tanah harus dikelola, dioptimalkan, dan didayagunakan secara maksimal demi kesejahteraan bangsa Indonesia. Hal ini sejalan dengan mandat konstitusional dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NKRI 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air, dan seluruh kekayaan alam di dalamnya berada di bawah kekuasaan negara untuk dimanfaatkan sepenuhnya bagi kemakmuran rakyat.¹

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUPA, negara pada tingkatan tertinggi memiliki kewenangan untuk menguasai bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Perlu dipahami bahwa konsep "menguasai" dalam hal ini tidak berarti negara bertindak sebagai pemilik (subjek hak milik), melainkan sebagai organisasi kekuasaan yang berwenang mengatur distribusi hak, peruntukan, serta hubungan hukum antara masyarakat dengan tanah tersebut.

Hak atas tanah merupakan suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing. Subjek hukum yang memiliki hak atas tanah diberikan kewenangan untuk mengusahakan dan mengambil manfaat dari tanah tersebut demi memenuhi kebutuhan hidupnya

¹ Ega Permatadani dan Anang Dony Irawan, *Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia*, *Khatulistiwa Law Review*, Volume 2, No. 2, Universitas Muhammadiyah Surabaya, 2021.

dengan tetap mematuhi prinsip-prinsip hukum dalam UUPA serta peraturan perundangan lainnya yang mengatur tata kelola pertanahan.²

Penduduk yang tinggal di wilayah Indonesia bukan hanya warga negara Indonesia saja, tetapi banyak juga orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia. Warga Negara Asing yang berkunjung dan berniat bermukim di Indonesia secara garis besar diklasifikasikan ke dalam dua kategori: mereka yang tinggal untuk durasi terbatas dan mereka yang bermaksud menetap secara permanen.³

Warga Negara Asing merupakan salah satu subjek hukum hak atas tanah di Indonesia. Menurut Pasal 42 huruf b Undang-undang No.5 Tahun 1960 (UUPA), Hak atas tanah yang dimiliki oleh warga negara asing di Indonesia adalah Hak pakai, Hak sewa dan Hak Milik atas Satuan Rumah susun. Hal ini menunjukkan bahwa warga negara asing memiliki hak untuk memanfaatkan tanah di Indonesia sesuai dengan peraturan yang ada.

Merujuk pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 42 & 45 serta Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 2, 19 & 39 jenis-jenis hak atas tanah yang bersumber dari penetapan pemerintah diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan atas tanah negara

² Mercy M. M. Setlight Shoren Militia Kristie Rambli, Natalia L. Lengkong, Kajian Hukum Hak Pakai Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia Dalam Meningkatkan Investasi, *Lex Administratum*, Volume 12, No.2, 2024, hal 1.

³ Desy Yolanda Br Bangun, Agung Torang Sitohang, Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)', *Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Politik*, Volume 2, No. 1, 2024, hal 257.

4. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan
5. Hak Pakai atas tanah negara
6. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Secara konseptual, Hak Pakai memberikan otoritas kepada subjek hukum untuk menggunakan dan memanen hasil dari tanah yang dimiliki oleh pihak lain (negara atau individu). Instrumen hukum ini diberikan dengan batasan durasi tertentu berdasarkan tujuan penggunaannya.⁴ Dalam mekanismenya, perolehan Hak Pakai dapat dilakukan secara cuma-cuma atau melalui skema imbalan tertentu, baik dalam bentuk finansial maupun kontribusi jasa yang diberikan kepada pemilik tanah asli.

Berdasarkan Pasal 41 ayat (2) dan (3) UUPA menetapkan bahwa Hak Pakai dapat diberikan dengan batasan waktu tertentu atau sesuai kebutuhan fungsionalnya, baik secara cuma-cuma maupun dengan imbalan jasa atau uang. Secara hukum, pemberian hak ini harus didasarkan pada prinsip keadilan, sehingga dilarang keras untuk menyertakan syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.⁵

Pemberian Hak Pakai dapat dialokasikan kepada warga negara asing serta badan hukum yang memiliki kedudukan hukum di Indonesia. Ketentuan bagi badan hukum asing mensyaratkan bahwa entitas tersebut harus memiliki legalitas yang diakui melalui pendirian menurut hukum nasional atau sekurang-kurangnya memiliki perwakilan resmi yang berkedudukan di Indonesia.⁶

Berdasarkan Pasal 44 UUPA, Hak Sewa Bangunan menjadi salah satu opsi bagi subjek hukum asing untuk memanfaatkan ruang di Indonesia. Mekanisme ini melibatkan hubungan hukum antara pemilik tanah berkebangsaan Indonesia dengan penyewa, di mana lahan kosong diserahkan untuk dikelola. Konstruksi hukum ini memberikan pemisahan hak, di mana penyewa asing memiliki otoritas yuridis

⁴ Martin Roestamy, Konsep Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing Dalam Rangka Percepatan Peningkatan Investasi Di Indonesia, *De'Rechtsstaat*, Volume 2, No. 2, 2016.

⁵ Mira Novana Ardani, Kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing di Indonesia', *Jurnal Law Reform*, Volume 13, No. 2, 2017, hal 210.

⁶ *Ibid.*

sepenuhnya atas bangunan yang mereka bangun di atas tanah milik pihak lain tersebut.⁷

Selain itu, UUPA tidak menetapkan batasan durasi secara spesifik mengenai masa sewa tanah untuk keperluan bangunan. Jangka waktu persewaan tersebut sepenuhnya ditentukan melalui kesepakatan bersama antara pemegang hak atas tanah dan pihak penyewa, yang kemudian diformalkan dalam sebuah perjanjian sewa-menyewa.⁸

Pasal 71 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, subjek hukum asing diberikan kewenangan untuk memiliki hunian di Indonesia, baik dalam bentuk rumah tapak maupun rumah susun. Aturan kepemilikan Sarusun oleh WNA telah berkembang dari PP No. 103 Tahun 2015 ke regulasi yang lebih tinggi, yakni UU Cipta Kerja yang didukung oleh Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021. Perubahan ini membuat prosedur pendaftaran dan status hak atas tanah di Indonesia untuk hunian asing diatur secara lebih terperinci untuk memberikan kepastian hukum yang lebih baik dibanding aturan sebelumnya.⁹

Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dapat dihuni bersama, tetapi memiliki unit hunian yang terpisah secara pribadi. Unit-unit tersebut dibangun berjajar secara horizontal maupun bertumpuk secara vertikal dalam satu kesatuan gedung. Salah satu bentuk rumah susun adalah Apartemen, struktur dan bangunan dari apartemen serupa dengan kondominium atau *strata title*. Konsep hunian vertikal ini adalah pembagian hak, dimana seseorang memiliki unit sendiri secara pribadi namun tanah dan fasilitas pendukung lainnya berstatus milik bersama.¹⁰

⁷ Arina novizas shebubakar Nina carona, Anis rifai, Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Oleh Wna Sebagai Alternatif Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Jurnal Litigasi*, Volume 25, No.1, 2024, hal.6.

⁸ A Pandamri, E., Pidano, Kedudukan Penyewa Tanah Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Jangka Waktu, *Era Hukum* Volume 1, No. 17, 2019.

⁹ Siti Malikhatun Badriyah Heni Nikita Ransa, Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia, *Jurnal Preferensi Hukum*, Volume 16, No. 2, 2023, hal 1083.

¹⁰ Heni Nikita Ransa, Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia, hal 1084.

Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Bab VIII, Pasal 145 mengatur mengenai Satuan Rumah Susun untuk Warga Negara Asing dapat dibangun di atas Tanah :

- (a) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah negara; atau
- (b) Hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah pengelolaan.

Berdasarkan hal tersebut, Warga Negara Asing dimungkinkan memiliki hunian vertikal yang berdiri di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, selama tanah tersebut merupakan tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan. Dimana sebelumnya menurut Pasal 36 UUPA, Hak Guna Bangunan (HGB) secara spesifik dibatasi hanya diberikan kepada Warga Negara Indonesia.¹¹

Melalui Undang-Undang Cipta Kerja, kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA kini dimungkinkan dengan landasan hak berupa Hak Guna Bangunan, yang pada dasarnya merupakan hak yang khusus bagi Warga Negara Indonesia. Sebelum berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja, sistem hukum kita mengenal adanya mekanisme konversi hak atas tanah dalam hubungannya dengan kepemilikan oleh pihak asing.

Dalam upayanya sebagai negara berkembang, Indonesia membutuhkan investasi guna mendorong pertumbuhan ekonomi, menciptakan lebih banyak lapangan kerja, serta menjamin kehidupan masyarakat yang lebih baik. Meski begitu, negara juga wajib memastikan kedaulatan sumber daya alam tetap terjaga

¹¹ Felix Sofian, Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Dengan Hak Guna Bangunan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah, Volume 3, No. 4, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2002, hal 876.

termasuk memastikan tanah tetap menjadi aset agraria nasional yang berdaulat. Kepastian hukum mengenai hak atas tanah merupakan indikator penting yang menentukan apakah sebuah negara cukup kompetitif untuk menarik investasi asing.

Indonesia punya daya tarik besar bagi investor, tetapi persoalan kepastian hukum masih menjadi keluhan yang berulang. Contohnya soal perizinan; meski banyak aturan baru, urusan ini tetap jadi masalah serius yang memicu biaya tinggi.¹² Banyak riset menunjukkan bahwa meskipun berbagai regulasi telah diterbitkan, implementasinya di lapangan sering kali terkesan setengah hati dan hanya memenuhi formalitas administratif, tanpa benar-benar membangun budaya hukum yang mendukung investasi.¹³

Bagi penanam modal asing, tanah dinilai sebagai aset ekonomi strategis yang membutuhkan jaminan kepastian hukum atas penguasaan jangka panjang (*security of tenure*). Data dari *International Property Rights Index* (IPRI) dan berbagai survei hak properti global secara konsisten membuktikan adanya hubungan searah antara kepastian hukum agraria dan daya tarik investasi asing. Negara dengan regulasi yang tumpang tindih atau yang hanya menawarkan hak tanah personal (*persoonlijk*) berdurasi singkat cenderung dihindari oleh investor. Merespons kondisi tersebut dan demi mendorong daya saing investasi di tingkat regional, Pemerintah Indonesia memperbarui regulasi pertanahan lewat Undang-Undang Cipta Kerja serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Reformasi

¹² Sulaeman, *Hukum Penanaman Modal Di Indonesia: Kebijakan Perizinan Dan Hambatan Investasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hal 112.

¹³ *Ibid* hal 877.

ini memberikan kelonggaran bagi Warga Negara Asing (WNA), di antaranya berupa legalitas kepemilikan Satuan Rumah Susun (Sarasun) di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) serta perpanjangan durasi Hak Pakai yang lebih pasti.

Investasi dan hukum pertanahan punya hubungan yang sangat erat dan tidak bisa dipisahkan. Hal ini dikarenakan setiap kegiatan investasi membutuhkan dukungan hukum, di mana tanah memegang peranan yang sangat penting. Karena tanah adalah modal utama dalam mengembangkan investasi, maka kepastian hukum mengenai pemberian hak atas tanah menjadi sesuatu yang mutlak diperlukan.

Penetapan IKN membuat perkembangan investasi asing langsung di Indonesia meningkat pesat. Menurut data BKPM tahun 2023, realisasi investasi asing mencapai angka yang besar, dengan Kalimantan Timur sebagai salah satu fokus utama karena statusnya sebagai ibu kota baru. Lonjakan investasi ini akhirnya mendesak pemerintah untuk meninjau kembali aturan pertanahan. Sebab, permintaan lahan dari investor terus bertambah, sementara hukum yang berlaku saat ini masih membatasi ruang bagi pihak asing untuk menguasai tanah.

Secara nyata, lonjakan kebutuhan lahan di Ibu Kota Nusantara (IKN) telah mengubah cara pandang hukum pertanahan kita saat ini. Pemerintah kemudian menjawab tantangan ini dengan menerbitkan aturan khusus, yakni Pasal 16A UU No. 21 Tahun 2023 jo. UU No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara. Aturan baru tersebut sengaja memberikan kelonggaran durasi Hak Guna Usaha (HGU) yang jauh lebih lama bagi para pengusaha di IKN. Langkah ini diambil sebagai strategi

hukum untuk memikat para investor asing agar mau menanamkan modalnya di Indonesia.

Namun, penerapan langkah progresif tersebut memicu polemik yuridis yang cukup mendalam dalam tataran implementasi. Paradoks hukum muncul karena di satu sisi, relaksasi hak atas tanah dianggap sebagai solusi mutlak untuk memenuhi ekspektasi investor global dalam jangka panjang. Di sisi lain, legalitas insentif tersebut justru bergesekan keras dengan koridor pembatasan penguasaan tanah yang diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta prinsip kedaulatan ekonomi bangsa yang secara rigid dipagari oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Tantangan utama Indonesia saat ini adalah menyeimbangkan dua kepentingan yang saling berbenturan. Sesuai Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, negara harus melindungi kedaulatan tanahnya. Namun, di waktu yang sama, Indonesia juga butuh dana dari investor asing untuk membiayai pembangunan skala besar, seperti pemindahan ibu kota. Tantangan ini kian berat karena berbagai survei internasional menunjukkan bahwa kepastian hukum dan keamanan hak atas tanah dalam jangka panjang adalah penentu utama apakah investor asing mau berinvestasi atau tidak.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam dan membuat suatu karya tulis dengan judul **“Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Dalam Perspektif Kepastian Hukum Dan Investasi”**

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana Pembatasan Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing ?

2. Bagaimana Implikasi Pembatasan kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Terhadap Kepastian Hukum dan Investasi ?

C. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

Dalam melakukan penulisan proposal ini, tentunya penulis memiliki keinginan mengapa melakukan penelitian penulisan hukum ini. Adapun Tujuan Penelitian dari penulisan proposal skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk Mengetahui Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah bagi warga negara asing yang ada di Indonesia berdasarkan regulasi pertanahan di Indonesia.
- b. Untuk menjelaskan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah terhadap warga negara asing di Indonesia dalam Perspektif Hukum dan Investasi Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja.

2. Kegunaan Penelitian

Setiap penelitian hukum pasti mempunyai kegunaan atau manfaat dan tentunya penelitian ini dapat dijadikan oleh pihak-pihak tertentu untuk dijadikan pedoman penulisan karya ilmiah kedepannya bagi generasi selanjutnya Adapun Kegunaan Penelitian dari penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Pembahasan ini memberikan pengetahuan mengenai hukum agraria di Indonesia, khususnya terkait aturan terbaru mengenai cara Warga Negara Asing menguasai tanah setelah adanya Undang-Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 dan juga untuk

mengetahui bagaimana hukum memberikan jaminan keamanan bagi investor asing yang ada di Indonesia.

- b. Penelitian ini diharapkan Menjadi referensi tambahan bagi peneliti lain yang ingin mempelajari tentang pembatasan hak atas tanah bagi warga negara asing dan isu mengenai investasi asing di Indonesia. Dan juga memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai batasan kepemilikan tanah oleh pihak asing di Indonesia.

D. METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah cara sistematis yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis data dalam sebuah penelitian. Ada berbagai metode yang dapat dipilih, tergantung pada jenis penelitian dan tujuan yang ingin dicapai.

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian proposal ini adalah Metode Penelitian Hukum Normatif atau studi kepustakaan. Penelitian ini merupakan penelitian yang berfokus pada analisis peraturan perundang-undangan serta dokumen hukum lainnya. Kajian dilakukan dengan menelaah bahan hukum primer yang bersumber dari regulasi tertulis, bahan hukum sekunder seperti buku dan jurnal ilmiah, serta bahan hukum tersier yang mencakup kamus-kamus hukum sebagai pendukung.

Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan. Sesuai dengan kerangka pemikiran

Soerjono Soekanto, penelitian ini mencakup beberapa aspek kajian normatif, yaitu:¹⁴

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum.
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.
- d. Penelitian sejarah hukum.
- e. Penelitian perbandingan hukum.

Penelitian ini ditujukan untuk menarik asas-asas hukum sebagai landasan interpretasi peraturan perundang-undangan. Fokus penelitian juga mencakup penelusuran terhadap prinsip-prinsip hukum yang bersifat tersurat maupun tersirat dalam kerangka hukum kepemilikan tanah bagi subjek asing.

2. Bahan Hukum

Bahan Hukum yang saya gunakan dalam Proposal Skripsi saya ini adalah sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer

Bahan Hukum Primer adalah Bahan Hukum yang bersifat mengikat dan merupakan sumber hukum utama yang dapat berdiri sendiri. Dalam penulisan skripsi ini nantinya penulis akan memakai beberapa bahan hukum primer, yakni:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- 3) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.
- 4) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Nusantara.

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hal 13.

- 5) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu proses penelitian. Bahan hukum sekunder ini meliputi:

- 1) Literatur-literatur Hukum
- 2) Skripsi
- 3) Pendapat para ahli
- 4) Jurnal Hukum

c. Bahan hukum tersier

Bahan Hukum tersier merupakan yang bersifat penunjang dari data sekunder yaitu:

- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- 2) Kamus Hukum
- 3) Ensiklopedia Hukum

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui penelusuran pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik primer, sekunder, maupun tersier. Teknik ini menitikberatkan pada pencarian norma, asas, dan teori hukum melalui berbagai literatur dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu kepastian hukum bagi investor asing di Indonesia.¹⁵

Teknik pengumpulan data adalah cara-cara yang dilakukan untuk memperoleh data dalam suatu penelitian. Teknik pengumpulan data yang akan dilakukan dalam penelitian ini menggunakan dua cara, yaitu:

a. Studi pustaka

Studi Pustaka, yakni data yang didapat melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari Undang-undang, buku-buku, dokumen resmi, jurnal-jurnal, buku hukum dan hasil penelitian yang dikumpulkan lalu dikaji yang sesuai dengan rumusan masalah.

b. Studi lapangan

Studi Lapangan, yaitu pengumpulan data secara langsung dengan pengamatan, wawancara, mencatat, atau mengajukan pertanyaan-pertanyaan data yang didapat dilapangan sangat diperlukan sebagai penunjang dalam penelitian ini. Pada saat proses berlangsung, penelitian berada langsung dilapangan untuk mengumpulkan data yang akan dikaji sesuai dengan rumusan masalah. Wawancara dilakukan di Kantor Badan Pertanahan

¹⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, *PT RajaGrafindo Persada*, Jakarta, 2004, hal 133.

Nasional Kota Samarinda bersama Bapak Sandy Dwi Cahyono., S.H selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang di BPN Kota Samarinda.

4. Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh merupakan kumpulan dari proses analisis yang dilakukan dengan menelaah seluruh data yang didapatkan dari berbagai sumber seperti wawancara dan observasi.

Analisis data yang dilakukan berupa analisis data secara kualitatif yang bersifat deskriptif, yang dilakukan melalui kategorisasi berdasarkan permasalahan yang diteliti dan data yang dikumpulkan. Deskriptif artinya data yang diperoleh dielaborasi secara komprehensif dan dianalisis secara cermat, sistematis dengan tetap memperhatikan otentifikasi data dengan masalah yang diteliti.¹⁶

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memudahkan dalam penulisan Skripsi ini, Berikut adalah sistematika penulisan Skripsi yang terbagi dalam 4 (empat) Bab yang terdiri dari:

¹⁶ Dinny Wirawan Pratiwie S.H., M.H Pengawasan Ombudman Terhadap Pelayanan Publik Di Kota Samarinda, *Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 7, No.2, 2017.

BAB I : PENDAHULUAN

Di dalam Bab ini akan menyajikan konteks dan alasan penelitian serta menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian serta dilanjut juga dengan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG PEMBATASAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DAN INVESTASI.

Pada Bab Landasan Teori dan Faktual memberikan dasar teoritis dan kontekstual yang diperlukan untuk memahami dan mengembangkan penelitian lebih lanjut. Ini membantu dalam membangun argumen yang kuat dan mendukung analisis data yang akan dilakukan dalam bab-bab selanjutnya.

BAB III : PEMBAHASAN TENTANG PEMBATASAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DAN INVESTASI.

Bab Pembahasan merupakan bagian paling krusial dalam sebuah penelitian skripsi atau karya tulis ilmiah karena disini lah seluruh temuan penelitian dianalisis untuk menjawab rumusan masalah. Bagian ini tidak hanya berfungsi untuk memaparkan kondisi di lapangan, tetapi juga untuk membedah kesenjangan (gap) antara peraturan perundang-undangan (*das sollen*) dengan praktik nyata (*das sein*).

BAB IV : PENUTUP

Bab Penutup merupakan bagian akhir dari sebuah penelitian. Secara umum, bab ini mencakup beberapa bagian penting seperti kesimpulan yang menjawab rumusan masalah secara sistematis berdasarkan temuan di lapangan dan juga saran-saran dari penulisan yang ditujukan kepada instansi sebagai referensi bagi penelitian selanjutnya.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG PEMBATASAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DAN INVESTASI

A. LANDASAN TEORI

1. Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan pilar utama dalam sistem hukum yang demokratis dan berkeadilan. Di Indonesia, kepastian hukum tidak hanya merujuk pada ketersediaan peraturan tertulis, tetapi juga mencakup jaminan bahwa aturan tersebut dapat diakses secara transparan, mudah dipahami, serta diterapkan secara konsisten oleh seluruh pihak yang terlibat. Hukum secara hakiki harus memadukan unsur kepastian dan keadilan agar dapat berfungsi sebagai pedoman perilaku yang menciptakan tatanan sosial yang ideal.¹⁷

Secara normatif, kepastian hukum diartikan sebagai keberadaan peraturan perundang-undangan yang disusun dan disahkan secara jelas. Aspek kepastian ini menjamin bahwa setiap aturan bersifat logis dan tegas, sehingga dapat meminimalisir keraguan akibat multitafsir. Dengan demikian, regulasi tersebut tidak akan saling berbenturan maupun memicu konflik norma di tengah masyarakat.¹⁸

“Jan M. Otto mengemukakan teori kepastian hukum yang bersifat nyata atau *realistic legal certainty*. Inti dari teori ini adalah perlunya harmoni antara

¹⁷ Pratama Rizky Rizky Abdullah Maulana, Dievla Yunda Asadel, Lutfiah Nur Janah and Fraticia Steffy Angelica Mahardika, Refanissa Syafira, Kepastian Hukum Atas Hak Atas Tanah Dalam Investasi: Telaah Yuridis Normatif Terhadap UU Agraria Dan UU Cipta Kerja, *Comserva*, Volume. 5, No. 4, 2025.

¹⁸ Nurhasan Ismail, *Perkembangan Hukum Pertanahan Indonesia: Suatu Pendekatan Ekonomi*, *HuMa*, Jakarta, 2012, hal 20.

negara dan warga negara, yang ditandai dengan pemahaman serta orientasi rakyat yang selaras terhadap sistem hukum negara tersebut”.¹⁹

Jan M. Otto mengatakan kepastian hukum terwujud jika regulasi sudah jelas, dijalankan secara konsisten oleh pemerintah, ditaati masyarakat, dan dikawal oleh pengadilan yang independen. Di bidang pertanahan, hal ini menuntut adanya kepastian yang dapat diramalkan. Investor asing harus memiliki keyakinan hukum bahwa hak tanah yang mereka kuasai aman dari gangguan selama prosedur hukum telah dipenuhi dengan benar.²⁰

Sudikno juga menjelaskan bahwa kepastian hukum dan keadilan adalah dua hal yang berbeda. Hukum bersifat umum, mengikat, dan menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subjektif, individualistik, dan tidak menyamaratakan. Perbedaan sifat inilah yang menegaskan bahwa keduanya tidaklah sama.²¹

Kepastian hukum pada hakikatnya tidak lepas dari aktivitas manusia dalam membentuk regulasi. Salah satu seni dalam dunia hukum adalah menyusun undang-undang yang mampu menciptakan ketertiban umum, sehingga kepentingan setiap individu di dalam masyarakat dapat dijamin dan dilindungi oleh hukum.²²

Kepastian hukum adalah salah satu tujuan hukum yang berfungsi sebagai instrumen untuk mewujudkan keadilan. Kepastian hukum terwujud melalui penegakan hukum yang objektif tanpa memandang subjeknya. Dengan kepastian

¹⁹ Jan Michiel Otto, *Rule of Law Promotion, Land Tenure and Poverty Alleviation: Questioning the Assumptions of Hernando de Soto*, *Hague Journal on the Rule of Law*, Volume 1, No.1 2009, hal. 176.

²⁰ *Ibid.*

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Metode Penemuan Hukum*, *UI Pres*, Yogyakarta, 2006, hal. 28.

²² Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan: Kumpulan Karya Tulis, Alumni*, Bandung, 2002, hal 12–14.

tersebut, setiap orang dapat memprediksi konsekuensi hukum dari tindakan yang dilakukannya.²³

Kepastian hukum berfungsi sebagai kerangka legal formal yang memberikan batasan jelas mengenai perbuatan yang diperbolehkan maupun dilarang. Tanpa kepastian tersebut, masyarakat tidak memiliki acuan tetap dalam bertindak. Oleh karena itu, seperti yang dinyatakan oleh Gustav Radbruch, aspek kepastian ini menjadi elemen krusial yang harus dicapai oleh sistem hukum.²⁴

Melalui teori *Ideen des Rechts*, Gustav Radbruch memaparkan tiga nilai dasar hukum: keadilan (*Gerechtigkeit*), kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), dan kepastian hukum (*Rechtssicherheit*). Ketiganya kerap terjebak dalam situasi antinomi (saling menegangkan). Namun, demi tegaknya ketertiban umum, Radbruch memprioritaskan kepastian hukum di atas keadilan, lewat pandangannya bahwa hukum yang tidak adil masih jauh lebih baik ketimbang ketidakpastian hukum (*es ist besser, dass ein Gesetz ungerecht, als dass es unbestimmt sei*).²⁵

Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi pemilik dan pihak terkait. Melalui sertifikat, pemilik memiliki bukti kuat yang mencakup data fisik serta status hukum tanah (seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan). Itulah sebabnya kepemilikan sertifikat sangat krusial.²⁶

Dengan adanya kepastian hukum masyarakat merasa aman dan terlindungi karena mereka dapat menjalankan berbagai aktivitas yang diperlukan dalam kehidupan sosial secara teratur. Sebaliknya, jika individu tidak mampu memenuhi kepentingannya atau terjadi benturan kepentingan antarmanusia tanpa penyelesaian yang jelas, maka keteraturan sosial akan runtuh. Pada akhirnya, ketiadaan keteraturan ini akan menghilangkan kepastian itu sendiri.²⁷

²³ Fathul Hamdani et al, Fiksi Hukum: Idealita, Realita, Dan Problematikanya Di Masyarakat, *Primagraha Law Review* 1, No.2, 2023, hal. 71.

²⁴ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, *Citra Aditya Bakti*, Bandung, 2012, hal. 19.

²⁵ Gustav Radbruch, *Fünf Minuten Rechtsphilosophie (Five Minutes of Legal Philosophy)*, *Oxford Journal of Legal Studies*, Volume 21, No. 1, 2006, hal 13–15.

²⁶ Abdul Mukmin, Sertifikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*, 2017, hal. 82.

²⁷ Kusumaatmadja dan Sidharta dalam Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2009, hal. 31–32.

Gagasan kepastian hukum bermula dari teori Montesquieu yang memisahkan tugas pembuat aturan dengan tugas hakim agar tidak terjadi penumpukan kekuasaan. Kepastian hukum bukan sekedar aturan tertulis, melainkan jaminan perlindungan bagi rakyat dari perlakuan sewenang-wenang pemerintah. Hal ini memberikan tanggung jawab penuh kepada negara untuk memastikan hukum ditegakkan dengan adil.²⁸

Secara umum, penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia dibatasi hanya pada Hak Pakai dan Hak Sewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 dan 45 UUPA serta Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Ketentuan ini menegaskan bahwa Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat memiliki Hak Pakai sebagai bentuk penguasaan tanahnya.²⁹

Pasal 9 UUPA menyatakan bahwa:

(1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2.

(2) Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

. Berdasarkan prinsip nasionalitas dalam Pasal 9 UUPA, kepemilikan tanah di Indonesia dibatasi oleh status kewarganegaraan. Hanya Warga Negara

²⁸ Jimly Asshiddiqie, Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hal 281.

²⁹ Maria Sumardjono, Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan, Buku Kompas, Jakarta, 2007, hal. 7.

Indonesia yang diizinkan memiliki hubungan hukum seutuhnya dengan sumber daya agraria nasional, sehingga hak Warga Negara Asing atas tanah menjadi terbatas.³⁰ Berbeda dengan Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki seluruh jenis hak atas tanah sesuai peruntukannya, kepemilikan bagi Warga Negara Asing dibatasi hanya pada jenis hak tertentu yang memiliki jangka waktu terbatas, seperti Hak Pakai dan Hak Sewa.

Ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 mengatur bahwa pemilikan satuan rumah susun bagi orang asing di Indonesia diberikan melalui Hak Pakai. Syarat utama bagi orang asing untuk dapat memiliki hunian tersebut adalah kepemilikan izin tinggal di Indonesia yang pelaksanaannya berpedoman pada peraturan perundang-undangan.³¹

Kepastian hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing di Indonesia telah mengalami transformasi signifikan, terutama setelah disahkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dan peraturan turunannya.

Undang-Undang Cipta Kerja dihadirkan untuk mengharmonisasikan regulasi sektoral guna mengakhiri inkonsistensi demi kepastian hukum dan keadilan. Namun pada realitanya, Undang-Undang ini justru dinilai menjadi

³⁰ Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, Bandar Maju, Bandung, 2006.

³¹ Sapto Hermawan dan Dimas P. Setyo Wibowo, *Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Warga Asing Dalam Undang-Undang Cipta Kerja*, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Volume 30, No.1, 2023, hal. 180.

instrumen untuk menyimpangi undang-undang asal dengan mengakomodasi kepentingan kelompok tertentu yang sebelumnya dilarang.³²

2. Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, hak atas tanah didefinisikan sebagai hak yang lahir dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah. Hak ini mencakup wewenang untuk menguasai, memiliki, menggunakan, memanfaatkan, serta memelihara tanah, termasuk ruang di atas maupun di bawah permukaan tanah.

Urip Santoso mengatakan hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.³³ Istilah 'menggunakan' merujuk pada pemanfaatan tanah untuk mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan 'mengambil manfaat' ditujukan untuk kepentingan di luar bangunan, seperti sektor pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Hukum Tanah Nasional mengenal hierarki struktural terkait hak penguasaan tanah. Boedi Harsono mengemukakan bahwa seluruh hubungan hukum tanah antara bangsa, negara, dan individu bersumber dari Hak Bangsa Indonesia sebagai tingkatan tertinggi.³⁴ Dari konsep inilah lahir Hak Menguasai dari Negara (HMN) sesuai Pasal 2 UUPA, yang memandatkan negara untuk

³² 'Dikutip Dari Transkrip Guru Besar FH UGM, Nurhasan Ismail Dalam Publikasi Youtube Channel Kanal Pengetahuan FH UGM Dengan Judul "Pengaturan Pertanahan Dalam RUU Cipta Kerja: Penyederhanaan Regulasi Atau Perubahan Konsepsi <https://www.youtube.com/live/hDE4VOnptSg?si=NJRCFZGYxfHCdKFE> (23 Maret 2023)'.

³³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2010, hal 82.

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal 72–73.

mengatur dan mengelola peruntukan tanah nasional. Selanjutnya, HMN menjadi dasar hukum bagi pembagian Hak-Hak Perorangan atas Tanah (misalnya Hak Milik, HGB, dan Hak Pakai). Hak-hak individu ini dapat dimiliki oleh subjek hukum privat, termasuk warga negara asing, dengan pembatasan tertentu yang ketat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, kedudukan orang asing sebagai subjek hukum agraria di Indonesia secara limitatif hanya diberikan melalui skema Hak Pakai. Hal ini mempertegas penerapan Asas Nasionalitas yang membatasi penguasaan tanah oleh pihak asing guna melindungi kedaulatan bangsa atas tanah, namun tetap memberikan kepastian hukum bagi Warga negara asing yang menetap di Indonesia untuk memiliki hunian atau tempat usaha.³⁵

Berdasarkan Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, macam-macam hak atas tanah diklasifikasikan ke dalam tiga kelompok utama, yaitu:

- a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap artinya mencerminkan kepastian jangka waktu, di mana hak-hak tersebut tetap diakui secara hukum selama UUPA masih menjadi instrumen regulasi yang berlaku di Indonesia.
- b. Hak Atas Tanah yang Akan Ditetapkan artinya jenis hak baru yang kemunculannya bergantung pada kebijakan legislatif mendatang dan akan diatur secara spesifik melalui instrumen undang-undang.
- c. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara artinya hak yang eksistensinya akan dihilangkan secara bertahap dalam waktu singkat. Hal ini dikarenakan hak-hak tersebut dinilai mengandung unsur feodalisme dan praktik pemerasan yang bertolak belakang dengan filosofi serta asas-asas dasar UUPA.³⁶

Berdasarkan prinsip Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, UUPA mendefinisikan tanah sebagai bagian dari permukaan bumi, termasuk ruang di bawahnya dan di bawah air. Dalam perspektif hukum, istilah tanah tidak merujuk pada aspek fisiknya secara luas, melainkan berfokus pada hubungan hukum yang disebut sebagai hak penguasaan atas tanah.³⁷

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, 2018, hal 83–84.

³⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensi*, Kencana, Jakarta, 2012, hal 75.

Hak penguasaan atas tanah mencakup rangkaian wewenang, kewajiban, serta larangan bagi pemegangnya dalam mengelola tanah yang dihakinya. Substansi dari apa yang diperbolehkan, diwajibkan, atau dilarang tersebut merupakan kriteria utama yang membedakan satu jenis hak penguasaan dengan hak penguasaan lainnya dalam sistem Hukum Tanah.³⁸

Berdasarkan regulasi terbaru dalam Undang-Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Pasal 49 ayat (1) Nomor 18 Tahun 2021, hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing di Indonesia telah mengalami perluasan untuk mendukung iklim investasi, namun tetap dengan batasan ketat. Hak-Hak yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing yaitu:

- a. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan mengambil hasil dari tanah yang dikuasai negara atau milik orang lain, berdasarkan keputusan pejabat berwenang atau perjanjian dengan pemilik tanah, selama tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang.
- b. Hak Sewa untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang (atau badan hukum) untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya.
- c. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas unit apartemen yang bersifat perseorangan dan terpisah, yang mencakup hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

³⁸ *Ibid* 73.

- d. Hak Guna Bangunan Melalui PT. PMA yang artinya Warga Negara Asing menguasai tanah bukan atas nama pribadinya, melainkan melalui badan hukum Indonesia yang modalnya berasal dari asing.

3. Investasi

Istilah investasi dan penanaman modal pada dasarnya memiliki makna yang sama sehingga sering digunakan secara bergantian. Investasi lebih populer di dunia bisnis, sedangkan penanaman modal merupakan istilah baku dalam bahasa perundang-undangan.³⁹

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, definisi investasi secara yuridis disebut dengan istilah Penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia.

Salim HS dan Budi Sutrisno mendefinisikan investasi dari perspektif yuridis sebagai sebuah hubungan hukum yang terjalin antara penanam modal dengan modalnya guna mencapai tujuan profitabilitas. Definisi ini menekankan bahwa setiap aktivitas investasi harus didasari oleh ikatan legal yang sah antara subjek hukum dan aset yang dikelolanya.⁴⁰

Iklim investasi Indonesia terkendala oleh birokrasi yang tidak efisien, perizinan yang rumit, serta regulasi yang tumpang tindih, sehingga daya saing nasional kalah dibandingkan negara Asia Tenggara lainnya. Melalui Undang-

³⁹ Ana Rokhmatussa'dyah, Suratman, *Hukum Investasi Dan Pasar Modal*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hal 3.

⁴⁰ Salim Hs dan Budi Sutrisno, *Hukum Investasi Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012, hal 33.

Undang Cipta Kerja, pemerintah berupaya menyederhanakan proses perizinan guna menciptakan iklim investasi yang lebih kompetitif dan pro-investasi.⁴¹

Undang-Undang Cipta Kerja memperkenalkan paradigma baru dalam penanaman modal melalui sistem perizinan berbasis risiko untuk meminimalisir hambatan birokrasi. Pendekatan ini dirancang untuk menciptakan ekosistem investasi yang ramah investor dengan menyederhanakan prosedur administrasi, namun tetap memperketat pengawasan pada kegiatan usaha berisiko tinggi.⁴²

Undang-Undang Cipta Kerja memperkuat daya saing investasi melalui skema insentif pajak yang beragam, mulai dari pengurangan pajak badan hingga fasilitas khusus bagi sektor ekspor dan teknologi hijau. Keunggulan lain dari regulasi ini adalah adanya jaminan kemudahan repatriasi modal bagi investor asing, yang secara teoretis berfungsi untuk memberikan kepastian finansial dan menumbuhkan kepercayaan investor terhadap stabilitas sistem hukum ekonomi di Indonesia.⁴³

Melalui Pasal 12 Undang-Undang Cipta Kerja, negara mendemonstrasikan upaya nyata dalam mempermudah masuknya investasi asing melalui jaminan kepastian hukum. Penyederhanaan daftar bidang usaha yang dilarang menjadi hanya enam sektor menawarkan standar prediktabilitas yang lebih kokoh bagi penanam modal. Kebijakan ini sekaligus memitigasi kendala birokrasi dan kekosongan hukum yang sebelumnya sering dijumpai dalam mekanisme Daftar Negatif Investasi (DNI).⁴⁴

Secara Substansial, aktivitas penanaman modal dikelompokkan ke dalam dua kategori pokok, yaitu:

- a. Investasi Langsung (*direct invesment*) yaitu Investasi yang dilakukan dengan cara mendirikan badan usaha atau membeli aset fisik secara langsung di suatu negara. Investor memiliki kontrol langsung atas pengelolaan usahanya. Dalam studi ini, pembangunan apartemen atau kantor oleh WNA di atas tanah Hak Pakai termasuk dalam bagian investasi langsung.
- b. Investasi Tidak Langsung (*Portfolio Investment*) Merupakan Investasi jangka pendek yang berfokus pada transaksi di pasar modal dan pasar uang. Disebut jangka pendek karena aktivitas jual beli saham atau mata uang di sini biasanya

⁴¹ Joko Trio Suroso, Ras, Hernawati, Kepastian Hukum Dalam Hukum Investasi, Jurnal Ilmiah, Volume 4, No.1 2020, hal 392.

⁴² M. Arif Florisadeg, Peran Undang-Undang Cipta Kerja Dalam Reformasi Hukum Investasi Di Indonesia, Jurnal Hukum, Administrasi Publik Dan Negara, Volume 2, No. 1, 2025, hal 10.

⁴³ *Ibid* hal 11.

⁴⁴ *Ibid*.

dilakukan dalam waktu singkat, menyesuaikan dengan naik-turunnya (fluktuasi) nilai saham atau mata uang yang diperjualbelikan.⁴⁵

Secara yuridis, perbedaan kedua jenis investasi ini dapat dilihat dari aspek kontrol dan tanggung jawab risiko. Pada investasi tidak langsung, investor tidak memiliki otoritas manajerial. Sebaliknya, pada investasi langsung, beban risiko berada pada investor, yang berimplikasi pada terbatasnya hak untuk menggugat perusahaan atas aktivitas operasional yang dijalankan⁴⁶.

Dari perspektif teori investasi, pemberian insentif yuridis eksklusif di wilayah IKN dirancang untuk mendongkrak *security of tenure* dan menekan *transaction costs* seminimal mungkin bagi PMA. Namun, berdasarkan Teori Pilihan Rasional, kehadiran *lex specialis* yang longgar berdampingan dengan regulasi umum yang kaku secara logis melahirkan polarisasi modal.⁴⁷

Pembatasan hak atas tanah bagi asing seperti membatasi waktu penggunaan atau luas lahan bertujuan agar lahan investasi tidak menjadi wilayah eksklusif yang kebal dari hukum nasional. Aturan ini memaksa investor asing untuk tetap patuh pada pengawasan hukum pertanahan lokal. Dengan begitu, negara dapat menjamin bahwa tanah tersebut benar-benar membawa manfaat bagi ekonomi daerah dan warga sekitar, bukan hanya menjadi tempat bisnis tertutup yang mengabaikan masyarakat lokal.⁴⁸

Regulasi pertanahan dan iklim investasi asing memiliki keterkaitan yang sangat erat dan saling memengaruhi. Kepastian hukum penguasaan lahan adalah faktor penentu risiko dalam investasi asing langsung *Foreign Direct Investment*

⁴⁵ David Kairupan, Aspek Hukum Penanaman Modal Asing Di Indonesia, *Kencana*, Jakarta, 2013, hal 19.

⁴⁶ *Ibid* 6.

⁴⁷ Jon Elster, *Nuts and Bolts for the Social Sciences*, Cambridge University Press, Cambridge, 1989, hal 22–28.

⁴⁸ Urip Santoso, Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta, 2010, hal 88.

(FDI). Sebab, pada sektor fisik seperti infrastruktur dan industri, tanah berfungsi sebagai aset produksi yang paling mendasar.⁴⁹

Berdasarkan paradigma OLI (*Ownership-Location-Internalization*) dalam teori lokasi investasi Dunning, kondisi regulasi suatu negara merupakan bagian dari *location advantage* yang dicari oleh investor multinasional.⁵⁰ Sistem hukum pertanahan pun beralih menjadi faktor kunci dalam keunggulan lokasi tersebut, di mana daya tarik investasi secara langsung ditentukan oleh bagaimana negara mengatur jenis hak yang tersedia bagi pihak asing, kepastian jangka waktunya, serta kemudahan proses administrasinya.

Hubungan antara sistem pertanahan dan penanaman modal asing di Indonesia berjalan secara dua arah. Masuknya investasi asing sangat bergantung pada keamanan hukum atas tanah, yang dicerminkan oleh sertifikasi yang valid serta perlindungan dari sengketa agar modal fisik investor tidak terancam.⁵¹ Sebaliknya, ketika negara mencanangkan proyek megainvestasi seperti Ibu Kota Nusantara, tuntutan tersebut berbalik arah: pemerintah didorong untuk memperbarui kebijakan pertanahannya demi menciptakan iklim regulasi yang lebih memikat bagi pelaku usaha internasional.

Pergeseran kebijakan pertanahan Indonesia beberapa tahun terakhir ini sebenarnya berakar dari benturan dua kebutuhan tersebut. Demi mendongkrak daya saing investasi, aturan pun dilonggarkan.⁵² Berdasarkan Pasal 16A ayat (1)

⁴⁹ Hernando de Soto, *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*, Basic Books, New York, 2000, hal 39.

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ *Ibid.*

⁵² *Ibid.*

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, investor asing diberikan konsesi istimewa berupa pemanfaatan Hak Guna Usaha (HGU) dengan jangka waktu yang sangat panjang, yakni mencapai 95 tahun pada siklus pertama. Sisi ruginya, jika pelanggaran aturan ini tidak diikuti dengan penyamaan aturan di daerah, yang terjadi justru dualisme hukum. Masalah ini akan dikupas lebih dalam pada Bab III.

B. LANDASAN FAKTUAL

Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Bapak Sandy Dwi Cahyono., S.H selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang di BPN Kota Samarinda berikut hasil yang penulis dapatkan dari wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini dapat diuraikan menjadi beberapa sub bagian sebagai berikut:

1. Syarat kepemilikan Tanah atau bangunan bagi Warga negara asing.

Adapun berdasarkan dari hasil wawancara bersama Bapak Sandy Dwi Cahyono., S.H mengenai syarat yang paling ketat diperiksa BPN apabila ada WNA yang ingin membuat permohonan di Kota Samarinda adalah sebagai berikut :

Dalam proses awal permohonan Hak atas Tanah oleh Warga Negara Asing di kantor pertanahan, verifikasi identitas menjadi tahap yang sangat krusial dan ketat. Temuan lapangan menunjukkan bahwa verifikasi keimigrasian oleh petugas BPN menjadi garda terdepan dalam proses preventif untuk memvalidasi subjek hukum yang mengajukan permohonan

hak atas tanah. Untuk memastikan kepatuhan hukum, BPN tidak hanya mengandalkan pemeriksaan fisik dokumen, tetapi juga melakukan pengecekan legalitas izin tinggal (KITAS/KITAP) secara langsung dengan pihak imigrasi. Prosedur ini menjadi syarat mutlak untuk memvalidasi domisili nyata WNA di Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.⁵³

2. Batasan Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing.

Adapun hasil dari wawancara bersama Bapak Sandy Dwi Cahyono., S.H terkait Aturan pembatasan luas tanah bagi warga negara asing yang diterapkan oleh BPN guna mencegah kepemilikan tanah oleh WNA melebihi batas luas yang sesuai dengan perundang-undangan adalah sebagai berikut:

Ketentuan luas maksimal 2.000 meter persegi bagi Warga Negara Asing (WNA) dalam penguasaan Hak Pakai atas rumah tapak merupakan aturan yang bersifat mengikat dan bukan sekadar norma administratif, maka setiap bentuk penguasaan properti yang melampaui ambang batas tersebut tidak dapat dibenarkan tanpa adanya otorisasi resmi dari kementerian terkait. Oleh karena itu, penguasaan lahan oleh WNA harus senantiasa berada dalam kerangka hukum yang terukur dan dapat dipertanggungjawabkan di bawah pengawasan kementerian.

Penting untuk ditegaskan bahwa secara yuridis, Warga Negara Asing (WNA) tidak diberikan akses terhadap kepemilikan tanah dengan status Hak

⁵³ Wawancara Dengan Bapak Sandi Dwi Cahyono, S.H, selaku Koordinator Sub. Penetapan Hak Tanah dan Ruang dari Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Samarinda. Pada Hari Kamis 12 Februari 2026 Pukul 11.00 WITA.

Milik (HM). Subjek hukum asing hanya diperkenankan menguasai tanah melalui instrumen Hak Pakai. Oleh karena itu, segala bentuk penguasaan tanah oleh WNA yang melebihi ambang batas 2.000 m² atau perolehan Hak Milik atas nama pribadi merupakan bentuk pelanggaran hukum yang bersifat fundamental terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁴

Penguasaan tanah melebihi 2.000 m² secara faktual hanya diberikan jika WNA tersebut memberikan dampak ekonomi yang luar biasa bagi negara (misalnya: pejabat diplomatik tinggi atau investor makro) dan wajib mendapatkan izin/otorisasi tertulis khusus dari Menteri ATR/Kepala BPN.

3. Penerapan atau Batasan Kepemilikan Penuh Bagi Warga Negara Asing oleh BPN Kota Samarinda.

Adapun hasil dari wawancara bersama Bapak Sandy Dwi Cahyono., S.H terkait BPN menerapkan aturan pembatasan subjek hukum WNA sesuai dengan peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut.

BPN Samarinda memperkuat kepatuhan terhadap aturan pembatasan kepemilikan tanah bagi warga negara asing melalui integrasi sistem pertanahan dengan data kependudukan Dukcapil. Integrasi ini berfungsi sebagai filter utama yang menjamin bahwa hanya pihak yang memenuhi kriteria kewarganegaraan yang sah yang dapat mengakses hak atas tanah.⁵⁵ Mekanisme tersebut dijalankan melalui:

⁵⁴ Bapak Sandy Dwi Cahyono, S.H., *wawancara*.

⁵⁵ Bapak Sandy Dwi Cahyono, S.H., *Wawancara*.

- a. Verifikasi Identitas Terintegrasi: Sistem telah dikembangkan untuk melakukan deteksi dini secara otomatis terhadap data yang tidak akurat, ketidaksesuaian status kewarganegaraan, maupun indikasi duplikasi data. Mekanisme ini memastikan validitas setiap input data sejak tahap awal.
- b. Efektivitas Sistem Pencegahan: Digitalisasi prosedur telah menutup celah manipulasi identitas dan mengurangi peran manual manusia, sehingga konsistensi aturan bahwa hanya WNI yang berhak atas jenis hak tertentu dapat terjaga dengan ketat.
- c. Implementasi Hukum Preventif: Keberadaan sistem ini memberikan kepastian hukum prosedural dengan cara memblokir potensi pelanggaran hak atas tanah oleh WNA sejak fase administratif paling awal.⁵⁶

4. Upaya yang dilakukan BPN untuk mencegah terjadinya perjanjian *nominee* atau pinjam nama.

Adapun hasil dari wawancara bersama Bapak Sandy Dwi Cahyono., S.H terkait upaya yang dilakukan BPN untuk mencegah terjadinya praktik pinjam nama adalah sebagai berikut.

Untuk mewujudkan kepastian hukum di lapangan, BPN menjalankan mekanisme validasi berlapis sebelum menerbitkan sertifikat Hak Pakai bagi WNA agar status tanah tersebut benar-benar bersih (*clean and clear*) dari sengketa. Beberapa langkah yang dilakukan oleh bpn untuk menjamin keamanan sertifikat yaitu seperti Pembatasan Jenis Hak, Koordinasi keamanan dan penerapan sistem elektronik.

⁵⁶ *Ibid.*

BPN menjamin keamanan sertifikat Hak Pakai dengan mewajibkan proses *ploting* atau pemetaan bidang tanah secara digital di aplikasi Sentuh Tanahku dan sistem internal KKP. Langkah ini memastikan bahwa koordinat geografis tanah yang dimohonkan oleh WNA tidak tumpang tindih (*overlapping*) dengan Hak Milik warga lokal, tanah ulayat, atau kawasan hutan negara. Jika koordinat belum terkunci secara digital, sertifikat tidak akan diterbitkan.

Praktik *nominee* adalah sebuah kesepakatan pinjam nama, di mana seorang Warga Negara Asing (WNA) menggunakan nama Warga Negara Indonesia (WNI) untuk membeli atau menguasai hak atas tanah yang sebenarnya dilarang untuk dimiliki oleh WNA (seperti Hak Milik). Beberapa langkah atau upaya yang dilakukan oleh BPN, khususnya Kota Samarinda untuk mencegah yaitu lewat penegakan hukum, pengawasan digital, melalui peran PPAT dan mengedukasi masyarakat.

5. Perbedaan Jumlah Permohonan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Setelah Undang-Undang Cipta Kerja Dan Undang-Undang Ibu Kota Nusantara (IKN).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Sandy Dwi Cahyono., S.H mengenai jumlah permohonan hak atas tanah oleh warga negara asing setelah Undang-Undang Cipta Kerja berlaku dan setelah penetapan IKN (Ibu Kota Nusantara) bahwa memang untuk saat ini belum ada permohonan Hak atas tanah oleh Warga Negara Asing.⁵⁷

⁵⁷ *Ibid.*

Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 untuk mempermudah Warga Negara Asing dalam menguasai tanah, dengan harapan dapat menstimulus investasi dan akses hunian melalui prosedur yang lebih sederhana. Meskipun regulasi ini secara normatif menjanjikan kepastian hukum dan kemudahan administratif, namun dalam tataran praktis masih ditemukan kesenjangan (*gap*) yang lebar antara ketentuan tersebut dengan realitas implementasinya di daerah.

Realitas kesenjangan tersebut terkonfirmasi melalui observasi awal peneliti di Kantor Pertanahan Kota Samarinda. Data hasil wawancara menunjukkan bahwa sejak pengundangan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, belum ada satupun aktivitas pendaftaran tanah oleh subjek hukum asing di wilayah tersebut. Nihilnya aktivitas pendaftaran ini menjadi temuan krusial yang menunjukkan bahwa instrumen hukum yang ada belum mampu menggerakkan minat atau memenuhi kebutuhan subjek hukum asing di lapangan secara efektif.

Sementara itu, tata kelola pertanahan bagi subjek hukum asing kini mengalami pergeseran signifikan seiring ditetapkannya IKN sebagai proyek strategis nasional. Melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023, pemerintah menawarkan kebijakan progresif berupa durasi HGU yang jauh melampaui standar hukum agraria nasional. Adanya kesenjangan antara nihilnya permohonan WNA di wilayah penyangga dengan kebijakan Karpet Merah di IKN menciptakan urgensi untuk melakukan analisis normatif. Penelitian ini penting untuk mengkaji sinkronisasi aturan serta perlindungan

kedaulatan negara demi merumuskan model penguasaan tanah asing yang ideal.

BAB III
PEMBAHASAN TENTANG PEMBATAAN KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF
KEPASTIAN HUKUM DAN INVESTASI

A. PEMBATAAN KEPEMILIKAN TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING

Pembahasan mengenai penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) tidak dapat dilepaskan dari Asas Nasionalitas yang menjadi Fundamen Hukum Agraria di Indonesia. Secara normatif, hal ini merupakan perwujudan kendali negara atas ruang dan tanahnya, di mana hak-hak asing dibatasi secara rigid melalui aturan hukum untuk menjamin bahwa penguasaan tersebut tetap berada dalam koridor kepentingan nasional.

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan dan hasil wawancara yang dilakukan penulis di Kantor Pertanahan Kota Samarinda, ditemukan fakta bahwa hingga saat ini belum terdapat permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh WNA di wilayah hukum tersebut meskipun Samarinda merupakan wilayah strategis penyangga Ibu Kota Nusantara (IKN).

Penetapan IKN membawa tatanan hukum baru bagi investor asing melalui pemberian Hak guna usaha jangka panjang yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 Tentang Ibu Kota Negara. Fenomena stagnasi pendaftaran tanah asing di daerah penyangga yang berbanding terbalik dengan kebijakan di wilayah IKN menciptakan diskursus hukum yang mendesak untuk diteliti. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kesesuaian aturan agar

kemudahan investasi yang diberikan tidak mengabaikan perlindungan kedaulatan tanah negara di masa depan.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan tanah ditentukan oleh batasan wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemiliknya. Perbedaan isi batasan inilah yang membedakan setiap jenis hak tanah. Dalam konteks penelitian ini, perbedaan antara Hak Milik (yang hanya dapat dimiliki WNI), Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai (yang dapat dinikmati oleh WNA dengan batasan tertentu) merupakan perwujudan langsung dari teori hak atas tanah tersebut.

Penelitian ini menguraikan lebih dalam lagi tentang bagaimana aturan hukum membatasi kepemilikan tanah bagi Warga Negara Asing (WNA) lewat berbagai cara. Contohnya, WNA hanya boleh punya Hak Pakai maksimal 2.000 m² untuk rumah tapak, hak sewa bangunan, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (rusun/apartemen), atau Hak Guna Bangunan (HGB) melalui perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA). Setiap jenis hak ini punya aturan main, jangka waktu, dan batasan yang berbeda-beda. Hal ini membuktikan teori bahwa status kewarganegaraan seseorang sangat menentukan seberapa besar dan seberapa lama mereka boleh menguasai tanah di Indonesia.

Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja tahun 2023, terdapat pembaharuan kebijakan mengenai hak atas tanah bagi WNA. Hal ini tertuang dalam Pasal 143, yang menyatakan bahwa:

“Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada orang asing, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, atau badan hukum asing yang memiliki izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan’.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja, kedudukan WNA dalam hukum agraria Indonesia sangatlah terbatas. Merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria, subjek hukum asing hanya dimungkinkan memiliki tanah dengan status Hak Pakai. Terdapat pemisahan yang sangat kaku antara Hak Milik dan Hak Pakai guna menjaga Asas Nasionalitas.

Pembaruan dalam Undang-Undang Cipta Kerja merupakan sebuah pergeseran paradigma. Jika sebelumnya WNA hanya bisa menguasai bangunan dengan status pakai yang durasinya terbatas dan syaratnya sangat ketat, kini melalui Pasal 143-144 Undang-Undang Cipta Kerja, WNA diberikan akses untuk memiliki satuan rumah susun (sarusun) di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB). Perubahan ini dilakukan untuk meningkatkan daya tarik investasi dan daya saing properti nasional, meskipun dalam praktiknya, seperti temuan di BPN Samarinda, relaksasi aturan ini belum serta-merta diikuti dengan tingginya angka permohonan.

Perubahan regulasi dalam Undang-Undang Cipta Kerja menandai pergeseran paradigma baru dalam hukum agraria Indonesia. Melalui Pasal 143-144, Warga Negara Asing kini diberikan akses kepemilikan Satuan Rumah Susun di atas tanah Hak Guna Bangunan, melonggarkan aturan sebelumnya yang membatasi asing hanya pada Hak Pakai dengan syarat ketat. Kendati dirancang untuk mendongkrak daya saing properti dan investasi nasional, temuan di BPN Samarinda menunjukkan bahwa relaksasi ini belum memicu lonjakan permohonan. Secara yuridis, fenomena ini merefleksikan transisi dari

nasionalisme substantif (*substantive-nationalism*) menuju komersialisme fungsional (*functional-commercialism*). Kebijakan ini mereorientasi Asas Nasionalitas yang rigid dalam Undang-Undang Pokok Agraria, memaksa hukum pertanahan nasional berkompromi demi menangkap nilai ekonomi global dalam ruang domestik.

Di tengah kondisi lapangan yang masih menunjukkan nihilnya pendaftaran tanah asing di wilayah penyangga, pemerintah memperkenalkan kebijakan yang jauh lebih progresif di wilayah Ibu Kota Nusantara (IKN). Melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Nusantara, pemerintah menciptakan sebuah rezim hukum khusus (*Lex Specialis*).

Berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2023, pemerintah menetapkan rezim khusus bagi Hak Guna Usaha (HGU) di wilayah IKN yang berbeda secara signifikan dengan aturan umum. Berikut adalah poin dari pasal tersebut:

1. Pasal 16 A Ayat (1)

Kepastian Siklus : Memberikan kepastian jangka waktu dalam satu paket di muka. Tujuannya adalah memangkas birokrasi perpanjangan hak yang biasanya kaku dan berbelit di wilayah lain.

2. Pasal 16A Ayat (2) Huruf a

Durasi 95 Tahun : Menetapkan siklus pertama selama 95 tahun. Durasi ini sengaja melampaui batas maksimal Undang-Undang Pokok Agraria guna menjamin keamanan pengembalian investasi jangka panjang.

3. Pasal 16A Ayat (3)

Akumulasi 190 Tahun : Mengatur pemberian kembali untuk siklus kedua, sehingga akumulasi penguasaan lahan dapat mencapai 190 tahun.

4. Pasal 16A Ayat (4)

Kepastian Kontraktual : Menegaskan bahwa perpanjangan hak dituangkan dalam perjanjian awal. Hal ini mengubah hubungan administratif menjadi hubungan perdata yang lebih mengikat dan pasti bagi investor.

Perbedaan mencolok terlihat pada pemberian Jangka Waktu Hak Guna Usaha (HGU) bagi Badan Hukum Penanaman Modal Asing di IKN. Berdasarkan Pasal 16A Undang-Undang No. 21 Tahun 2023, investor diberikan kepastian jangka waktu HGU melalui skema siklus yang sangat ekstensif, yakni:

- a) Siklus pertama: maksimal 95 tahun.
- b) Siklus kedua: maksimal 95 tahun.
- c) Total durasi: mencapai 190 tahun.

Sedangkan pada Undang-undang Cipta kerja (yang memperkuat aturan dalam Peraturan-Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah), pemberian jangka waktu HGU bagi investor (termasuk Badan Hukum Asing/PMA) berlaku secara nasional di luar kawasan IKN dengan skema yang jauh lebih ketat, yaitu:

- a) Pemberian Pertama: Maksimal 35 tahun.
- b) Perpanjangan: Maksimal 25 tahun (diajukan sebelum pemberian pertama berakhir).

- c) Pemberian Kembali (Pembaruan): Maksimal 35 tahun (diajukan setelah masa perpanjangan berakhir).

Adanya perbedaan jangka waktu Hak Guna Usaha (HGU) antara wilayah Indonesia secara umum (aturannya ada di Undang-Undang Cipta Kerja) dan wilayah IKN (diatur dalam Undang-Undang IKN) disebabkan 3 faktor yaitu:

1. Perbedaan Karakteristik Wilayah dan Risiko Investasi: HGU nasional lebih singkat karena ekosistem ekonomi dan infrastrukturnya sudah mapan. Sebaliknya, HGU IKN berdurasi panjang sebagai kompensasi atas tingginya risiko finansial dalam membangun proyek ibu kota baru dari nol (*greenfield project*).
2. Kedaulatan Agraria vs Percepatan Pembangunan: Pembatasan ketat HGU nasional bertujuan menjaga asas nasionalitas UUPA dan mencegah dominasi asing jangka panjang atas tanah. Sebaliknya, wilayah IKN menggunakan aturan khusus (*lex specialis*) yang melonggarkan batas waktu tersebut demi mempercepat proyek pembangunan.
3. Kebutuhan *Security of Tenure* bagi Investor Global: Sistem perpanjangan HGU nasional dinilai terlalu birokratis dan berisiko bagi investor asing. Undang-Undang IKN memotong risiko tersebut dengan memberikan jaminan durasi langsung di muka agar proyek IKN lebih kompetitif secara global dalam menarik modal internasional.

Jaminan perpanjangan hak di muka melalui Pasal 16A Ayat (4) Undang-Undang IKN merupakan insentif yuridis eksklusif yang tidak ada di wilayah lain.

Mekanisme kontraktual ini menjadi alasan mengapa regulasi umum di daerah penyangga seperti Samarinda tetap nihil peminat. Fenomena ini mengindikasikan bahwa pemerintah sengaja membentuk Ruang Hukum Khusus di IKN guna mengompensasi ketidakmampuan regulasi agraria nasional dalam menarik investasi asing secara efektif.

Keterkaitan antara ketiga fase hukum ini (Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Cipta Kerja, dan Undang-Undang IKN) menunjukkan adanya ambisi pemerintah untuk melakukan akselerasi investasi. Namun, hal ini menimbulkan perbedaan dalam peraturan hukum yang telah ada. Di saat Undang-Undang Cipta Kerja telah melonggarkan aturan HGB namun tetap mengalami stagnansi di daerah penyangga seperti Samarinda, Undang-Undang IKN justru melangkah lebih jauh dengan memberikan Karpas Merah berupa HGU berdurasi hampir dua abad.

Perbedaan durasi dan kemudahan prosedural ini menunjukkan adanya dualisme standar hukum. Kebijakan di IKN tidak lagi hanya sekadar pembaruan kebijakan seperti pada Undang-Undang Cipta Kerja, melainkan sebuah terobosan hukum yang cukup berisiko jika tidak dibarengi dengan mekanisme evaluasi yang ketat terhadap perlindungan kedaulatan tanah negara sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Ketimpangan regulasi antara IKN dan wilayah sekitarnya menyebabkan investor lebih tertarik pada kemudahan fasilitas di IKN. Hal ini menjelaskan minimnya permohonan pihak asing di Kantor Pertanahan Samarinda, karena prosedur di daerah penyangga jauh lebih kompleks dengan durasi hak yang lebih

singkat. Fenomena ini membuktikan adanya kesenjangan hukum yang nyata dalam menarik investasi.

Jika ditelaah lebih lanjut, daya tarik eksklusif di wilayah Nusantara tersebut erat kaitannya dengan bagaimana hak atas tanah dikonstruksikan. Dalam hal ini, Urip Santoso menegaskan bahwa pemilik hak atas tanah pada dasarnya memiliki wewenang untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Manfaat ini dibagi dua, yaitu untuk mendirikan bangunan (non-pertanian) atau untuk sektor produktif. Dalam konteks IKN, teori ini mendapatkan aplikasi yang sangat menarik melalui mekanisme Hak Pengelolaan (HPL) Otorita IKN, di mana pengaturan kedua fungsi tanah tersebut dikelola langsung oleh negara.

Melalui Hak Pengelolaan (HPL), negara tidak menyerahkan hak atas tanah secara penuh kepada investor asing, melainkan hanya memberikan hak turunan. Artinya, secara hukum tanah tersebut tetap berada di bawah kendali negara. Meskipun investor asing memperoleh Hak Guna Usaha di atas HPL dengan jangka waktu yang jauh lebih panjang (hingga 95 tahun per siklus), lahan tersebut secara prinsip tetap merupakan aset negara. Konstruksi hukum ini merupakan perwujudan dari teori hak atas tanah yang memisahkan antara aspek penguasaan (*dominium*) dengan aspek kepemilikan (*proprietas*). Dalam skema ini, negara mempertahankan *proprietas* (hak milik mutlak), sementara investor hanya mendapatkan *dominium* (hak pakai/kelola) dalam batas waktu dan syarat tertentu.

B. IMPLIKASI PEMBATAAN KEPEMILIKAN TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING TERHADAP KEPASTIAN HUKUM DAN INVESTASI

Berdasarkan uraian pembahasan pada rumusan masalah yang pertama mengenai bagaimana pembatasan kepemilikan tanah bagi warga negara asing tidak hanya berfungsi sebagai upaya perlindungan kedaulatan agraria, namun juga berimplikasi luas terhadap dua pilar utama pembangunan ekonomi yaitu kepastian hukum dan iklim investasi.

Implikasi pembatasan kepemilikan tanah bagi Warga Negara Asing (WNA) terhadap kepastian hukum dan investasi di Indonesia memunculkan pertentangan antara perlindungan kedaulatan dan tuntutan modernisasi ekonomi. Secara yuridis, pembatasan ketat yang diamanatkan dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai eksklusivitas Hak Milik bagi WNI dan Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria yang membatasi subjek Hak Guna Usaha (HGU) hanya bagi WNI atau badan hukum Indonesia, memberikan kepastian mengenai perlindungan kedaulatan agraria nasional. Namun dalam implementasinya, kebijakan ini sering kali tidak sejalan dengan dinamika pasar global. Ketatnya akses legal bagi pihak asing untuk menguasai tanah di tengah tingginya kebutuhan investasi memicu dampak negatif, yakni munculnya upaya penyelundupan hukum. Salah satu praktik yang sering ditemukan adalah penggunaan nominee agreement atau metode pinjam nama Warga Negara Indonesia (WNI) oleh pihak asing guna menyiasati aturan yang ada.

Praktik *nominee agreement* atau pinjam nama merupakan salah satu implikasi negatif paling nyata dari ketidakseimbangan antara kebutuhan penguasaan tanah oleh WNA dengan keterbatasan instrumen hukum yang tersedia. Dalam praktiknya, WNA menggunakan nama WNI dalam akta jual beli, sementara hubungan yang sebenarnya antara WNA dengan tanah tersebut hanya dijamin melalui perjanjian di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Dari sudut pandang kepastian hukum, fenomena pinjam nama ini sangat berisiko bagi kedua belah pihak. Bagi negara, praktik ini mengakibatkan hilangnya kontrol terhadap penguasaan tanah yang sebenarnya. Sementara bagi investor, tidak adanya perlindungan hukum yang kuat membuat posisi mereka sangat rentan jika terjadi sengketa dengan pemilik nama.

Hadirnya terobosan hukum melalui Pasal 16A Undang-Undang No. 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Nusantara merupakan respons strategis pemerintah untuk mengurangi risiko ketidakpastian tersebut. Pemberian Hak Guna Usaha (HGU) di Ibu Kota Nusantara (IKN) dengan jangka waktu hingga 95 tahun menjadi langkah strategis pemerintah. Kebijakan ini bertujuan untuk melegalkan praktik penguasaan tanah yang sebelumnya bersifat informal ke dalam sistem administrasi negara yang sah. Dengan adanya pengakuan resmi terhadap modal asing ini, diharapkan tercipta kepastian hukum yang lebih terukur dan terlindungi oleh negara.

Lebih lanjut, pembatasan ini sangat berkaitan dengan konsep jaminan keamanan jangka waktu penguasaan lahan (*security of tenure*) yang merupakan faktor kunci daya tarik investasi. Investasi berskala besar, terutama pada pembangunan infrastruktur dan properti di IKN, membutuhkan perhitungan pengembalian modal (*return on investment*) yang pasti. Hal ini sangat bergantung pada durasi hak atas tanah yang diberikan. Pembatasan jangka waktu yang terlalu pendek dalam aturan umum UUPA sering kali dipandang sebagai risiko tinggi oleh investor global karena dianggap mengancam keberlanjutan usaha. Kondisi ini memicu munculnya dualisme hukum, di mana pemerintah akhirnya menerbitkan aturan khusus (*lex specialis*) melalui UU IKN.

Langkah ini diambil untuk menawarkan jangka waktu penguasaan tanah yang lebih kompetitif dibandingkan wilayah lain di Indonesia. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa demi menciptakan iklim investasi yang sehat, pemerintah harus melakukan kompromi terhadap batasan-batasan tradisional guna memberikan rasa aman bagi para pemegang modal. Implikasi dari kaku atau tidaknya kebijakan pembatasan ini juga tercermin secara nyata melalui temuan lapangan yang diperoleh penulis.

Jan M. Otto memperkenalkan konsep *realistic legal certainty* (kepastian hukum yang nyata). Menurutya, kepastian hukum tidak boleh hanya ada di atas kertas, melainkan harus memenuhi lima syarat utama:

- a) Adanya aturan yang jelas dan konsisten.
- b) Dibuat oleh lembaga yang memang memiliki wewenang resmi.

- c) Aturan ditaati oleh warga negara.
- d) Hakim bersikap independen dan adil saat menerapkan aturan.
- e) keputusan pengadilan yang dilaksanakan.

Jika teori ini dikaitkan dengan objek penelitian, maka pertanyaan mendasarnya adalah apakah regulasi pembatasan kepemilikan tanah bagi WNA, mulai dari UUPA Tahun 1960 hingga Undang-Undang Cipta Kerja Tahun 2023 dan Undang-Undang IKN Nomor 21 Tahun 2023, telah memenuhi kelima elemen tersebut.

Hasil penelitian menemukan adanya kesenjangan antara *das sollen* dengan *das sein*. Meskipun PP No. 18 Tahun 2021 di atas kertas mempermudah WNA dalam mengurus hak atas tanah, data riil di Kantor Pertanahan Kota Samarinda menunjukkan belum ada satu pun WNA yang mengajukannya hingga saat ini. Fakta kosongnya permohonan ini menegaskan bahwa kepastian hukum yang nyata (*realistic legal certainty*) belum benar-benar terwujud.

Teori kepastian hukum dari Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa aturan hukum itu harus berlaku umum, adil bagi semua orang, dan sifatnya stabil agar bisa menjadi panduan yang jelas. Adanya dualisme standar yakni perbedaan perlakuan hukum antara wilayah reguler dengan kawasan IKN justru menimbulkan ketidakpastian bagi investor karena hak-hak mereka menjadi sulit diprediksi secara konsisten. Atas dasar itu, teori kepastian hukum ini sangat relevan untuk menganalisis objek penelitian, mengingat akar permasalahannya terletak pada ketidakkonsistenan regulasi yang bisa yang bisa merusak kepastian hukum itu sendiri.

Teori kepastian hukum juga mencakup aspek prosedural, yang menuntut proses pendaftaran tanah berjalan konsisten, terbuka, dan adil. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa BPN Kota Samarinda telah berupaya mewujudkan hal ini. Melalui hasil wawancara, terungkap bahwa BPN menggunakan sistem verifikasi berlapis, integrasi data Dukcapil, dan pengawasan digital untuk menyaring agar jenis hak tanah tertentu tidak jatuh ke tangan subjek hukum yang salah atau tidak memenuhi syarat kewarganegaraan.

Mekanisme pengawasan tersebut sejalan dengan pemikiran Montesquieu mengenai pemisahan kekuasaan sebagai pilar utama kepastian hukum. Dalam hal ini, BPN memosisikan diri sebagai pelaksana regulasi yang bekerja secara objektif tanpa bias subjektif. Di sisi lain, digitalisasi sistem pertanahan yang diimplementasikan oleh BPN Samarinda mencerminkan upaya konkret dalam mewujudkan kepastian hukum prosedural. Sistem berbasis digital ini secara efektif menutup celah manipulasi identitas sekaligus memberikan jaminan validitas atas setiap transaksi pertanahan sejak tahapan administratif paling awal.

Berdasarkan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang menunjukkan nihilnya data permohonan hak atas tanah oleh WNA, dapat dianalisis bahwa pembatasan prosedur yang ada berbanding lurus dengan rendahnya minat penguasaan tanah secara legal di wilayah penyangga. Kondisi ini mengimplikasikan adanya ketimpangan daya tarik antara wilayah yang masih terikat pada aturan umum Undang-Undang Pokok Agraria dengan

wilayah dengan status khusus seperti IKN yang menawarkan hak istimewa jangka waktu. Untuk memitigasi risiko tersebut, negara memperkuat instrumen Hak Pengelolaan (HPL) melalui Otorita IKN sebagai bentuk pembatasan dinamis. Melalui mekanisme tersebut, negara tetap dapat menjamin kepastian hukum karena status tanah sepenuhnya tetap menjadi aset negara. Di sisi lain, investor asing memperoleh kepastian ekonomi melalui hak penguasaan yang luas namun tetap terikat dalam kerangka kontrak yang sah.

Dengan demikian, kebijakan pembatasan hak atas tanah bagi WNA saat ini telah mengalami pergeseran makna. Kebijakan tersebut tidak lagi hanya fokus pada pembatasan siapa yang boleh memiliki tanah, melainkan telah bertransformasi menjadi mekanisme pengendalian terhadap fungsi dan durasi penguasaan tanah. Transformasi ini bertujuan untuk menciptakan keseimbangan yang ideal antara perlindungan terhadap kepentingan nasional dengan fleksibilitas yang dibutuhkan untuk menarik investasi nasional.

Konsekuensi dari pergeseran makna ini memerlukan harmonisasi regulasi agar tidak membingungkan pelaku usaha akibat dualisme standar. Potensi ketimpangan daya saing ekonomi antarwilayah dapat muncul karena adanya perbedaan durasi penguasaan lahan yang ekstrem antara Pasal 16A UU No. 21/2023 (IKN) sebagai *lex specialis* dan UUPA sebagai aturan umum.

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa ketimpangan ini nyata, yang dibuktikan dengan nihilnya permohonan penguasaan tanah oleh WNA di Kantor Pertanahan Kota Samarinda. Kondisi ini mengindikasikan bahwa Samarinda selaku wilayah penyangga belum merasakan dampak ekonomi

positif (*spillover effect*) dari kelonggaran aturan di IKN, akibat masih menerapkan prosedur pembatasan lama yang kurang kompetitif. Maka dari itu, reformasi kebijakan ini perlu ditempatkan sebagai kebijakan hukum terbuka (*open legal policy*) yang adaptif dan terintegrasi, bukan regulasi yang memicu diskriminasi geografis.

Kesenjangan hukum yang nyata dalam menarik investasi terlihat dari ketimpangan regulasi antara IKN dan daerah penyangganya. Prosedur di luar IKN yang rumit serta durasi hak yang singkat membuat Kantor Pertanahan Kota Samarinda sepi dari permohonan pihak asing. Berdasarkan Teori Pilihan Rasional, investor asing secara logis akan memilih wilayah yang meminimalkan biaya transaksi (*transaction costs*) dan memaksimalkan jaminan hak (*security of tenure*). Ketimpangan durasi hak yang sangat ekstrem antara IKN (95-190 tahun) dan wilayah penyangga reguler pada akhirnya melahirkan polarisasi modal. Arus investasi asing terkonsentrasi penuh di ibu kota baru, sedangkan kota mitra seperti Samarinda menghadapi stagnasi investasi karena terkunci oleh aturan agraria umum yang tidak kompetitif di pasar global.

Pengawasan instrumen Hak Pengelolaan (HPL) Otorita IKN harus diperkuat dan disinkronisasikan dengan rencana tata ruang wilayah mitra seperti Kota Samarinda. Integrasi tata kelola ini penting agar transformasi pembatasan hak tanah mampu melindungi kedaulatan negara dari asing, sekaligus mewujudkan kepastian hukum yang berkeadilan dan meratakan iklim investasi demi kemajuan ekonomi nasional.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan pada bab sebelumnya, sehingga dapat penulis simpulkan dan tarik beberapa poin sebagai berikut.

1. Pembatasan hak atas tanah bagi WNA sejatinya bersumber dari asas nasionalitas UUPA untuk melindungi kedaulatan agraria nasional. Namun, Pasal 16A Undang-Undang No. 21 Tahun 2023 tentang IKN memicu pergeseran paradigma melalui regulasi *lex specialis*. Kebijakan ini mengubah kendali yang semula berbasis subjek hukum menjadi kontrol atas fungsi dan jangka waktu, yang diwujudkan lewat pemberian HGU di atas Hak Pengelolaan Otorita IKN dengan durasi hingga 95 tahun dalam satu siklus.
2. Implikasi Pembatasan kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Terhadap Kepastian Hukum dan Investasi. Di satu sisi, kelonggaran HGU hingga 95 tahun di IKN meningkatkan *security of tenure* bagi investor global. Di sisi lain, hal ini menciptakan dualisme hukum karena aturan kaku UUPA tetap berlaku di luar IKN. Implikasinya terlihat dari nihilnya permohonan tanah oleh WNA di Kantor Pertanahan Kota Samarinda selaku wilayah penyangga. Jika pergeseran kendali dari subjek ke fungsi dan durasi ini tidak diselaraskan dengan daerah mitra, investasi akan terpusat di IKN dan justru berisiko gagal mewujudkan pemerataan ekonomi regional.

B. SARAN

Berdasarkan Hasil Penelitian di atas, maka saran yang dibagikan oleh penulis yakni:

1. Kementerian ATR/BPN, Otorita IKN, dan Pemerintah Daerah perlu menyetarakan aturan durasi dan kemudahan hak pengelolaan tanah antara kawasan IKN dengan daerah penyangga seperti Kota Samarinda. Langkah ini penting untuk mengatasi ketimpangan investasi akibat hak istimewa HGU 95 tahun di IKN. Pemerintah harus membuat kebijakan yang memberikan kepastian perpanjangan hak yang kompetitif bagi investor asing di wilayah mitra. Melalui pemerataan jaminan penguasaan lahan ini, daerah penyangga tidak akan lagi mengalami kekosongan minat investor asing, melainkan dapat ikut menikmati dampak ekonomi dari pembangunan IKN.
2. Kementerian ATR/BPN perlu mengoptimalkan pemanfaatan sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik dan Kebijakan Satu Peta (*One Map Policy*) khusus untuk pengawasan hak atas tanah bagi WNA di wilayah Kalimantan Timur. Sistem administrasi elektronik yang aktual sangat krusial untuk menjamin kepastian hukum bagi investor global dan melindungi kedaulatan negara. Melalui sistem ini, investor dapat dengan mudah memverifikasi status tanah, sementara pemerintah bisa lebih efektif mengawasi batas waktu hak serta mencegah sengketa maupun penelantaran lahan oleh modal asing.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU/LITERATUR

Amiruddin dan Zainal Asikin, 'Pengantar Metode Penelitian Hukum', *PT RajaGrafindo Persada*, Jakarta, 2004.

Ana Rokhmatussa'dyah, Suratman, 'Hukum Investasi Dan Pasar Modal', *Sinar Grafika*, Jakarta, 2018.

Aslan Noor, Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia, *Bandar Maju*, Bandung, 2006.

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2008.

David Kairupan, Aspek Hukum Penanaman Modal Asing Di Indonesia, *Kencana*, Jakarta, 2013.

Hernando de Soto, *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*, Basic Books, New York, 2000.

Jon Elster, *Nuts and Bolts for the Social Sciences*, Cambridge University Press, Cambridge 1989.

Kusumaatmadja dan Sidharta dalam Ida Nurlinda, Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum, *PT RajaGrafindo Persada*, Jakarta, 2009.

Maria Sumardjono, Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan, *Buku Kompas*, Jakarta, 2007.

Mochtar Kusumaatmadja, Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan: Kumpulan Karya Tulis, Alumni, Bandung 2002.

Nurhasan Ismail, Perkembangan Hukum Pertanahan Indonesia: Suatu Pendekatan Ekonomi, *HuMa*, Jakarta, 2012.

Sahnan, Hukum Agraria Indonesia, *Setara Press*, Malang, 2018.

Salim Hs dan Budi Sutrisno, Hukum Investasi Di Indonesia, *PT RajaGrafindo Persada*, Jakarta, 2012.

Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, *Citra Aditya Bakti*, Bandung, 2012.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, *PT RajaGrafindo Persada*, Jakarta , 2003.

Sudikno Mertokusumo, Metode Penemuan Hukum, *UI Pres*, Yogyakarta , 2006.

Sulaeman, Hukum Penanaman Modal Di Indonesia: Kebijakan Perizinan Dan Hambatan Investasi, *Sinar Grafika*, Jakarta, 2022.

Urip Santoso, Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah, *Kencana Prenadamedia*, Jakarta, 2010.

Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensi, *Kencana, Jakarta*, 2012.

B. JURNAL HUKUM

Abdul Mukmin, Sertifikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*, 2017.

Agung Torang Sitohang, Desy Yolanda Br Bangun dkk, Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan), *Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Politik*, Volume 2 ,No. 1, 2024.

A Pandamri, E., Pidano, Kedudukan Penyewa Tanah Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Jangka Waktu, *Era Hukum*, Volume 1, No.17, 2019.

Arina novizas shebubakar, Nina carona, Anis rifai, Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Oleh Wna Sebagai Alternatif Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Jurnal Litigasi*, Volume 25, No. 1, 2024.

Dinny Wirawan Pratiwie S.H., M.H, Pengawasan Ombudman Terhadap Pelayanan Publik Di Kota Samarinda, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*, 2017.

Ega Permatadani dan Anang Dony Irawan, Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia, *Khatulistiwa Law Review*, Volume 2, No. 2, 2021.

Fathul Hamdani et al, Fiksi Hukum: Idealita, Realita, Dan Problematikanya Di Masyarakat, *Primagraha Law Review*, Volume 1, No. 2, 2023.

Felix Sofian, Aspek Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Dengan Hak Guna Bangunan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Volume 3, No. 4, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2002.

Gustav Radbruch, *Fünf Minuten Rechtsphilosophie (Five Minutes of Legal Philosophy)*, *Oxford Journal of Legal Studies*, Volume 21, No. 1 2006.

Heni Nikita Ransa, Siti Malikhatun Badriyah, Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia, *Jurnal Preferensi Hukum*, No. 2, 2023.

Jan Michiel Otto, *Rule of Law Promotion, Land Tenure and Poverty Alleviation: Questioning the Assumptions of Hernando de Soto*, *Hague Journal on the Rule of Law*, Volume 1, No.1, 2009.

Martin Roestamy, Konsep Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing Dalam Rangka Percepatan Peningkatan Investasi Di Indonesia, *Jurnal HukumDe'rechtsstaat*, Volume 2, No. 2, 2016.

M. Arif Florisadeg, 'Peran Undang-Undang Cipta Kerja Dalam Reformasi Hukum Investasi Di Indonesia', *Jurnal Hukum, Administrasi Publik Dan Negara*, Volume 2, No. 1, 2025.

Mercy M. M. Setlight Shoren Militia Kristie Rambli, Natalia L. Lengkong, Kajian Hukum Hak Pakai Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Di

Indonesia Dalam Meningkatkan Investasi, *Lex Administratum*, Volume 12, No.2, 2024.

Pratama Rizky Rizky Abdullah Maulana, Dievla Yunda Asadel, Lutfiah Nur Janah and Fraticia Steffy Angelica Mahardika, Refanissa Syafira, Kepastian Hukum Atas Hak Atas Tanah Dalam Investasi: Telaah Yuridis Normatif Terhadap UU Agraria Dan UU Cipta Kerja, *Comserva*, Volume. 5, No. 4, 2025.

Sapto Hermawan dan Dimas P. Setyo Wibowo, Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Warga Asing Dalam Undang-Undang Cipta Kerja, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Volume 30, No. 1, 2023.

C. UNDANG-UNDANG

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Nusantara.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

D. INTERNET

Dikutip Dari Transkrip Guru Besar FH UGM, Nurhasan Ismail Dalam Publikasi Youtube Channel Kanal Pengetahuan FH UGM Dengan Judul “Pengaturan Pertanahan Dalam RUU Cipta Kerja: Penyerderhanaan Regulasi Atau Perubahan Konsepsi?” Pada Tanggal 23 Maret 2023.

LAMPIRAN

1. Surat Pengantar Penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda



UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA

FAKULTAS HUKUM

STATUS TERAKREDITASI

Email: fahum@uwgm.ac.id Website: <https://fahum.uwgm.ac.id>

Nomor : 93/UWGM/FH-B/III/2026 Samarinda, 31 Maret 2026
Lampiran : ---
Perihal : **Permohonan Permintaan Data**

Kepada Yth.
Kepala Kantor Wilayah Agraria Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional
(Kakanwil ATR/BPN) Provinsi Kalimantan Timur
di –

Tempat

Sehubungan Mahasiswa kami akan menyusun skripsi atas nama:

N a m a : Sherina Fuji Meilien Sihalohe
Npm : 1974201052
Judul : Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara
Asing Dalam Perspektif Kepastian Hukum Dan Investasi"

Maka untuk keperluan ini perkenankanlah yang bersangkutan untuk meminta data warga negara asing yang membuat permohonan hak atas tanah pada kantor/ instansi yang Bapak/ Ibu pimpin yang berkenaan dengan masalah skripsi tersebut. Besar harapan kami, Bapak/ Ibu dapat membantu mahasiswa tersebut. Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Dekan,

Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
NIK. 2007.073.103

CP : 1. Sherina Fuji Meilien Sihalohe 081241702911
2. Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H 08525048 9932

KAMPUS BIRU
Gedung UWGM
Jl. K.H. Wahid Hasyim Sempaja Samarinda
75124
Telp : (0541) 734291 – 737222
Fax : (0541) 736572

FAKULTAS HUKUM
Gedung C Lt. 1
Jl. K.H. Wahid Hasyim Sempaja
Samarinda
75124
Telp. 0541745167

2. Surat Keterangan Penelitian (SKP) dari Kantor Pertanahan Kota Samarinda



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR**

Jalan H.M. Ardans (Ring Road III), Kelurahan Sempaja Utara Telepon: (0541) 2525404 email: kot-samarinda@atrbpn.go.id

Nomor : UP.02.03/183-64.72.100/II/2026 Samarinda, 11 Februari 2026
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Penelitian Skripsi

Yth. Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya
Gama Mahakam Samarinda
di Tempat

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor : 34.2/UWGM/FH-B/I/2026 tanggal 23 Januari 2026 perihal tersebut di atas, bersama ini disampaikan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa pada prinsipnya kami dapat menerima Mahasiswa atas nama:

Nama : Sherina Fuji Meilien Sihalohe
NIM : 1974201052
Judul Skripsi : Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Dalam Perspektif Kepastian Hukum Dan Investasi

Untuk melaksanakan Penelitian Skripsi pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda dengan menemui Sdr. Sandi Dwi Cahyono, S.H. selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang pada hari Kamis tanggal 12 Februari 2026 pukul 09.00 WITA. Bahwa dalam rangka pelaksanaan kegiatan tersebut diharapkan Saudara untuk mematuhi segala tata tertib yang berlaku di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Samarinda dan segala transportasi dan akomodasi ke kantor Pertanahan Kota Samarinda ditanggung oleh yang bersangkutan.

Demikian untuk maklum.

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Samarinda
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Sari Dewi, S.ST.
NIP 198304172002122001



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSR-E, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

v 1.05

3. Dokumentasi Wawancara

Gambar 1. Dokumentasi Wawancara Di BPN Kota Samarinda dengan Bapak Sandi Dwi Cahyono, S.H Selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang pada Tanggal 12 Februari



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama lengkap dari penulis sekaligus peneliti yaitu Sherina Fuji Meilien Sihalohe, lahir pada tanggal 14 mei 2002 di NDK Pasar Desa Marihat Dolok, Kabupaten Simalungun, Sumatera Utara. Penulis merupakan anak ke-4 dari Bapak Halter dan Ibu Nurliani.

Penulis memulai pendidikan dari Pendidikan di Sekolah Dasar 091450 Bah Tongguran dan selesai pada tahun 2013. Kemudian pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan ke Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 32 Kota Medan dan selesai pada 2016. Selanjutnya pada tahun yang sama penulis masuk di Sekolah Menengah Atas Negeri 5 Kota Pematang Siantar dan selesai pada tahun 2019. Pada tahun yang sama penulis terdaftar pada salah satu Perguruan Tinggi Swasta Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda Provinsi Kalimantan pada Fakultas Hukum Jurusan Hukum Pertanahan.

Demikian Riwayat Hidup ini penulis sampaikan dan tak lupa penulis mengucapkan puji syukur yang sebesar-besarnya kepada Tuhan Yang Maha Esa atas terselesaikan skripsi dengan judul:

“Pembatasan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Dalam Perspektif Kepastian Hukum Dan Investasi”

PROFIL BADAN PERTANAHAN (BPN) KOTA SAMARINDA



Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda adalah lembaga pemerintah yang bertanggung jawab dalam pengelolaan dan pelayanan terkait pertanahan di Kota Samarinda. Fungsi utamanya meliputi pendaftaran tanah, sertifikasi hak atas tanah, penataan ruang, dan penyelesaian sengketa pertanahan. BPN Kota Samarinda bekerja untuk memastikan kepastian hukum atas hak atas tanah, serta menyediakan layanan publik terkait pertanahan dengan tujuan mendukung pembangunan dan tata ruang kota yang tertib dan efektif. Kantor BPN ini berkoordinasi dengan berbagai instansi dan masyarakat untuk memastikan kepemilikan dan penggunaan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda memiliki struktur organisasi yang berfokus pada pengelolaan dan pelayanan terkait pertanahan.

Struktur umumnya terdiri dari:

- a. Kepala BPN Kota Samarinda - Pimpinan tertinggi yang memimpin seluruh kegiatan dan operasional BPN di kota tersebut.
- b. Sekretariat - Bertugas dalam hal administrasi, korespondensi, dan dukungan operasional sehari-hari.
- c. Subbagian Penataan dan Pendaftaran Tanah - Mengelola pendaftaran tanah, sertifikasi, dan penataan administrasi pertanahan.
- d. Subbagian Pengukuran dan Pemetaan - Bertanggung jawab atas pengukuran dan pemetaan tanah serta penyusunan peta-peta pertanahan.
- e. Subbagian Penanganan Kasus dan Sengketa - Menangani sengketa tanah, memberikan solusi, dan mediasi dalam kasus-kasus pertanahan.
- f. Subbagian Informasi dan Pengembangan Sistem Pertanahan - Mengelola informasi pertanahan dan pengembangan sistem teknologi informasi terkait pertanahan.

Struktur ini bisa bervariasi sesuai dengan kebijakan dan kebutuhan setempat, serta peraturan yang berlaku.

