

**PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH OLEH
WARGA NEGARA ASING BERDASARKAN
PERJANJIAN SEWA MENYEWA DI KABUPATEN ALOR
(Studi Kasus di Pulau Kepa Desa Alor Kecil Kecamatan Alor Barat Laut)**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh

SOFIAN HAJI RASWIN
NIM. 11202624

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA

2015

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	iii
HALAMAN MOTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTOSARI/ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Batasan Masalah	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKAN DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	10
B. Kerangka Pemikiran	33
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	36
B. Pendekatan Penelitian	36
C. Lokasi Penelitian	37
D. Jenis dan Sumber Data	38
E. Teknik Pengumpulan Data	42
F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	43
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Gambaran Umum Kabupaten Alor	44
B. Gambaran Umum Pulau Kepa	52

BAB V	PERSEBARAN PENGUASAAN DAN PENGGUNAAN TANAH OLEH WNA DI KABUPATEN ALOR	
A.	Tanah yang dikuasai oleh WNA di Kabupaten Alor	55
B.	Persebaran Tanah yang dikuasai oleh WNA di Kabupaten Alor	61
BAB VI	PENGUASAAN TANAH OLEH WNA BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA DI PULAU KEPA	
A.	Penguasaan Tanah oleh WNA Menggunakan Perjanjian Sewa Menyewa.....	64
B.	Proses Penguasaan Tanah oleh WNA Menggunakan Perjanjian Sewa Menyewa Untuk Rumah Tinggal.....	66
C.	Proses Penguasaan Tanah oleh WNA Menggunakan Perjanjian Sewa Menyewa Untuk Usaha.....	74
BAB VII	PENGGUNAAN TANAH OLEH WNA DI PULAU KEPA	
A.	Penggunaan Tanah Untuk Usaha oleh WNA	82
B.	Penggunaan Tanah Untuk Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh WNA	87
C.	Penyebab Terjadinya Penguasaan dan Peenggunaan Tanah Menggunakan Perjanjian Sewa Menyewa oleh WNA di Pulau Kepa.....	90
BAB VIII	PENUTUP	
A.	Kesimpulan	94
B.	Saran	95
	DAFTAR PUSTAKA	

ABSTRACT

Indonesia's lands can only be owned by an Indonesian Citizens (WNI) , this is due to the nationality principle adopted by the UUPA , Land occupation by expatriate or foreign nationality is used for housing and business spot in context of foreign investment, for residential in which the expatriates live they may build building on right to use and rights to lease for building as well as over the land they occupied based on agreement with the land rights holder, whereas land for business the expatriates previously need to build legal entity based on applicable law in Indonesia and domicile in Indonesia namely in form of Limited Company (PT). With the closing of opportunity for the expatriates to have lands with status of right to own (HM) therefore the expatriates always strive to perform efforts to occupy the land with unlimited time period like the rights to own. These efforts often violate the applicable provision hence law smuggling often occurred.

Method used in this research is normative empiric legal research method namely a research which studying on the implementation and application of positive legal provision and contract factually in every particular legal events. This study is aimed to ensure whether the lease agreement conducted by the expatriates is in conformity or not with the applicable law and regulation.

Based on research and analysis result can be discovered that: **first**, lands occupy by the expatriates in District of Alor are scattered in strategic areas that have direct access to nautical tourism object Sea Park of Pantar Strait; **second**, Land lease agreement conducted by expatriates in Kepa Island was performed in 2 ways namely by private agreement and by authentic deed (notary's deed). Lease agreement for resident conducted by expatriates in Kepa Island has covertly indication of transfer of right which has a potential in breaking provision as in Article 26 paragraph (2) UUPA. **Third**, Land utilization by the expatriates in Kepa Island is for residential and for business like homestay and diving. Land utilization by the expatriates has been conformed, where as for business homestay has violating the law.

Key Words : *Land Occupation, Land Use and Exparite*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam mempunyai fungsi dan peran yang penting dalam kegiatan pembangunan, baik untuk tempat tinggal maupun untuk tempat usaha. Berkenaan dengan pengaturan, pengelolaan dan penggunaan tanah, secara konstitusional telah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (UUD 1945) yang menyebutkan “bahwa bumi dan air serta kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, maksud tersebut mempunyai arti bahwa negara menguasai bukan berarti memiliki, melainkan memberi wewenang kepada negara untuk : (a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; (b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; (c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.¹

Menentukan dan mengatur hubungan hukum serta perbuatan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa pada prinsipnya

¹ Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

adalah menentukan siapa yang boleh dan tidak boleh memiliki dan menguasai tanah di Indonesia, kemudian mengatur mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagai subjek hak. Subjek hak dapat berupa perorangan maupun badan hukum. Perorangan terdiri dari Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut WNI) dan Warga Negara Asing (selanjutnya disebut WNA).

WNA merupakan salah satu subyek hak pakai atas tanah. Pemberian hak atas tanah kepada WNA secara umum diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, diantaranya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (PP No. 40 Tahun 1996) tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Khususnya untuk tempat tinggal diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 (PP No. 41 Tahun 1996) tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 (PMNA/KaBPN No. 7 Tahun 1996) tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Nasional Nomor 8 Tahun 1996 (PMNA/KaBPN No.8 Tahun 1996) tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996

tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.

Selain hak pakai, WNA juga memenuhi syarat sebagai subjek hak sewa sebagaimana dimuat dalam UUPA², walaupun hak sewa tersebut telah diatur dalam UUPA, tetapi dalam kenyataan mengenai sewa-menyewa tanah belum menggunakan lembaga hak sewa yang dimaksud dalam UUPA, karena sewa-menyewa tanah tersebut belum didaftarkan ke kantor pertanahan. Hak sewa sebagaimana dimaksud tersebut terdiri dari Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) dan Hak Sewa Atas Bangunan (HSAB).

HSUB yaitu pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum menjadi milik penyewa kecuali ada perjanjian lain yang dibuat oleh pemilik tanah dengan penyewa, hal ini menunjukkan bahwa pemilik tanah tidak serta-merta memiliki benda-benda yang ada di atasnya. HSAB yaitu penyewa, menyewa bangunan di atas tanah hak orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik bangunan dengan penyewa bangunan. Jadi objek perbuatan hukumnya adalah bangunan bukan tanah.³

² **Pasal 45** UUPA “Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah: a) warga Negara Indonesia; b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia; c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.”

³ **Urip Santoso**, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 130.

Menurut Direktur Jenderal Kelautan, Pesisir dan Pulau-pulau Kecil Kementerian Kelautan dan Perikanan, kepulauan di Wakatobi banyak yang dikontrak oleh investor asing dengan jangka waktu yang lama sebagai tempat usaha.⁴ Kenyataan ini menunjukkan bahwa penguasaan tanah dan pembangunan tempat tinggal sekaligus sebagai tempat usaha oleh WNA biasanya dilakukan di kabupaten-kabupaten yang mempunyai potensi wisata yang menarik salah satunya adalah Kabupaten Alor.

Kabupaten Alor merupakan salah satu daerah tertinggal di Provinsi Nusa Tenggara Timur yang berada di wilayah perbatasan.⁵ Oleh sebab itu, Pemerintah Daerah Kabupaten Alor dalam meningkatkan pendapatan daerah terus berupaya mempromosikan objek-objek wisata yang ada, sehingga menjadi tujuan bagi wisatawan domestik maupun asing, misalnya di Pulau Kepa Kecamatan Alor Barat Laut yang menjadi primadona wisata.

Melihat posisi Kabupaten Alor yang berbatasan langsung dengan Negara Timor Leste sangat menguntungkan, karena menjadi tempat transit bagi WNA yang akan berkunjung ke Timor Leste, tetapi ada juga WNA yang karena terpesona dengan keindahan alam Kabupaten Alor, maka berniat melakukan investasi di Kabupaten Alor.

Kegiatan investasi yang dilakukan oleh WNA di Kabupaten Alor adalah kegiatan usaha dibidang penginapan atau *homestay* dan dibidang

⁴ <http://boombastis.com/2014/10/25/wisata-indonesia-dikuasai-asing/> di Unduh Pada Tanggal 15 Januari 2015

⁵ Keputusan Menteri Negara Pembangunan Daerah Tertinggal No.001/KEP/M-PDT/II/2005 tentang Strategi Nasional Pembangunan Daerah Tertinggal

jasa untuk *diving* atau *snorkling*. Usaha tersebut tersebar di tiga pulau yaitu Pulau Alor, Pulau Pantar dan Pulau Kepa. Di Pulau Kepa usaha yang dilakukan oleh WNA adalah Usaha dibidang penginapan/*homestay* dan sekaligus dibidang jasa untuk *diving* dan *snorkling*. Untuk menjalankan usahanya tersebut, WNA menguasai tanah dengan cara sewa-menyewa. Sewa-menyewa tersebut dilakukan langsung oleh WNA sebagai subjek hak dan pemilik tanah dengan membayar sejumlah uang dan dengan jangka waktu tertentu.

Kegiatan investasi tersebut sangat membutuhkan tanah untuk tempat usaha, tetapi dalam tatanan Hukum Tanah Nasional terdapat asas nasionalitas, sehingga hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan tanah, hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud Hak Milik,

Uraian tersebut menutup peluang bagi WNA untuk memiliki tanah dengan hak milik di Indonesia tetapi masih dapat diberikan hak pakai atau hak sewa, baik itu Hak Sewa Untuk Bangunan atau Hak Sewa Atas Bangunan. Bangunan tersebut hanya bisa dimanfaatkan untuk tempat tinggal atau rumah hunian dan tidak dapat dimanfaatkan untuk kegiatan lain seperti rumah kantor (Rukan) dan rumah toko (ruko).⁶

Penggunaan tanah oleh WNA untuk rumah tinggal atau hunian dapat dilakukan secara langsung oleh WNA dengan pemilik tanah dengan perjanjian sewa-menyewa, tetapi apabila untuk kegiatan usaha

⁶ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 362.

maka WNA terlebih dahulu mendirikan suatu badan hukum berupa Perseroan Terbatas (PT), sehingga perjanjian sewa yang dilakukan adalah antara badan hukum tersebut dengan pemilik tanah yang bersangkutan atau dengan kata lain yang menjadi subjek hak sewa adalah badan hukum (PT).

Penelitian dengan topik penguasaan tanah oleh WNA memang pernah dilakukan oleh para peneliti sebelumnya, diantaranya : 1) Taufikurahman (STPN) meneliti mengenai perjanjian *nominee* serta penyebab terjadinya *nominee*; 2) Michael Wisnu Barata (Universitas Indonesia) meneliti mengenai kepemilikan tanah oleh WNA dan penduduk dengan kewarganegaraan ganda; 3) Ni Made Irpiana Prahandari (Universitas Udayana) meneliti mengenai keabsahan penguasaan hak milik WNI oleh WNA dengan akta Notaris/PPAT ; 4) I Made Sumadra dan Oloan Sitorus (STPN) meneliti mengenai penyelundupan hukum dalam perolehan hak atas tanah oleh WNA dengan cara meminjam nama seorang WNI. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penelitian-penelitian sebelumnya pada intinya meneliti mengenai kepemilikan tanah oleh WNA dengan cara melakukan penyelundupan hukum yaitu dengan perjanjian *nominee* dan meminjamkan nama seorang WNI dengan menggunakan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT.

Bertitik tolak dari permasalahan dan penelitian-penelitian terdahulu tersebut, menarik untuk dilakukan penelitian mengenai

penguasaan dan penggunaan tanah oleh WNA dengan berdasarkan perjanjian sewa menyewa. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti sekarang ini lebih difokuskan pada proses perjanjian sewa-menyewa dan penggunaan tanahnya serta untuk mengetahui persebaran tanah yang dikuasai oleh WNA.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa di Kabupaten Alor (Studi Kasus di Pulau Kepa Desa Alor Kecil Kecamatan Alor Barat Laut)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, relevan kiranya isu penguasaan, dan penggunaan tanah oleh WNA menggunakan perjanjian sewa menyewa tanah tersebut diangkat menjadi pokok permasalahan dalam penulisan ini.

1. Bagaimana persebaran lokasi tanah yang dikuasai oleh WNA di Kabupaten Alor?
2. Bagaimanakah proses penguasaan tanah oleh WNA berdasarkan perjanjian sewa menyewa di Pulau Kepa?
3. Apakah penggunaan tanah yang dilakukan oleh WNA di Pulau Kepa telah sesuai dengan isi perjanjian?

C. Batasan Masalah

Penelitian ini diharapkan mampu mencapai tujuan dan manfaat yang diharapkan, maka penelitian ini hanya dibatasi mengenai upaya yang dilakukan oleh WNA dalam penguasaan dan penggunaan tanah menggunakan perjanjian sewa menyewa tanah di pulau Kepa, Desa Alor Kecil, Kecamatan Alor Barat Laut, Kabupaten Alor dan peneliti tidak meneliti mengenai penguasaan dan penggunaan tanah oleh WNA dengan cara melakukan pernikahan dengan seorang WNI dan dengan menggunakan perjanjian *nominee*.

D. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian adalah
 - a. Untuk mengetahui persebaran tanah yang dikuasai oleh WNA di Kabupaten Alor.
 - b. Untuk mengetahui proses penguasaan tanah oleh WNA di Pulau Kepa berdasarkan perjanjian sewa menyewa.
 - c. Untuk mengetahui penggunaan tanah oleh WNA di Pulau Kepa telah sesuai dengan isi perjanjian.
2. Manfaat Penelitian adalah
 - a. Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi ilmu pengetahuan khususnya di bidang pertanahan yaitu memberikan pengetahuan mengenai perjanjian sewa-menyewa yang seharusnya dilakukan

oleh WNA baik penggunaannya untuk tempat tinggal maupun sebagai tempat usaha.

- b. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran terhadap persebaran lokasi tanah yang menjadi objek penguasaan oleh WNA.
- c. Penelitian ini diharapkan memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah dan kantor pertanahan dalam hal : agar mampu mengetahui upaya WNA dalam upaya penguasaan dan penggunaan tanah di Indonesia, khususnya di Kabupaten Alor.

BAB VIII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Tanah yang dikuasai oleh WNA di Kabupaten Alor tersebar disekitar kawasan strategis yang mempunyai akses langsung terhadap obyek wisata bahari Taman Laut Selat Pantar. Penguasaan tanah oleh WNA tersebut berkaitan dengan usaha yang dijalannya yaitu penginapan (*homestay*) dan wisata selam (*diving*).
2. Perjanjian sewa-menyewa tanah yang dilakukan oleh WNA di Pulau Kepa dilakukan dengan 2 cara yaitu dengan dibawah tangan dan dengan akta otentik (akta notaris). Perjanjian sewa untuk usaha dilakukan sebanyak 5 kali dengan jangka waktu selama 42 tahun, sedangkan perjanjian sewa untuk rumah tempat tempat tinggal dilakukan hanya 1 kali yaitu pada Tahun 2006 dan tanpa jangka waktu. Perjanjian sewa untuk rumah tinggal yang dilakukan oleh WNA di Pulau Kepa mempunyai indikasi pemindahan hak secara terselubung yang berpotensi melanggar ketentuan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA.
3. Penggunaan tanah oleh WNA di Pulau Kepa adalah untuk rumah tinggal dan untuk tempat usaha yaitu penginapan (*homestay*) serta

wisata selam (*diving*). Dilihat dari isi perjanjian, maka penggunaan tanah oleh WNA untuk rumah tinggal telah sesuai, sedangkan untuk untuk tempat usaha *homestay* telah terjadi penyelundupan hukum, tetapi pada Tahun 2013 telah dilakukan pembaharuan perjanjian sewa dan yang menjadi subyek hak sewa adalah badan hukum yaitu perusahaan PMA berupa PT sehingga penggunaan tanah tersebut telah sesuai dengan isi perjanjian.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. menyarankan agar pemerintah segera mengeluarkan peraturan yang mengatur mengenai lembaga hak sewa dalam bentuk Peraturan Pemerintah (PP). Lembaga Hak Sewa secara formal telah disebutkan dalam Pasal 16 dan Pasal 45 UUPA, tetapi aturan yang mengatur secara khusus mengenai lembaga hak sewa belum ada, sedangkan perbuatan hukum mengenai sewa-menyewa atas tanah banyak terjadi di masyarakat, baik oleh WNI maupun WNA.
2. Menyarankan agar pemerintah daerah, kantor pertanahan dan PPAT/Notaris lebih meningkatkan koordinasi dan mengevaluasi dalam hal pelayanan kepada WNA terkait dengan penanaman modal asing, sehingga penguasaan dan penggunaan tanah oleh WNA tidak menyalahi ketentuan yang berlaku.

3. Menyarankan kepada masyarakat agar setiap perbuatan hukum yang dilakukannya harus dilakukan dalam bentuk akta otentik, sehingga lebih menjamin kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Referensi :

- Badruzaman, M. Darius. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung : PT.Alumni, 1997.
- Erwiningsih, Winahyu. *Hak menguasai Negara Atas Tanah*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Islam Indonesia, 2009.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: PT Penerbit Djambatan, 2008.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia-Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: PT Penerbit Djambatan.
- Hasan,Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Hak Tanggungan)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996.
- Kolopaking, Anita D.A. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: PT. Alumni, 2013.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi. Jakarta: PT Kencana Prenada Media Group, 2004.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti, 2004.
- Parlindungan, A.P. *Serba-Serbi Hukum Agraria*. Bandung: PT Alumni, 1984.
- Roestamy, H.Martin. *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*. Bandung: PT Alumni, 2011.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama Cetakan Ke-3. Jakarta: PT Kencana Prenada Media Group, 2007.
- _____. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: PT Kencana Prenada Media Group, 2013.
- _____. *Hukum Perumahan*. Jakarta: PT Kencana Prenada Media Group, 2014.

Sumadra, I Made dan Sitorus, Oloan. *Penyelundupan Hukum dan Perolehan Hak Atas Tanah*(Majalah Widya Bhumi).Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2003.

Sumardjono, Maria S.W. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, 2007.

_____. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi. (Edisi Revisi +)*. Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, 2005.

Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT Sinar Grafika, 2011.

Peraturan Perundang-undangan:

Indonesia, Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

_____. *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960 LN No. 104 Tahun 1960 TLN No. 2043.

_____. *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960 LN No. 104 Tahun 1960 TLN No. 2043.

_____. *Undang-undang tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*. UU Nomor 1 Tahun 2011 LN No. 7 Tahun 2011 TLN No. 5188.

_____. *Undang-undang tentang Penanaman Modal*. UU Nomor 25 Tahun 2007 LN No. 67 Tahun 2007 TLN No. 4724.

_____. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlicjk Wetboek Voor Indonesia)*. s 1847-23.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah* . PP Nomor 40 Tahun 1996 LN No. 58 Tahun 1996 TLN No. 3643.

_____.*Peraturan Pemerintah tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia*. PP Nomor 41 Tahun 1996 LN No. 59 Tahun 1996 TLN No. 3644.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN No. 59 Tahun 1996 TLN No. 3696.

Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.* PMNA/KBPN Nomor 7 Tahun 1996.

———. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.* PMNA/KBPN Nomor 8 Tahun 1996.

Internet (Download)

Ni Made Irpiana Prahandari http://www.pps.unud.ac.id/thesis/pdf_thesis/unud-1124-1414565835-tesis%20ni%20made%20irpiana%20prahandari.pdf .
“ *Penguasaan Hak milik Atas Tanah Milik Warga Indonesia Oleh Warga Negara Asing Dengan Akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus)*”. Di unduh pada Tanggal 6 Desember 2014.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-2871. Diunduh pada Tanggal 5 Desember 2014.
<http://www.bpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Surat-Edaran/surat-edaran-nomor-110-2871-tahun-1996-2314>

<http://iyasyusuf.blogspot.com/2012/12/penggunaan-tata-ruang-berdasarkan.html>
di unduh pada tanggal 6 desember 2014

<http://www.starfish.ch/dive/alor.html>, diunduh pada tanggal 27 Mei 2015