

Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai dalam Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing di Indonesia

Oleh :

Kadek Julia Mahadewi

Fakultas Hukum Universitas Pendidikan Nasional Bali

juliamahadewi@gmail.com

Abstraksi

Dalam susunan hukum pertanahan nasional, hubungan hukum antara orang, baik warga Negara Indonesia (WNI) maupun warga negara asing (WNA), serta pembuatan hukumnya terkait dengan tanah telah ditentukan dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA). Salah satu prinsip yang dipergunakan oleh UUPA adalah prinsip nasionalitas. Hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam pasal 33 ayat 3 UUD NRI 1945. Hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud dari hak milik. Sedangkan bagi WNA dan badan hukum asing yang hanya mempunyai perwakilan di Indonesia dapat diberikan hak pakai. Adapun rumusan masalah yang diangkat dalam jurnal ini pertama, Bagaimanakah karakteristik hak pakai dalam konsep kepemilikan apartemen oleh warga negara asing di Indonesia? Kedua, Bagaimanakah konsistensi pengaturan hak pakai dalam konsep kepemilikan apartemen oleh warga negara asing di Indonesia? Adapun kesimpulan yang diperoleh pertama, karakteristik hak pakai dalam konsep kepemilikan apartemen oleh warga negara asing di Indonesia adalah suatu hak yang meliputi hak atas tanah bangunan dan tanah pertanian dan kedua Konsistensi pengaturan hak pakai dalam konsep kepemilikan apartemen oleh warga negara asing di Indonesia adalah pengaturan hak-hak atas tanah bagi orang asing dalam peraturan perundang-undangan antara lain dapat dilihat dalam Pasal 42, 45 dan 55 UUPA.

Kata Kunci : Hak Pakai, Warga Negara Asing

A. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Pengaturan tentang pemilikan rumah tempat tinggal bagi warga negara asing (WNA) telah terbit lebih dari sepuluh tahun yang lalu melalui Peraturan Pemerintah (PP) No 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Dalam tatanan hukum pertanahan nasional, hubungan hukum antara orang, baik warga Negara Indonesia (WNI) maupun warga negara asing (WNA), serta perbuatan hukumnya terkait dengan tanah telah diatur dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA). Salah satu prinsip yang dianut oleh UUPA adalah prinsip nasionalitas. Hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam pasal 33 ayat 3 UUD NRI 1945. Hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud hak milik. Sedangkan bagi WNA dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat diberikan hak pakai.¹

Salah satu peraturan pelaksanaan UUPA yang belum terwujud adalah Peraturan Pemerintah tentang Hak Pakai. Dalam rangka penyusunan Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Hak Pakai, khususnya tentang kemungkinan pemberian Hak Pakai bagi warga Negara asing (WNA), paling tidak harus diperhatikan perkembangan dari segi yuridis, politis, serta ekonomis.²

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka diangkatlah kedalam sebuah karya tulis yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS KARAKTERISTIK

¹ Maria S.W Sumardjono, 2007, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, PT. Kompas Media Nusantara, Yogyakarta, h.1 (Selanjutnya disebut Maria S.W Sumardjono I)

² Maria S.W Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, PT. Kompas Media Nusantara, Yogyakarta, h. 156 (selanjutnya disebut Maria S.W Sumardjono II)

PENGGUNAAN HAK PAKAI DALAM KEPEMILIKAN APARTEMEN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA”.

1.2 Rumusan Masalah

- 1.2.1 Bagaimanakah karakteristik hak pakai dalam konsep kepemilikan apartemen oleh warga negara asing di Indonesia?
- 1.2.2 Bagaimanakah konsistensi pengaturan hak pakai dalam konsep kepemilikan apartemen oleh warga negara asing di Indonesia?

1.3 Tujuan Penulisan

- 1.3.1 Untuk mengetahui karakteristik hak pakai dalam konsep kepemilikan apartemen oleh warga negara asing di Indonesia
- 1.3.2 Untuk mengetahui konsistensi pengaturan hak pakai dalam konsep kepemilikan apartemen oleh warga negara asing di Indonesia

1.4 Metode Penulisan

Metode penulisan yang digunakan dalam karya tulis ini adalah metode penulisan yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan atau penelitian hukum yang didasarkan pada data sekunder.³

B. Pembahasan

2.1 Tinjauan Umum Tentang Hak Pakai

Secara umum, penguasaan tanah oleh warga negara asing (WNA) dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia diatur dalam Pasal 41 dan 42 UUPA yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Landasan hukum ketentuan dalam Pasal 42 UUPA adalah pasal 2 UUPA

³ Halim dan Erlis Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Prasada, Jakarta, h. 17

yang merupakan pelaksanaan amanat Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945. Salah satu perwujudan kewenangan Negara adalah menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi (termasuk tanah), air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Berdasarkan kewenangan itu, negara dapat menentukan bermacam - macam hak atas tanah (Pasal 4 jo Pasal 16 UUPA), dengan isi dan wewenang masing – masing, termasuk persyaratan tentang subyek (pemegang) hak atas tanah. Pasal 9 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hanya warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dengan perkataan lain, hanya WNI saja yang dapat mempunyai Hak Milik (HM). Bagi warga negara asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dapat diberikan hak pakai (HP).⁴

Ketentuan tentang persyaratan subyek hak, khususnya terhadap WNA, disertai dengan sanksi terhadap pelanggarannya dimuat dalam pasal 26 ayat (2) UUPA. Pelanggaran terhadap ketentuan itu berakibat bahwa peralihan Hak Milik kepada WNA itu batal demi hukum dan hak atas tanahnya jatuh kepada negara.

Yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang atau kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan undang – undang ini (Pasal 41 UUPA).

2.2 Karakteristik Hak Pakai Dalam Konsep Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing di Indonesia

Hak Pakai sebagai lembaga hak atas tanah sudah ada semenjak tahun 1960, yakni dengan terbitnya Undang – Undang No 5 Tahun 1960 tentang

⁴ Maria S.W Sumardjono I, *op. cit.*, h. 7

Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Akhir – akhir ini eksistensi Hak Pakai menarik perhatian dalam kaitannya dengan kemungkinan pemilikan satuan rumah susun (sarusun) atau apartemen bagi warga negara asing (WNA), sehingga menimbulkan kesan seolah – olah hak pakai adalah lembaga hak atas tanah yang baru. Kesan tersebut sama sekali tidak berdasar karena ebih dari 30 tahun yang lalu, tidak hanya WNA, tetapi badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia pun diberi kemungkinan untuk menjadi pemegang hak pakai.

Di dalam sistematika hak – hak perseorangan atas tanah menurut hukum adat, dijumpai adanya Hak pakai atau *gebruiksrecht*. Walaupun mengenai hak pakai tidak diperoleh uraian yang luas, berbeda dengan hak milik, namun dari beberapa literature mengenai hukum adat dapat disebutkan bahwa hak pakai adalah hak yang dapat diperoleh, baik oleh warga persekutuan hukum sendiri maupun orang luar (persekutuan hukum) dengan persetujuan para pemimpin persekutuan untuk mengolah sebidang tanah selama satu atau beberapa kali panen. Sedangkan Ter Haar menyebutkan bahwa di beberapa daerah, Hak Pakai berlaku atas tanah pekarangan atau atas tanah pertanian, diberikan dengan izin masyarakat dan diciptakan diatas tanah Hak Milik.

Dari dua pengertian hak pakai tersebut dapatlah dicatat bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah dan dengan demikian meliputi baik tanah bangunan (pekarangan) atau tanah pertanian. Obyek hak pakai adalah tanah yang bukan kepunyaan sendiri, sedangkan subjeknya meliputi sesame warga persekutuan hukum maupun orang luar persekutuan hukum dan terjadinya adalah karena pemberian izin pimpinan persekutuan atau masyarakat.

Hak pakai menurut konsepsi hukum adat tersebut ditransformasikan dalam UUPA sebagaimana disebutkan dalam pasal 41 ayat 1 sebagai berikut :

“hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memiliki wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh

pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang – undang ini.

Dari uraian diatas dapat dikatakan, bahwa hak pakai sebagai suatu lembaga yang berasal dari hukum adat, yang prinsip-prinsip dasarnya diambil alih oleh UUPA dan disempurnakan sesuai dengan perkembangankebutuhan hukum masyarakat, ternyata dapat mengantisipasi sekaligus menampung perkembangan lalu lintas perekonomian dengan segala dinamikanya.⁵

Dari beberapa definisi hak pakai tersebut diatas, dapat disebutkan beberapa ciri hak pakai:

Hak pakai adalah adalah suatu hak yang meliputi hak atas tanah bangunan dan tanah pertanian (dan dengan demikian berbed dengan HGB); obyek hak pakai adalah tanah Negara dan tanah hak milik, dengan catatan bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No 9/1965 dan Permendagri No 1 Tahun 1977 hak pakai juga dapat diberikan diatas hak pnegelolaan; dan bahwa hak pakai atas tanah Hak Milik terjadi berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanahnya. Wewenang dan kewajiban pemegang hak pakai tersebut ditentukan dalam Surat Keputusan Pemberian Haknya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak pakai yang diberikan diatas tanah Negara, harus didaftarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 1 tahun 1966 Tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Jangkauan hak pakai berkenaan dengan pemegang (subyek) haknya lebih luas dari HGB , yakni meliputi WNI, badan hukum Indonesia, WNA yang berkedudukan di Indonesia; dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Pasal 42 UUPA).

Hak pakai adalah hak yang bersifat sementara, namun demikian jangka waktunya dapat terbatas atau ditentukan, atau dapat pula tidak terbatas, artinya

⁵ Maria S.W Sumardjono I, *op.cit*, h. 81.

dapat diberikan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, misalnya untuk kantor dan rumah dinas/jabatan perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, serta gedung – gedung perkantoran departemen dan lembaga pemerintah lainnya. Karena dalam UUPA tidak ditentukan jangka waktu hak pakai (berbeda dengan HGB), maka seringkali dianggap bahwa jangka waktunya 10 tahun sebagaimana kelaziman dalam praktik selama ini yang antara lain, didasarkan pada Permendagri No 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah.

Apakah hak pakai dapat dialihkan? Oleh karena hak pakai terjadi karena diberikan oleh pejabat yang berwenang atau pemilik tanah, maka perbuatan hukum peralihan hak (jual beli, hibah, tukar menukar dan sebagainya) itu diperkenankan dengan izin pejabat yang bewenang atau persetujuan dari pemilik tanahnya terlebih dahulu. Demikian pula dalam hal pewarisan, apabila pemegang hak pakai meninggal dunia, hak pakai jatuh kepada ahli warisnya kecuali ditentukan lain.⁶

2.3 Konsistensi Pengaturan Hak Pakai Dalam Konsep Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing di Indonesia

Kebijakan terhadap orang asing dilandasi pertimbangan, selain demi kepentingan nasional dan melindungi kepemilikan bangsa Indonesia, juga bahwa keberadaan mereka hanya sementara. Untuk tempat tinggal orang asing dapat menyewa rumah milik orang Indonesia atau walaupun ingin membangun rumah sendiri, dimungkinkan menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan hak sewa ataupun hak pakai. Kalau menggunakan tanah negara dapat dengan hak pakai, sedangkan jika tanah yang bersangkutan tanah hak milik orang Indonesia, bisa dengan hak sewa untuk bangunan atau hak pakai, sebagaimana diatur dalam UUPA Pasal 41 dan Pasal 44. Hak sewa untuk bangunan dan hak

⁶ Maria S.W Sumardjono I, op.cit, h. 82.

pakai menurut hukumnya dapat diberikan dengan jangka waktu sampai 25 tahun, Tanah hak pakai dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan.⁷

Dalam rangka menyongsong terbitnya peraturan pemerintah tentang hak pakai yang antara lain diharapkan akan memberikan kejelasan tentang diperbolehkannya warga negara asing (WNA) memiliki satuan rumah susun (sarusun)/apartemen yang didirikan diatas tanah hak pakai, maka perlu ditegaskan bahwa hal tersebut merupakan satu – satunya kemungkinan yang secara yuridis dapat dipertanggungjawabkan sesuai ketentuan Pasal 42 UUPA dan pasal 8 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun . Karena bagi sementara pihak Hak Pakai dianggap sebagai hak atas tanah yang tidak cukup kuat, maka timbul gagasan yang mengkonstruksikan pemilikan sarusun/apartemen, tetapi tanahnya (HGB) disewa dari pihak lain, dalam hal ini developer atau perusahaan pembangunan rumah susun. Konstruksi yang diusulkan itu secara yuridis tidak dapat dipertanggungjawabkan berberapa alasan.

Pertama, gagasan diatas didasari pada pemahaman yang tidak tepat tentang pengertian HGB. Pasal 35 UUPA menyebutkan bahwa HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan atas permintaan pemegang hak dapat diperpanjang 20 tahun. HGB dapat diperoleh dari tanah Negara ataupun tanah (hak) milik orang lain.

Dalam pengertian tersebut, maka pemegang HGB adalah sekaligus pemegang hak atas tanah dan bangunannya. Dengan perkataan lain, hak atas tanah dan bangunan berada di satu tangan atau tidak terpisah. Apabila diatas HGB itu akan dibebani dengan hak lain, maka satu-satunya kemungkinan yang terbuka adalah pembenannya dengan hak sewa menyewa adalah bangunannya dan bukan (hak atas) tanahnya.

⁷ Arie S. Hutagalung, 2007, *Konominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit FHUI, 2007, Jakarta, hal. 89

Konstruksi yuridis HGB tidak memungkinkan bahwa seseorang mempunyai bangunan saja tanpa menjadi pemegang hak atas tanahnya. Apabila konsep HGB tersebut diterapkan dalam pemilikan sarusun/apartemen, maka pemegang HGB semula adalah developer/perusahaan pembangunan rumah susun. Bila kemudian seseorang membeli sarusun/apartemen untuk dirinya, maka disamping pemilikan sarusun tersebut (HMSRS) yang bersifat individual dan terpisah, juga meliputi pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan HMSRS tersebut. Konsekuensinya adalah bahwa pemilik sarusun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah (Pasal 8 UURS). Bagi WNA yang tidak merupakan subyek HGB, pemilikan apartemen diperbolehkan apabila rumah susun dibangun diatas tanah hak pakai.

Kedua, sementara pihak mengemukakan gagasan diatas dengan alasan bahwa pemilikan apartemen/bangunan terpisah dengan status penguasaan hak atas tanahnya karena berlaku atas pemisahan horizontal dalam hukum tanah nasional. Gagasan sedemikian menunjukkan kesalahan dalam menerapkan asas pemisahan horizontal. Asas tersebut mengandung pengertian bahwa pada prinsipnya pemilikan bangunan terpisah dengan penguasaan tanahnya, kecuali jika menurut kenyataan pemilikan bangunan dan penguasaan hak atas tanahnya berada pada satu tangan. Terhadap pengertian HGB sudah jelas bahwa asas pemisahan horizontal tidak berlaku.

Ketiga, peralihan HGB memerlukan izin (Peraturan Menteri Agraria No. 14 tahun 1960 jo Peraturan Ditjen Agraria No. 4 tahun 1968 dan terakhir Permendagri No.SK 59/DDA/1970) yang pada intinya mewajibkan pemohon untuk memberikan keterangan jumlah tanah atau rumah yang sudah dipunyai beserta istri dan anak – anak yang masih menjadi tanggungannya untuk menentukan apakah permohonan dikabulkan atau tidak. Peraturan – peraturan tersebut pada prinsipnya dimaksudkan untuk mengadakan pengawasan terhadap pemindahan hak atas tanah agar tidak terjadi pelanggaran terhadap ketentuan UUPA, misalnya yang berkaitan dengan persyaratan subyek hak atas tanah.

Keempat, masih dalam kaitannya dengan butir ketiga walaupun dalam ketentuan UUPA yang berkenaan dengan HGB tidak secara eksplisit dimuat dalam ketentuan sebagaimana dalam pasal 26 ayat (2) UUPA yakni dilarangnya perbuatan hukum yang langsung atau tidak langsung bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, namun tidak berarti bahwa apabila tidak secara tegas dilarang hal tersebut diperbolehkan.

Pemaksaan berlakunya gagasan diatas sama saja dengan pemindahan HGB secara terselubung bagi WNA. Secara implisit ketentuan pasal 26 ayat 2 untuk hak milik mutatis mutandis berlaku untuk HGB.

C. Penutup

3.1 Simpulan

Simpulan yang dapat ditarik dari uraian pembahasan diatas adalah

1. Karakteristik hak pakai dalam konsep kepemilikan apartemen oleh warga negara asing di Indonesia adalah suatu hak yang meliputi hak atas tanah bangunan dan tanah pertanian. Wewenang dan kewajiban pemegang hak pakai tersebut ditentukan dalam surat keputusan pemberian haknya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak pakai yang diberikan diatas tanah Negara, harus didaftarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No 1 tahun 1966 Tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Jangkauan hak pakai berkenaan dengan pemegang (subyek) haknya lebih luas dari HGB , yakni meliputi WNI, badan hukum Indonesia, WNA yang berkedudukan di Indonesia; dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
2. Konsistensi pengaturan hak pakai dalam konsep kepemilikan apartemen oleh warga negara asing di Indonesia adalah Pengaturan hak-hak atas tanah bagi orang asing dalam peraturan perundang-undangan antara lain dapat dilihat dalam Pasal 42, 45 dan 55 UUPA. Ketentuan tentang HGU, HGB maupun Hak Pakai tersebut dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah

Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai Atas Tanah. Sedangkan pada pihak lain dalam Pasal 45 UUPA ditetapkan bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat menjadi pemegang hak sewa atas tanah untuk bangunan. Pengaturan lebih lanjut terhadap keberadaan pasal tersebut adalah pada PP Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1966, rumah yang boleh dimiliki oleh orang asing tersebut terbatas pada rumah yang tidak tergolong pada rumah sangat sederhana dan rumah sederhana. Atau dengan kata lain, yang boleh dimiliki oleh orang asing hanya rumah dalam klasifikasi menengah dan mewah.

3.2 Saran

a. Pemerintah

Kepemilikan tanah, hunian atau rumah oleh orang asing dapat mendorong investasi dan menunjang perekonomian dalam negeri, untuk itu diperlukan pengaturan yang lengkap terhadap kepemilikan tanah oleh orang asing agar disisi keberadaannya bermanfaat bagi pembangunan dan disisi lain keberadaan orang asing juga mendapat jaminan kepastian hukum (*legal certainty*). Hal ini salah satunya dapat dilakukan dengan menambah/ atau merevisi beberapa ketentuan yang terkait dengan aspek pengawasan transaksi tanah oleh orang asing.

D. Daftar Pustaka

BUKU

- Halim dan Erlis Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Prasada, Jakarta.
- S. Hutagalung, Arie, 2007, *Kondominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit FHUI, Jakarta.
- S.W Sumardjono, Maria, 2007, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, PT. Kompas Media Nusantara, Yogyakarta.
- S.W Sumardjono, Maria, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, PT. Kompas Media Nusantara, Yogyakarta.

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

- Undang – Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing