

## **Zona Khusus Kepemilikan Asing dan Restrukturisasi Kebijakan Pertanahan untuk Pertumbuhan Investasi dan *Family Office* di Indonesia: Tinjauan Integratif dan Analisis Isi**

### ***Special Zone for Foreign Ownership and Land Policy Restructuring for Investment Growth and Family Offices in Indonesia: An Integrative Review and Content Analysis***

**I Made Herman Susanto,<sup>1\*</sup> Dani Lukmito Utomo,<sup>1</sup> Wehelmina Linda Herlophina Dethan,<sup>1</sup> Ni Luh Putu Ari Saptarini Widiastuti,<sup>1</sup> Ni Ketut Sriati<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, Indonesia

\*Corresponding author: [danilukmitoutomo@gmail.com](mailto:danilukmitoutomo@gmail.com)

Submitted: October 21, 2025 | Accepted: December 21, 2025 | Publish: January 5, 2026

**Abstract:** *The global investment wave from Ultra-High-Net-Worth Individuals (UHNWIs) and Family Offices (FOs) faces a paradox in Indonesia: policy pressures to attract long-term investment clash with foreign land ownership regulations that are considered rigid and vulnerable to illegal practices such as nominees. This qualitative research, using an integrative literature review and content analysis approach to existing regulations and literature documents, aims to (1) synthesize literature findings on FOs and foreign land ownership policies, (2) evaluate the opportunities for establishing 'Special Zones' as an adaptive policy solution, and (3) formulate priority strategies for the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN). The research results identify a fundamental tension between investment attractiveness and sustainability imperatives. As a solution, this study recommends policy restructuring that focuses on the creation of Special Zones for Foreign Ownership (ZKKA) based on the Digital RDTR, the development of a risk-based ownership verification system, reform of land services digitalization policies, specific regulations for investment and FOs, and human resource capacity building. This multidimensional strategy is expected to transform challenges into opportunities to attract strategic investment while ensuring agrarian sovereignty, environmental sustainability, and social justice.*

**Keywords:** *Family Office, Foreign Ownership, Land Policy, Investment, Spatial Planning*

**Abstrak:** Gelombang investasi global dari *Ultra-High-Net-Worth Individuals* (UHNWIs) dan *Family Office* (FO) menghadapi paradoks di Indonesia: desakan kebijakan untuk menarik investasi jangka panjang berbenturan dengan regulasi kepemilikan asing atas tanah yang dianggap kaku dan rentan terhadap praktik ilegal seperti *nominee*. Penelitian kualitatif dengan pendekatan Integrative Literature Review dan Content Analysis terhadap regulasi eksisting dan dokumen literatur ini bertujuan untuk: (1) mensintesis temuan literatur mengenai FO dan kebijakan kepemilikan asing atas tanah, (2) mengevaluasi peluang pembentukan 'Zona Khusus' sebagai solusi kebijakan adaptif, serta (3) merumuskan strategi prioritas bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Hasil penelitian mengidentifikasi ketegangan mendasar antara daya tarik investasi dan imperatif keberlanjutan. Sebagai solusi, penelitian ini merekomendasikan restrukturisasi kebijakan yang berfokus pada penciptaan Zona Khusus Kepemilikan Asing (ZKKA) berbasis RDTR Digital, pengembangan sistem verifikasi kepemilikan berbasis risiko, reformasi kebijakan digitalisasi layanan pertanahan, regulasi khusus untuk investasi dan FO, dan peningkatan kapasitas SDM. Strategi multidimensi ini diharapkan dapat mengubah tantangan menjadi peluang untuk menarik investasi strategis sekaligus menjamin kedaulatan agraria, keberlanjutan lingkungan, dan keadilan sosial.

**Kata Kunci:** *Family Office, Kepemilikan Asing, Kebijakan Pertanahan, Investasi, Tata Ruang*



Article with open access under license a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License

## Pendahuluan

Gelombang investasi global dari *Ultra-High-Net-Worth Individuals* (UHNWIs) dan *Family Office* (FO) telah menandai pergeseran paradigma dalam alokasi modal internasional. Dalam konteks pengelolaan kekayaan UHNWIs, eksistensi sebuah FO tidak hanya berfokus pada pelestarian dan pertumbuhan aset serta penanganan aspek khusus, namun juga harus responsif terhadap paradigma investasi kelas dunia yang menempatkan faktor-faktor non-finansial sebagai pertimbangan fundamental dalam pemilihan yurisdiksi investasi (Kenyon-Rouvinez & Park, 2020; Rivo-López et al., 2021). Indonesia, dengan modal kekayaan alam yang memesona dan stabilitas ekonomi yang terus berkembang, berada pada posisi yang strategis sekaligus rentan dalam peta persaingan menarik arus ini.

Meskipun gelombang investasi FO terus meningkat secara global, literatur akademik mengenai adaptasi kebijakan pertanahan terhadap fenomena ini di negara berkembang masih sangat terbatas. Studi terdahulu, seperti yang dilakukan oleh Koh dan Lee (2021) dan Sukamdani (2023), lebih banyak menyoroti dinamika bisnis keluarga di wilayah Asia, di mana stabilitas regulasi dan insentif pajak menjadi daya tarik utama. Sebaliknya, diskursus mengenai FO di Indonesia masih berada pada tahap embrionik dan belum menyentuh aspek krusial terkait kepemilikan aset tetap (*real assets*) oleh pihak asing. Kesenjangan ini menciptakan kebutuhan mendesak untuk memahami bagaimana Indonesia, dengan rezim hukum agraria yang unik dan proteksionistik, dapat memposisikan diri dalam kompetisi global penarikan dana FO tanpa mengorbankan kedaulatan agraria.

Paradoks inilah yang menjadi inti permasalahan penelitian ini. Terdapat kesenjangan yang dalam antara desakan kebijakan investasi yang mendorong kedatangan UHNWIs dengan kerangka regulasi pertanahan yang dianggap kaku dan belum adaptif. Ketidaksinkronan ini tidak hanya menciptakan ketidakpastian hukum, tetapi lebih jauh telah memicu distorsi di pasar properti dan pelanggaran tata ruang. Ketidakkonsistenan penggunaan tanah terhadap rencana tata ruang berdampak besar pada lingkungan hidup (Rustiadi et al., 2021). Fenomena maraknya "Kampung Rusia" di Provinsi Bali seperti pada kawasan eksklusif kontroversial PARQ Ubud di Kabupaten Gianyar (Gambar 1), di mana lahan pertanian dialihfungsikan menjadi hunian mewah komersial untuk orang asing, adalah bukti empiris dari kegagalan regulasi dalam menyediakan saluran investasi yang legal, transparan, dan terkendali. Lahan pertanian sangat penting bagi kedaulatan dan ketahanan pangan, sedangkan alih fungsi lahan pertanian berskala besar berpotensi mengurangi kendali lokal terhadap sumber daya strategis (Lestari, 2024). Praktik-praktik tersebut menggerus pendapatan daerah, mendistorsi persaingan usaha, mengancam keberlanjutan lingkungan, dan pada akhirnya dapat membahayakan kedaulatan nasional.

Secara teoritis, penelitian ini menjembatani dua tubuh pengetahuan yang selama ini berjalan secara terpisah. Di satu sisi, literatur mengenai FO yang ditulis oleh Welsh et al. (2013) dan Wessel et al. (2014), serta diperluas oleh De Massis et al. (2021), secara konsisten menekankan bahwa struktur tata kelola dan strategi investasi FO sangat dipengaruhi oleh kebutuhan akan preservasi kekayaan lintas generasi. Di sisi lain, diskursus mengenai kebijakan

pertanahan, sebagaimana didebatkan oleh Curran et al. (2016) dan Vachadze (2013b), lebih fokus pada dampak liberalisasi pasar tanah terhadap kedaulatan lokal dan risiko spekulasi. Belum ada dialog yang memadai yang mempertemukan kebutuhan fleksibilitas investasi yang dituntut oleh literatur FO dengan prinsip kehati-hatian yang dipegang teguh dalam studi kebijakan agraria. Penelitian ini hadir untuk mengisi ruang kosong tersebut dengan menawarkan kerangka integratif.



Gambar 1. “Kampung Rusia” PARQ Ubud di Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali

Sumber: Gambar ini diambil dari kompas.id oleh Tim Kompas (2023):

<https://www.kompas.id/artikel/secuil-moskwa-di-pulau-dewata>

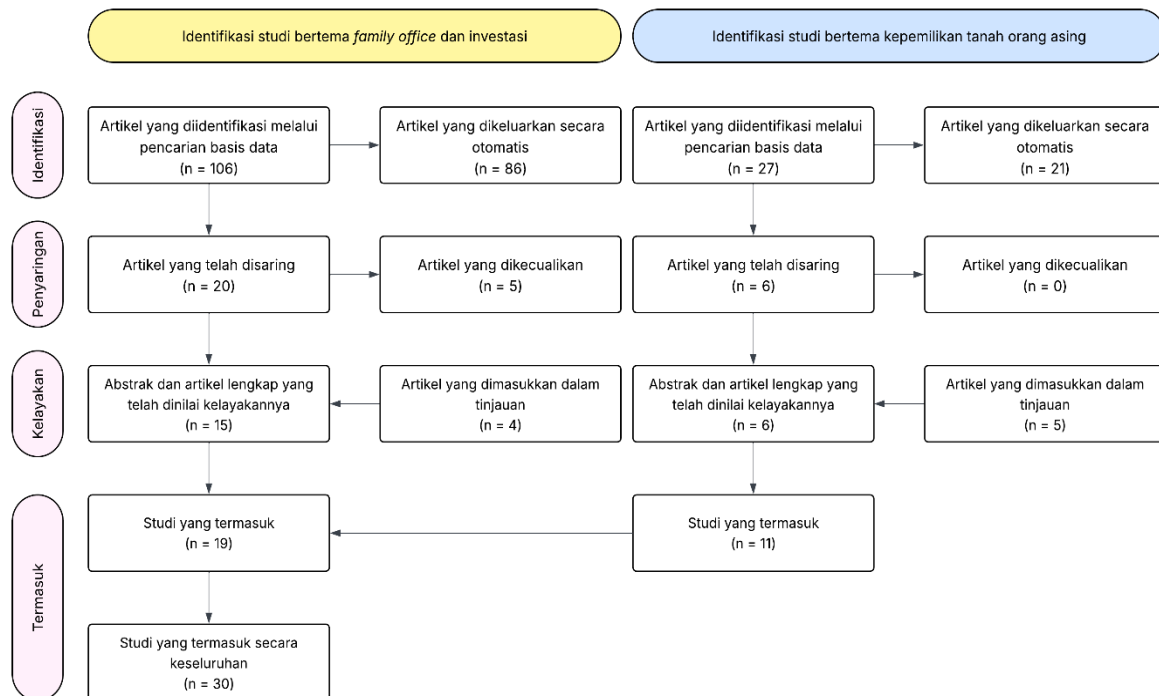
Berdasarkan urgensi dan kesenjangan teoretis, penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis mendalam melalui tiga sasaran spesifik: (1) Mengidentifikasi dan memetakan sintesis temuan antara praktik FO global dengan kebijakan kepemilikan asing atas tanah; (2) Mengevaluasi peluang pembentukan 'Zona Khusus' sebagai solusi kebijakan adaptif yang menjembatani kepentingan investasi dan kedaulatan negara; dan (3) Merumuskan rekomendasi strategis bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) terhadap hasil evaluasi tersebut. Ketiga tujuan ini dirancang untuk memberikan landasan konseptual bagi restrukturisasi kebijakan yang berimbang.

Signifikansi penelitian ini terletak pada kontribusi yang multidimensi. Secara teoritis, penelitian ini menawarkan kerangka konseptual baru yang mengintegrasikan teori FO dengan kebijakan agraria dan tata ruang. Secara kebijakan, rekomendasi restrukturisasi yang dihasilkan diharapkan dapat menjadi peta jalan yang konkret bagi para pembuat kebijakan dalam merancang regulasi yang lebih adaptif dan berbasis bukti. Secara praktis, temuan penelitian ini dapat menjadi panduan operasional bagi pemerintah daerah dalam mengelola investasi asing langsung, meminimalkan praktik ilegal, dan memastikan manfaat ekonomi yang inklusif.

## Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan desain penelitian kualitatif dengan pendekatan analisis deskriptif. Desain ini dipilih untuk memberikan pemahaman yang mendalam dan komprehensif mengenai kompleksitas regulasi kepemilikan asing dan kesiapan kebijakan pertanahan Indonesia dalam mendukung investasi FO. Penelitian ini mengimplementasikan dua metode analisis yang saling melengkapi: (1) Tinjauan Literature Terintegrasi (Integrative Literature Review/ILR) untuk membangun fondasi teoretis dan konseptual, dan (2) Analisis Isi (Content Analysis/CA) untuk menganalisis kebijakan dan merumuskan rekomendasi strategis. Kombinasi metode ini menyintesis bukti-bukti global sekaligus mengkontekstualisasikannya dalam lanskap regulasi pertanahan di Indonesia.

Metode pertama yang digunakan adalah ILR, sebagaimana dirumuskan oleh Whitemore dan Knafl (2005). Metode ini dipilih karena kemampuannya untuk mensintesis berbagai jenis aliran literatur, baik studi empiris maupun teoritis, guna memberikan pemahaman komprehensif mengenai fenomena baru yang kompleks (Torraco, 2016). Berbeda dengan tinjauan pustaka sistematis yang membatasi pada studi dengan desain metodologi serupa, ILR memungkinkan integrasi dan sintesis dari beragam jenis penelitian. Sebagaimana diilustrasikan dalam Gambar 2, proses seleksi bertahap menghasilkan 30 literatur inti yang menjadi basis data primer untuk analisis mendalam dalam studi ini.



Gambar 2. Proses seleksi dokumen literatur  
Sumber: Hasil olahan penulis (2025)

Proses pencarian dan seleksi literatur dilakukan menggunakan pendekatan sistematis melalui dua alur identifikasi topik utama, yaitu studi bertema *family office* dan investasi, serta studi mengenai kepemilikan tanah oleh orang asing. Kedua jalur pencarian ini menerapkan

protokol inklusi dan eksklusi yang ketat guna menjamin validitas data. Kriteria inklusi meliputi: (1) Jenis Naskah: Dibatasi hanya pada artikel jurnal ilmiah terindeks Scopus; (2) Batasan Waktu: Publikasi diterbitkan dalam kurun waktu 15 tahun terakhir (2010–2025). Pada tahap penyaringan, kriteria eksklusi diterapkan secara otomatis dan manual terhadap artikel opini serta naskah yang tidak menyediakan akses teks penuh (*full-text*). Setelah melalui penilaian kelayakan pada masing-masing topik secara terpisah, literatur yang memenuhi syarat dari kedua alur tersebut kemudian digabungkan (*merged*) menjadi satu kesatuan korpus studi. Analisis akhir terhadap seluruh naskah terpilih ini dilakukan melalui pembacaan kritis (*critical appraisal*) dan sintesis tematik kualitatif untuk mengidentifikasi irisan argumen, temuan empiris, dan implikasi kebijakan yang relevan.

Selanjutnya, data dari dokumen regulasi dianalisis menggunakan teknik CA. Unit analisis yang ditetapkan adalah pasal dan ayat dalam peraturan perundang-undangan serta argumen kebijakan dalam naskah akademik. Proses pengkodean dilakukan berdasarkan tiga kategori tema apriori untuk memetakan kesenjangan regulasi, yaitu: (a) Kesenjangan Regulasi (pertentangan antar aturan); (b) Hambatan Institusional (kendala birokrasi dan perizinan); dan (c) Peluang Adaptasi (ruang diskresi kebijakan). Melalui CA, isi dari berbagai naskah dokumen yang belum terstruktur dapat dipahami maknanya (Gheyle & Jacobs, 2017).

Data yang dianalisis dengan teknik CA merupakan dokumen-dokumen peraturan kebijakan pertanahan yang berlaku di Indonesia. Dokumen inti yang dikaji meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai fondasi hukum agraria nasional, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Rumah Susun, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, beserta peraturan pelaksanaannya seperti Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN (Permen ATR/KaBPN) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, serta PP Nomor 28 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko yang terkait dengan penanaman modal.

## Hasil dan Pembahasan

### Dinamika Global Kepemilikan Asing Atas Tanah: Antara Kedaulatan dan Investasi

Analisis terhadap literatur terpilih mengungkapkan bahwa ketegangan antara menarik investasi asing dan melindungi kedaulatan agraria bukan hanya fenomena unik Indonesia, melainkan isu global yang merentang di berbagai benua. Isu ini menempatkan negara-negara di dunia pada dilema yang kompleks: di satu sisi, investasi asing menjanjikan suntikan modal dan teknologi, namun di sisi lain, ketidakmampuan mengelola regulasi dapat mengikis kedaulatan nasional dan memicu ketidakadilan sosial.

Di benua Afrika, studi Ogbuabor dan Ajah (2020) menyoroti kasus di Nigeria di mana keputusan Mahkamah Agung (kasus Huebner v Aeronautical) justru menciptakan ketidakpastian hukum yang kontra-produktif terhadap iklim investasi. Mereka menemukan bahwa interpretasi kaku terhadap *Land Use Act* yang melarang kepemilikan asing seringkali bertentangan dengan perjanjian investasi internasional, sebuah preseden buruk yang perlu

dihindari oleh negara berkembang lainnya. Hal ini menggarisbawahi bahwa regulasi yang tidak jelas atau bertentangan dengan komitmen global dapat menjadi penghalang utama bagi investasi yang sah, sementara tetap membuka celah bagi praktik informal.

Bergeser ke Amerika Selatan, Murmis dan Murmis (2012) dalam studinya di Argentina memperingatkan tentang risiko konsentrasi lahan (*land concentration*) oleh korporasi asing yang memarginalisasi pertanian keluarga. Temuan ini beresonansi dengan argumen (Vachadze, 2013a), dalam tinjauan lintas negara berkembang, menyimpulkan bahwa liberalisasi pasar tanah tanpa proteksi domestik yang kuat seringkali gagal menciptakan situasi *win-win*. Alih-alih mendorong pertumbuhan ekonomi yang inklusif, kebijakan semacam ini malah dapat menjebak negara tuan rumah dalam deindustrialisasi jika transfer teknologi dan keterkaitan dengan ekonomi lokal tidak terjadi, sehingga hanya menghasilkan skenario *win-lose* yang memperlebar kesenjangan. Risiko ini diperparah oleh ketidakstabilan politik dan lemahnya institusi hukum, yang menurut temuan Curran et al. (2016) berpengaruh negatif signifikan terhadap arus Investasi Asing Langsung (*Foreign Direct Investment*/FDI) di sektor pertanian negara berkembang. Investor cenderung menghindari yurisdiksi dengan sistem kepemilikan tanah yang tidak jelas.

Di benua Eropa, Dzenovska (2024) memberikan perspektif sosiopolitik yang menarik dari Latvia. Ia memperkenalkan konsep *good enough sovereignty*, di mana negara mencoba menyeimbangkan tekanan pasar bebas Uni Eropa (yang memungkinkan petani Denmark membeli lahan di Latvia) dengan sentimen nasionalis lokal. Hal ini menunjukkan bahwa bahkan di negara dengan integrasi ekonomi regional yang tinggi, resistensi psikologis dan politis terhadap penguasaan tanah oleh asing tetap menjadi isu sensitif. Tanah tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai simbol identitas dan kedaulatan yang perlu dilindungi, meski dalam bentuk kompromi. Konsep serupa dapat diamati dalam pembentukan sikap publik terhadap redistribusi lahan di negara-negara pasca-sosialis, di mana persepsi keadilan sosial dan mobilitas antar-generasi turut membentuk respons politik terhadap kepemilikan asing (Gugushvili, 2016).

Sementara itu, di benua Asia, Hariyanto et al. (2024) dan Sumarja et al. (2023) mencatat bahwa pembatasan legal yang ketat di Indonesia, tanpa didukung penegakan hukum dan sistem administrasi yang kuat, justru memicu praktik pasar gelap melalui perjanjian *nominee*. Praktik ini merugikan negara dari aspek penerimaan pajak, mendistorsi pasar, dan menggerus hak masyarakat lokal. Jika dikomparasikan dengan Belanda, Indonesia masih tertinggal dalam aspek transparansi registrasi yang menjamin kepastian hukum bagi semua pihak tanpa mengorbankan prinsip nasionalitas. Hal ini mengisyaratkan bahwa kunci kebijakan yang efektif bukan terletak pada pelarangan mutlak, melainkan pada penciptaan sistem yang transparan, terukur, dan dapat ditegakkan, sehingga kepentingan investasi dan kedaulatan dapat dikelola secara seimbang.

### **Karakteristik *Family Office* dan Implikasinya terhadap Tata Ruang**

Memahami FO tidak bisa dilepaskan dari preferensi spasial dan perilaku investasi mereka terhadap aset riil. Literatur menunjukkan bahwa FO memiliki karakteristik unik yang

membedakannya dari *Private Equity* atau investor institusional lainnya, yang berimplikasi langsung pada kebutuhan dan dampaknya terhadap tata ruang.

Dari perspektif Amerika Utara, Welsh et al. (2013) mengidentifikasi bahwa FO modern telah berevolusi dari sekadar pengelola kekayaan menjadi entitas yang sangat canggih, yang membutuhkan infrastruktur fisik dan legal yang mendukung diversifikasi aset, mulai dari properti mewah hingga investasi berdampak (*impact investing*). Portofolio mereka sering kali mencakup aset-aset strategis yang membentuk lanskap fisik, seperti perkantoran premium, *real estate* pertanian berkelanjutan, atau fasilitas hiburan eksklusif. Dalam konteks investasi yang lebih spesifik, Cho et al. (2025) mengilustrasikan kecanggihan FO dalam berinvestasi pada aset alternatif berisiko tinggi namun berpotensi imbal besar, seperti dana pengembangan obat melalui *Adaptive Platform Trials*, menunjukkan kemampuan mereka mengelola portofolio kompleks yang melampaui aset tradisional.

Di kawasan Eropa (DACH - Jerman, Austria, Swiss), Schickinger et al. (2023) menemukan bahwa *Single Family Offices* (SFOs) cenderung lebih menghindari utang (*debt-averse*) dan lebih berorientasi pada pelestarian aset (*asset preservation*) dibandingkan perusahaan ekuitas swasta. Implikasi tata ruangnya adalah preferensi FO terhadap aset properti *freehold* atau hak jangka panjang yang aman sebagai sarana penyimpan kekayaan (*store of value*) lintas generasi, berbeda dengan investor spekulatif yang memutar aset dalam jangka pendek. Investasi mereka bersifat transformatif namun bertahap, mengutamakan kualitas, keberlanjutan, dan nilai warisan (*legacy value*) atas keuntungan jangka pendek. Hal ini menuntut kepastian hukum yang sangat tinggi, karena perencanaan mereka sering melampaui siklus politik dan perencanaan daerah. Hal tersebut menjadi salah satu peran kunci dalam keberlangsungan FO (Neckebrouck et al., 2017). Kerangka konseptual yang lebih luas dikemukakan oleh De Massis et al. (2021) yang melihat FO sebagai bagian dari *Family Boundary Organizations* dalam suatu ekosistem organisasi keluarga, yang merancang tata ruang global privat untuk portofolio kekayaan keluarga, termasuk aset-aset fisik di berbagai benua.

Studi dari Asia Timur, khususnya Korea Selatan oleh Yin (2024), menambahkan dimensi kultural, di mana FO seringkali menginvestasikan dananya pada aset bernilai seni dan budaya tinggi. Dalam konteks tata ruang, ini menerjemahkan kebutuhan akan zona khusus yang tidak hanya fungsional secara ekonomi, tetapi juga memiliki estetika dan nilai gaya hidup (*lifestyle value*) yang tinggi, seperti kawasan wisata premium, distrik seni, atau *family academies*. Pendekatan ini secara efektif menciptakan zonasi privat berbasis nilai (*value-based private zoning*) di dalam zonasi publik, di mana FO mengelola kluster aset berdasarkan visi keluarga yang holistik, sebagaimana juga dijelaskan dalam kerangka oleh Wessel et al. (2014) yang menekankan bahwa "*one size does not fit all*" dalam struktur FO.

Namun, tanpa regulasi tata ruang yang ketat dan antisipatif, masuknya modal besar dengan karakteristik jangka panjang ini berisiko menciptakan distorsi. Seperti dicatat oleh Sumarja et al. (2023) di kawasan wisata Indonesia, ekspansi properti asing dapat memicu alih fungsi lahan produktif, marginalisasi penduduk lokal, dan gentrifikasi. Oleh karena itu, konsep

"Zona Khusus" menjadi relevan sebagai filter spasial dan regulatif yang cerdas. Strategi zonasi seperti ini memiliki preseden, sebagaimana diterapkan di Jepang di mana kota-kota padat memprioritaskan zona berfokus hunian, namun beberapa kota juga menetapkan zona independen untuk secara khusus mempertahankan fungsi hunian di luar area fokus tersebut (Yoon, 2020). Zona Khusus dapat dirancang dengan prinsip serupa untuk memfasilitasi kebutuhan aset jangka panjang dan dampak positif FO, sekaligus membatasi dan mengarahkan dampak spasialnya guna mencegah fragmentasi kepemilikan dan pelanggaran rencana tata ruang yang lebih luas.

### **Urgensi Transformasi Layanan Pertanahan dan Transparansi Data**

Keberhasilan menarik FO dan mengelola investasi asing yang bertanggung jawab tidak hanya bergantung pada kebijakan kepemilikan yang jelas, tetapi juga secara kritis bergantung pada kualitas layanan pertanahan dan tingkat transparansi data. Investor kelas atas ini menuntut standar layanan yang setara dengan efisiensi dan keandalan yang ditemui di sektor perbankan privat atau yurisdiksi internasional utama.

Studi di Eropa Timur oleh Kozińska (2021) menekankan bahwa keunggulan kompetitif layanan pengelolaan kekayaan (*wealth management*) terletak pada personalisasi, privasi, dan objektivitas. Jika diterjemahkan ke dalam layanan publik di Indonesia, Kementerian ATR/BPN perlu menyediakan jalur layanan prioritas yang efisien, terprediksi, dan privat bagi investor strategis, namun tetap dalam koridor akuntabilitas dan nondiskriminatif. Layanan *one-stop service* yang terintegrasi dengan sistem perizinan berusaha dan imigrasi menjadi keharusan untuk mengurangi biaya transaksi dan ketidakpastian.

Tantangan transparansi data menjadi sorotan utama di berbagai yurisdiksi, seperti yang diungkapkan Smith et al. (2023) dalam konteks Australia. Mereka mengkritik politik data di sektor pertanahan, di mana kurangnya transparansi mengenai kepemilikan lahan yang sebenarnya, sering disembunyikan melalui struktur *trust* atau perusahaan *holding*, menghambat pengawasan publik dan evaluasi kebijakan. Pelajaran penting bagi Indonesia adalah keharusan membangun sistem kadaster digital yang transparan dan dapat diakses, namun dirancang dengan cermat untuk melindungi privasi data sensitif investor yang sah. Keseimbangan ini penting untuk membangun kepercayaan sekaligus mencegah penyalahgunaan dan praktik *nominee*. Sistem seperti ini juga akan menjadi alat vital bagi pemerintah dalam memetakan dan memantau kepemilikan asing secara *real-time*. Kompleksitas struktur kepemilikan yang digunakan oleh keluarga kaya, seperti yang dijelaskan dalam studi tata kelola keluarga oleh Zellweger dan Kammerlander (2015), menuntut sistem data yang dapat menelusuri kepemilikan akhir (*beneficial ownership*).

Selain itu, tren global yang kuat menuju keberlanjutan dan investasi beretika juga memengaruhi ekspektasi terhadap layanan pertanahan. Jakob et al. (2022) di Swiss dan Smulowitz & Vogel (2025) menekankan pentingnya data terkait *Environmental, Social, and Governance* (ESG) dalam penilaian aset bangunan dan lahan. Banyak FO generasi baru mengintegrasikan kriteria keberlanjutan, dampak sosial, dan filantropi ke dalam strategi investasi mereka, sebagaimana dijelaskan oleh Hayoz et al. (2025) dan Sklair dan Glucksberg



(2021). Oleh karena itu, layanan pertanahan modern tidak boleh lagi sekadar menyediakan data sertipikat, tetapi juga harus mampu menyediakan atau terintegrasi dengan data pendukung terkait status lingkungan, kesesuaian dengan *green building standards*, dan dampak sosial proyek. Layanan yang dilengkapi dengan data ESG ini akan menjadi nilai tambah yang signifikan dalam menarik FO yang berorientasi pada legacy dan keberlanjutan, sekaligus memastikan investasi yang masuk selaras dengan komitmen nasional terhadap pembangunan berkelanjutan.

Transformasi ini juga harus mencakup aspek tata kelola internal dalam pengambilan keputusan investasi. Scherer (2024) mengkritik kelemahan komite investasi tradisional yang rentan bias dan mengusulkan model berbasis anonimitas dan *averaging* algoritmik. Prinsip-prinsip objektivitas dan pengurangan bias ini dapat diadopsi dalam desain sistem verifikasi kepemilikan dan pemberian izin, dengan memanfaatkan big data dan kecerdasan buatan untuk mendukung keputusan yang lebih transparan dan konsisten, jauh dari potensi manipulasi dan subjektivitas.

### **Restrukturisasi Kebijakan Pertanahan untuk Investasi dan Keberlanjutan di Indonesia**

Temuan dari analisis ILR pada tiga sub-pembahasan sebelumnya menegaskan bahwa tantangan utama masuknya FO ke Indonesia adalah adanya asimetri antara kebutuhan investor akan kepastian jangka panjang dengan persepsi risiko hukum dalam regulasi agraria nasional. Penelitian ini mengusulkan restrukturisasi kebijakan yang tidak bersifat destruktif terhadap UUPA, melainkan adaptif dan berkelanjutan melalui mekanisme *regulatory sandbox*. Peningkatan kebijakan pengelolaan sumber daya lahan dapat mendorong praktik pengelolaan lahan yang berkelanjutan (Auzins et al., 2022). Berdasarkan analisis CA terhadap regulasi eksisting dan komparasi literatur, kesenjangan kritikal dan usulan solusi restrukturisasi kebijakan dipetakan pada Tabel 1.

Berdasarkan Tabel 1, isu paling krusial adalah mendefinisikan kembali konsep "akses asing" terhadap tanah agar selaras dengan konstitusi. Penting untuk ditegaskan bahwa dalam konteks penelitian ini, terminologi "kepemilikan asing" tidak merujuk pada pengalihan kedaulatan tanah menjadi Hak Milik (*freehold*), yang secara tegas dilarang oleh Pasal 21 UUPA. Sebaliknya, konsep yang ditawarkan adalah "Hak Pemanfaatan Eksklusif" melalui skema Hak Pakai. Amandemen UUPA tidak perlukan sebagai solusi konstitusional. Langkah yang lebih feasible secara yuridis adalah penguatan peraturan pelaksana (*implementing regulations*) yang bersifat *lex specialis*.

Tabel 1. Matriks Kesenjangan Regulasi, Implikasi, dan Usulan Restrukturisasi

| Kategori Analisis        | Kesenjangan Regulasi  | Implikasi bagi Investor dan FO  | Usulan Restrukturisasi  |
|--------------------------|---|---|---|
| Ketidaksesuaian Normatif | <ul style="list-style-type: none"> <li>- WNA dilarang memiliki Hak Milik.</li> <li>- Hak Pakai untuk WNA dibatasi peruntukan hunian,</li> </ul> | Terbatasnya instrumen lindung nilai ( <i>hedging</i> ) aset riil. Investor enggan menanam modal besar pada aset | Optimalisasi Hak Pakai dengan kepastian durasi yang maksimal sesuai koridor |

|                        |  |   |  |
|------------------------|--|---|--|
|                        | bukan portofolio investasi aset komersial luas.  | yang statusnya dianggap "kelas dua" ( <i>bukan freehold</i> ).  | undang-undang, yang diberikan secara terintegrasi di dalam Zona Khusus.  |
| Hambatan Institusional | Birokrasi perizinan pemanfaatan ruang seragam untuk seluruh wilayah. Proses validasi data pertanahan memakan waktu.          | Hilangnya momentum investasi. FO membutuhkan kecepatan eksekusi ( <i>speed of execution</i> ) dan kerahasiaan ( <i>privacy</i> ).             | Pembentukan Layanan Pertanahan Terpadu ( <i>VIP Lane</i> ) di dalam Zona Khusus dengan standar <i>Service Level Agreement</i> (SLA) internasional. |
| Peluang Adaptasi       | Belum adanya regulasi spesifik yang mengatur kawasan khusus yang mengintegrasikan insentif fiskal dengan kepastian tenurial. | Risiko ketidakteraturan pasar tanah jika akses lahan oleh WNA dilakukan secara menyebar ( <i>scattered</i> ) di tengah permukiman masyarakat. | Penetapan Zona Khusus. Hak pemanfaatan oleh asing dibatasi secara ketat hanya di dalam poligon zona ini untuk mencegah spekulasi tanah liar.       |

Sumber: Hasil olahan penulis (2025)

Mekanisme penafsiran resmi yang diusulkan adalah memanfaatkan ruang fleksibilitas dalam Pasal 41 UUPA. Pemerintah dapat menerbitkan regulasi yang memberikan tafsir progresif mengenai Hak Pakai untuk investasi. Dalam kerangka ini, investor asing diberikan jaminan kepastian waktu pemanfaatan lahan yang kompetitif dan terukur sejak awal perjanjian, sesuai dengan siklus bisnis yang wajar, tanpa melanggar batas maksimum yang ditetapkan undang-undang. Skema ini memastikan bahwa secara hukum, tanah tetap di bawah kedaulatan negara atau pengelolaan badan otorita, namun secara ekonomi, investor memiliki rasa aman dan kepastian yang setara dengan kepemilikan untuk mengoperasikan dan mengembangkan asetnya.

Lebih lanjut, untuk memitigasi risiko sosial sebagaimana diperingatkan oleh Sumarja et al. (2023) dan Vachadze (2013b), restrukturasi ini harus dibingkai dalam konsep Zonasi Khusus. Hak pemanfaatan lahan oleh entitas asing tidak boleh diberlakukan secara umum di seluruh wilayah republik, melainkan terbatas secara lokus di dalam Zona Khusus Kepemilikan Asing (ZKKA) yang ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Pendekatan zonasi ini bertindak sebagai filter spasial yang memberikan kemudahan birokrasi, kepastian hak, dan insentif fiskal terukur di dalam zona, sekaligus menutup rapat celah penguasaan tanah oleh asing di kawasan-kawasan sensitif seperti Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B), kawasan konservasi, wilayah adat, dan permukiman rakyat di luar zona tersebut. Hal tersebut diperlukan untuk mengatasi ketidakjelasan dalam implementasi praktis dan masalah

penegakan hukum, sehingga dibutuhkan zona khusus dengan aturan yang jelas dan dapat ditegakkan (Ngabiyanto et al., 2024; Suharyanti & Sukma, 2019).

Dengan demikian, integrasi antara instrumen hukum yang adaptif (Optimalisasi Hak Pakai) dan instrumen tata ruang yang ketat (Zonasi Khusus) menjadi kunci restrukturisasi kebijakan ini. Regulasi investasi seharusnya dapat diterapkan secara berbeda tergantung pada permodalan eksternal dan kebijakan sektor (Sinnig & Zetzsche, 2023). Model *regulatory sandbox* di dalam ZKKA memungkinkan pengujian kebijakan baru dalam lingkungan terkendali sebelum diterapkan lebih luas. Strategi ini sejalan dengan PP No. 18/2021 dan PP No. 28/2025 yang menunjukkan perlunya harmonisasi dan spesifikasi lebih lanjut. Model ini dengan tegas menegaskan posisi Indonesia yang terbuka dan kompetitif terhadap arus investasi global dan FO, namun tetap teguh memegang prinsip konstitusional bahwa tanah adalah untuk kemakmuran rakyat, di mana asing hanya diberikan hak untuk memanfaatkannya secara terbatas, terkendali, dan berkelanjutan, bukan untuk memiliki kedaulatannya. Pemanfaatan lahan tersebut harus selaras dengan nilai-nilai Pancasila (Alan, 2018).

### **Strategi Menjawab Tantangan *Family Office* dan Investasi Global**

Kebijakan pembentukan FO di Indonesia membuka peluang strategis untuk menarik investasi jangka panjang dari UHNWI, sekaligus menjadi ujian bagi sistem pertanahan nasional. Tantangan utama, seperti dikemukakan oleh Lubis et al. (2025), terletak pada potensi eskalasi konflik agraria jika tidak diiringi dengan penguatan regulasi zonasi, pengawasan kepemilikan, dan tata kelola pertanahan berbasis teknologi. Untuk merespons dan mengantisipasi dinamika investasi global secara proaktif, diperlukan strategi terintegrasi oleh Kementerian ATR/BPN (Gambar 3) yang tidak hanya menciptakan kepastian tetapi juga mengelola risiko secara cerdas.

Dalam kerangka regulasi Indonesia, khususnya UUPA, PP No. 18/2021, serta Permen ATR/KaBPN No. 18/2021, kepemilikan asing secara tegas dibatasi hanya pada Hak Pakai. Kerangka hukum nasional tidak mengakui kepemilikan *freehold* atau Hak Milik bagi pihak asing. Di sisi lain, ruang lingkup Hak Pakai perlu diperluas tidak hanya untuk tujuan hunian, melainkan juga mencakup beragam portofolio investasi, seperti pusat kegiatan korporat (*corporate hub*), galeri seni, fasilitas penelitian, dan resort berbasis prinsip keberlanjutan, sebagaimana diakomodasi dalam ketentuan peraturan pelaksanaan tersebut.

Pertama, pemetaan dan penetapan zonasi prioritas menjadi landasan kebijakan yang krusial. Strategi ini diwujudkan melalui penerapan kebijakan kepemilikan asing secara zonatif, yang memastikan akses kepemilikan asing bersifat terbatas, selektif, dan terpantau. Penetapan ZKKA berbasis RDTR digital dan kawasan strategis nasional akan mengarahkan investasi ke wilayah dengan daya dukung sosial-lingkungan yang memadai, sekaligus mencegah eksploitasi ruang di kawasan lindung, pertanian produktif, dan area adat. Pemanfaatan ruang seharusnya berkontribusi pada keberlanjutan lingkungan dan sosial (Ma'sura et al., 2022; Siregar et al., 2021). Implementasinya memerlukan penyusunan Permen ATR/KaBPN tentang ZKKA, integrasi dengan sistem GISTARU, dan pengembangan

*dashboard* pemantauan kepemilikan asing yang terhubung dengan Pusat Data dan Informasi (Pusdatin).



Gambar 3. Lima rekomendasi strategi  
Sumber: Hasil olahan penulis (2025)

Kedua, pengembangan sistem verifikasi kepemilikan berbasis risiko diperlukan untuk mengatasi kompleksitas modus kepemilikan ilegal. Dalam menghadapi praktik seperti skema *nominee*, pemanfaatan kecerdasan buatan (*Artificial Intelligence/AI*) dan *big data* menjadi instrumen vital. Sistem ini akan mendeteksi anomali transaksi, mencocokkan data lintas sektor (imigrasi, perbankan, perpajakan), dan memberikan peringatan dini terhadap pelanggaran hukum. Peringatan tersebut untuk mencegah hal-hal seperti pencucian uang dan penghindaran pajak (Gunadi et al., 2023). Strategi ini berjalan beriringan dengan sinkronisasi hak atas tanah dengan tata ruang, di mana setiap penerbitan hak harus melalui validasi kesesuaian ruang berbasis RDTR. Untuk investasi jangka panjang, dapat dipertimbangkan konversi terbatas HGU ke Hak Pakai atau pemanfaatan HPL Bank Tanah dengan pengawasan berbasis proyek, yang rencananya akan diwujudkan melalui penyusunan SOP teknis dan kolaborasi dengan Kementerian Investasi dan Hilirisasi/BKPM.

Ketiga, reformasi kebijakan harus didukung oleh digitalisasi dan integrasi layanan pertanahan secara menyeluruh. Langkah ini mencakup penyederhanaan proses penetapan hak melalui penerapan Standar Pelayanan Minimal (SPM) dan layanan fast track untuk proyek strategis, yang diintegrasikan dengan *Online Single Submission-Risk Based Approach* (OSS-RBA). Pembentukan Layanan Pertanahan Terpadu (*VIP Lane*) di dalam ZKKA dengan *Service Level Agreement* (SLA) yang kompetitif menjadi keniscayaan untuk memenuhi kebutuhan FO akan kecepatan dan kerahasiaan transaksi yang profesional.

Keempat, pembangunan ekosistem investasi yang sehat memerlukan regulasi pendukung khusus bagi investasi dan FO. Kehadiran FO sebagai entitas dengan kebutuhan manajemen aset kompleks lintas yurisdiksi memerlukan kerangka hukum yang spesifik.

Penyusunan Peraturan Menteri khusus yang mengatur konversi atau pemberian Hak Pakai jangka panjang untuk kegiatan investasi non-hunian akan memberikan kepastian hukum tertinggi. Regulasi ini harus secara eksplisit mengatur bentuk kepemilikan (Hak Pakai), lokasi (hanya dalam ZKKA), batasan luas, kewajiban pelaporan, serta prosedur transparansi yang wajib dipatuhi FO.

Kelima, keberhasilan implementasi sangat bergantung pada kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) dan kelembagaan di tingkat lapangan. Peningkatan kapasitas dan integritas pegawai pertanahan, khususnya di daerah magnet investasi seperti Bali, IKN, dan Labuan Bajo, menjadi prasyarat mutlak. Pelatihan SDM daerah berbasis spasial dan hukum agraria, serta penguatan fungsi pengawasan dan verifikasi teknis, akan memastikan kebijakan yang telah dirumuskan dapat diimplementasikan secara efektif.

Dengan strategi multidimensi ini, FO tidak hanya akan berperan sebagai instrumen menarik investasi global, tetapi juga menjadi katalisator untuk mempercepat modernisasi dan reformasi tata kelola pertanahan nasional. Sinergi antara pemetaan dan zonasi, verifikasi kepemilikan, reformasi kebijakan, dukungan regulasi, dan pengembangan SDM merupakan jawaban strategis dan proporsional atas kompleksitas tantangan investasi global, sekaligus bentuk konkret penegasan komitmen Indonesia terhadap kedaulatan agraria, keberlanjutan lingkungan, dan keadilan sosial.

## Kesimpulan

Penelitian ini berhasil menyimpulkan tiga temuan utama yang menjawab tujuan kajian secara komprehensif. Pertama, sintesis literatur menunjukkan adanya urgensi kepastian hukum spasial bagi FO guna memitigasi risiko hukum dari praktik *nominee* melalui sinkronisasi regulasi kepemilikan asing. Kedua, restrukturisasi kebijakan melalui pembentukan ZKKA yang memanfaatkan skema Hak Pakai ditemukan sebagai solusi adaptif tanpa harus mengubah fundamental UUPA. Ketiga, strategi prioritas Kementerian ATR/BPN dirumuskan melalui lima pilar strategis yang mencakup pemetaan dan zonasi, verifikasi kepemilikan, reformasi kebijakan, dukungan regulasi, dan pengembangan SDM agraria.

Secara teoretis, artikel ini memberikan kontribusi orisinal dengan mensintesis teori tata kelola FO (*private zoning*) dengan kebijakan agraria nasional (*public zoning*). Integrasi ini menghasilkan kerangka konseptual ZKKA sebagai model filter spasial yang menjembatani kebutuhan fleksibilitas investasi privat dengan kontrol ketat atas kedaulatan ruang publik. Kontribusi ini memperluas diskursus kebijakan agraria dengan memperkenalkan metode bagi negara untuk mengelola yurisdiksi investasi secara eksklusif tanpa harus mengorbankan stabilitas hukum kepemilikan tanah nasional di luar zona yang ditentukan.

Meskipun penelitian ini memberikan peta jalan strategis, terdapat keterbatasan terkait fokus analisis yang masih berpusat pada dokumen regulasi dan literatur sekunder. Riset di masa depan direkomendasikan untuk melakukan studi empiris lapangan guna menguji efektivitas implementasi *regulatory sandbox* di dalam ZKKA terhadap perilaku nyata investor FO dan dampaknya terhadap harga properti lokal. Selain itu, eksplorasi lebih lanjut mengenai

integrasi instrumen ESG dalam valuasi aset pertanahan di ZKKA menjadi krusial untuk memastikan investasi yang masuk selaras dengan komitmen keberlanjutan nasional.

## Daftar Pustaka

- Alan, M. F. (2018). Revitalisasi Nilai-Nilai Pancasila Dalam Pengelolaan Sumber Daya Agraria di Indonesia. *Justitia et Pax*, 33(2). <https://doi.org/10.24002/jep.v33i2.1600>
- Auzins, A., Brokking, P., Jürgenson, E., Lakovskis, P., Paulsson, J., Romanovs, A., Valčiukienė, J., Viesturs, J., & Weninger, K. (2022). Land Resource Management Policy in Selected European Countries. *Land*, 11(12), 2280. <https://doi.org/10.3390/land11122280>
- Cho, J., Sorets, E., Chaudhuri, S., De Mattos, A., Drake, K., Cudkowicz, M. E., Ortiz, R., Hasenoehrl, M., Chase, M., Harkey, B., Paganoni, S., Frishkopf, J., & Lo, A. W. (2025). Financing drug development via adaptive platform trials. *Plos One*, 20(7 July), 1–15. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0325826>
- Curran, M., Kiteme, B., Wünscher, T., Koellner, T., & Hellweg, S. (2016). Pay the farmer, Or buy the land? Cost-effectiveness of payments for ecosystem services versus land purchases or easements in Central Kenya. *Ecological Economics*, 127, 59–67. <https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2016.03.016>
- De Massis, A., Kotlar, J., & Manelli, L. (2021). Family Firms, Family Boundary Organizations, and the Family-Related Organizational Ecosystem. *Family Business Review*, 34(4), 350–364. <https://doi.org/10.1177/08944865211052195>
- Dzenovska, D. (2024). Good enough sovereignty, or on land as property and territory in Latvia. *History and Anthropology*, 35(3), 415–433. <https://doi.org/10.1080/02757206.2022.2139253>
- Gheyle, N., & Jacobs, T. (2017). Content analysis: a short overview. *Centre for EU Studies*, December, 1–17. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.33689.31841>
- Gugushvili, A. (2016). “Money can’t buy me land”: Foreign land ownership regime and public opinion in a transition society. *Land Use Policy*, 55, 142–153. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.03.032>
- Gunadi, A., Aprilia, I. S., Johan, S., Yuan, L. Y., & Syailendra, M. R. (2023). Is the Use of Nominees in Any Form Illegal? *International Journal of Application on Social Science and Humanities*, 1(1), 1259–1266. <https://doi.org/10.24912/ijassh.v1i1.25804>
- Hariyanto, Azizah, M., & Nurhidayatuloh. (2024). Does the Government’s Regulations in Land Ownership Empower the Protection of Human Rights? *Journal of Human Rights, Culture and Legal System*, 4(2), 391–421. <https://doi.org/10.53955/jhcls.v4i2.222>
- Hayoz, P., Ge, B., & De Massis, A. (2025). Research on family offices: What is the way forward? A systematic literature review. *Journal of Family Business Strategy*, 16(3), 100670. <https://doi.org/10.1016/j.jfbs.2025.100670>
- Jakob, M., Ostermeyer, Y., Nägeli, C., & Hofer, C. (2022). Overcome data gaps to benchmark building stocks against climate targets related to the EU taxonomy and other decarbonisation initiatives. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*,

- 1085(1), 44DUMMY. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1085/1/012042>
- Kenyon-Rouvinez, D., & Park, J. E. (2020). Family Office Research Review. *The Journal of Wealth Management*, 22(4), 8–20. <https://doi.org/10.3905/jwm.2019.1.093>
- Koh, A., & Lee, J. (2021). *Asian Family Businesses*. World Scientific. <https://doi.org/10.1142/12051>
- Kozińska, M. (2021). The competitive advantages of multi-family offices over banks in serving wealthy clients in poland. *European Journal of Family Business*, 11(2), 130–143. <https://doi.org/10.24310/ejfbefb.v11i2.11961>
- Lestari, E. (2024). Eskalasi Tata Kelola Kebijakan Pemerintah Daerah Terhadap Pertanian Berkelanjutan: Upaya Mewujudkan Kedaulatan Pangan Berbasis Kearifan Lokal. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 10(1). <https://doi.org/10.35194/jhmj.v10i1.4154>
- Lubis, I., Siregar, T., Lubis, D. I. S., Adawiyah, R., & Lubis, A. H. (2025). Integrasi Hukum Adat dalam Sistem Hukum Agraria Nasional: Tantangan dan Solusi dalam Pengakuan Hak Ulayat. *Tunas Agraria*, 8(2), 143–158. <https://doi.org/10.31292/jta.v8i2.401>
- Ma'sura, A., Suparji, S., & Sadino, S. (2022). Kepastian Hukum Pemanfaatan Ruang Pasca Adanya Putusan Mahkamah Agung Yang Menyatakan Tidak Sah dan Tidak Berlaku Umumnya Pasal Yang Mengatur Peruntukan Ruang Dalam Peraturan Daerah. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 7(1). <https://doi.org/10.36722/jmih.v7i1.1188>
- Murmis, M., & Murmis, M. R. (2012). Land concentration and foreign land ownership in Argentina in the context of global land grabbing. *Canadian Journal of Development Studies*, 33(4), 490–508. <https://doi.org/10.1080/02255189.2012.745395>
- Neckebrouck, J., Manigart, S., & Meuleman, M. (2017). Attitudes of family firms toward outside investors: the importance of organizational identification. *Venture Capital*, 19(1–2), 29–50. <https://doi.org/10.1080/13691066.2016.1255414>
- Ngabiyanto, N., Nurkhin, A., Rahman, Y. A., Fauzi, A. S., Lestari, P., Saputro, I. H., & Algifari, A. (2024). Analisis Pengaruh Investasi terhadap Produk Domestik Regional Bruto dalam Kerangka Pembangunan Berkelanjutan. *Business and Accounting Education Journal*, 5(2), 313–324. <https://doi.org/10.15294/baej.v5i2.12563>
- Ogbuabor, C. A., & Ajah, D. U. (2020). Can a foreigner own land in Nigeria? The supreme court decision in gerhard Huebner v aeronautical industrial engineering and project management company limited. *Journal of African Law*, 64(1), 127–141. <https://doi.org/10.1017/S0021855319000330>
- Rivo-López, E., Villanueva-Villar, M., Suárez-Blázquez, G., & Reyes-Santías, F. (2021). How does a business family manage its wealth? A family office perspective. *Journal of Family Business Management*, 11(4), 496–511. <https://doi.org/10.1108/JFBM-03-2020-0021>
- Rustiadi, E., Indraprahasta, G. S., & Mulya, S. P. (2021). *Teori Perencanaan: Mazhab dan Praktik Perencanaan Pengembangan Wilayah*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Scherer, B. (2024). Optimal design of investment committees. *Journal of Asset Management*, 25(2), 129–135. <https://doi.org/10.1057/s41260-023-00330-3>
- Schickinger, A., Bierl, P. A., Leitterstorf, M. P., & Kammerlander, N. (2023). Family-related

- goals, entrepreneurial investment behavior, and governance mechanisms of single family offices: An exploratory study. *Journal of Family Business Strategy*, 14(2), 100393. <https://doi.org/10.1016/j.jfbs.2020.100393>
- Sinnig, J., & Zetzsche, D. A. (2023). Traditional and Digital Limits of Collective Investment Schemes. *SSRN Electronic Journal*, 124(February), 1–14. <https://doi.org/10.2139/ssrn.4670918>
- Siregar, W., Nurlinda, I., & Priyanta, M. (2021). Kebijakan Penegakan Hukum Lingkungan Atas Pelanggaran Administrasi Tata Ruang dan Alih Fungsi Lahan Sempadan Sungai Dalam Rangka Terwujudnya Tata Ruang Yang Berkelanjutan. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 3(1), 130–149. <https://doi.org/10.23920/jphp.v3i1.710>
- Sklair, J., & Glucksberg, L. (2021). Philanthrocapitalism as wealth management strategy: Philanthropy, inheritance and succession planning among the global elite. *Sociological Review*, 69(2), 314–329. <https://doi.org/10.1177/0038026120963479>
- Smith, K., Langford, A., & Lawrence, G. (2023). Tracking farmland investment in Australia: Institutional finance and the politics of data mapping. *Journal of Agrarian Change*, 23(3), 518–546. <https://doi.org/10.1111/joac.12531>
- Smulowitz, M., & Vogel, P. (2025). The Role of Family Offices and Family Philanthropy in Building Legacies. *Philanthropy: Multidisciplinary Perspectives*, 248–262. <https://doi.org/10.4324/9781003546986-15>
- Suharyanti, N. P. N., & Sukma, P. A. P. (2019). Pengaturan Hukum Mengenai Harga Minimal Pembelian Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. *Yurispruden*, 2(1), 66–74. <https://doi.org/10.33474/yur.v2i1.1661>
- Sukamdani, N. (2023). Family Business Dynamics in Southeast Asia: A Comparative Study of Indonesia, Malaysia, Singapore, and Thailand. *JAS (Journal of ASEAN Studies)*, 11(1), 197–218. <https://doi.org/10.21512/jas.v11i1.9518>
- Sumarja, F. X., Sujadmiko, B., Nguyen, T. D., & Rusmawati, D. E. (2023). Transfer of Land Ownership and Marginalization as Impact of Tourism Industry. *Hasanuddin Law Review*, 9(2), 197–210. <https://doi.org/10.20956/halrev.v9i2.4593>
- Torraco, R. J. (2016). Writing Integrative Literature Reviews: Using the Past and Present to Explore the Future. *Human Resource Development Review*, 15(4), 404–428. <https://doi.org/10.1177/1534484316671606>
- Vachadze, G. (2013a). Capital accumulation with and without land market liberalization: beyond the “Win-Win” situation. *Agricultural and Food Economics*, 1(1), 2. <https://doi.org/10.1186/2193-7532-1-2>
- Vachadze, G. (2013b). Land market liberalization, transfer of agricultural technology, and the process of industrialization. *Land Use Policy*, 35, 388–394. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2013.06.004>
- Welsh, D. H. B., Memili, E., Rosplock, K., Roure, J., & Segurado, J. L. (2013). Perceptions of entrepreneurship across generations in family offices: A stewardship theory perspective. *Journal of Family Business Strategy*, 4(3), 213–226.



<https://doi.org/10.1016/j.jfbs.2013.07.003>

- Wessel, S., Decker, C., Lange, K. S. G., & Hack, A. (2014). One size does not fit all: Entrepreneurial families' reliance on family offices. *European Management Journal*, 32(1), 37–45. <https://doi.org/10.1016/j.emj.2013.08.003>
- Whittemore, R., & Knafl, K. (2005). The integrative review: Updated methodology. *Journal of Advanced Nursing*, 52(5), 546–553. <https://doi.org/10.1111/j.1365-2648.2005.03621.x>
- Yin, Y. (2024). Family Office Strategies in Art Investing: A Comprehensive Study Beyond Market Trends. *Revista de Gestão Social e Ambiental*, 18(7), e05668. <https://doi.org/10.24857/rgsa.v18n7-082>
- Yoon, C.-J. (2020). Between the Ideal and Reality of City Resizing Policy: Focused on 25 Cases of Compact City Plans in Japan. *Sustainability*, 12(3). <https://doi.org/10.3390/su12030989>
- Zellweger, T., & Kammerlander, N. (2015). Family, Wealth, and Governance: An Agency Account. *Entrepreneurship: Theory and Practice*, 39(6), 1281–1303. <https://doi.org/10.1111/etap.12182>

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Rumah Susun, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2025 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah