

ABSTRAK

PENGATURAN PENGUASAAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA (Studi Perbandingan dengan Malaysia)

Ligina Tesalonika (2410622026), Diani Sadiawati , Aurora Jilena Meliala

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia dan Malaysia serta mengkaji konsekuensi yuridis perbedaannya terhadap efektivitas kebijakan investasi properti di Indonesia. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh ketegangan antara asas nasionalitas dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang membatasi kepemilikan tanah bagi WNA dengan kebutuhan peningkatan investasi asing di sektor properti. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan komparatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Indonesia menerapkan pendekatan restriktif dengan membatasi WNA hanya pada Hak Pakai, sedangkan Malaysia melalui *National Land Code* 1965 mengadopsi pendekatan yang lebih terbuka dengan tetap memberikan kontrol administratif. Perbedaan tersebut menimbulkan konsekuensi yuridis, di mana pembatasan ketat di Indonesia memberikan perlindungan terhadap kedaulatan agraria, namun juga memicu praktik penyelundupan hukum seperti perjanjian *nominee* yang berpotensi batal demi hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 144/PDT/2021/PT DPS yang menyatakan perjanjian tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Kondisi ini berdampak pada menurunnya daya tarik investasi dan meningkatnya ketidakpastian hukum, sehingga diperlukan harmonisasi kebijakan melalui penguatan instrumen Hak Pakai, peningkatan pengawasan terhadap pemilik manfaat, serta adaptasi selektif praktik terbaik dari Malaysia guna mencapai keseimbangan antara perlindungan kedaulatan agraria dan peningkatan daya saing investasi properti.

Kata Kunci: Penguasaan Tanah; Warga Negara Asing; Asas Nasionalitas; Properti; Perbandingan Hukum

ABSTRACT

LEGAL REGULATION OF LAND CONTROL BY FOREIGN NATIONALS IN INDONESIA (A COMPARATIVE STUDY WITH MALAYSIA)

Ligina Tesalonika (2410622026), Diani Sadiawati , Aurora Jilena Meliala

This study aims to analyze the regulation of land control by foreign nationals within the land law systems of Indonesia and Malaysia and to examine the juridical consequences of these differences on the effectiveness of property investment policies in Indonesia. The study is grounded in the tension between the nationality principle under the Basic Agrarian Law (UUPA), which restricts land ownership for foreign nationals, and the need to enhance foreign investment in the property sector. This research employs a normative legal method with statutory and comparative approaches. The findings indicate that Indonesia adopts a restrictive approach by limiting foreign nationals to the right of use, whereas Malaysia, through the National Land Code 1965, applies a more open approach while maintaining administrative control. These differences generate juridical consequences, where Indonesia's strict limitations protect agrarian sovereignty but also encourage legal circumvention practices such as nominee agreements that are potentially null and void, as affirmed in the Denpasar High Court Decision Number 144/PDT/2021/PT DPS, which declares such agreements invalid and legally unenforceable. This condition leads to decreased investment attractiveness and increased legal uncertainty, thus requiring policy harmonization through strengthening the right of use framework, enhancing supervision of beneficial ownership, and selectively adopting best practices from Malaysia to achieve a balance between agrarian sovereignty protection and property investment competitiveness.

Keywords: *Land Control; Foreign Nationals; Nationality Principle; Property; Comparative Law*