

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis pengaturan penguasaan tanah oleh WNA di Indonesia dan Malaysia, Indonesia menerapkan pendekatan restriktif berbasis asas nasionalitas dalam UUPA: Hak Milik hanya untuk WNI, sementara WNA terbatas pada Hak Pakai (jangka waktu terbatas) dan pengecualian parsial HMSRS untuk rumah susun pasca-UU Cipta Kerja. Pendekatan ini mencerminkan komitmen konstitusional (Pasal 33 UUD 1945) untuk menjaga kedaulatan agraria, mencegah dominasi asing, serta memastikan fungsi sosial tanah, sebagai respons historis terhadap pengalaman kolonial. Sebaliknya, Malaysia melalui *National Land Code* 1965 lebih terbuka dan pragmatis: WNA dapat memiliki properti (*freehold/leasehold*) dengan kontrol administratif seperti persetujuan negara bagian dan batas nilai minimum, sehingga mencapai keseimbangan antara investasi asing dan perlindungan nasional tanpa rekayasa hukum rumit

Perbedaan ini menimbulkan konsekuensi yuridis signifikan bagi kebijakan investasi properti di Indonesia seperti pembatasan ketat menciptakan kepastian normatif dan proteksi nasional, tetapi menurunkan daya tarik investasi, memicu praktik *nominee* yang rentan batal demi hukum (seperti ditegaskan Putusan PT Denpasar No. 144/PDT/2021/PT DPS), serta menimbulkan ketegangan antara asas nasionalitas dan nondiskriminasi investasi. Dalam konteks ASEAN, hal ini berpotensi

melemahkan posisi Indonesia dibandingkan Malaysia yang menerapkan kebijakan investasi properti yang lebih fleksibel dalam koridor pengaturan hukumnya. Oleh karena itu, Indonesia perlu melakukan penyempurnaan pengaturan dan mekanisme administrasi guna menciptakan iklim investasi yang lebih kondusif tanpa mengurangi asas nasionalitas dan prinsip Hak Menguasai dari Negara sebagaimana diatur dalam UUPA. .

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan tersebut, pemerintah Indonesia disarankan melakukan penyempurnaan kebijakan hukum pertanahan mengenai penguasaan tanah oleh WNA guna menciptakan kebijakan investasi properti yang lebih kondusif tanpa mengesampingkan asas nasionalitas sebagai prinsip dasar UUPA. Penyempurnaan tersebut dapat difokuskan pada penguatan mekanisme Hak Pakai melalui pengaturan jangka waktu dan perpanjangan yang lebih prediktabel, transparan, dan berkelanjutan, serta pengembangan skema penguasaan alternatif yang memiliki kepastian hukum, seperti perluasan penerapan Hak Milik atas HMSRS atau pembentukan hak khusus di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Upaya tersebut diharapkan mampu meminimalkan praktik penyelundupan hukum melalui skema *nominee*, meningkatkan kepastian hukum, serta menciptakan iklim investasi properti yang lebih kondusif.

Selain itu, perlu dikembangkan SPKPA sebagai instrumen administratif yang mengatur mekanisme perizinan, pembatasan, dan pengawasan penguasaan properti oleh WNA, termasuk melalui penguatan pengawasan terhadap *beneficial ownership* badan hukum penanaman modal asing (PT PMA). Penerapan SPKPA dapat diprioritaskan pada wilayah dengan tingkat investasi asing yang tinggi, seperti Jakarta dan Bali, serta didukung oleh harmonisasi antara rezim hukum pertanahan dan penanaman modal beserta penegakan sanksi terhadap setiap bentuk penyimpangan hukum. Adaptasi secara terbatas terhadap mekanisme administratif yang diterapkan di Malaysia, seperti sistem persetujuan administratif dan penetapan batas nilai minimum properti, dapat dipertimbangkan sesuai dengan karakteristik sistem hukum Indonesia tanpa mengesampingkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan asas nasionalitas dalam UUPA. Penelitian ini tidak merekomendasikan pemberian Hak Milik kepada WNA, karena bertentangan dengan asas nasionalitas sebagaimana diatur dalam UUPA. Rekomendasi dalam penelitian ini hanya diarahkan pada optimalisasi mekanisme Hak Pakai, penyederhanaan prosedur administrasi, penguatan pengawasan terhadap praktik *nominee*, serta penyempurnaan kebijakan investasi melalui peningkatan kepastian hukum dan efektivitas pelayanan administrasi, tanpa mengurangi prinsip kedaulatan agraria Indonesia.