

TESIS

PENGATURAN PENGUASAAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA

(Studi Perbandingan dengan Malaysia)

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



**Oleh :
LIGINA TESALONIKA
NIM. 2410622026**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
JAKARTA
2026**

HALAMAN JUDUL

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

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Proram Studi Hukum Program Magister

Disusun dan diajukan oleh:

**LIGINA TESALONIKA
NIM. 2410622026**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
JAKARTA
2026**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

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

Disusun dan diajukan oleh :

LIGINA TESALONIKA
NIM. 2410622026

Disetujui untuk Tahap TESIS
Pada Tanggal 15 Juni 2026

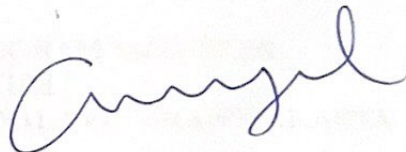
Menyetujui:

Pembimbing 1



Dr. Diani Sadiawati, S.H., LL.M.
0330016202

Pembimbing 2



Dr. Aurora Jilena Meliala, S.H., M.H.
0009029109

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Liginia Tesalonika
NIM : 2410622026
Program Studi : Magister Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Tesis yang berjudul **“Pengaturan Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Perbandingan dengan Malaysia)”** adalah benar-benar karya saya sendiri. Adapun yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2021 tentang Integritas Akademik dalam Menghasilkan Karya Ilmiah dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Jakarta, 15 Juni 2026

Yang Membuat Pernyataan,



Liginia Tesalonika

NIM. 2410622026

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ligin Tesalonika
NIM : 2410622026
Program Studi : Magister Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“Pengaturan Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Perbandingan dengan Malaysia)”** beserta perangkat yang ada. Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 15 Juni 2026

Yang Membuat Pernyataan,



Ligin Tesalonika

NIM. 2410622026



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS
DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Rumah Sakit Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta Selatan 12450
Telepon 021-7656971 , Fax 021-7656904
Laman : hukum.upnvi.ac.id , e-mail: fh@upnvi.ac.id

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

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

Disusun dan diajukan oleh:

LIGINA TESALONIKA
NIM. 2410622026

Telah diujikan dihadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas

Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

Pada Tanggal **08 Juli 2026**

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat Kelulusan

Menyetujui:

Pembimbing 1

Dr. Diani Sadiawati, S.H., LL.M.
NIP. 196201301988112001

Pembimbing 2

Dr. Aurora Jilena Meliala, S.H., M.H.
NIK. 221112025

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Suherman, S.H., LL.M.
NIP. 197606022021211004

Koordinator Program Studi
Magister Hukum

Dr. Muhammad Helmi Fahrozi, S.H.I., S.H.,
M.H.
NIP. 198910192025211048

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*

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan karunia-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Hukum Program Magister, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sangatla sulit bagi saya untuk menyelesaikan karya akhir ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Anter Venus, MA.Comm. selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta beserta para Wakil Rektor.
2. Bapak Dr. Suherman S.H., LL.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta beserta para Wakil Dekan.
3. Bapak Dr. Muhammad Helmi Fahrozi, S.H.I., S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta yang telah banyak mengarahkan penulis dalam hal kajian Ilmu Hukum maupun dalam mengarahkan penulis dalam proses administrasi pengajuan usulan Penelitian.
4. Ibu Dr. Diani Sadiawati, S.H., LL.M. selaku Pembimbing Utama yang telah memberikan bimbingan, tambahan ilmu, serta masukan dan pengarahan dalam penulisan Tesis ini.
5. Ibu Dr. Aurora Jilena Meliala, S.H., M.H. selaku Pembimbing Pendamping yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, masukan, juga tambahan referensi serta ilmunya dan dengan penuh sabar dan penuh perhatian dalam penulisan Tesis ini.

6. Bapak dan Ibu Penguji Tesis, atas seluruh masukan dan ilmu yang telah diberikan sehingga Tesis ini dapat terselaikan.
7. Seluruh Dosen dan Tendik Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
8. Dengan penuh cinta dan kerinduan, pencapaian ini penulis dedikasikan kepada Almarhum Ayah, Petrus Torong. Meskipun tidak lagi mendampingi secara langsung, doa, kasih sayang, dan nilai-nilai kehidupan yang telah ditanamkan semasa hidup menjadi kekuatan bagi penulis untuk terus melangkah hingga mencapai titik ini.
9. Ibu Siswati Br Sembiring, selaku orang tua tercinta yang tidak henti-hentinya memberikan dukungan doa, cinta kasih, dan dukungan yang sangat dibutuhkan penulis. Kakak penulis, Nina Magdalena Br Torong dan Roswani Eliana Br Torong, yang selalu mendoakan dan mendukung untuk menyelesaikan Tesis ini.
10. Penulis juga menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada seseorang yang telah senantiasa hadir memberikan doa, dukungan, semangat, serta menjadi tempat berbagi cerita selama proses penyusunan Tesis ini. Terima kasih telah menjadi penguat di setiap proses, terutama di saat penulis menghadapi berbagai tantangan hingga akhirnya Tesis ini dapat diselesaikan. Segala kebaikan, ketulusan, dan dukungan yang diberikan akan selalu penulis kenang dan syukuri.
11. Seluruh teman-teman Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta yang telah menemani dan berjuang bersama dengan penuh semangat selama masa perkuliahan yang tidak dapat saya sebutkan namanya satu per satu.

Sebagaimana pepatah "tak ada gading yang tak retak" penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya atas segala kesalahan yang penulis buat baik sengaja maupun tidak disengaja selama berkuliah di Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta. maupun selama penulisan Tesis ini. Semoga Tuhan Yang Maha Esa mengampuni segala kesalahan dan menunjukkan jalan yang lurus dan benar kepada kita semua. Amin.

Jakarta, 15 Juni 2026

Penulis



LIGINA TESALONIKA

DAFTAR ISI

TESIS.....	2
HALAMAN JUDUL.....	1
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	2
PERNYATAAN KEASLIAN.....	3
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	4
KATA PENGANTAR.....	5
ABSTRAK.....	8
ABSTRACT.....	9
DAFTAR ISI.....	10
DAFTAR TABEL.....	12
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Orisinalitas Penelitian.....	11
BAB II.....	15
TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Kajian Teoritis.....	15
1. Teori Kedaulatan Agraria.....	15
2. Teori Kepastian Hukum.....	16
3. Teori Perbandingan Hukum Fungsional.....	16
4. Teori Investasi dan FDI.....	17
B. Kerangka Konseptual.....	19
1. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).....	19
2. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021.....	20
3. National Land Code 1965 (Malaysia).....	20
4. Malaysia My Second Home (MM2H).....	21
5. Foreign Direct Investment (FDI) Properti.....	22
6. Praktik Nominee.....	22
C. Kerangka Pikir.....	24

D. Definisi Operasional.....	25
1. Penguasaan Tanah oleh WNA.....	25
2. Rezim Pengaturan Hukum Pertanahan.....	26
3. Kebijakan Investasi Properti.....	27
4. Konsekuensi Yuridis.....	27
5. Sinkronisasi Norma Hukum.....	28
6. Perlindungan Hukum.....	29
7. Efektivitas Kebijakan.....	29
BAB III.....	31
METODE PENELITIAN.....	31
A. Tipe dan Pendekatan Penelitian.....	31
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	33
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	34
D. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	35
BAB IV.....	36
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	37
A. Pengaturan Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia dan Malaysia.....	37
B. Konsekuensi Yuridis Perbedaan Regulasi Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing terhadap Efektivitas Kebijakan Investasi Properti di Indonesia.....	52
BAB V.....	65
PENUTUP.....	65
A. KESIMPULAN.....	65
B. SARAN.....	66
DAFTAR PUSTAKA.....	68

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Tabel Orisinalitas Penelitian.....	11
Tabel 2. Tabel Kerangka Pikir.....	24
Tabel 3. Tabel Perbandingan.....	48