



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 29 Desember 2023, Revised: 18 Januari 2024, Publish: 30 Januari 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Kajian Perbandingan Asas Nasionalitas Hukum Agraria dalam Konteks Internasional

**Bianca Prithresia<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia.

Email: [bianca.prithresia@ui.ac.id](mailto:bianca.prithresia@ui.ac.id)

Corresponding Author: [bianca.prithresia@ui.ac.id](mailto:bianca.prithresia@ui.ac.id)

**Abstract:** *One key aspect of agrarian law is the principle of nationality, questioning who has the right to own and manage land and its natural resources within a jurisdiction. This research employs a comparative legal approach to identify similarities and differences in the nationality principles of agrarian law between Indonesia and several other countries. The countries chosen as examples in this study are Singapore, the Philippines, and Saudi Arabia. The research findings indicate that the nationality principle in agrarian law in Indonesia is based on principles involving restrictions on land ownership by foreigners and prioritizing Indonesian citizens. On the other hand, other countries have different approaches to the nationality of their agrarian laws; some may adopt more liberal systems, while others may enforce stricter rules regarding land ownership by foreign nationals. This comparison provides valuable insights into how the nationality principle in agrarian law can impact economic development, foreign investment, and the protection of the rights of local communities. Furthermore, the results of this research also have significant implications in the context of globalization and cross-border investments. This study can serve as a foundation for policymakers to consider agrarian law reforms to enhance investment attractiveness and safeguard the rights of communities.*

**Keyword:** *Agrarian Law, Nationality Principle, Indonesia, International.*

**Abstrak:** Salah satu aspek kunci dalam hukum agraria adalah prinsip asas nasionalitas, dengan mempertanyakan siapa yang berhak memiliki dan mengelola tanah dan SDA-nya di suatu yurisdiksi. Penelitian ini menggunakan pendekatan perbandingan hukum untuk mengidentifikasi persamaan dan perbedaan asas nasionalitas hukum agraria antara Indonesia dan beberapa negara lain, negara yang diambil sebagai contoh dalam penelitian ini adalah Singapura, Filipina, Arab Saudi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa asas nasionalitas dalam hukum agraria di Indonesia didasarkan pada prinsip-prinsip, yang melibatkan pembatasan kepemilikan tanah oleh warga negara asing dan pemberian prioritas kepada warga negara Indonesia. Di sisi lain, negara-negara lain memiliki pendekatan yang berbeda dalam hal nasionalitas hukum agraria mereka, beberapa negara mungkin menerapkan sistem yang lebih liberal, sementara yang lain mungkin menerapkan aturan yang lebih ketat terkait kepemilikan tanah oleh warga negara asing. Perbandingan ini memberikan wawasan yang

berharga tentang bagaimana asas nasionalitas hukum agraria dapat berdampak pada pengembangan ekonomi, investasi asing, dan perlindungan hak-hak masyarakat lokal. Selain itu, hasil penelitian ini juga memiliki implikasi yang signifikan dalam konteks globalisasi dan investasi lintas batas. Studi ini dapat menjadi dasar bagi pembuat kebijakan untuk mempertimbangkan reformasi dalam hukum agraria guna meningkatkan daya tarik investasi dan perlindungan hak-hak masyarakat.

**Kata Kunci:** Hukum Agraria, Asas Nasionalitas, Indonesia, Internasional

## PENDAHULUAN

Tanah adalah sebuah aset yang sangat berharga dan penting dalam perkembangan ekonomi dan sosial suatu negara.<sup>1</sup> Pengaturan mengenai tanah itu sendiri ialah pengaturan tentang kepemilikan, penggunaan, dan pengelolaan tanah, serta sumber daya alam tersebut merupakan sebuah landasan hukum agraria yang penting bagi berbagai aspek-aspek untuk pembangunan nasional di sebuah negara.<sup>2</sup> Menurut Boedi Harsono, hukum agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik itu tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur mengenai agraria. Agraria ini meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bahkan dalam batas-batas yang ditentukan, serta mengenai ruang angkasa.<sup>3</sup> Hukum Agraria didasari oleh reformasi agraria, dengan mengembangkan prinsip dan pemikiran mengenai reformasi tanah dan sumber daya alam yang bertujuan untuk meningkatkan keadilan sosial, memajukan kesejahteraan masyarakat dalam bidang agraria, dan mengurangi ke tidak setara-an kepemilikan tanah dalam suatu negara.<sup>4</sup>

Asas nasionalitas dalam hukum agraria merupakan sebuah prinsip yang mengatur mengenai kepemilikan dan pengendalian tanah serta sumber daya alam di suatu yurisdiksi berdasarkan kriteria kewarganegaraan. Sebagaimana berarti bahwa asas nasionalitas menentukan siapa yang berhak memiliki, mengelola, dan menggunakan tanah dan sumber daya alam di dalam suatu negara. Prinsip dalam asas ini memberikan prioritas kepada warga negara dalam kepemilikan aset-aset agraria serta membatasi kepemilikan oleh warga negara asing. Tujuan utama dari asas nasionalitas adalah untuk melindungi kedaulatan dan kepentingan nasional suatu negara dalam pengelolaan sumber daya alam yang penting.<sup>5</sup> Permasalahan nasionalitas dalam Hukum Agraria di negara Indonesia, sebagai salah satu negara dengan populasi terbesar di dunia dan ekonomi yang berkembang pesat, memiliki aturan yang mengatur kepemilikan tanah dan sumber daya alam yang mengacu pada asas nasionalitas. Hal ini tercermin dalam UU Dasar 1945 Pasal 33 dan juga dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Indonesia dan peraturan turunannya. Dalam rangkaian hukum ini, warga negara Indonesia memiliki prioritas dalam kepemilikan hak atas tanah, sementara kepemilikan tanah oleh warga negara asing dibatasi.<sup>6</sup>

Negara Indonesia tidak sendirian dalam menerapkan asas nasionalitas dalam hukum agrariannya tersebut, ada berbagai negara di seluruh dunia juga memiliki peraturan serupa yang mengatur kepemilikan tanah dan sumber daya alam oleh warga negara dan warga negara asing. Dalam era globalisasi dan investasi lintas batas, pertanyaan seputar asas

---

<sup>1</sup> Penulis mengucapkan terima kasih kepada Dr. E. Fernando M. Manullang, S.H., M.H. yang telah memberikan bimbingan dalam penelitian jurnal ini.

<sup>2</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 12.

<sup>3</sup> *Ibid.*, hal. 5

<sup>4</sup> Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir*, (Bandung: Insist Press, 2009), hal. 95

<sup>5</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung: Alumni, 1999), hal. 47

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2015), hal. 23

nasionalitas hukum agraria menjadi semakin penting, mengingat implikasinya terhadap investasi asing, pembangunan ekonomi, dan perlindungan hak-hak masyarakat lokal.<sup>7</sup>

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan perbandingan yang mendalam antara asas nasionalitas dalam hukum agraria di Indonesia dengan beberapa negara lain yang memiliki kerangka hukum agraria yang serupa ataupun sejenis. Beberapa negara yang dipilih sebagai studi perbandingan meliputi Singapura, Filipina, dan Arab Saudi, negara-negara tersebut dipilih berdasarkan wilayah dan sistem hukum yang berbeda dengan negara Indonesia sendiri. Sebagaimana hukum Indonesia menganut sistem hukum perdata yang disebut sebagai *Civil Law*, sedangkan untuk negara Singapura dan negara Filipina yang sama-sama berada di wilayah Asia Tenggara yang menganut sistem hukum *Anglo-Saxon* yang disebut sebagai sistem hukum *Common Law*, serta juga negara Arab Saudi berada di Timur Tengah dengan sistem Hukum Syariah Islam. Dengan pendekatan perbandingan sistem hukum dalam negara-negara tersebut, dapat menganalisis persamaan dan perbedaan dalam implementasi asas nasionalitas hukum agraria, serta dampaknya terhadap pengembangan ekonomi dan perlindungan hak-hak masyarakat.<sup>8</sup>

Penelitian ini diharapkan akan memberikan wawasan yang berharga bagi pembuat kebijakan, pemangku kepentingan bisnis, dan akademisi yang tertarik dalam isu hukum agraria, nasionalitas, dan investasi. Dengan memahami perbandingan ini dapat merancang kebijakan yang lebih efektif, yang mencakup tantangan dan peluang dalam konteks global yang berubah dengan cepat.<sup>9</sup>

## METODE

Dalam penelitian ini, penulis mengadopsi pendekatan penelitian hukum normatif. Pendekatan penelitian hukum normatif mengkaji hukum sebagai sebuah struktur yang terdiri dari berbagai norma. Norma-norma ini mencakup asas-asas, ketentuan hukum, panduan yang terkandung dalam peraturan perundangan, perjanjian, dan doktrin hukum.<sup>10</sup> Spesifikasi penelitian akan diterapkan melalui pendekatan deskriptif analitis. Pendekatan ini merupakan cara untuk menggambarkan objek penelitian dengan merujuk pada fakta-fakta yang relevan yang ada pada saat penelitian dilakukan.<sup>11</sup> Data akan dikumpulkan melalui studi pustaka, yang merupakan pendekatan untuk mengumpulkan informasi dengan melakukan penelusuran dan evaluasi terhadap bahan pustaka seperti literatur, hasil penelitian, jurnal ilmiah, dan lain sebagainya.

Metode analisis data yang akan digunakan adalah metode analisis perbandingan hukum, untuk mengungkapkan secara mendalam mengenai persamaan dan perbedaan unsur dari setiap sistem hukum di beberapa negara tersebut, yang dapat kumpulan untuk menjawab persoalan dalam penelitian ini untuk memahami dan mengungkapkan makna yang terdapat di balik fenomena yang diteliti.<sup>12</sup>

---

<sup>7</sup> P. Alston, & J. A. Robinson, *The Role of Foreign Aid in Poverty Reduction. Prepared for the International Conference on "Twenty Years of Transition: The Challenges of the Coming Decade,"*. (2000), hal. 13

<sup>8</sup> Klaus Deininger, *Land Policies for Growth and Poverty Reduction*. (Washington, DC: Oxford University Press, 2003), hal. 44

<sup>9</sup> Russell King, *Land Reform: a World Survey*. (New York: Routledge, 2018), hal. 9

<sup>10</sup> Mukti Fajar N. D., dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2013), hal. 34

<sup>11</sup> Barda Nawawi A., *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University, Press, 1992), hal. 47.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 53

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Implikasi Asas Nasionalitas dalam Hukum Agraria di Indonesia

Hubungan asas nasionalitas dalam sistem pertanahan di negara Indonesia dikemukakan pertama kali dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”<sup>13</sup>, maka dapat diartikan bahwa dalam UU Dasar 1945 asas nasionalitas menjadi sebuah dasar dalam Hukum Agraria di Indonesia, dan dari Pasal tersebut digunakan oleh badan legislatif untuk membuat UU Pokok Agraria sebagai dasar Hukum Agraria di Indonesia, sebagaimana bahwa UU Pokok Agraria berasas utama nasionalitas sehingga kepemilikan atas tanah hanya diberikan kepada warga negara Indonesia itu sendiri, dan orang asing tidak dapat memiliki hak milik atas sebidang tanah di wilayah Indonesia, sebab pertanahan berperan penting dalam berlangsungnya kehidupan manusia dan hak milik tersebut merupakan hak warga negara Indonesia sepenuhnya.<sup>14</sup>

Bahwa peran sebuah lembaga negara dalam Hukum Agraria ialah negara menguasai tanah di wilayahnya dengan memberikan segala seala ketentuan mengenai hubungan sebidang tanah dengan masyarakat, dalam bentuk sebuah hak-hak atas tanah, sebagaimana dalam UU Pokok Agraria menjelaskan bahwa ada 8 hak atas tanah yaitu, Hak Milik, Hak Guna bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka tanah, Hak Memungut-hasil Hutan, dan hak-hak lainnya yang bersifat sementara yang ditetapkan dengan Undang-Undang.<sup>15</sup>

Bahwa dalam cakupannya asas nasionalitas dalam Hukum Agraria di Indonesia pada hak yang paling utama yaitu hak milik. Pasal 1 UU Pokok Agraria yang berbunyi “*Semua tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia*”<sup>16</sup>, dapat dilihat bahwa dilihat dari segi religius yang menjadi dasar UU Pokok Agraria bahwa secara filosofis tanah yang berada di wilayah Indonesia merupakan milik dari rakyat Indonesia itu sendiri yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa, untuk kemakmuran bangsa Indonesia. Pada Pasal 9 UU Pokok Agraria yang berbunyi:

“(1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.

(2) Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”<sup>17</sup>

Dari Pasal 9 UU Pokok Agraria ini menjelaskan mengenai cakupan subjek kepemilikan secara penuh terhadap sebuah tanah di wilayah Indonesia yaitu kepada seorang yang mempunyai kewarganegaraan Indonesia tanpa melihat gender dari seseorang tersebut, sebab itu kepemilikan secara penuh terhadap sebidang tanah di wilayah Indonesia tidak dapat dimiliki oleh orang asing. Maka sebab itulah asas nasionalitas dalam hukum pertanahan di Indonesia digunakan sebagai pedoman demi untuk kemakmuran rakyat bangsa Indonesia saja, dan untuk orang asing dibatasi hubungan hak-haknya.

<sup>13</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Amandemen. UU Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3)

<sup>14</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan (Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing)*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Kompas, 2008), hal. 3

<sup>15</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU Pokok Agraria. LN Nomor 104, TLN Nomor 2043, Pasal 16 ayat 1

<sup>16</sup> UU Pokok Agraria, Pasal 1

<sup>17</sup> UU Pokok Agraria, Pasal 9 ayat (1) dan (2)

Bahwa peran asas nasionalitas dapat dilihat dari hak yang diberikan oleh pemerintah kepada subjek masyarakatnya dalam bentuk hak paling utama dalam sebidang tanah dengan pemilikinya yaitu Hak milik. Pengertian dari hak milik yaitu suatu hak yang paling tinggi atas tanah yang memberikan pemilikinya kekuasaan penuh atas tanah tersebut, Hak milik adalah hak yang bersifat mutlak, eksklusif, dan dapat diwariskan. Maka sebab itu hak milik tidak memiliki batas waktu, sebab itu hak milik merupakan hak primer dalam sebuah bidang tanah.<sup>18</sup> Dalam Pasal 21 ayat (1) UU Pokok Agraria menjelaskan bahwa hak milik hanya dapat diberikan kepada warga-negara Indonesia dan badan hukum Indonesia saja.<sup>19</sup>

Tujuan dari asas nasionalitas dalam Hukum Agraria yang terdapat di UU Pokok Agraria adalah untuk memberi batasan-batasan terhadap hak atas tanah yang dilihat dari aspek spiritual dari bumi, langit dan luar angkasa, sebagaimana pertanahan diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa untuk masyarakat tinggal di daerah tersebut, sehingga tanah bukanlah objek bebas dari seluruh umat manusia melainkan diperuntukkan oleh Tuhan yang Maha Esa untuk keperluan dan juga berikutan dengan kesejahteraan masyarakat berkedudukan di tempat itu saja.<sup>20</sup> Kemudian tujuan dari asas nasionalitas dari segi pemerintahan adalah mempertahankan kedaulatan negara terkait pengelolaan tanah dan sumber daya alam serta mendorong penggunaan yang berkelanjutan dan adil dari sumber daya agraria di suatu wilayah tersebut, asas nasionalitas memberikan keutamaan kepada warga negara dalam kepemilikan tanah, mengatur mengenai batasan-batasan kepemilikan oleh warga negara asing, serta menjaga hak-hak masyarakat lokal atas tanah dan sumber daya alam, dan juga memaksimalkan penggunaan sumber daya alam hanya untuk kepentingan negara tersebut.<sup>21</sup>

Maka dari itu implementasi asas nasionalitas dalam Hukum Agraria yang di negara Indonesia adalah dengan dibatasinya penggunaan hak atas tanah terhadap orang asing, dengan tidak diperbolehkannya orang asing memiliki hak utama dalam kepemilikan tanah yaitu hak milik atas tanah, serta asas nasionalitas dalam prinsip dan pengaturannya mengutamakan warga negara Indonesia untuk dapat memiliki dan menggunakan hak utama dalam bidang tanah yaitu hak milik. Maka dalam posisi tersebutlah orang asing yang diberikan batasan hak atas tanah hanya berupa hak sementara yang memiliki jangka waktu, seperti hak sewa, hak pakai, serta hak milik atas satuan rumah susun (HM SRS) dengan ketentuan-ketentuan tertentu dan satuan rumah susun tertentu.

Sebagaimana penerapan asas nasionalitas dalam UU Pokok Agraria terdapat pada peraturan mengenai hak milik atas sebuah tanah, seperti halnya bahwa hak milik oleh sebuah tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh WNI saja, sedangkan WNA dan Badan Hukum atau Badan Usaha Asing, tidak dapat memiliki hak milik atas sebuah tanah. Tetapi WNA dapat diberikan hak atas tanah yang secara terbatas seperti hak pakai, dan hak sewa.<sup>22</sup> Namun setelah adanya Undang-Undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja Pasal 144 ayat (1) huruf c, dan diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, menambahkan ketentuan kepemilikan oleh orang asing dalam UU Pokok Agraria, dimana orang asing yang memenuhi persyaratan tertentu seperti memiliki dokumen keimigrasian untuk tinggal tetap di wilayah Indonesia dapat memiliki Hak Milik Satuan Rumah Susun (HM SRS),<sup>23</sup> hak milik

<sup>18</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hal. 15

<sup>19</sup> UU Pokok Agraria, Pasal 21 ayat (1) yang berbunyi "*Hanya warga-negara Indonesia dapat memiliki hak milik*"

<sup>20</sup> Martin Roestamy, *Konsep-konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing di Hubungkan dengan Hukum Pertanahan, Cetakan Pertama*, (Bandung: Alumnus, 2011). hal. 129

<sup>21</sup> Klaus Deininger, *Op. Cit.*, hal. 26

<sup>22</sup> Muhammad Ilmah Arisaputra, *Reformasi Agraria dan Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal. 54

<sup>23</sup> Departemen Agraria dan Tata Ruang. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*, PP 18 Tahun 2021. LN Nomor 28, TLN Nomor 6630. Pasal 69 ayat (1) yang berbunyi: "*Orang Asing dapat memiliki rumah tempat tinggal*

satuan rumah susun dengan batasan-batasan tertentu yang didirikan dalam di bawah tanah bersama dan dalam hak milik SARUSUN tersebut tidak termasuk hak kepemilikan tanah bersama tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada Pasal 71 PP 18 Tahun 2021,<sup>24</sup> dan Rumah Susun tersebut termasuk sebagai rumah susun komersial dengan kategori mewah, dengan ketentuan-ketentuan tertentu dan khusus digunakan sebagai rumah hunian untuk di tinggalkan secara pribadi, bukan untuk keperluan usaha sebagaimana dijelaskan pada Pasal 72 PP 18 Tahun 2021.<sup>25</sup>

### **Perbandingan Asas Nasionalitas Hukum Agraria di Indonesia dengan Negara Lain**

Negara tetangga kita yaitu negara Singapura yang menganut sistem hukum *Common Law*, yang berbeda dengan negara kita Indonesia yang menganut sistem *Civil Law*, dalam Hukum Agraria di negara Singapura ternyata juga menggunakan prinsip asas nasionalitas. Dinyatakan dalam peraturan hukum tanah Singapura bahwa seluruh tanah di wilayahnya adalah aset negara oleh karena itu tanah yang belum diberikan hak kepemilikan dianggap sebagai milik negara, dan pemerintah Singapura berwenang untuk mengatur pemberian hak kepemilikan tanah kepada individu atau badan hukum.<sup>26</sup> Hak milik akan sebidang tanah di Singapura yang disebut sebagai "*Freehold Estate*" hanya dapat dimiliki dan dikuasai secara mutlak oleh warga-negara Singapura itu sendiri, orang asing yang tidak memiliki kewarganegaraan Singapura hanya dapat menguasai "*Freehold Estate*" dengan hak sewa jangka waktu 7 tahun dan dapat diperbarui.<sup>27</sup> Serta untuk hak atas tanah lainnya seperti Hak Pakai yang disebut dalam Hukum Agraria di Singapura sebagai "*Leasehold Land*" dapat diberikan kepada orang asing dan/atau badan hukum asing selama 99 tahun, dan dapat diperpanjang dengan ketentuan-ketentuan tertentu sesuai dengan jenis tanah dan pengaturan spesifikasi bidang tanah tersebut.<sup>28</sup> Untuk kepemilikan secara mutlak orang asing dalam Hukum Agraria di Singapura dapat memiliki sebuah kondominium yang berbentuk flat di gedung apartemen dengan persyaratan imigrasi tertentu dan dengan persetujuan *Controller of Residential Property* sebagai Badan Tanah dan Pendaftaran Properti merupakan sebuah lembaga pemerintahan Singapura yang berwenang.<sup>29</sup>

---

atau hunian merupakan Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

<sup>24</sup> PP 18 Tahun 2021, Pasal 71 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

"(1) Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing merupakan:

Rumah tapak di atas Tanah:

Hak pakai; atau

Hak pakai di atas tanah:

Hak milik, yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan Akta Pejabat Pembuat Akta; atau

Hak Pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan.

Rumah susun yang dibangun di atas bidang Tanah:

Hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah negara;

Hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan; atau

Hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik.

Rumah susun yang dibangun di atas Tanah hak pakai atau hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Satuan Rumah Susun perdagangan bebas dan pelabuan bebas, kawasan industri dan kawasan ekonomi lainnya."

<sup>25</sup> PP 18 Tahun 2021, Pasal 72 yang berbunyi: "Kepemilikan Rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 diberikan dengan batasan: Minimal harga; Luas bidang tanah; Jumlah bidang Tanah atau unit Satuan Rumah Susun; dan Peruntukan untuk rumah tinggal dan hunian."

<sup>26</sup> Eugene K.H. Tan, *Land Law in Singapore and Malaysia*, (Singapore: Academy Publishing, 2018), hal. 4

<sup>27</sup> Kevin Tan, *Singapore Land Law*, (Singapore: Wolters Kluwer, 2017), hal. 22

<sup>28</sup> (SLA) Singapore Land Authority, "Foreign Ownership Of Property", <https://www.sla.gov.sg/regulatory/foreign-ownership-of-property>, (26 oktober 2023).

<sup>29</sup> *Ibid.*

Berikut negara yang masih di wilayah Asia tenggara, yaitu negara Filipina dengan sistem hukum *Common Law*, juga menganut prinsip asas nasionalitas dalam hukum agrariannya sebagaimana Warga Negara Asing tidak dapat diizinkan memiliki tanah di wilayah Filipina tersebut, dan juga adanya pembatasan-pembatasan hak orang berkewarganegaraan asing dalam kepemilikan hak atas tanah.<sup>30</sup> Sebagaimana dalam *The Foreign Ownership of Land Act* negara Filipina yang mengatur mengenai kepemilikan atas tanah apa saja yang dapat dimiliki oleh orang asing, yaitu dalam WNA secara individu dapat mendapat hak sewa atau disebut di Filipina sebagai “*leasehold*” dapat dengan jangka waktu 50 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, dan hak milik unit kondominium sepanjang total kepemilikan orang asing di gedung kondominium tersebut tidak melebihi 40%, sebagaimana untuk Badan Hukum Asing yang berbentuk korporasi dapat memiliki lahan di wilayah Filipina dengan memperoleh tanah dengan mendirikan atau bergabung dengan perusahaan entitas Filipina dengan kepemilikan minimal 60%, yang harus sesuai dengan persyaratan dan batasan-batasan dari *The Philippine Securities and Exchange Commission (SEC)*.<sup>31</sup>

Negara bagian timur tengah yaitu negara Arab Saudi yang menganut sistem hukum syariah (Islam), juga menganut prinsip asas nasionalitas dalam hukum pertanahan, terutama di Kota Mekkah dan Madinah, dimana orang asing tidak boleh memiliki dan menyewa properti dalam wilayah tersebut,<sup>32</sup> Sedangkan untuk wilayah Arab Saudi lainnya dalam hukum pertanahannya menyatakan bahwa warga negara asing diberikan hak terbatas dalam kepemilikan hak atas tanah secara langsung, dimana warga negara asing secara individu tidak bisa memiliki kepemilikan atas tanah, namun untuk warga negara asing yang memiliki izin tinggal tetap “*iqama*” yang telah mendapatkan izin dari Kementerian dalam Negeri Arab Saudi, dapat memiliki properti rumah tinggal yang digunakan secara pribadi, tidak untuk diperdagangkan maupun digunakan sebagai tempat komersial, dengan ketentuan dan persyaratan tertentu sesuai dengan hukum yang berlaku pada saat tertentu di negara Arab Saudi.<sup>33</sup> Berikut badan hukum asing dapat memiliki hak atas tanah di negara Arab Saudi, namun dengan bentuk investasi properti, jadi kepemilikan hak atas tanah secara tidak langsung, dan badan hukum asing tersebut juga harus telah memenuhi syarat dan ketentuan dari Pemerintah Arab Saudi seperti *Saudi Arabian Monetary Authority (SAMA)*, dan *Capital Market Authority (CMA) Saudi Arabian*.

Selain negara yang disebutkan di atas, negara yang menganut asas nasionalitas dalam hukum agrariannya adalah negara-negara yang berada di wilayah benua Asia.<sup>34</sup> Sebagaimana hak kepemilikan atas tanah secara mutlak dan secara langsung hanya dapat dimiliki oleh warga negara itu sendiri, serta membatasi kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing dengan hak-hak atas tanah untuk batas waktu tertentu dan dengan tujuan untuk usaha korporasi tertentu, bukan untuk kepentingan pribadi dari warga negara asing itu sendiri. Seperti hal negara Myanmar yang diatur dalam *Myanmar Land Law* dan *Myanmar Foreign Investment Law* berikut dengan perubahannya, negara Thailand diatur dalam *Land Code Thailand 1978* berikut dengan perubahannya, negara Vietnam yang diatur dalam *Land Law of Vietnam 1987* sampai perubahan terakhirnya nomor 45 2013/QH13, negara Malaysia yang diatur dalam *Nasional Land Code 1965* berikut dengan perubahannya, Negara Republik Cina

---

<sup>30</sup>The Official Gazette of the Republic of the Philippines. "The Foreign Ownership of Land Act (Commonwealth Act No. 141)", <https://www.officialgazette.gov.ph/1936/11/07/commonwealth-act-no-141/>, (26 Oktober 2023).

<sup>31</sup>Respicio & Co. "Foreigner Acquiring Land in The Philippines", <https://www.Respicio.Ph/Features/Foreigner-Acquiring-Land-In-The-Philippines>, (26 Oktober 2023).

<sup>32</sup>Mohammed Kawasmi. "Foreign Ownership Right and Restrictions: Who Can Own Real Estate Property in Saudi Arabia?", <https://www.tamimi.com/law-update-articles/foreign-ownership-rights-and-restrictions-who-can-own-real-estate-property-in-saudi-arabia/>, (27 oktober 2023).

<sup>33</sup>Sand of Wealth. "Buying Property in Saudi Arabia as a Foreigner: a Full Guide", <https://Sandsofwealth.Com/Blogs/News/Saudi-Arabia-Real-Estate-Foreigner>, (27 oktober 2023)

<sup>34</sup>Russel King, *Op. Cit.*, hal. 157

yang diatur dalam *The People's Republic of China Land Administration 1986* berikut dengan perubahannya, dan negara India yang diatur dalam *Land Acquisition Act 1894* berikut dengan perubahannya.<sup>35</sup> Selain negara-negara di wilayah benua Asia tersebut, pada tahun 2023 negara Canada juga mengubah hukum pertanahannya dengan menerbitkan *Purchase of Residential Property by Non-Canadians Act*, yang berisikan larangan untuk orang asing yang tidak memiliki kewarganegaraan Canada untuk membeli properti rumah tinggal di beberapa wilayah di negara Canada.<sup>36</sup>

## KESIMPULAN

Bahwa dari dapat dilihat dari perbandingan-perbandingan yang di analisa di atas, bahwa asas nasionalitas tidak hanya diterapkan prinsipnya pada Hukum Agraria yang terdapat pada UU Pokok Agraria di negara Indonesia saja, namun beberapa negara dengan sistem hukum yang berbeda-beda, maupun negara maju dan juga berkembang, masih menerapkan asas nasionalitas dalam hukum agrariannya. Namun asas nasionalitas kebanyakan diterapkan pada negara-negara wilayah benua Asia seperti halnya negara Singapura, Filipina, berikut negara di benua Timur Tengah seperti Arab Saudi yang juga menganut asas nasionalitas dalam hukum pertanahannya. Asas nasionalitas ini diterapkan dalam bentuk-bentuk dan ketentuan-ketentuan yang berbeda, disesuaikan dengan norma dan kebiasaan hukum yang berlaku setiap negaranya tersebut, namun pada garis besarnya memberikan batas kepada orang asing berikut dengan badan hukum asing negara tersebut untuk menguasai dan memiliki hak mutlak yang secara langsung pada wilayah-wilayah di negara tersebut, dengan memberikan hak sementara dengan jangka waktu tertentu serta ketentuan-ketentuan tertentu dan tujuan-tujuan tertentu sebagai persyaratan yang harus dipenuhi untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut.

Bahwa berdasarkan perbandingan analisa di atas, secara substansial penerapan asas nasionalitas digunakan dalam hukum pertanahan sebuah negara untuk menjaga kedaulatan negara mengenai aset-aset pertanahan dan sumber daya alamnya, memprioritaskan warga negara lokal dalam memiliki dan menguasai kepemilikan tanah secara langsung untuk kemakmuran masyarakat lokal tersebut, juga untuk melindungi hak-hak masyarakat lokal terhadap aset-aset tanah dan juga sumber daya alam yang mencakup hak-hak atas tanah adat dan hak-hak penggunaan tanah tradisional, dan juga untuk memberikan batasan-batasan kepada kepemilikan asing dari warga negara asing sampai dengan badan hukum asing untuk mengelola sumber daya alam di wilayah tersebut, untuk mencegah akumulasi besar-besaran oleh pihak-pihak asing yang dapat mengancam kedaulatan negara dan kemakmuran masyarakat.

## REFERENSI

- A., Barda Nawawi. (1992), *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Arisaputra, Muhammad Ilmah. (2015), *Reformasi Agraria dan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, (2015), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- D., Mukti Fajar N. dan Yulianto Achmad. (2013), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal. 154-198a

<sup>36</sup> Renee Sylvestre-Williams, "Canada's Ban on Foreign Property Buyer How it May Affect You", <https://www.forbes.com/advisor/ca/real-estate/foreign-homebuyers-ban/#:~:text=If%20you're%20not%20a,went%20into%20effect%20in%20Canada>, (28 Oktober 2023)



- Deininger, Klaus. (2003), *Land Policies for Growth and Poverty Reduction*. Washington, DC: Oxford University Press.
- Hutagalung, Arie Sukanti. (2005), *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- King, Russell. (2018), *Land Reform: a World Survey*. New York: Routledge.
- Roestamy, Martin. (2011), *Konsep-konsep Hukum Kepemilikan Properti bagi Asing di Hubungkan dengan Hukum Pertanahan, Cetakan Pertama*, Bandung: Alumni.
- Ruchiyat, Eddy. (1999), *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung: Alumni.
- Sumardjono, Maria S.W. (2008), *Alternatif Kebijakan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan (Bagi Warga Negara asing dan Badan Hukum Asing), Cetakan Kedua*, Jakarta: Kompas.
- Tan, Eugene K.H. (2018), *Land Law in Singapore and Malaysia*, Singapore: Academy Publishing.
- Tan, Kevin. (2017), *Singapore Land Law*, Singapore: Wolters Kluwer.
- Wiradi, Gunawan. (2009), *Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir*, Bandung: Insist Press.
- P. Alston, & J. A. Robinson, (2000), *The Role of Foreign Aid in Poverty Reduction. Prepared for the International Conference on "Twenty Years of Transition: The Challenges of the Coming Decade,"*.
- Mohammed Kawasmi. (2023, 27 Oktober), *Foreign Ownership Right and Restrictions: Who Can Own Real Estate Property in Saudi Arabia?*, <https://www.tamimi.com/law-update-articles/foreign-ownership-rights-and-restrictions-who-can-own-real-estate-property-in-saudi-arabia/>
- Renee Sylvestre-Williams. (2023, 28 Oktober), *Canada's Ban on Foreign Property Buyer How it May Affect You*, <https://www.forbes.com/advisor/ca/real-estate/foreign-homebuyers-ban/#:~:text=If%20you're%20not%20a,went%20into%20effect%20in%20Canada>
- Respicio & Co. (2023, 27 Oktober), *Foreigner Acquiring Land in The Philippines*, <https://www.respicio.ph/features/foreigner-acquiring-land-in-the-philippines>.
- Sand of Wealth. (2023, 27 Oktober), *Buying Property in Saudi Arabia as a Foreigner: a Full Guide*, <https://sandsofwealth.com/blogs/news/saudi-arabia-real-estate-foreigner>
- Singapore Land Authority (SLA). (2023, 26 Oktober), *Foreign Ownership Of Property*, <https://www.sla.gov.sg/regulatory/foreign-ownership-of-property>
- The Official Gazette of the Republic of the Philippines. (2023, 26 Oktober), *The Foreign Ownership of Land Act (Commonwealth Act No. 141)*, <https://www.officialgazette.gov.ph/1936/11/07/commonwealth-act-no-141/>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Amandemen.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.