

CROSS-BORDER PROPERTY OWNERSHIP DALAM PERSPEKTIF HUKUM INTERNASIONAL: SUATU STUDI PERBANDINGAN NEGARA

Akhmad Kautsar Fattah¹, Handar Subhandi Bakhtiar²

Email: Akhmadkautsar@gmail.com, handarsubhandi@upnvj.ac.id

Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

<p style="text-align: center;">Abstrack</p> <p><i>This study addresses the issue of cross-border property ownership from the perspective of international law, with a focus on comparing Indonesia with several other countries. The main objective of this research is to examine how international law accommodates property ownership by foreign nationals and the mechanisms available for resolving disputes arising from it. The research employs a normative legal method using statutory, analytical, and comparative approaches. The findings indicate that regulations concerning property ownership by foreign nationals largely depend on the national sovereignty of each country. Indonesia, for example, through the principle of nationality under the Agrarian Law (UUPA), restricts property ownership exclusively to Indonesian citizens, with limited exceptions in the form of usage rights (hak pakai). However, in practice, legal loopholes exist through nominee schemes and foreign investment mechanisms such as the establishment of foreign-owned companies (PT PMA). Meanwhile, countries like Singapore and Japan adopt more open approaches toward foreign property ownership. In terms of dispute resolution, international law provides access to international arbitration forums such as ICSID, which serve as alternatives for foreign investors seeking fair and neutral legal protection. Therefore, while international law does not directly regulate the substance of property ownership, it plays a crucial role in shaping the framework for investment protection and cross-border property dispute resolution.</i></p> <p>Keywords: <i>International Law, Property Rights, Foreign Nationals, Foreign Investment</i></p> <p style="text-align: center;">Abstrak</p>	<p>Article History Received: Juni 2025 Reviewed: Juni 2025 Published: Juni 2025</p> <p>Copyright : Author Publish by : CAUSA</p>  <p>This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.</p>
--	--

¹ 8111422718, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

² 8111422728, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

Penelitian ini membahas isu kepemilikan properti lintas negara (cross-border property ownership) dalam perspektif hukum internasional dengan menitikberatkan pada perbandingan antara Indonesia dan beberapa negara lain. Fokus utama penelitian ini adalah bagaimana hukum internasional mengakomodasi kepemilikan properti oleh warga negara asing (WNA) dan bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa yang muncul darinya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, analisis, dan perbandingan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan kepemilikan properti oleh WNA sangat bergantung pada kedaulatan hukum nasional masing-masing negara. Indonesia, misalnya, melalui asas nasionalitas dalam UUPA, membatasi kepemilikan properti hanya kepada WNI, dengan pengecualian terbatas dalam bentuk hak pakai. Namun, dalam praktiknya, terdapat celah hukum melalui skema nominee dan investasi asing seperti pendirian PT PMA. Sementara itu, beberapa negara seperti Singapura dan Jepang memiliki pendekatan yang lebih terbuka terhadap kepemilikan properti asing. Dalam konteks penyelesaian sengketa, hukum internasional menyediakan forum arbitrase internasional seperti ICSID yang menjadi alternatif bagi investor asing untuk memperoleh perlindungan hukum yang adil dan netral. Dengan demikian, meskipun tidak mengatur secara langsung substansi kepemilikan properti, hukum internasional tetap berperan penting dalam membentuk kerangka kerja perlindungan investasi dan penyelesaian sengketa properti lintas negara.

Kata kunci: Hukum Internasional, Kepemilikan Properti, WNA, Investasi Asing

PENDAHULUAN

Secara sederhana, hukum dapat diartikan sebagai aturan yang memaksa bagi subjek yang ada di wilayah hukum tersebut berlaku, entah objeknya berupa orang, harta, badan hukum, lembaga negara atau bahkan negara-negara.³ Berdasarkan pengertian singkat tersebut, pengertian hukum internasional sendiri tidak jauh berbeda darinya, yaitu aturan yang mengikat bagi subjek-subjek hukum internasional. Mochtar Kusumaatmadja mengatakan bahwa hukum internasional dapat didefinisikan sebagai aturan dan kaidah hukum terkait persoalan yang melintasi batas negara.⁴ Boleslaw Adam Boczek dalam bukunya menyatakan “...*the system of public international law, that is, the law governing relations between states and—to a certain*

³ Nur Iftitah Isnantiana, “Hukum dan Sistem Hukum sebagai Pilar Negara,” *JURNAL HUKUM EKONOMI SYARIAH* 2, no. 1 (May 21, 2019): 19.

⁴ Mahendra Putra Kurnia, “Hukum Internasional (Kajian Ontologis),” *Jurnal Risalah Hukum* 4, no. 2 (2008).

extent—other subjects of international law...”.⁵ Hukum Internasional sendiri terbagi menjadi 2, yaitu hukum internasional publik dan hukum internasional privat (perdata internasional).⁶ Hukum Internasional Publik secara kasar adalah hukum internasional yang mengatur terkait dengan hubungan antar negara dan subjek hukum internasional lainnya, sementara hukum internasional privat lebih mengarah pada individu dan badan hukum yang berasal dari negara yang berbeda.⁷ Berbeda dengan hukum positif yang berlaku di berbagai negara, hukum internasional baru dapat berlaku jika suatu negara meratifikasi sumber hukum internasional, yakni perjanjian internasional, kebiasaan hukum internasional, prinsip-prinsip hukum dan putusan pengadilan yang berwenang dalam hukum internasional sebagaimana dinyatakan dalam Statuta Mahkamah Internasional Pasal 38 ayat (1).⁸ Sehingga dapat dinyatakan bahwa hukum internasional bersifat universal dan fleksibel menyesuaikan segala bentuk kebutuhan hukum subjek nya. Hukum Internasional dapat menjembatani perbedaan sistem hukum di berbagai belahan dunia, seperti monarki yang segala keputusan ada di tangan raja, *Common Law* yang mengandalkan putusan hakim-hakim sebelumnya, *Civil Law* dengan hukum tertulisnya dan lain sebagainya.

Meskipun dapat dikatakan sebagai hukum yang universal, hukum internasional dapat saja berbenturan dengan hukum positif di berbagai negara. Sebab, dalam praktiknya, berlakunya hukum internasional di dalam negeri sangat bergantung pada penerimaan dan kesesuaian dengan sistem hukum nasional masing-masing negara.⁹ Apabila suatu negara tidak meratifikasi perjanjian atau sumber hukum internasional lainnya, maka tidak dapat dipaksakan sehingga hukum internasional tidak dapat berlaku di negara tersebut. Contohnya adalah Indonesia yang tidak meratifikasi Konvensi 1951 tentang Pencari Suaka.¹⁰ Selain itu, negara juga dapat menolak keberlakuan suatu norma internasional apabila dinilai bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar konstitusi atau ideologi negara tersebut. Dalam konteks ini, benturan antara hukum internasional dan hukum nasional dapat menimbulkan dilema, terutama ketika negara ditekan oleh komunitas internasional untuk mematuhi standar global, sementara secara internal terdapat penolakan atas dasar kedaulatan hukum nasional. Terkait dengan ratifikasi konvensi atau perjanjian internasional adalah urusan dan kebijakan masing-masing negara, sehingga hal tersebut sukar di intervensi. Hal tersebut juga bergantung pada *Political Will* negara untuk meratifikasi suatu perjanjian.

Hal ini berlaku juga pada kepemilikan properti oleh warga negara asing di suatu negara (*Cross Border Property Ownership*). Pada beberapa negara yang memperbolehkan orang bukan warga negaranya memiliki properti, seperti Jepang.¹¹ WNA bisa memiliki properti di Jepang tanpa ketentuan khusus seperti visa khusus dan sebagainya.¹² Sebaliknya di Indonesia, WNA tidak dapat memiliki properti dalam artian memiliki hak atas tanah atas nama WNA itu sendiri. Hal ini dikarenakan hukum pertanahan di Indonesia menganut Asas Nasionalitas yang mana

⁵ Boleslaw Adam Boczek, *International Law : A Dictionary* (Lanham, Md : Scarecrow Press, 2005).

⁶ Kurnia, “Hukum Internasional (Kajian Ontologis).”

⁷ Ibid.

⁸ Ahmad Syofyan, *Hukum Internasional* (Pusat Kajian Konstitusi dan Perundang-undangan Universitas Lampung, 2022).

⁹ Mochtar Kusumaatmaja, *Pengantar Hukum Internasional* (Bandung: PT. Alumni Penerbit Akademik, 2019).

¹⁰ Valerie Liany Gabriela Kondoy, “Peranan Indonesia Dalam Menangani Pengungsi Terkait Konvensi 1951 (Convention Relating To The Status Of Refugees 1951),” *Lex At Societatis* 8, no. 2 (2020).

¹¹ “Can A Foreigner Buy Property In Japan?,” *Cheaphousesjapan.Com*, n.d., <https://cheaphousesjapan.com/can-a-foreigner-buy-property-in-japan/>.

¹² Ibid.

hanya memperbolehkan WNI untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia.¹³ Perihal ini sudah tertera dalam Pasal 21, Pasal 29, Pasal 35 dan Pasal 36 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹⁴

Adanya perbedaan kaidah-kaidah hukum yang dianut tiap negara menjadikan adanya potensi untuk Hukum Internasional masuk untuk memfasilitasi kepemilikan properti WNA di tiap negara. Penelitian ini berfokus pada pencarian bagaimana Hukum Internasional mengatur Kepemilikan Properti di beberapa negara khususnya di Indonesia dan penyelesaian sengketa terkait kepemilikan properti oleh WNA.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan model penelitian Normatif atau metode Doktrinal.¹⁵ Metode penelitian Normatif merupakan metode penelitian yang menggunakan bahan hukum kepustakaan.¹⁶ Dalam rangka melengkapi penelitian ini, penulis juga menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan analisis dan pendekatan perbandingan.¹⁷

PEMBAHASAN

A. Bagaimana Hukum Internasional mengatur Kepemilikan Properti oleh WNA?

Apabila berbicara terkait dengan pengendalian benda tidak bergerak seperti properti, tanah dan lain sebagainya, erat kaitannya dengan Hukum Perdata Nasional masing-masing negara. Di Indonesia contohnya, hal tersebut disebabkan karena hukum agraria Indonesia menganut asas Nasionalitas yang berfungsi untuk mengendalikan tanah dan sumber daya dalam suatu wilayah berdasarkan kewarganegaraannya.¹⁸ Larangan WNA memiliki hak atas tanah atau properti di Indonesia juga telah jelas tercantum dalam UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Hukum Perdata Indonesia, jika WNA ingin memiliki hanya bisa dengan bentuk Hak Pakai di atas tanah negara saja.¹⁹ Tetapi terdapat alternatif dari hal tersebut yaitu dengan menggunakan perjanjian *Nominee*.²⁰ Definisi dari Perjanjian *Nominee* adalah perjanjian pendelegasian segala bentuk akibat hukum yang ditimbulkan antara objek tanah dengan WNA, yang mana WNA bertindak sebagai Pemberi Kuasa dan WNI bertindak selaku Penerima Kuasa dengan tujuan agar WNA dapat bertindak sebagaimana pemilik dari

¹³ Herni Widanarti, Husni Kurniawati, and Kornelius Benuf, "KENDALA PELAKSANAAN JUAL BELI PROPERTI BAGI PASANGAN PERKAWINAN CAMPURAN," *Masalah-Masalah Hukum* 51, no. 2 (April 28, 2022): 153–161.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020).

¹⁶ Jonaedi Effendi and Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum : Normatif Dan Empiris*, Cetakan Kedua. (Jakarta: Kencana, 2018).

¹⁷ Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode Dan Pendekatan Penelitian Hukum* (Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022).

¹⁸ Bianca Prithresia, "Kajian Perbandingan Asasn Nasionalitas Hukum Agraria dalam Konteks Internasional," *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023).

¹⁹ Andina Damayanti Saputri, "PERJANJIAN NOMINEE DALAM KEPEMILIKAN TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA," *Jurnal Repertorium* 2, no. 2 (2015).

²⁰ *Ibid.*

objek tanah yang semula tidak bisa dia miliki.²¹ Jadi meskipun secara *De Facto* WNA tersebut menguasai objek tanah tetapi secara *De Jure* tanah tersebut milik WNI.

Berbeda dengan Indonesia yang mengatur *strict* WNA tidak boleh memiliki properti dengan hak milik atau HGU, Singapura justru sedikit lebih longgar aturannya. WNA boleh memiliki properti secara bebas terbatas pada Apartemen atau Kondominium yang dibangun diatas tanah non-residensial dan properti komersial seperti ruko, pabrik dan lain sebagainya.²² Sedangkan rumah atau properti yang memerlukan *Approval* dari Menteri Hukum Singapura adalah Rumah Tapak, Rumah Teras, Bungalow atau Villa, tanah Properti Residensial dan Pulau Privat.²³ Perbedaan pendekatan ini menunjukkan bagaimana masing-masing negara memiliki strategi tersendiri dalam mengatur kepemilikan properti oleh asing, dengan mempertimbangkan kepentingan nasional, nilai properti, serta keberlanjutan pembangunan dan kepemilikan tanah di wilayahnya.

Di Ranah Hukum Internasional sejatinya kepemilikan tanah bagi WNA bisa saja terjadi asalkan terdapat Traktat Internasional Universal yang diratifikasi negara sasaran.²⁴ Tidak terbatas pada Traktat Internasional Universal, Perjanjian Bilateral antar negara juga dapat berlaku sama sebagaimana Traktat Internasional, hanya saja terbatas pada dua negara saja²⁵ Dalam Perjanjian Bilateral, negara yang menjadi para pihak bebas untuk memasukkan klausul yang menguntungkan bagi negara tersebut yang mana hal tersebut dipengaruhi oleh Asas Kebebasan Berkontrak (*Free Consent*).²⁶ Sebagai contoh kita dapat meninjau Tax Treaty yang pada dasarnya merupakan salah satu bentuk dari perjanjian bilateral antara 2 negara. Pada tahun 1992, Indonesia dan Singapura menandatangani Perjanjian Penghindaran Pajak Berganda dan Pencegahan Pengelakan Pajak Atas Penghasilan (P3B).²⁷ Dalam Perjanjian tersebut disebutkan pada beberapa pasal bahwa terdapat hal yang dibebaskan dari bea pajak, seperti transfer dividen perusahaan. Padahal secara normatif, menurut Pasal 26 UU No. 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan, dividen merupakan objek pajak yang perlu untuk dikenakan tarif perpajakan sebesar 20%.²⁸ Namun dalam Tax Treaty 1992 antara Indonesia dan Singapura, transfer dividen tidak dikenakan tarif perpajakan. Hal tersebut merupakan bentuk dari Asas Kebebasan Berkontrak dengan substansi pajak, yang seharusnya transfer dividen perlu untuk dikenakan tarif perpajakan tetapi karena ada perjanjian antara Indonesia dan Singapura, transfer dividen tidak dikenakan tarif perpajakan. Perjanjian tersebut berlaku bagi kedua belah pihak dengan adanya Asas *Pacta Sunt Servanda*.²⁹

Pada intinya menurut UUPA, tidak diperkenankan WNA memiliki aset berupa tanah atau properti di Indonesia, hanya diperkenankan pada kepemilikan Hak Pakai. Tetapi terdapat jalan keluar yaitu menggunakan instrumen investasi. Dengan instrumen investasi seperti mendirikan PT Penanaman Modal Asing, Hak Pakai atas tanah atau

²¹ Ibid.

²² Singapore Singapore, *Residential Property Act 1976*, 1976, <https://sso.agc.gov.sg/Act/RPA1976?ProvIds=P13-#pr25->.

²³ Ibid.

²⁴ Sri Setianingsih Suwardi and Ida Kurnia, *Hukum Perjanjian Internasional* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).

²⁵ Ibid.

²⁶ Ibid.

²⁷ Faqih Aji and Ferry Irawan, "Studi Komparatif Aplikasi Tax Treaty Indonesia-Tiongkok Dan Indonesia-Singapura," *Educoretax* 1, no. 3 (November 27, 2021): 174–187.

²⁸ Cahyo Adi Prayogo and Imam Muhasan, "Pengecualian Dividen Sebagai Objek Pajak Penghasilan Dalam Undang-Undang Cipta Kerja: Perhitungan Potensi Dampaknya Terhadap Penerimaan Negara," *JURNAL PAJAK INDONESIA (Indonesian Tax Review)* 6, no. 2S (December 12, 2022): 503–511.

²⁹ I Gede Angga Adi Utama, "ASAS PACTA SUNT SERVANDA DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERJANJIAN INTERNASIONAL," *Ganeshha Civic Education Journal* 1, no. 1 (October 9, 2019): 37–48.

properti dapat di upgrade dengan Hak Guna Bangunan. Dengan cara tersebutlah WNA dapat memiliki aset berupa tanah atau properti di negara yang melarang kepemilikan aset properti untuk warga negara asing.

B. Bagaimana Mekanisme Penyelesaian Sengketa Internasional terkait Kepemilikan Properti Asing?

Dalam hal penyelesaian sengketa, jika hal tersebut diatur dalam berkas BITs, maka pengadilan yang berwenang, hukum yang digunakan dan hal-hal lainnya akan mengacu pada hukum yang disepakati dalam BITs. Hal tersebut kembali kepada asas kebebasan berkontrak yang mana segala klausul yang disepakati berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak, termasuk mengesampingkan ketentuan UU yang mengatur.³⁰ BITs biasanya mencantumkan forum arbitrase internasional seperti ICSID (*International Centre for Settlement of Investment Disputes*), UNCITRAL (*United Nations Commission on International Trade Law*), atau forum arbitrase lainnya yang netral dan disepakati para pihak. Namun jika tidak terdapat BITs antara negara tersebut dengan Indonesia, maka dapat berlaku UU No. 5 Tahun 1968 Tentang Penyelesaian Perselisihan antara Negara dengan Warga Negara Asing Mengenai Penanaman Modal. UU No. 5 Tahun 1968 merupakan bentuk ratifikasi dari Konvensi ICSID.³¹ Dengan berlakunya UU ini, Indonesia mengakui yurisdiksi ICSID dalam menyelesaikan sengketa investasi internasional, termasuk yang berkaitan dengan kepemilikan properti, sehingga memungkinkan penyelesaian dilakukan di luar pengadilan nasional untuk menjamin netralitas dan perlindungan investor asing. Hal ini juga mencerminkan komitmen Indonesia terhadap prinsip hukum internasional yang menjamin perlindungan atas investasi asing dari tindakan ekspropriasi sepihak tanpa kompensasi yang layak.

ICSID merupakan suatu lembaga penyelesaian sengketa non-litigasi yang terkhusus pada sengketa investasi dan penanaman modal.³² Lembaga ini merupakan bagian dari bank dunia yang per tahun 2023 sudah terhitung 158 negara yang meratifikasi Konvensi ICSID 1965, termasuk Indonesia³³ Dalam penyelesaian sengketa investasi dan penanaman modal, ICSID menawarkan 2 metode penyelesaian, yaitu Konsiliasi dan Arbitrase.³⁴ Menurut statistik sudah 90,5% kasus yang selesai oleh ICSID dengan metode Arbitrase dan 1,2% yang telah diselesaikan dengan metode Konsiliasi.³⁵ Yurisdiksi ICSID sendiri diatur dalam *Washington Convention 1965* (Konvensi ICSID 1965) pada Pasal 25 Ayat (1) yang menyatakan bahwa yurisdiksi ICSID terdiri dari objek sengketa penanaman modal, melibatkan negara peserta dan warga negara peserta, telah memiliki kesepakatan tertulis dan tidak menarik diri secara sepihak.³⁶ ICSID menjadi forum penyelesaian yang dipercaya oleh para investor internasional karena prosesnya yang bersifat independen, rahasia, dan memiliki kekuatan eksekutorial yang diakui oleh negara-negara pihak.

³⁰ Kadek Devi Arta Adnyani, I Nyoman Putu Budiarta, and Ni Made Puspasutari Ujjanti, "Perlindungan Hukum terhadap Penerima Lisensi Paten dalam Alih Teknologi," *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (August 18, 2020): 24–29.

³¹ Leonardo Richo Soemarto, "MEDIASI DAN KONSILIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA PADA BILATERAL INVESTMENT TREATIES (BITS) YANG MELIBATKAN INDONESIA," *Jurnal Darma Agung* 31, no. 6 (2023).

³² Prita Amalia and Garry Gumelar Pratama, "INDONESIA DAN ICSID: PENGECUALIAN YURISDIKSI ICSID OLEH KEPUTUSAN PRESIDEN," *Majalah Hukum Nasional* 48, no. 1 (July 18, 2018): 1–21.

³³ Soemarto, "MEDIASI DAN KONSILIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA PADA BILATERAL INVESTMENT TREATIES (BITS) YANG MELIBATKAN INDONESIA."

³⁴ Ibid.

³⁵ Ibid.

³⁶ Amalia and Pratama, "INDONESIA DAN ICSID."

Putusan arbitrase ICSID memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat serta dapat dilaksanakan di seluruh negara peserta tanpa perlu melalui proses eksekutur di pengadilan nasional, sebagaimana diatur dalam Pasal 54 Konvensi ICSID. Hal ini menjadikan ICSID sebagai forum yang lebih efektif dan efisien dibandingkan dengan jalur litigasi di pengadilan suatu negara yang kerap kali bias dan tidak netral. Selain itu, Indonesia sebagai negara peserta juga terikat untuk menaati dan melaksanakan setiap putusan yang dijatuhkan ICSID terhadapnya, sehingga memberikan jaminan keamanan hukum bagi investor asing dalam penanaman modalnya, termasuk dalam sektor properti dan pertanahan.

KESIMPULAN

Berangkat dari analisis dan pembahasan yang telah dikemukakan, dapat disimpulkan bahwa dalam konteks hukum internasional, kepemilikan properti oleh warga negara asing (WNA) merupakan isu yang sangat erat kaitannya dengan kedaulatan hukum masing-masing negara. Meskipun hukum internasional menawarkan kerangka normatif yang fleksibel melalui perjanjian internasional universal maupun bilateral, pada akhirnya keputusan untuk mengizinkan atau membatasi kepemilikan properti asing tetap berada dalam domain hukum nasional masing-masing negara. Indonesia, sebagai negara yang menganut asas nasionalitas dalam hukum agrariannya, secara tegas membatasi kepemilikan tanah bagi WNA dan hanya memberikan ruang dalam bentuk hak pakai. Namun demikian, dalam praktiknya, terdapat celah hukum melalui skema nominee dan mekanisme investasi asing seperti pendirian PT PMA, yang memungkinkan WNA untuk menguasai properti secara *de facto* meskipun tidak secara *de jure*. Hal ini menunjukkan bagaimana hukum nasional masih menjadi benteng utama dalam pengaturan kepemilikan properti di tengah arus globalisasi dan keterbukaan ekonomi. Di sisi lain, penyelesaian sengketa internasional yang timbul dari kepemilikan properti asing dapat difasilitasi melalui forum-forum arbitrase internasional seperti ICSID, khususnya apabila terdapat perjanjian bilateral yang telah diratifikasi. Indonesia, sebagai salah satu negara yang telah meratifikasi Konvensi ICSID 1965, memberikan jaminan hukum dan perlindungan kepada investor asing melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang bersifat netral, independen, dan mengikat. Hal ini menjadi bentuk konkret komitmen Indonesia terhadap prinsip-prinsip hukum internasional dalam rangka menciptakan iklim investasi yang aman dan berkelanjutan. Oleh karena itu, meskipun hukum internasional tidak secara langsung mengatur secara substantif kepemilikan properti oleh WNA, perannya tetap signifikan dalam membentuk kerangka kerja yang memungkinkan perlindungan hukum, fasilitasi investasi, serta penyelesaian sengketa yang adil dan transparan lintas yurisdiksi negara.

Berdasarkan uraian dan kesimpulan yang telah disampaikan, disarankan agar Indonesia melakukan peninjauan kembali terhadap regulasi terkait kepemilikan properti oleh warga negara asing (WNA) dengan tetap menjaga prinsip kedaulatan dan asas nasionalitas yang menjadi dasar hukum agraria nasional. Pemerintah dapat mempertimbangkan untuk merumuskan kebijakan yang lebih adaptif dan selektif, seperti skema kepemilikan terbatas atau zona properti asing yang ketat pengaturannya, guna menarik investasi asing tanpa mengorbankan kepentingan nasional dan keberlanjutan penguasaan tanah oleh warga negara Indonesia. Selain itu, untuk memperkuat posisi hukum Indonesia dalam kancah internasional dan menjamin kepastian hukum bagi investor asing, pemerintah juga disarankan untuk lebih aktif menyusun dan meratifikasi perjanjian bilateral (BITs) yang mencakup klausul perlindungan properti serta mekanisme penyelesaian sengketa investasi yang transparan, adil, dan mengikat. Penguatan kapasitas kelembagaan dan peningkatan pemahaman praktis aparat hukum terhadap perjanjian internasional serta forum arbitrase seperti ICSID juga perlu dilakukan untuk memastikan bahwa setiap sengketa investasi yang melibatkan properti asing dapat ditangani secara profesional dan proporsional. Terakhir, diperlukan sinergi antara pembuat kebijakan, akademisi, dan pelaku usaha dalam menyusun regulasi yang mampu menjembatani kepentingan nasional dengan dinamika hukum internasional, agar Indonesia tidak tertinggal dalam persaingan global namun tetap kokoh dalam mempertahankan prinsip keadilan dan kedaulatan atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adnyani, Kadek Devi Arta, I Nyoman Putu Budiarta, and Ni Made Puspasutari Ujianti. "Perlindungan Hukum terhadap Penerima Lisensi Paten dalam Alih Teknologi." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (August 18, 2020): 24-29.
- Aji, Faqih, and Ferry Irawan. "Studi Komparatif Aplikasi Tax Treaty Indonesia-Tiongkok Dan Indonesia-Singapura." *Educoretax* 1, no. 3 (November 27, 2021): 174-187.
- Amalia, Prita, and Garry Gumelar Pratama. "INDONESIA DAN ICSID: PENGECUALIAN YURISDIKSI ICSID OLEH KEPUTUSAN PRESIDEN." *Majalah Hukum Nasional* 48, no. 1 (July 18, 2018): 1-21.
- Angga Adi Utama, I Gede. "ASAS PACTA SUNT SERVANDA DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERJANJIAN INTERNASIONAL." *Ganesha Civic Education Journal* 1, no. 1 (October 9, 2019): 37-48.
- Armia, Muhammad Siddiq. *Penentuan Metode Dan Pendekatan Penelitian Hukum*. Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022.
- Boczek, Boleslaw Adam. *International Law : A Dictionary*. Lanham, Md : Scarecrow Press, 2005.

- Effendi, Jonaedi, and Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum : Normatif Dan Empiris*. Cetakan Kedua. Jakarta: Kencana, 2018.
- Isnantiana, Nur Iftitah. "Hukum dan Sistem Hukum sebagai Pilar Negara." *JURNAL HUKUM EKONOMI SYARIAH* 2, no. 1 (May 21, 2019): 19.
- Kondoy, Valerie Liany Gabriela. "Peranan Indonesia Dalam Menangani Pengungsi Terkait Konvensi 1951 (Convention Relating To The Status Of Refugees 1951)." *Lex At Societatis* 8, no. 2 (2020).
- Kurnia, Mahendra Putra. "Hukum Internasional (Kajian Ontologis)." *Jurnal Risalah Hukum* 4, no. 2 (2008).
- Kusumaatmaja, Mochtar. *Pengantar Hukum Internasional*. Bandung: PT. Alumni Penerbit Akademik, 2019.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Prayogo, Cahyo Adi, and Imam Muhasan. "Pengecualian Dividen Sebagai Objek Pajak Penghasilan Dalam Undang-Undang Cipta Kerja: Perhitungan Potensi Dampaknya Terhadap Penerimaan Negara." *JURNAL PAJAK INDONESIA (Indonesian Tax Review)* 6, no. 2S (December 12, 2022): 503-511.
- Prithresia, Bianca. "Kajian Perbandingan Asas Nasionalitas Hukum Agraria dalam Konteks Internasional." *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023).
- Saputri, Andina Damayanti. "PERJANJIAN NOMINEE DALAM KEPEMILIKAN TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA." *Jurnal Repertorium* 2, no. 2 (2015).
- Singapore, Singapore. *Residential Property Act 1976*, 1976.
<https://sso.agc.gov.sg/Act/RPA1976?Provlds=P13-#pr25->.
- Soemarto, Leonardo Richo. "MEDIASI DAN KONSILIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA PADA BILATERAL INVESTMENT TREATIES (BITS) YANG MELIBATKAN INDONESIA." *Jurnal Darma Agung* 31, no. 6 (2023).
- Suwardi, Sri Setianingsih, and Ida Kurnia. *Hukum Perjanjian Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Syofyan, Ahmad. *Hukum Internasional*. Pusat Kajian Konstitusi dan Perundang-undangan Universitas Lampung, 2022.
- Widanarti, Herni, Husni Kurniawati, and Kornelius Benuf. "KENDALA PELAKSANAAN JUAL BELI PROPERTI BAGI PASANGAN PERKAWINAN CAMPURAN." *Masalah-Masalah Hukum* 51, no. 2 (April 28, 2022): 153-161.
- "Can A Foreigner Buy Property In Japan?" *Cheaphousesjapan.Com*, n.d.
<https://cheaphousesjapan.com/can-a-foreigner-buy-property-in-japan/>.