



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBATASAN KEPEMILIKAN
INVESTASI PROPERTI BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA**

***LEGAL PROTECTION TOWARD OWNERSHIP PROPERTY INVESTMENT
RESTRICTION FOR FOREIGN CITIZEN IN INDONESIA***

SKRIPSI

Oleh:

KINTAN PRISHANDINI ANGGAR DEWI MEIRANTO

NIM: 090710101002

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2013



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBatasan KEPEMILIKAN
INVESTASI PROPerti BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA**

***LEGAL PROTECTION TOWARD OWNERSHIP PROPERTY INVESTMENT
RESTRICTION FOR FOREIGN CITIZEN IN INDONESIA***

SKRIPSI

Oleh:

KINTAN PRISHANDINI ANGGAR DEWI MEIRANTO

NIM: 090710101002

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2013

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBATASAN KEPEMILIKAN
INVESTASI PROPERTI BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA**

***LEGAL PROTECTION TOWARD OWNERSHIP PROPERTY INVESTMENT
RESTRICTION FOR FOREIGN CITIZEN IN INDONESIA***

SKRIPSI

Oleh:

KINTAN PRISHANDINI ANGGAR DEWI MEIRANTO

NIM: 090710101002

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2013

MOTTO

Persaingan bukan tujuan melainkan hasil samping dari pekerjaan produktif
Orang yang kreatif termotivasi oleh kehendak untuk berprestasi, bukan oleh nafsu
untuk mengalahkan orang lain. (Ayn Rand)*

* Efendy dan Hermawati Kusumawarda, 2012, *Ungkapan Kata-Kata Motivasi*, Cilacap, Cidas Media, hlm.187

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua, Ibunda TjinTjin Handayani yang selalu mendoakan saya dengan do'a-do'a yang terukir dalam lembaran-lembaran penuh cinta dan Ayahanda Harry Meiranto yang senantiasa memberi semangat dan nasehat untuk mendukungku selama ini serta tak lelah memberi kehidupan bagi anak-anaknya;
2. Almamater dan teman-teman Fakultas Hukum Universitas Jember tercinta;
3. Bapak/Ibu guru dan Bapak/Ibu dosen yang telah membukakan cakrawala ilmu pengetahuan yang begitu luas tak terbatas.

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBATASAN KEPEMILIKAN
INVESTASI PROPERTI BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA**

***LEGAL PROTECTION TOWARD OWNERSHIP PROPERTY INVESTMENT
RESTRICTION FOR FOREIGN CITIZEN IN INDONESIA***

SKRIPSI

Diajukan guna menyelesaikan tugas akhir dan memenuhi syarat untuk
menyelesaikan studi pada Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh:

KINTAN PRISHANDINI ANGGAR DEWI MEIRANTO

NIM: 090710101002

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2013

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

16 Juni 2013

Oleh :
Pembimbing,

ISWI HARIYANI, S.H., M.H.

NIP. 196212161988022001

Pembantu Pembimbing,

IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.

NIP. 197306271997022001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBATASAN KEPEMILIKAN
INVESTASI PROPERTI ASING BAGI WARGA NEGARA ASING DI
INDONESIA**

Oleh :

KINTAN PRISHANDINI ANGGAR DEWI MEIRANTO

NIM: 090710101002

Pembimbing :

Pembantu Pembimbing :

ISWI HARIYANI, S.H., M.H.

NIP. 196212161988022001

IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.

NIP. 197306271997022001

Mengesahkan :
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan

Dr. Widodo Ekatjahjana S.H., M.Hum.

NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji Skripsi pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 27
Bulan : Agustus
Tahun : 2013

Diterima oleh Panitia Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember :

Panitia Penguji Skripsi :

Ketua,

Sekretaris,

Edi Wahjuni , S.H., M.Hum.

NIP. 196812302003122001

Yusuf Adi Wibowo , S.H., LL.M.

NIP. 197810242005011002

Anggota Panitia Penguji :

1. **ISWI HARIYANI, S.H., M.H.** :.....
NIP. 196212161988022001

2. **IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.** :.....
NIP. 197306271997022001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : KINTAN PRISHANDINI ANGGAR DEWI MEIRANTO

NIM : 090710101002

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBATASAN KEPEMILIKAN INVESTASI PROPERTI BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 8 Juni 2013,

KINTAN PRISHANDINI ANGGAR DEWI MEIRANTO

NIM: 090710101002

KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa tercurah kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunia, nikmat dan kasih sayang-Nya telah memberikan kekuatan serta kesempatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan karya kecil ini. Semoga limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya tetap tercurah kepada kita semua.

Selesainya skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBATASAN KEPEMILIKAN INVESTASI PROPERTI BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA”** ini merupakan hasil kerja keras penulis dan do'a serta dorongan semangat dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak yang sangat mendukung baik secara moril dan materiil. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku Pembimbing Skripsi yang telah memberikan sumbangan pemikirannya sehingga terselesaikannya karya tulis ini;
2. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku Pembantu Pembimbing Skripsi dan Sekretaris Jurusan Perdata yang telah memberikan masukan demi sempurnanya karya tulis ini;
3. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum selaku Ketua Penguji atas saran dan masukan yang diberikan guna kesempurnaan karya tulis ini;
4. Bapak Yusuf Adi Wibowo, S.H., LL.M. selaku Sekretaris Penguji atas masukan dalam melengkapi karya tulis ini;
5. Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember atas dukungan dan fasilitas pelayanan yang diberikan;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember atas pelayanan yang diberikan kepada penulis selama kuliah;
7. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II dan Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III serta Bapak

- Sugijono, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan Perdata atas segala dukungan dan arahan yang diberikan selama ini;
8. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah banyak memberikan arahan dan petunjuk selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
 9. Seluruh dosen dan karyawan/wati di Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak membantu dalam proses pelaksanaan belajar mengajar;
 10. Ibunda TjinTjin Handayani tercinta sebagai sebagai sumber inspirasi atas segala do'a, kasih sayang yang tak terhingga, pengorbanan dan semangat yang senantiasa diberikan, semoga karya tulis ini bisa membahagiakannya dan Ayahanda Harry Meiranto yang tak kenal lelah telah membiayai hingga lulus kuliah atas dorongan semangat dan pengorbanan serta harapannya yang begitu besar;
 11. Kakakku Renty Ayu L.D.M terimakasih atas dukungan dan doanya untuk saya dan adek-adekku Denis Arcelia Putri Meiranto, Adrel Pradana Putra Meiranto semoga bisa menjadi anak yang sholeh dan sholehah dan berbakti selalu pada kedua orang tua kita;
 12. Sahabat-sahabat dari Fakultas Hukum Universitas Jember, Jordan Setiawan Ramadhan, Rr.Riski A Putri, S.H., Deliar Noer Intan P, S.H., Devi Indah Sari, S.H., Gulfino Che Guevarato yang selalu mendukung dan memberikan nasehat selama penulisan skripsi ini;
 13. Teman-teman yang tergabung dalam keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Jember tanpa terkecuali yang telah meberikan dukungan dan doa selama menempuh kuliah di Universitas Jember;
 14. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya karya tulis ini yang tak dapat disebutkan satu-persatu. Semoga Tuhan mencatat amal baik kalian. Semoga skripsi ini dapat memberikan tambahan wawasan bagi kita semua.

Jember, Juni 2013

Penulis

RINGKASAN

Dunia properti terus mengalami perkembangan, hal tersebut dapat dilihat dari perkembangan produk-produk properti di berbagai negara di dunia begitu juga di beberapa negara di Asia Tenggara. Jika melihat perkembangan properti di Indonesia dikarenakan kebutuhan akan properti meningkat seiring pertumbuhan penduduk yang terjadi. Hal tersebut mencerminkan bahwa produk properti yang dibangun di Indonesia memiliki pasar yang cukup besar untuk beberapa waktu mendatang. Akan tetapi timbulnya permasalahan mengenai pembatasan investasi properti serta perlindungan bagi warga negara asing selama berinvestasi di Indonesia. Sehingga akan menganalisis guna mengetahui bagaimana pengaturan mengenai pembatasan serta perlindungan dalam pelaksanaannya (regulasi) telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengetahui, membahas dan mengkajinya dalam suatu karya tulis berbentuk skripsi dengan judul : **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBATAHAN KEPEMILIKAN INVESTASI PROPERTI BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA”**.

Rumusan masalah dalam skripsi ini terdiri dari 3 (tiga) hal, yaitu *pertama*, Apakah Pembatasan kepemilikan investasi properti asing di Indonesia oleh Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia tidak bertentangan dengan Undang – undang nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal, *kedua* Apa aspek hukum dalam pengalihan hak properti bagi warga negara asing menurut Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria , *ketiga* Apa upaya pemerintah dalam mengalokasikan kepemilikan investasi properti bagi warga negara asing ?.

Tujuan dari penulisan skripsi ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum bersifat akademis, antara lain guna mencapai gelar Sarjana Hukum dan tujuan khususnya adalah menjawab rumusan masalah yang ada dalam skripsi ini.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif yang difokuskan untuk mengkaji kaidah dan norma-norma yang berlaku dalam hukum positif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dalam pendekatan ini menggunakan sumber bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non-hukum. Analisa bahan hukum yang digunakan ialah metode deduktif yakni dari prinsip-prinsip umum menjadi prinsip-prinsip khusus, kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini.

Pembatasan kepemilikan investasi properti bagi warga negara asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia tidak bertentangan dengan Undang – undang nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal karena terkait dengan kegunaan properti yang disebut sebagai Properti non-hunian. Properti ini digunakan hanya sebagai sarana bisnis dengan pemberian Hak Pakai serta dalam aspek pengalihan hak properti berupa perlindungan hukum hanya dapat dilakukan apabila adanya perjanjian kawin, pewarisan tanpa wasiat dan sistematika dalam hal permohonan pengalihan Hak properti oleh warga negara asing. Pengalokasian lebih ditujukan pada kawasan pemukiman dan perumahan rakyat, dan jasa perbankan dengan pemberian hak tanggungan terhadap properti.

Saran yang penulis berikan adalah pertama, hendaknya Pemerintah dapat menata ulang kembali peraturan-peraturan hukum terkait dengan pembatasan investasi properti. Kedua, hendaknya Pemerintah harus lebih selektif saat mengadakan MoU antara pemerintah dengan pihak-pihak investor asing. Ketiga, hendaknya Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan dengan dijadikannya jaminan kredit atas Hak Tanggungan bagi properti warga negara asing agar mendapatkan perlindungan hukum.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PENGAJUAN	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA UJIAN	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN KATA PENGANTAR	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xiv
HALAMAN DAFTAR ISI	xv
BAB 1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.3.1 Tujuan Umum.....	6
1.3.2 Tujuan Khusus.....	6
1.4 Metode Penelitian.....	7
1.4.1 Tipe Penelitian.....	7
1.4.2 Pendekatan Masalah	7
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	9
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	12
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Perlindungan Hukum	
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum	14

2.1.2 Unsur-unsur Perlindungan Hukum	14
2.1.3 Macam-macam Perlindungan Hukum	15
2.2 Investasi Properti	
2.2.1 Pengertian Investasi Properti	16
2.2.2 Jenis-jenis Investasi Properti.....	16
BAB 3 PEMBAHASAN	
3.1 Pembatasan Kepemilikan Properti bagi Warga Negara Asing	
3.1.1 Kepemilikan Properti bagi Warga Negara Asing di Indonesia	19
3.1.2 Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Properti bagi Warga Negara Asing	32
3.2 Aspek Hukum Pengalihan Hak Properti Bagi Warga Negara Asing Menurut Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Ketentuan Pokok Agraria	
3.2.1 Perlindungan Hukum Dalam Pengalihan Hak Properti Bagi Warga Negara Asing.....	43
3.2.2 Sistematika Pengalihan Hak Properti Investor Asing Berdasarkan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Ketentuan Pokok Agraria	49
3.3 Upaya Pemerintah Dalam Mengalokasikan Kepemilikan Investasi Properti Bagi Warga Negara Asing	61
BAB 4 PENUTUP	
4.1 Kesimpulan	64
4.2 Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2005 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1994 tentang Visa, Izin Masuk, Dan Izin Keimigrasian.