

**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**

Kintan Prishandini Anggar Dewi Meiranto, Iswi Hariyani, Ikarini Dani Widiyanti
Hukum Perdata Ekonomi, Fakultas Hukum, Universitas Jember (UNEJ)
Jln. Kalimantan 37, Jember 68121
E-mail: rosita.indrayati@yahoo.com

Abstrak

Penanaman modal atau investasi oleh warga negara asing semakin meluas dan berkembang termasuk dalam investasi property di Indonesia. Mengingat telah diundangkannya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 mengenai penanaman modal dalam negeri dan penanaman modal asing untuk membatasi dan memberikan perlindungan hukum baik dalam hal pemberian sarana dan prasarana terhadap warga negara asing selama melakukan kegiatan investasi di Indonesia. Pemerintah sangat berperan penting dalam penanganan penyelesaian sengketa terkait dengan permohonan perpanjangan waktu oleh warga negara asing dalam kegiatan investasi, dan masalah konversi atas kepemilikan properti oleh warga negara asing di Indonesia sesuai dengan yang telah dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria.

Kata kunci: Penanaman modal, peran pemerintah, konversi kepemilikan, warga negara asing

Abstract

Capital investment or investment by foreign citizens is increasingly widespread and growing investment in property in Indonesia. Considering the promulgation has been Act No. 25 of 2007 regarding domestic capital investment and foreign capital investment in order to limit and give legal protection both in terms of the provision of infrastructure and facilities to foreign citizens for conduct investment activities in Indonesia. The Government was instrumental in handling the dispute related to the application for an extension of time by foreign nationals in investment activities, and conversion issues over ownership of property by foreign citizens in Indonesia as it has been stated in Act No. 5 of 1960 concerning the provisions of the Agrarian subject matter.

Keyword: Investment, the role of government, ownership conversion, foreign citizen

Pendahuluan

Indonesia merupakan tempat yang strategis dan paling diperhitungkan dalam wilayah bisnis ekonomi dalam melakukan investasi. Jika dicermati secara seksama apa yang dicita-citakan oleh para pendiri republik ini sungguh menakjubkan yakni bagaimana mensejahterakan masyarakat. Hal ini dapat dilihat dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar NKRI 1945 Amandemen ke-empat alinea ke-4. Namun patut disadari bahwa untuk mencapai tujuan tersebut tidak segampang membalik telapak tangan, akan tetapi memerlukan kerja keras semua pihak.

Sarana yang dipakai dalam mencapai tujuan tersebut yakni melalui pranata pembangunan.¹ Untuk melaksanakan pembangunan tersebut membutuhkan modal yang tidak

sedikit apabila kita hanya mengandalkan modal dari dana pemerintah atau APBN maka dapat dipastikan hal itu menjadi titik kelemahan yang sangat besar dalam mencapai tujuan yang dicita-citakan oleh para pendiri Republik Indonesia.

Pencarian sumber dana lain tidak hanya selalu mengandalkan dana pinjaman dari *International Monetary Fund (IMF)* atau Lembaga Keuangan Moneter Internasional tetapi mencari sumber dana lain. Salah satu sumber modal yang dapat dimanfaatkan adalah melalui pranata hukum penanaman modal. Lewat pranata hukum investasi diharapkan adanya payung hukum yang jelas bagi investor jika ingin menanamkan modalnya yang tidak hanya menitikberatkan pada investor domestik saja tetapi juga investor asing.

¹ Sentosa Sembiring, 2010, *Hukum Investasi*, Bandung : Margahayu Permai, hlm.34.

Indonesia merupakan suatu pangsa pasar yang menjanjikan bagi para investor dalam melakukan suatu investasi dalam berbagai bidang. Menurut Sumantoro, “Motif dari investor dalam menanamkan modal adalah mencari untung, untuk itu perlu dicari hubungan antara motif investor mencari untung dengan tujuan negara penerima modal yakni usaha untuk mencapai tujuan pembangunan nasionalnya”.²

Status investor dapat digolongkan menjadi dua macam yaitu investor asing dan investor domestik. Pengertian dari investor asing ialah penanam modal yang berasal dari luar negeri. Tentunya penanaman modal ini ditujukan pada bidang-bidang usaha yang merupakan kegiatan yang diperkenankan dan diperbolehkan untuk berinvestasi.³

Hal ini membutuhkan adanya pembatasan investasi properti terutama kepada investor asing dan domestik secara merata. Agar terdapat aturan yang jelas dan tidak bersifat ganda yang maksudnya memang ditujukan untuk mengawasi dan menata dalam penyelenggaraan investasi properti tersebut. Dengan tujuan tidak hanya mengembangkan sektor pangsa investasi properti di Indonesia tetapi juga mengembangkan hukum yang berlaku. Sehingga para investor pun semakin tertarik dan merasa aman dalam berinvestasi di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis akan membahas lebih lanjut dalam karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul “**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBASTAN KEPEMILIKAN INVESTASI PROPETI BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA**”.

Berdasarkan uraian di atas masalah yang akan diteliti adalah:

1. Apakah Pembatasan kepemilikan investasi properti bagi warga negara asing di Indonesia oleh Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1996 tidak bertentangan dengan Undang – Undang nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal ?
2. Apa aspek hukum dalam pengalihan hak properti bagi warga negara asing menurut Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria ?
3. Apa upaya pemerintah dalam mengalokasikan kepemilikan investasi properti bagi warga negara asing ?

Metode Penelitian

Penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Menemukan berarti memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Langkah dasar dalam melakukan penelitian agar mendapatkan hasil yang sesuai dan konkrit. Dapat dilihat dari metode yang digunakan pada penelitian tersebut. Dimana metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode yang terarah dan sistematis untuk menemukan dan menguji suatu permasalahan atau isu hukum. Metode penelitian yang dimaksud meliputi 4 aspek yaitu tipe penelitian, pendekatan

masalah, sumber bahan hukum dan analisis bahan hukum. Fungsi penggunaan dari adanya metode penelitian itu sendiri untuk menggali, mengolah dan merumuskan bahan-bahan hukum yang telah diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan pembenaran ilmiah.⁴

Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini secara yuridis normatif (*legal research*). Pada tipe penelitian ini lebih dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum atau kaidah-kaidah dalam hukum positif. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menentukan aturan hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Sistem penelitian ini menggunakan berbagai macam aturan hukum yang bersifat formil serta literatur yang bersifat teoritis yang dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas pada penulisan skripsi ini.⁵

Pendekatan Masalah

Penelitian ini terdapat beberapa pendekatan, dimana pendekatan ini digunakan dalam memecahkan dan memperoleh informasi mengenai jawaban atas isu hukum yang dipermasalahkan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini digunakan untuk memperoleh dan menemukan jawaban atas isu hukum berupa pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penjelasan mengenai pendekatan – pendekatan tersebut akan dijabarkan sebagai berikut :

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani. Dalam metode pendekatan perundang-undangan penelitian perlu memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Menurut Pasal 1 angka 2 UU No.10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum. Dari pengertian tersebut, secara singkat dapat dikatakan bahwa yang dimaksud *statute* berupa legislasi dan regulasi.⁶
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Tujuan dalam pendekatan ini adalah untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang berkembang.⁷

Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber bahan hukum yang bersifat *otoritatif* artinya mempunyai otoritas. Menurut

⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm.29

⁵ Ibid.

⁶ Ibid, hlm. 96.

⁷ Ibid, hlm.95.

² Ibid, hlm. 35

³ Salim HS dan Budi Sutrisno, 2008, *Hukum Investasi di Indonesia*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, hlm. 11.

Peter Mahmud Marzuki,⁸ bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer dalam penyusunan skripsi ini antara lain:

- a) Undang – Undang Dasar NKRI Tahun 1945;
- b) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;
- d) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- e) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan;
- f) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman;
- g) Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun;
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai;
- I) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia;
- j) Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1994 tentang Kepemilikan Saham Dalam Perusahaan Yang Didirikan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing;
- k) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2005 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1994 tentang Visa, Izin Masuk, Dan Izin Keimigrasian;
- l) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing;
- m) 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;
- n) Peraturan Menteri Hukum dan Ham Nomor M.01-IZ.01.10 Tahun 2007 tentang Perubahan kedua atas Keputusan Menteri Kehakiman No. M.02-IZ.01.10 Tahun 1995 tentang Visa Singgah, Visa Kunjungan, Visa Tinggal Terbatas, Izin Masuk dan Izin Keimigrasian;
- o) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pedoman Persyaratan Pemberian Izin Perwakilan Badan Usaha Jasa Konstruksi Asing
- p) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 12 Tahun 2010 tentang Pedoman Pencatatan Perkawinan Dan Pelaporan Akta Yang Diterbitkan Oleh Negara Lain.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Dimana publikasi ini

⁸ *Ibid.*, hal. 141.

meliputi literatur–literatur ilmiah, buku-buku serta surat kabar yang bertujuan untuk mempelajari isi pokok yang akan dibahas.⁹ Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini ialah buku–buku literatur, jurnal yang relevan dan kamus hukum.

Bahan Non Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini selain bahan hukum primer dan sekunder juga menggunakan bahan non hukum. Bahan non hukum ialah bahan pendukung diluar bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder sehingga dapat memberikan petunjuk atau informasi yang jelas terkait dengan isu hukum yang dibahas. Sumber bahan non hukum berupa buku tentang Pedoman Penulisan Karya Ilmiah dan *web – site* atau internet yang diperoleh selama masih relevan pada kajian ilmiah yang diteliti.¹⁰

Analisa Bahan Hukum

Dalam penelitian ini digunakan metode deduktif dan didukung dengan bahan -bahan hukum agar dapat memberikan suatu informasi dan memilah hal–hal yang tidak sesuai dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini. Analisis bahan–bahan hukum dilakukan setelah bahan hukum terkumpul. Penulis menggunakan metode deduktif yang mengacu pada prinsip– prinsip dasar dan mengarah kepada kasus atau obyek yang ingin diteliti.

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengelimiir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Mengumpulkan bahan-bahan hukum dan non hukum yang dipandang mempunyai relevansi;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

Berdasarkan analisa dari bahan – bahan hukum sesuai dengan tahapan–tahapan tersebut. Sehingga mendapat hasil analisa yang memberikan pemahaman atas isu hukum yang dibahas sebagai permasalahan dalam skripsi ini. Dari hasil analisa ini dapat ditarik kesimpulan yang dapat memberikan preskripsi tentang apa yang seharusnya diterapkan berkaitan dengan permasalahan ini.

Hasil Penelitian

Berdasarkan penelitian penulis, maka didapatkan hasil temuan yakni:

- a. Jenis Properti non-hunian digunakan hanya sebagai sarana bisnis dengan pemberian Hak Pakai dan Hak Sewa. sehingga kepemilikan properti disesuaikan dengan perjanjian para pihak.
- b. Peraturan-peraturan yang telah ditetapkan tidak bertentangan karena terkait dengan tujuan dari isi perjanjian itu sendiri.

⁹ *Ibid.*, hlm.155.

¹⁰ *Ibid.*, hlm.165

- c. pengalihan Hak Pakai serta Hak Sewa hanya dapat dilakukan apabila adanya perjanjian pra-nikah, pewarisan tanpa wasiat dan kehilangan kewarganegaraan.
- d. Pemerintah dalam menerbitkan aturan kepemilikan properti bagi warga negara asing perlu dilengkapi dengan perangkat regulasi dan kelembagaan khusus yang mengendalikan sistem penyediaan hunian bagi orang asing.

Pembahasan

Pembatasan Kepemilikan Properti Bagi Warga Negara Asing Kepemilikan Properti Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia

Investasi Properti dapat dikuasai untuk menghasilkan rental atau untuk mendapatkan kenaikan nilai atau keduanya. Dengan demikian, properti investasi tersebut menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dikuasai oleh entitas baik pihak investor maupun pemerintah. Hal ini membedakan properti investasi dari properti yang digunakan sendiri. Proses produksi atau pengadaan barang atau jasa (atau penggunaan properti untuk tujuan administratif) dapat menghasilkan arus kas yang dapat diatribusikan tidak hanya ke properti, tetapi juga ke aset lain yang digunakan dalam proses produksi atau persediaan. Contoh dari investasi properti itu berupa :

- a) Tanah yang dikuasai dalam jangka panjang untuk kenaikan nilai dan bukan untuk dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari;
- b) Tanah yang dikuasai saat ini yang penggunaannya di masa depan belum ditentukan. (Jika entitas belum menentukan penggunaan tanah sebagai properti yang digunakan sendiri atau akan dijual jangka pendek dalam kegiatan usaha sehari-hari, tanah tersebut diakui sebagai tanah yang dimiliki dalam rangka kenaikan nilai);
- c) Bangunan yang dimiliki oleh entitas (atau dikuasai oleh entitas melalui sewa pembiayaan) dan disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi;
- d) Bangunan yang belum terpakai tetapi tersedia untuk disewakan kepada pihak lain melalui satu atau lebih sewa operasi.
- e) Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi.¹¹ Perseorangan warga negara asing sebagai investor asing harus memenuhi syarat-syarat terlebih dahulu sebelum memulai usaha ataupun investasi di Indonesia terutama dalam kepemilikan properti yang pada dasarnya hanya digunakan sebagai tempat usaha, akan tetapi dengan adanya isu bahwa warga negara asing tidak hanya ingin berinvestasi tetapi juga menghuni properti tersebut serta memperpanjang waktu huniannya dengan cara melakukan perkawinan dengan warga negara Indonesia agar dapat mempertahankan asset investasi propertinya.¹² Berdasarkan pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960.

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Peraturan-peraturan diatas menjelaskan bahwa, warga negara Indonesia harus melepaskan hak atas tanah itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak dia menikah dengan warga negara asing tersebut. Berdasarkan Pasal 21 (ayat 3) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 dan dengan adanya percampuran harta akibat perkawinan, bagi warga negara Indonesia dalam perkawinan campuran, syarat utama untuk mendapat hak kepemilikan atas tanah adalah warga negara Indonesia tunggal (tidak berkewarganegaraan ganda) dan memegang perjanjian kawin.

Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Properti Bagi Warga Negara Asing.

Perlindungan hukum kepada orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap dan orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia (izin kunjungan atau izin keimigrasian lainnya berbentuk tanda diterakan pada paspor atau dokumen keimigrasian lainnya) oleh pemerintah dengan diberikannya suatu Visa Tinggal Terbatas yang selanjutnya disebut dengan VITAS yang diatur di Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2005 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1994 tentang Visa, Izin Masuk, Dan Izin Keimigrasian. Pemberian Vitas kepada warga negara asing harus sesuai dengan tujuan yang diatur dalam Pasal 1 ayat 2 butir e bahwa :” Visa Tinggal Terbatas bagi mereka yang bermaksud untuk :

- 1) Menanamkan modal;
- 2) Bekerja;
- 3) Melaksanakan tugas sebagai rohaniwan;
- 4) Mengikuti pendidikan dan latihan atau melakukan penelitian ilmiah;
- 5) Menggabungkan diri dengan suami dan atau orang tua bagi isteri dan atau anak sah dari seorang warga negara indonesia;
- 6) Menggabungkan diri dengan suami dan atau orang tua bagi isteri dan anak-anak sah di bawah umur dari orang asing sebagaimana dimaksud dalam huruf e angka 1), angka 2), angka 3) dan angka 4);
- 7) Repatriasi.”

Perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah terhadap warga negara asing dalam berinvestasi tidak hanya terfokus pada peraturan yang telah disebutkan diatas tetapi menggunakan upaya lain yang lebih efisien yaitu membuat perjanjian bilateral dengan berbagai negara asal investor

¹¹ ED – PSAK 13, *Op.Cit.*, hlm.13.

¹² http://properti.kompas.com/index.php/read/2013/02/20/17443319/Apersi_Perpanjangan_Hak_WNA_Hanya_Keinginan_Kapitalis diakses tanggal 20 April 2013.

untuk lebih meningkatkan kepercayaan dan penanganannya apabila terjadi sengketa atau permasalahan dalam berinvestasi.

Pengalihan Hak Properti Bagi Warga Negara Asing Menurut Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Perlindungan Hukum dalam Pengalihan Hak Properti Bagi Warga Negara Asing

Pengaturan pengalihan suatu hak dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria disebut Konversi. Konversi berarti suatu peralihan, perubahan dari suatu hak tertentu kepada suatu hak lain, jadi ada peralihan atau perubahan dari hak-hak atas tanah tertentu kepada hak-hak tanah yang lain.¹³ Pengertian konversi dalam tulisan ini adalah konversi mengenai hak-hak atas tanah sebagai mana dimaksudkan oleh pakar Hukum Agraria, AP Perlindungan bahwa konversi adalah :

”Penyesuaian Hak-Hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum lama yaitu: Hak-Hak tanah menurut kitab undang-undang Hukum Perdata Barat dan tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA.”¹⁴

Peralihan hak milik atas tanah kepada orang asing yang dilakukan dengan sengaja seperti menjual, menghibahkan, menukarkan dan mewariskan dengan surat wasiat sudah jelas dilarang oleh undang-undang dalam Pasal 21 ayat 1 dan Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria. Tetapi peralihan hak milik kepada orang asing yang terjadi secara tidak sengaja, seperti :

- a) Pewarisan tanpa surat wasiat;
- b) Percampuran harta akibat perkawinan;

Sistematika Pengalihan Hak Properti Investor Asing Berdasarkan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria.

Proses pengalihan dari hak milik menjadi hak pakai oleh warga negara asing menurut Pasal 50 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. A. Dengan mengajukan permohonan tertulis yang memuat hal-hal sebagai berikut :

1. Keterangan mengenai pemohon;
 - a) Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, pekerjaan, serta keterangan suami atau istri dan anaknya yang menjadi tanggungan;
 - b) Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik
 - a) Dasar penguasaan atau alas haknya berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah

¹³Bachsana Mustafa, 1988, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Bandung: Remadja Karya, hlm.46.

¹⁴<http://fhuk.unand.ac.id/artikel/14/konversi-hak-atas-tanah-di-indonesia-menurut-uu-no-5-tahun-1960.html> diakses tanggal 21 April 2013.

yang dibeli oleh pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti pelepasan lainnya;

- b) Letak batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi dengan nomor dan tanggal);
 - c) Jenis usaha(pertanian,perikanan, perkebunan)
 - d) Rencana penggunaan tanah;
 - e) Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).
3. Keterangan lain-lain
 - a) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - b) Keterangan lain yang dianggap perlu seperti yang dinyatakan dalam Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.¹⁵

Upaya Pemerintah Dalam Mengalokasikan Kepemilikan Investasi Properti Bagi Warga Negara Asing

Upaya pemerintah dalam mengalokasikan investasi properti oleh investor asing yang terdiri dari warga negara asing ditinjau dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dimana ditunjukkan pada usaha terbuka yang tentunya pada bidang industri yang mendukung pembangunan struktur negara seperti pembangunan perumahan dan rumah susun, pelabuhan, pabrik tekstil, dll dimana kebijakan pemerintah Indonesia ikut berperan dalam meningkatkan investasi properti di Indonesia. Salah satu kebijakan pemerintah tersebut adalah Kebijakan Bank Indonesia dalam bentuk penurunan suku bunga acuan atau *BI rate* hingga level terendah untuk menjadi penggerak bisnis properti di Indonesia.

Upaya berikutnya adalah penanaman modal asing dengan cara memberdayakan masyarakat dalam industri komoditi di bidang pertanian dan perkebunan dengan cara penyuluhan cara bertanam yang baik untuk memperoleh bibit unggul dibidang tersebut, kemudian negara memberikan penghargaan dengan pemberian intensif atau upah terhadap pekerjaannya. Selain itu negara dan perusahaan lokal mencari penanam modal asing untuk menanamkan modalnya terhadap hasil pertanian, perdagangan, dan perkebunan juga melalui bantuan *networking* atau jaringan-jaringan komunikasi dan teknologi dari negara-negara.

Kesimpulan dan Saran

1. Pembatasan kepemilikan 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 terkait dengan kegunaan properti yang disebut sebagai Properti non-hunian. Properti ini digunakan hanya sebagai sarana bisnis dengan pemberian Hak Pakai dan Hak Sewa. Untuk objek properti yang demikian maka kepemilikan properti disesuaikan dengan perjanjian para pihak.

¹⁵ R.Serfianto D.P, Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani, *Op.Cit*, hlm.88.

2. Pengalihan hak properti bagi warga negara asing menurut Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria bila menyangkut mengenai perkawinan campuran terkait dengan perbuatan hukum pembelian tanah yang dilakukan oleh suami/isteri tersebut mengakibatkan tanah tersebut juga menjadi milik/hak milik isteri atau suami yang berkewarganegaraan asing menurut ketentuan pasal 26 ayat 2 UUPA dengan segala akibat hukumnya juga berlaku terhadap perkawinan campuran yang dilangsungkan tanpa membuat perjanjian kawin harta terpisah .
3. Upaya pemerintah dalam mengalokasikan kepemilikan investasi properti bagi warga negara asing berupa:
 - a) Pengalokasian lebih ditujukan pada bidang industri yang mendukung pembangunan struktur negara seperti pembangunan perumahan dan rumah susun, pelabuhan, pabrik tekstil agar tidak menimbulkan suatu monopoli investasi yang hanya menguntungkan satu pihak;
 - b) Diadakannya pemberdayaan masyarakat dalam industri komoditi di bidang pertanian dan perkebunan dengan cara penyuluhan cara bertanam yang baik untuk memperoleh bibit unggul sehingga mengembangkan pengetahuan dan SDM di Indonesia
 Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka penulis memberikan saran:
 1. Hendaknya Pemerintah dapat menata ulang kembali peraturan-peraturan hukum terkait dengan pembatasan investasi properti untuk menarik minat investor asing sekaligus mendorong pertumbuhan pasar properti di Indonesia .
 2. Hendaknya Pemerintah harus lebih selektif saat mengadakan MoU antara pemerintah dengan pihak-pihak investor yang terkait baik mengenai syarat-syarat berinvestasi juga mengenai hak dan kewajiban dengan warga negara asing apabila terjadi suatu sengketa ataupun permasalahan maka terdapat suatu kepastian dan perlindungan hukum tidak hanya pada pihak Indonesia tetapi juga bagi warga negara asing.
 3. Hendaknya Pemerintah dalam menangani kebijakan mengenai perpanjangan waktu terhadap investor asing bisa lebih selektif dan lebih mengawasi perkembangan atas prospek investasi properti guna mendukung perkembangan ekonomi Indonesia.
 4. Hendaknya Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan dengan dijadikannya jaminan kredit atas

Ucapan Terima Kasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua yang telah mendukung, mendo'akan dan memberi motivasi kepada penulis selama ini serta ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Jember terutama dosen pembimbing dan pembantu pembimbing yang merupakan sosok yang memberikan inspirasi dan bimbingannya kepada penulis hingga terselesaikannya artikel ilmiah ini.

Daftar Pustaka

- Bachsan Mustafa, 1988, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Bandung: Remadja Karya.
- Griffin R dan Ronald Elbert, 2006, *Business*, New Jersey: Pearson Education
- Henry Faizal Noor, 2009, *Investasi*, Jakarta: Indeks.
- Iman Sutikno, 1990, Cetakan ketiga, *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2013, *Kepemilikan Properti Di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Warga Negara Asing*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- R.Serfianto D.P .,Iswi Hariyani ,dan Cita Yustisia Serfiany, 2011, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Jogjakarta: Pustaka Yustisia.
- _____, 2011, *Panduan Lengkap Mengurus Dokumen Properti*, Jogjakarta :Pustaka Yustisia.
- Richard Eddy, 2010, *Aspek Legal Properti*, Yogyakarta: Andi Offset.
- Salim HS dan Budi Sutrisno, , 2008 , *Hukum Investasi di Indonesia* , Jakarta : PT.RajaGrafindo Persada.
- Sigit Wanarno dan Sujana Ismaya, 2007, *Kamus Besar Ekonomi* ,Bandung: Pustaka Grafika.
- Sri Soemantri, 1992, *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*, Bandung: Alumni.
- Sudargo Gautama dan Ellyda T. Soetijarto, Cetakan ke X, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, 1997, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti.
- Sentosa Sembiring, 2010, *Hukum Investasi*, Bandung : Margahayu Permai.
- Stephan Haggard, 2005, *Politik industrialisasi di Korea selatan dan Taiwan*, dalam Budi winarno, Yogyakarta: Tajidu Press.
- Peter Mahmud Marzuki, 2006 , *Penelitian Hukum* ,Jakarta : Kencana.
- Philipus M.Hadjon, 2007, Edisi Khusus, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, Surabaya: Peradaban.
- WJS.Purwodarminto, 1986, Cetakan XI, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.

Lain-Lain

- <http://tokotuaforex.blogspot.com/2012/09/definisi-dan-pengertian-investasi.html> diakses tanggal 11 Maret 2013
- <http://propertynbank.com/berita-293-industri-properti-indonesia.html> diakses tanggal 11 maret 2013.
- <http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html> diakses tanggal 12 Maret 2013.
- <http://ciptojunaedi.blogspot.com/2012/12/Cipto-Junaedy.html> diakses tanggal 13 Maret 2013., diakses tanggal 13 Maret 2013.
- <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4c357b4ca47a7/status-kepemilikan-tanah-untuk-orang-asing-yang-telah-menjadi-wni> diakses pada 20 April 2013.
- http://www.kabarineews.com/article/Berita_Indonesia/Spesial/StatusKepemilikanHakatasTanahdiIndonesia

bagi Perkawinan Campur/37574 diakses tanggal 20 April 2013.

<http://arsiptanah.blogspot.com/2012/12/hak-pakai-atas-tanah.html> diakses tanggal 20 April 2013.

<http://www.pengurusantanah.net/pengurusan-warisan-tanah-akibat-perkawinan-campuran.html> diakses tanggal 21 April 2013.

<http://alwesius.blogspot.com/2012/04/pemilikan-tanah-berkaitan-dengan.html> diakses tanggal 21 April 2013.

I Made Sumadra, 2008, *Jurnal Analisis Model Kerjasama Pemanfaatan Tanah Antara Warga Negara Asing Dengan Penduduk Lokal*, IPB.

International Accounting Standard ,2005.

ED – PSAK 13 (Revisi 2007) 2007 , *Property Investasi* , Jakarta : Dewan Standar Akuntansi Keuangan.

ED – PSAK 13 (Revisi 2011) 2011, *Property Investasi*, Jakarta : Dewan Standar Akuntansi Keuangan.

Mohtar Mas' oed, 2007, *Memahami Investasi Langsung Luar Negeri* :Handout kuliah Investasi dan Perdagangan,Yogyakarta: Program Pasca Sarjana Fisipol HI UGM.

Triana Rejekiningsih, 2011, *Hukum Agrarian Bagi Warganegara*, Surakarta.

