

IMPLEMENTASI PAKET KEBIJAKAN EKONOMI PEMERINTAH BAGI PENINGKATAN PENANAMAN MODAL ASING DALAM SEKTOR PROPERTI DI INDONESIA

Reda Manthovani

Universitas Pancasila

Jl. Lenteng Agung Raya No.56, RT.1/RW.3, Srengseng Sawah, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12630

E-mail: redamanthovani@univpancasila.ac.id

Abstrak

Investasi merupakan salah satu faktor penting dalam menopang perekonomian suatu Negara, baik atau tidaknya iklim investasi pada suatu Negara berbanding lurus terhadap pertumbuhan ekonomi di Negara tersebut. Sejak awal, undang-undang pokok agraria 1960 telah mengatur bahwa orang asing hanya berhak memperoleh hak pakai dan hak sewa untuk bangunan. kepuasan konsumen menjadi hal penting dalam memenuhi permintaan atas kebutuhan konsumen sebagai pengguna jasa pengembang perumahan. Konsumen perumahan berhak mendapatkan produk konstruksi yang sesuai dengan keinginan sebagaimana tertuang dalam *brosur* yang ditawarkan/dijanjikan oleh pihak pengembang. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah sejalan dengan semangat perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen dimana, dalam kedua UU tersebut, dimana setiap orang berhak pengajuan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman atau rumah susun yang merugikan masyarakat.

Kata Kunci: Investasi, UU No 1 Tahun 2011, Perlindungan Konsumen

Abstract

Investment is one of the important factors in sustaining a country's economy, whether or not the investment climate in a country is directly proportional to economic growth in that country. Since its inception, the 1960 Basic Agrarian Law has stipulated that foreigners are only entitled to use rights and lease rights for buildings. consumer satisfaction is important in meeting the demand for consumer needs as users of housing

developer services. Housing consumers have the right to obtain construction products according to their wishes as stated in the brochure offered/promised by the developer. Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas and Law Number 20 of 2011 concerning Flats are in line with the spirit of consumer protection as stipulated in Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection where, in both laws, where Everyone has the right to submit a representative lawsuit to the court against the implementation of housing and residential areas or flats that are detrimental to the community.

Keywords: *Investment, Law No. 1 of 2011, Consumer Protection*

A. Pendahuluan

Investasi merupakan salah satu faktor penting dalam menopang perekonomian suatu Negara, baik atau tidaknya iklim investasi pada suatu Negara berbanding lurus terhadap pertumbuhan ekonomi di Negara tersebut. Pemerintah Indonesia saat ini juga sedang gencar-gencarnya mendorong sektor investasi luar negeri untuk menggenjot pertumbuhan ekonomi Indonesia dalam rangka menghadapi krisis ekonomi global. Presiden Joko Widodo dalam beberapa kesempatan menyampaikan bahwa Investasi merupakan salah satu dari tiga pilar ekonomi Indonesia masa depan

selain sektor Industri dan sektor ekspor¹. Seperti kita ketahui bersama tujuan dibukanya keran investasi adalah dalam rangka Mendukung pertumbuhan ekonomi; Menciptakan lapangan kerja; Mengubah ekonomi yang berbasis konsumsi menjadi ekonomi berbasis produksi; Meningkatkan pendapatan nasional melalui pajak; serta Mendorong pemerataan ekonomi.

Dalam rencana strategis Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) 2015-2019, total target investasi baik melalui Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) periode 2015-2019 adalah

¹

<https://m.tempo.co/read/news/2015/07/09/08>

7682609/begini-strategi-jokowi-atasi-transisi-ekonomi

sebesar Rp. 3.518 Triliun dengan pertumbuhan rata-rata 15 persen pertahun. Target ini naik tumbuh 115 persen dari periode 2010-2014 yang lalu². Dalam rangka mencapai target tersebut serta untuk menghadapi dinamika perekonomian global, Pemerintah Indonesia sampai dengan awal tahun 2016 ini telah mengeluarkan setidaknya 12 (dua belas) paket kebijakan ekonomi. Setidaknya ada 5 (lima) tujuan dari Paket Kebijakan Ekonomi pemerintah seperti yang dirilis oleh Kementerian Perencanaan dan Pembangunan Nasional³, yaitu (1) menggerakkan kembali sektor riil Indonesia; (2). Meningkatkan daya saing ekonomi nasional dalam rangka menghadapi dinamika ekonomi global; (3). Mengembangkan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah (UKM); (4). Memperlancar distribusi dan perdagangan barang antar daerah dengan efisiensi rantai pasokan; (5). Menggairahkan sektor pariwisata, serta peningkatan kesejahteraan nelayan melalui kenaikan produksi

ikan tangkap dan penghematan biaya bahan bakar sebesar 70 persen yang didapat dari konversi minyak ke Liquid Petroleum Gas (LPG)

Ada 3 (tiga) langkah paket kebijakan ekonomi yang pertama dari Presiden Joko Widodo pada tanggal 9 September 2015, yaitu :

1. Mendorong daya saing industri nasional melalui deregulasi, debirokratisasi, penegakan hukum dan peningkatan kepastian usaha.
2. mempercepat implementasi proyek strategis nasional dengan menghilangkan hambatan yang ada, menyederhanakan izin, mempercepat pengadaan barang serta memperkuat peran kepala daerah untuk mendukung program strategis.
3. meningkatkan investasi di sektor properti, dengan mengeluarkan kebijakan yang mendorong pembangunan rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, disamping membuka

² www.bpk.go.id

³ <http://www.bappenas.go.id/id/berita-dan-siaran-pers/paket-kebijakan-ekonomi-jilid-1/>

peluang investasi yang lebih besar di sektor properti

B. Rumusan Masalah

Mencermati latar belakang permasalahan dan fenomena yang terjadi, penulis mencoba merumuskan pokok permasalahan dalam makalah dengan metode yuridis empiris ini sebagai berikut:

1. Bagaimana regulasi dan kondisi investasi sektor Properti di Indonesia saat ini?
2. Bagaimana upaya yang telah dilakukan pemerintah dalam implementasi paket kebijakan ekonomi penanaman modal pada sektor properti di Indonesia

C. Kerangka Teori

Penggunaan kerangka teori dalam penelitian ini menjadi salah satu hal penting yang dominan, teori tersebut diharapkan dapat menjadi suatu pisau analisa dan memberikan suatu jawaban terhadap hipotesa yang muncul dalam suatu penelitian, untuk mendapatkan suatu arahan

dalam pembahasan yang akan penulis tuangkan bab demi bab, penulis mempergunakan teori sebagai berikut :

1. Teori negara kesejahteraan / teori welfare state.

Menurut J.M Keynes “Pengertian welfare state, atau negara kesejahteraan adalah negara yang pemerintahannya menjamin terselenggaranya kesejahteraan rakyat. Dalam mewujudkan kesejahteraan rakyatnya harus didasarkan pada lima pilar kenegaraan, yaitu : demokrasi, penegakan hukum, perlindungan hak asasi manusia, keadilan sosial, dan anti diskriminasi⁴.

Negara harus secara aktif mengupayakan kesejahteraan, bertindak adil yang dapat dirasakan seluruh masyarakat secara merata dan seimbang, bukan mensejahterakan golongan tertentu tetapi untuk seluruh rakyat. Maka akan sangat ceroboh jika pembangunan ekonomi dinafikan, kemudian

⁴ J.M Keynes , dalam <http://insanakademis.blogspot.co.id/2011/10/>

[teori-welfare-state-menurut-jm-keynes.html](http://insanakademis.blogspot.co.id/2011/10/)
Senin, 03 Oktober 2011, diunduh tanggal 24 Desember 2015.

pertumbuhan ekonomi hanya dipandang dan dikonsentrasikan pada angka persentase belaka. Kesejahteraan rakyat adalah indikator yang sesungguhnya⁵. Kesejahteraan dimaksud tentunya sangat terkait dengan terpenuhinya kebutuhan rumah terutama bagi MBR.

2. Teori keadilan.

Menurut Aristoteles, keadilan adalah kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah antara kedua ujung ekstrem yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung ekstrem ini menyangkut dua orang atau benda. Bila kedua orang tersebut mempunyai kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing-masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama, kalau tidak sama, maka masing – masing orang akan menerima bagian yang tidak sama,

sedangkan pelanggaran terjadap proporsi tersebut disebut tidak adil.⁶

Keadilan oleh Plato diproyeksikan pada diri manusia sehingga yang dikatakan adil adalah orang yang mengendalikan diri dan perasaannya dikendalikan oleh akal. Socrates memproyeksikan keadilan pada pemerintahan. Menurut Socrates, keadilan akan tercipta bilamana warga Negara sudah merasakan bahwa pemerintah sudah melakukan tugasnya dengan baik. Mengapa diproyeksikan kepada pemerintah ? sebab pemerintah adalah pimpinan pokok yang menentukan dinamika masyarakat. Kong Hu Cu berpendapat bahwa keadilan terjadi apabila anak sebagai anak, bila ayah sebagai ayah, bila raja sebagai raja, masing-masing telah melaksanakan

⁵ Prof. Mr. R. Kranenburg, Ibid.

⁶ Lain halnya dengan teori hukum progresif yaitu hukum adalah untuk manusia, maka hukum bukan untuk dirinya sendiri, melainkan untuk sesuatu yang lebih luas dan lebih besar dimana setiap kali ada masalah dalam dan dengan hukum, hukumlah yang

ditinjau dan diperbaiki bukan manusia yang dipaksakan untuk dimasukkan ke dalam sistem hukum. Lihat Romli Atmasasmita, Teori Hukum Integratif Rekonstruksi terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif, genta Publishing, Cet. I. Yogyakarta 2012, Hlm. 93.

kewajibannya. Pendapat ini terbatas pada nilai-nilai tertentu yang sudah diyakini atau disepakati.

D. Regulasi dan Kondisi Investasi Sektor Properti di Indonesia

Pada penghujung tahun 2015, tepatnya pada 28 Desember 2015, pemerintah mengundang peraturan pemerintah nomor 103 tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia (PP 2015). Peraturan ini sudah ditunggu-tunggu sejak wacana terkait hal ini menguat dan dibahas kembali secara nasional tahun lalu.

Sejak awal, undang-undang pokok agraria 1960 telah mengatur bahwa orang asing hanya berhak memperoleh hak pakai dan hak sewa untuk bangunan. Undang-undang mengartikan hak pakai sebagai hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu. Hak pakai diciptakan oleh pembuat undang-

undang untuk mengakomodir kumpulan pengertian dari berbagai nama hak-hak dalam hukum pertanahan. Namun, dari semula telah jelas bahwa hak pakai hanya mempunyai wewenang yang terbatas. Itulah mengapa orang asing hanya dapat memperoleh hak pakai.

a. Cakupan Pengaturan

Peraturan pemerintah tahun 1996, yang telah dicabut dengan PP 2015 ini, mengatur bahwa rumah tinggal dapat dimiliki orang asing jika dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah Negara, dikuasai berdasarkan perjanjian, dan satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah Negara. Dari pasal tersebut, Kementrian menjelaskan bahwa orang asing bisa memiliki hak pakai di atas tanah Negara atau tanah hak milik, atau melalui sewa. PP 2015 hanya mengatur dua hal, yaitu hak pakai atau hak pakai di atas tanah hak milik.

b. Jangka Waktu

Pengaturan tentang hak pakai dituangkan lebih lanjut di dalam peraturan pemerintah tahun 1996 (PP

1996) karena undang-undang pokok agraria tidak memberikan batasan waktu terhadap hak pakai. Di PP 1996, jangka waktu hak pakai diberikan dengan total selama 70 tahun, yaitu 25 + 20 + 25. Namun, PP 2015 mengatur jangka waktu dengan total selama 80 tahun, yaitu 30 + 20 + 30. Jangka waktu ini juga berlaku bagi hak pakai yang terbit di atas hak milik. Ini merupakan terobosan dari pemerintah. Namun, hal ini juga menimbulkan kesan semakin tidak berbedanya hak guna bangunan dan hak pakai, mengingat total jangka waktu yang sama. Besar kemungkinan bahwa pengaturan ini tidak sesuai dengan tujuan awal dari diciptakannya hak pakai oleh pembuat undang-undang. Selain itu, PP 2015 secara langsung bertentangan dengan PP 1996. Pertentangan ini akan membingungkan pejabat, praktisi hukum, dan juga masyarakat. Yang lebih mengejutkan, bagaimana kemudian nasib warga negara Indonesia (WNI) yang memperoleh hak pakai, mengingat jangka waktu hanya maksimal 70 tahun. Dengan PP 2015, orang asing malah diberikan hak lebih lama dari WNI. Pertentangan juga terjadi pada pengaturan hak pakai di atas hak milik karena berdasarkan PP 1996, hak pakai

di atas hak milik tidak bisa diperpanjang, tapi hanya dapat diperbarui.

c. Pembatasan Pembelian Rumah atau Satuan Rumah Susun

Pemerintah sebelumnya mengatakan bahwa pembukaan keran pemilikan properti bagi orang asing akan dibatasi pada rumah mewah atau satuan rumah susun mewah dengan nilai tertentu. Sangat disayangkan, PP 2015 tidak mengatur hal tersebut. Peraturan pelaksanaan terhadap peraturan sebelumnya hanya mengatur bahwa pembelian rumah atau satuan rumah susun tersebut tidak termasuk klasifikasi rumah sederhana atau rumah sangat sederhana. Tentunya, pengaturan ini tidak memuaskan. Selain itu, PP 2015 tidak lagi membatasi kepemilikan pada 1 rumah. Hal ini positif bagi pengembang dan orang asing, karena orang asing dapat memiliki rumah atau satuan rumah susun tanpa batasan jumlah. Namun, apakah ini berarti properti yang dapat dimiliki orang asing di Indonesia menjadi tidak terbatas?

d. Pemilikan Properti bagi WNI yang Kawin Campur

PP 2015 mengambil langkah positif, yaitu mengatur bahwa WNI yang kawin dengan orang asing dapat memiliki hak atas tanah sepanjang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta, yang dibuat secara notarial. Ketentuan ini hendaknya memberikan keyakinan bagi pejabat, masyarakat, dan juga ketegasan bahwa WNI yang tidak melaksanakan perjanjian pisah harta, tidak bisa memiliki hak atas tanah di Indonesia, kecuali dengan hak pakai. Namun sayangnya, pengaturan ini tidak tegas merujuk pada perjanjian perkawinan sebagaimana diatur dalam undang-undang perkawinan, yang dibuat sebelum atau pada saat perkawinan berlangsung. Undang-undang perkawinan tidak mewajibkan perjanjian pisah harta dalam bentuk notarial. Akibatnya, interpretasi bahwa perjanjian serupa dibuat setelah berlangsungnya perkawinan menjadi mungkin.

Penerbitan peraturan perundang-undangan di Indonesia sering kali saling bertentangan dengan peraturan-peraturan lain dan tumpang tindih. Hal ini dapat mengakibatkan multi interpretasi, kebingungan di kalangan praktisi hukum dan masyarakat, serta

sulitnya untuk menemukan acuan yang sah terkait suatu hal. Pemerintah perlu segera mengamandemen PP 1996 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya untuk disesuaikan dengan apa yang telah diatur dalam PP 2015. Selain itu, batasan terhadap jumlah rumah dan satuan rumah susun yang dapat dibeli adalah logis mengingat prioritas utama adalah memenuhi kebutuhan papan masyarakat Indonesia. Pengaturan terkait level dan harga rumah dan satuan rumah susun yang dapat dibeli orang asing juga perlu ditentukan agar tidak bersaing secara langsung dengan properti-properti bagi masyarakat Indonesia, terutama yang berpenghasilan rendah.

1. Kesimpulan

Dari uraian mengenai hak-hak masyarakat dalam transaksi jual beli rumah melalui KPR tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa kepuasan konsumen menjadi hal penting dalam memenuhi permintaan atas kebutuhan konsumen sebagai pengguna jasa pengembang perumahan. Konsumen perumahan berhak mendapatkan produk konstruksi yang sesuai dengan keinginan sebagaimana tertuang dalam *brosur* yang ditawarkan/dijanjiikan oleh

pihak pengembang. Dilihat dari sisi hukum perlindungan konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah sejalan dengan semangat perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen dimana, dalam kedua UU tersebut, dimana setiap orang berhak pengajuan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman atau rumah susun yang merugikan masyarakat. Selain itu juga sudah diatur terkait mekanisme KPR yang dilindungi oleh UU bidang Perbankan dan peraturan dibidang Pertanahan

2. Saran

1. Pemerintah harus segera menerbitkan peraturan turunan dari 2 (dua) Undang-Undang baik UU PKP maupun UU Rusun tentang Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis, besaran denda, tata cara, dan mekanisme penerapan sanksi administratif bagi perbankan yang melanggar kewajiban penyaluran KPR

2. Pihak Bank seharusnya memberikan sosialisasi atau pengetahuan terlebih dahulu kepada pihak konsumen perumahan terkait perhitungan suku bunga, penyelesaian sengketa, take over kredit, dan risiko gagal bayar.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Asa Briggs, *“The Welfare State in Historical Perspective”*, dalam Christopher Pierson dan Francis G. Castels (eds.), *The Welfare State Reader* (Cambridge: Polity Press, 2006)
- Bernard L. Tanya, Yoan N Simanjuntak dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing. Cet. IV, Yogyakarta 2013
- Black, Henry Campbell, *Black’s Law Dictionary. Seventh Edition*, St. Paul, Minn: West Publishing Co. 1999.
- Daniel Hutagalung, *Working Paper Negara Kesejahteraan Sosial*

- Indonesia Antara Hasrat dan Jerat Globalisasi Neoliberal.* Fair Institute, Agustus 2012.
- Elsi Kartika Sari, dan Advendi Simangunsong, *Hukum Dalam Ekonomi*, Grasindo. Jakarta.
- H. Zainuddin Ali. *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta 2008.
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- J.B. Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum Buku Panduan Mahasiswa*, PT. Prenhallindo, Jakarta 2001.
- Josef Riwo Kaho, *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pres, 1991
- Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Nuansa Cendekia, Bandung, 2009
- L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2011, Hlm . 156.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Radbruch Gustav, *Legal Philosophy, in the Legal Philosophies of Lask*, Harvard University Press, Massachusetts:, 1950,
- Soerjono Soekanto, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, PT.Raja Grafindo, Jakarta, 1988
- , *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta 2008.
- , *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pres, Jakarta 1985
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta 2012.
- W.Friedmen, *Legal Theory*, Columbia University Press, New York, 1997.
- Zulkarnain, *Praktik Peradilan Pidana Panduan Praktis Memahami Peradilan Pidana*, Setara Press, Malang 2013

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar 1945
UU Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak
Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-
Benda Yang Berkaitan dengan Tanah
Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
tentang Perbankan
Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999
tentang Perlindungan Konsumen
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011
tentang Perumahan dan Kawasan
Permukiman
Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011
tentang Rumah Susun

[http://www.lamudi.co.id/journal/
peraturan-kepemilikan-
properti-asing/](http://www.lamudi.co.id/journal/peraturan-kepemilikan-properti-asing/)

Halaman *Website*

www.pu.go.id

www.sejutarumah.id

<http://insanakademis.blogspot.co.id/2011/10/teori-welfare-state-menurut-jm-keynes.html>

<https://legalbanking.wordpress.com/2009/04/05/studi-skmht-dalam-perjanjian-kpr-btn/>

Survei Harga Properti Residensial Bank
Indonesia Kuartal IV 2015

[http://economy.okezone.com/read/2016/
04/14/470/1362937/konsumen-
properti-mendominasi-pengaduan-
ylki](http://economy.okezone.com/read/2016/04/14/470/1362937/konsumen-properti-mendominasi-pengaduan-ylki)