

## **Pengaruh Pembatasan Investasi Properti Untuk Warga Negara Asing Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia Dikaitkan Dengan Teori Pertumbuhan Ekonomi**

**Agesti Gita. M<sup>1</sup>, Cahya Wulandari<sup>2</sup>, Muhamad Mahardhika Yuda P<sup>3</sup>, Elli Ruslina<sup>4</sup>**

<sup>1,2,3,4</sup>Universitas Pasundan, Indonesia

[Agestigita.m@gmail.com](mailto:Agestigita.m@gmail.com)<sup>1</sup>, [cahya.wd169@yahoo.co.id](mailto:cahya.wd169@yahoo.co.id)<sup>2</sup>,

[mahardhika.muhamad18@gmail.com](mailto:mahardhika.muhamad18@gmail.com)<sup>3</sup>, [elli.ruslina@unpas.ac](mailto:elli.ruslina@unpas.ac)<sup>4</sup>

---

**ABSTRACT;** *Indonesia has regulations regarding restrictions on property investment for foreign nationals, which is a focus of the government in protecting property ownership rights for Indonesian citizens. However, these regulations certainly affect the economic growth in Indonesia. Based on this description, the author aims to study, understand, and analyze the regulations regarding restrictions on property investment for foreign nationals on the economic growth in Indonesia, and to study, understand, and analyze the influence of property investment restrictions for foreign nationals on the economic growth in Indonesia in relation to the theory of national development. The research specification used is descriptive analysis. The normative approach in this legal research is focused on the normative juridical approach. The research stages involved the literature review stage. And the analysis method used is qualitative juridical. The results of the research are as follows: firstly, the regulations regarding restrictions on property investment for foreign nationals on the economic growth in Indonesia are determined in Article 21 paragraph (3) of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA) Jo Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Rights to Land, Apartment Units and Land Registration, which states that foreign nationals cannot have ownership rights over land and buildings in Indonesia. And the influence of property investment restrictions for foreign nationals on the economic growth in Indonesia in relation to the theory of national development is reducing investment opportunities and decreasing property supply.*

**Keywords:** *Investment, Property, and Economic Growth*

**ABSTRAK;** *Indonesia memiliki ketentuan mengenai pembatasan investasi properti bagi Warga Negara Asing, hal ini merupakan suatu fokus pemerintah dalam melindungi hak-hak kepemilikan properti bagi Warga Negara Indonesia sendiri. Namun tentunya ketentuan tersebut berpengaruh pada pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Berdasarkan uraian tersebut maka penulis bertujuan untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis pengaturan mengenai pembatasan investasi properti bagi Warga Negara*

Asing terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia dan untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis pengaruh pembatasan investasi properti untuk Warga Negara Asing terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia dikaitkan dengan teori pembangunan nasional. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif. Pendekatan normatif dalam penelitian hukum ini difokuskan pendekatan yuridis normatif. Tahap penelitian yang dilakukan melibatkan tahap penelitian kepustakaan. Dan metode analisis yang digunakan adalah yuridis kualitatif. Hasil penelitian yang didapatkan adalah pertama pengaturan mengenai pembatasan investasi properti bagi Warga Negara Asing terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia ditentukan dalam Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) *Jo* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang mana menyatakan bahwa Warga Negara Asing tidak dapat memiliki hak milik atas tanah dan bangunan di Indonesia. Dan pengaruh pembatasan investasi properti untuk Warga Negara Asing terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia dikaitkan dengan teori pembangunan nasional adalah mengecilkan peluang investasi dan penurunan penawaran properti.

**Kata Kunci:** Investasi, Properti, dan Pertumbuhan Ekonomi

---

## PENDAHULUAN

Investasi adalah istilah yang berasal dari bahasa latin, sedangkan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah investment yang diambil dari terjemahan bahasa Inggris. Tidak ada definisi hukum yang ditemukan mengenai investasi dalam peraturan perundang-undangan. Untuk memahami makna dari hukum investasi ini, kita perlu mencari pandangan dari para ahli dan merujuk kamus hukum.<sup>1</sup>

Ahli investasi memiliki pandangan yang berbeda tentang teori investasi. Menurut Fitzgerald, investasi adalah aktivitas yang melibatkan penarikan sumber dana untuk mendapatkan barang modal yang akan menghasilkan produk baru di masa yang akan datang. Dalam definisi ini, investasi digambarkan sebagai kegiatan untuk mendapatkan sumber dana guna membeli barang modal yang akan menghasilkan produk baru.

Namun, menurut Kamaruddin Ahmad, investasi adalah penempatan uang atau dana dengan harapan mendapatkan tambahan atau keuntungan tertentu. Fokus pada definisi ini

---

<sup>1</sup> Abdul Manan, *Peranan Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014, Hlm. 75.

adalah pada sarana penempatan uang atau dana untuk mendapatkan keuntungan yang diharapkan.<sup>2</sup>

Investasi juga sering dilakukan di negara-negara berkembang seperti Indonesia. Indonesia, sebagai sebuah negara yang sedang mengalami perkembangan di Asia Tenggara, menarik perhatian dunia sebagai pusat aktivitas ekonomi global yang penting. Faktanya, kontribusi Indonesia dalam perekonomian global sangat signifikan, baik secara disengaja maupun tidak. Hal ini dikarenakan Indonesia merupakan negara yang banyak mengkonsumsi produk-produk yang diproduksi oleh negara-negara penghasil.<sup>3</sup>

Di Indonesia, aturan mengenai investasi diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal (UUPM) yang menyatakan bahwa penanaman modal mencakup segala bentuk kegiatan, baik dalam negeri maupun asing, untuk melakukan usaha di wilayah Republik Indonesia. Dari definisi ini dapat dipahami bahwa investasi dan penanaman modal adalah tindakan yang dilakukan oleh individu atau badan hukum dengan mengalokasikan sebagian pendapatannya untuk memulai suatu usaha dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang.<sup>4</sup>

Salah satu jenis investasi yang berkembang di Indonesia adalah investasi properti. Investasi properti di Indonesia mengalami peningkatan setiap tahun karena memiliki potensi keuntungan yang menjanjikan dan berbeda dengan jenis investasi lainnya. Faktor ini didukung oleh suku bunga yang rendah dan tingginya permintaan pasar di Indonesia terhadap berbagai produk properti. Sebagai contoh, banyak investor yang memindahkan dana mereka dari deposito ke investasi tanah. Selain itu, harga tanah di Indonesia juga mengalami kenaikan antara 15-20 persen setiap tahun. Pertumbuhan ini dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti peningkatan jumlah kalangan ekonomi menengah di Indonesia, yang juga meningkatkan permintaan akan hunian tempat tinggal.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Jonker Sihombing, *Hukum Penanaman Modal Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2009, Hlm. 45.

<sup>3</sup> Hafid Zakariya, Hernawan Santosa, Furry Dhismayana Masa Ganta, Dan Ratna Fitri Anjani, Pengaruh Hukum Dan Politik Terhadap Perkembangan Investasi Asing Di Indonesia, *Jurnal Serambi Hukum*, Vol 10 No 02, 2016, Hlm. 70.

<sup>4</sup> H.Salim HS, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, KDT, Rajawali, Depok, 2017, hlm, 23

<sup>5</sup> Murtiningsih, *Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti Di Indonesia*, Departemen Ilmu Ekonomi, IPB, Bogor, 2019, hlm. 82.

Ada beberapa faktor yang menjadikan Indonesia sebagai tempat investasi properti terbaik di Asia. Stabilitas politik dan ekonomi yang kuat di negara ini dianggap sangat berkontribusi dalam menciptakan lingkungan investasi asing yang semakin meningkat di Indonesia. Selain itu, kebijakan pemerintah untuk mendorong investasi properti juga turut berperan dalam meningkatkan minat para investor di sektor properti di Indonesia. Selain itu, permintaan yang tinggi dari masyarakat atas properti juga menjadi salah satu faktor penting yang membuat Indonesia semakin menarik sebagai lokasi investasi properti.

Indonesia adalah sebuah pasar yang menjanjikan bagi para investor yang ingin melakukan investasi di berbagai sektor. Menurut Sumantoro, alasan para investor untuk menanam modal adalah mencari keuntungan, oleh karena itu, penting untuk mencari keterkaitan antara motif mencari keuntungan para investor dengan tujuan negara yang menerima modal tersebut, yaitu usaha untuk mencapai tujuan pembangunan nasionalnya.<sup>6</sup>

Investor bisa dibagi menjadi dua jenis, yaitu investor asing dan investor domestik. Investor asing merujuk pada mereka yang menyuntikkan modal dari luar negeri. Biasanya mereka berinvestasi dalam sektor usaha yang diizinkan dan diperbolehkan.<sup>7</sup>

Dalam rangka ini, diperlukan pembatasan investasi properti yang adil bagi investor asing dan domestik. Tujuannya adalah untuk menciptakan aturan yang jelas dan tidak bertentangan, yang bertujuan untuk mengawasi dan mengatur praktik investasi properti secara efektif. Selain berfokus pada pengembangan sektor investasi properti di Indonesia, langkah ini juga bertujuan untuk memperkuat sistem hukum yang berlaku. Dengan demikian, investor akan semakin tertarik dan merasa aman dalam melakukan investasi di Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik untuk membuat jurnal dengan judul **PENGARUH PEMBATASAN INVESTASI PROPERTI UNTUK WARGA NEGARA ASING TERHADAP PERTUMBUHAN EKONOMI DI INDONESIA DIKAITKAN DENGAN TEORI PERTUMBUHAN EKONOMI.**

---

<sup>6</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Investasi*, Margahayu Permai, Bandung, 2010, hlm.34.

<sup>7</sup> Salim HS dan Budi Sutrisno, *Hukum Investasi di Indonesia*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2018, hlm. 11.

### **Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang maka penulis menemukan dua permasalahan, yaitu :

- a. Bagaimana pengaturan mengenai pembatasan investasi properti bagi Warga Negara Asing terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia ?
- b. Bagaimana pengaruh pembatasan investasi properti untuk Warga Negara Asing terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia dikaitkan dengan teori pembangunan nasional ?

### **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian dalam identifikasi masalah maka penulis bertujuan untuk :

- a. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis pengaturan mengenai pembatasan investasi properti bagi Warga Negara Asing terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia; dan
- b. Untuk mempelajari, memahami, dan menganalisis pengaruh pembatasan investasi properti untuk Warga Negara Asing terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia dikaitkan dengan teori pembangunan nasional.

## **METODE PENELITIAN**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis terhadap isu-isu hukum, fakta, dan fenomena hukum terkait dengan pendekatan hukum. Melalui penelitian ini, akan diperoleh gambaran menyeluruh mengenai masalah yang sedang diteliti.<sup>8</sup>

### **2. Metode Pendekatan**

Dalam penelitian hukum ini, digunakan metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan normatif dalam penelitian hukum ini difokuskan pada penggunaan sumber data kepustakaan, yang melibatkan penelitian terhadap data sekunder. Data

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2010, hlm. 81.

sekunder tersebut dapat berupa sumber hukum utama, sumber hukum pendukung, atau sumber hukum tambahan.<sup>9</sup>

### **3. Tahap Penelitian**

Tahap penelitian yang dilakukan melibatkan tahap penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan adalah metode yang digunakan untuk mengumpulkan data sekunder dengan cara mempelajari dan menganalisis bahan-bahan hukum yang relevan dalam penelitian. Data yang akurat dapat diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan.<sup>10</sup>

### **4. Metode Analisis**

Penelitian ini akan menggunakan metode penelitian yuridis kualitatif yang sesuai dengan fokus penelitian. Metode yuridis kualitatif ini melibatkan pengumpulan data secara kualitatif untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam tentang masalah yang sedang diteliti, tanpa melibatkan penggunaan rumus matematis.<sup>11</sup>

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Pengaturan Mengenai Pembatasan Investasi Properti Bagi Warga Negara Asing Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia**

Agar mencapai tujuan perekonomian yang maju, mandiri, dan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara nyata, prinsip-prinsip ekonomi yang mempromosikan persaingan sehat serta keadilan harus menjadi dasar. Perekonomian juga harus aktif di tingkat global dan regional dengan mengandalkan potensi dan kemampuan bangsa. Untuk mewujudkan pembangunan ekonomi ini, Negara telah merencanakannya melalui proses yang bertahap, terencana, terpadu, dan berkesinambungan sesuai dengan UU No.17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJPN 2005-2025).<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010. hlm. 19

<sup>10</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataran University Press, Mataram, 2020, hlm. 106.

<sup>11</sup> Bambang Mudjiyanto, *Petunjuk Praktis Metode Penelitian Kualitatif*, Tiarana Lokus, Yogyakarta, 2014, hlm. 3.

<sup>12</sup> Aladin Sirait, Pembangunan Politik Hukum Investasi Dalam Pembangunan Ekonomi Indonesia, *POLITEA : Jurnal Kajian Politik Islam*, Vol 2 No 1, 2019, hlm. 61.

Dalam Visi dan Misi RPJPN, disebutkan bahwa Indonesia tidak hanya ingin menjadi bangsa yang mandiri dan maju, tetapi juga adil dan makmur. Rakyat memiliki hak dalam merencanakan, melaksanakan, dan menikmati hasil pembangunan, sebagai pelaksana dan penggerak pembangunan.<sup>13</sup>

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 :<sup>14</sup>

- 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; dan
- e. Properti dalam proses pembangunan atau pengembangan yang di masa depan digunakan sebagai properti investasi.

Perseorangan warga negara asing sebagai investor asing harus memenuhi syarat-syarat terlebih dahulu sebelum memulai usaha ataupun investasi di Indonesia terutama

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Kintan Prishandini Anggar Dewi Meiranto, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembatasan Kepemilikan Investasi Properti Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia, Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa*, Vol 2 No 3, 2013, hlm. 3.

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.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa :

“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.”

Selain itu kepemilikan investasi properti bagi Warga Negara Asing juga ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Selain itu, status hak kepemilikan satuan rumah susun bagi warga asing diperluas dari hak pakai menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu hingga 80 tahun.

Maka dapat disimpulkan pengaturan mengenai pembatasan investasi properti bagi Warga Negara Asing terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia ditentukan dalam Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) *Jo* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang mana menyatakan bahwa Warga Negara Asing tidak dapat memiliki hak milik atas tanah dan bangunan di Indonesia.

## 2. Pengaruh Pembatasan Investasi Properti Untuk Warga Negara Asing Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia Dikaitkan Dengan Teori Pembangunan Nasional

Sebelum mengerti sepenuhnya mengenai Investasi di Indonesia, pertama-tama kita harus memahami esensi dari pembangunan ekonomi nasional dengan sudut pandang hukum. Meskipun para ahli hukum memiliki pendapat yang berbeda-beda mengenai hal ini, pada dasarnya ada pandangan umum yang memberikan pengertian yang serupa mengenai pembangunan nasional. Pendapat dari Darji Darmodiharjo dan Shidarta mengatakan bahwa pembangunan nasional pada dasarnya adalah upaya untuk membangun manusia Indonesia secara keseluruhan dan masyarakat Indonesia secara keseluruhan, dengan Pancasila sebagai dasar, tujuan, dan panduannya.<sup>15</sup>

Dari pengertian di atas, maka dapat ditarik benang merah bahwa investasi merupakan suatu hal yang digemari oleh masyarakat Indonesia untuk saat ini. Selain itu investasi merupakan salah satu unsur PDB (*Product Domestic Bruto*) yang paling sering berubah. Terdapat tiga bentuk pengeluaran investasi, yaitu investasi properti, investasi tetap residensial, dan investasi persediaan.

Hal yang menjadi objek pembahasan dalam jurnal ini adalah investasi property terhadap kepemilikan Warga Negara Asing. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya bahwa pembatasan investasi properti bagi Warga Negara Asing terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia ditentukan dalam Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) *Jo* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang mana menyatakan bahwa Warga Negara Asing tidak dapat memiliki hak milik atas tanah dan bangunan di Indonesia.

Yang mana Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) *Jo* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah merupakan pembatasan kepemilikan investasi properti bagi negara asing.

---

<sup>15</sup> Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Jakarta, 2006, hlm 34

Pembatasan investasi properti untuk Warga Negara Asing (WNA) dapat memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang dikaitkan dengan teori pembangunan nasional. Teori pembangunan nasional adalah pendekatan yang bertujuan untuk mencapai pertumbuhan ekonomi dan pembangunan negara secara menyeluruh.

Salah satu aspek pembangunan nasional adalah investasi, yang dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi suatu negara. Investasi properti dari WNA dapat memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi dengan cara sebagai berikut:

a. Penyediaan modal

Investasi properti dari WNA dapat memberikan penyediaan modal yang diperlukan untuk pembangunan infrastruktur dan pengembangan sektor properti di Indonesia. Hal ini dapat mendorong pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan investasi dan penciptaan lapangan kerja.

b. Transfer teknologi

WNA yang berinvestasi di sektor properti dapat membawa teknologi dan pengetahuan yang baru ke Indonesia. Hal ini dapat meningkatkan produktivitas dan inovasi di sektor properti dan sektor terkait, serta mempercepat pengembangan industri dan sektor lainnya.

Namun, terdapat juga beberapa dampak negatif dari pembatasan investasi properti untuk WNA terhadap pertumbuhan ekonomi, di antaranya:

a. Mengecilkan peluang investasi

Pembatasan investasi properti untuk WNA dapat mengurangi peluang investasi di sektor properti, terutama jika WNA memiliki minat dan kemampuan finansial yang cukup. Hal ini dapat menghambat pertumbuhan ekonomi dan menciptakan ketidakseimbangan antara penawaran dan permintaan di pasar properti.

b. Penurunan penawaran property

Pembatasan investasi properti untuk WNA dapat menyebabkan penurunan penawaran properti, terutama di segmen properti mewah. Hal ini dapat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi yang bergantung pada sektor properti sebagai salah satu sektor andalan.

Dalam kaitannya dengan teori pembangunan nasional, pembatasan investasi properti untuk WNA dapat menjadi strategi yang dilakukan pemerintah untuk melindungi kepentingan nasional dan mendorong perkembangan sektor properti yang lebih berpihak pada kepentingan domestik. Namun, penting bagi pemerintah untuk mempertimbangkan dengan cermat kebijakan ini agar tidak menyebabkan dampak negatif terhadap pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan.

Maka dapat disimpulkan bahwa pengaruh pembatasan investasi properti untuk Warga Negara Asing terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia dikaitkan dengan teori pembangunan nasional adalah mengecilkan peluang investasi dan penurunan penawaran properti.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Pengaturan mengenai pembatasan investasi properti bagi Warga Negara Asing terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia ditentukan dalam Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) *Jo* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang mana menyatakan bahwa Warga Negara Asing tidak dapat memiliki hak milik atas tanah dan bangunan di Indonesia.

Pengaruh pembatasan investasi properti untuk Warga Negara Asing terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia dikaitkan dengan teori pembangunan nasional adalah mengecilkan peluang investasi dan penurunan penawaran properti.

### **Saran**

Pemerintah dapat melakukan kajian mendalam terkait dampak pembatasan tersebut terhadap pertumbuhan ekonomi. Jika terbukti bahwa pembatasan ini membatasi potensi investasi dan pertumbuhan sektor properti, maka sebaiknya dipertimbangkan untuk merevisi kebijakan tersebut.

Pemerintah perlu memberikan informasi yang mudah diakses dan memperjelas regulasi terkait investasi properti bagi Warga Negara Asing. Hal ini akan memberikan kepastian hukum kepada para investor asing yang berpotensi tertarik untuk berinvestasi di sektor properti di Indonesia.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Manan, *Peranan Hukum Dalam Pembangunan Ekonomi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- Aladin Sirait, Pembangunan Politik Hukum Investasi Dalam Pembangunan Ekonomi Indonesia, *POLITEA : Jurnal Kajian Politik Islam*, Vol 2 No 1, 2019.
- Bambang Mudjiyanto, *Petunjuk Praktis Metode Penelitian Kualitatif*, Tiarana Lokus, Yogyakarta, 2014.
- H.Salim HS, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, KDT, Rajawali, Depok, 2017.
- Hafid Zakariya, Hernawan Santosa, Furry Dhismayana Masa Ganta, Dan Ratna Fitri Anjani, Pengaruh Hukum Dan Politik Terhadap Perkembangan Investasi Asing Di Indonesia, *Jurnal Serambi Hukum*, Vol 10 No 02, 2016.
- Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Jakarta, 2006.
- Jonker Sihombing, *Hukum Penanaman Modal Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2009.
- Kintan Prishandini Anggar Dewi Meiranto, Perlindungan Hukum Terhadap Pembatasan Kepemilikan Investasi Properti Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia, *Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa*, Vol 2 No 3, 2013.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataran University Press, Mataram, 2020.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Murtiningsih, *Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti Di Indonesia*, Departemen Ilmu Ekonomi, IPB, Bogor, 2019.
- Salim HS dan Budi Sutrisno, *Hukum Investasi di Indonesia*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2018.
- Sentosa Sembiring, *Hukum Investasi*, Margahayu Permai, Bandung, 2010.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2010.