



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 1 Tahun 2024 Page 9502-9519

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Terbukanya Penanaman Modal Asing Sektor Real Estate Berdasarkan Peraturan Presiden RI No 49 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2021

Siti Setiawaty Samosir^{1✉}

Universitas Krisnadwipayana, Jakarta

Email: sitisetiawaty98@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Salah satu bidang usaha yang banyak menjadi incaran para investor dalam melakukan investasi di Indonesia adalah bisnis properti (real estate). Penanaman modal khususnya penanaman modal asing berperan penting di dalam pembangunan ekonomi. Penanaman Modal di Indonesia telah diatur dalam Peraturan Presiden RI Nomor 49 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2021. Adapun, Perubahan pengaturan mengenai investasi dalam Undang-Undang Cipta Kerja dilaksanakan dalam rangka meningkatkan ekosistem investasi dan mempermudah masyarakat terutama Pelaku Usaha dalam melakukan investasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah kebijakan terbukanya penanaman modal asing sektor real estate dalam Undang-Undang Cipta Kerja dan turunannya bertentangan dengan hukum, dan untuk memahami akibat hukum terbukanya penanaman modal asing sektor real estate dalam Peraturan Presiden RI No 49 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2021. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam Masyarakat. Hasil penelitian didapatkan bahwa Bidang usaha real estate memiliki kaitan yang erat dengan pertanahan sebab hukum agraria Indonesia menganut asas nasionalisme yaitu larangan kepemilikan atas hak milik atas tanah bagi orang asing, tujuan dibatasinya kepemilikan tanah oleh asing adalah agar tanah Indonesia tetap menjadi hak milik negara atau warga negara bukan asing. Dampak positif yang didapatkan dalam penanaman modal asing di Indonesia adalah meningkatnya investor asing yang secara tidak langsung meningkatkan perekonomian Indonesia, adapun akibat negatif yang didapatkan adalah dapat mengancam perkembangan bisnis lokal.

Kata kunci: *penanaman modal asing, real estate, Peraturan Presiden RI No 49 Tahun 2021, Undang-Undang Cipta Kerja*

Abstract

Property business (real estate) is one of the business fields that targeted by many investors when it comes to invest in Indonesia. Foreign investment plays an important role in economic development. Investment in Indonesia is regulated in Presidential Regulation of the Republic of Indonesia Number 49 of 2021 concerning Amendments to Presidential Regulation of the Republic of Indonesia Number 10 of 2021. Meanwhile, changes to regulations regarding investment in the Job Creation Law are implemented in order to improve the investment ecosystem and make it easier for the public, especially business actors, to make an investment. This research aims to find out whether the policy of opening up foreign investment in the real estate sector is in the Job Creation Law and derivatives are contrary to the law, and to understand the legal consequences of open cultivation foreign capital in the real estate sector in Presidential Regulation of the Republic of Indonesia No. 49 of 2021 concerning Amendments to Presidential Regulation of the Republic of Indonesia Number 10 of 2021. This research uses normative juridical methods, refers to legal norms contained in legislation and court decisions as well as norms that live and develop in society. The results of the research found that the real estate business sector is closely related to land because Indonesian agrarian law adheres to the principle of nationalism, namely the prohibition of ownership of land for foreigners, the aim of limiting land ownership by foreigners is so that Indonesian land remains the property of the state or citizens. non-foreign country. The positive impact obtained from foreign investment in Indonesia is the increase in foreign investors which indirectly improves the Indonesian economy, while the negative impact obtained is that it can threaten the development of local businesses

.Keywords: *foreign investment, real estate, Presidential Regulation of the Republic of Indonesia No. 49 of 2021, Job Creation Law*

PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara berkembang tentu menyadari bahwa penanaman modal khususnya penanaman modal asing berperan penting di dalam pembangunan ekonominya. Sehingga dengan ini menyandarkan diri pada kekuatan ekonomi sendiri tidaklah mudah untuk dilakukan dewasa ini. Peran penting penanaman modal dalam menggerakkan pembangunan ekonomi tampak pada aspek positif dari masuknya penanaman modal asing ke dalam negeri.

Penanaman Modal di Indonesia telah diatur dalam UU RI Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (untuk selanjutnya disingkat menjadi "UUPM"), kemudian diubah dalam UU RI Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja (untuk selanjutnya disingkat menjadi "UUCK") dan peraturan teknisnya yaitu dalam Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2021 tentang Bidang Usaha Penanaman Modal dan Peraturan Presiden RI Nomor 49 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2021. Perubahan pengaturan mengenai investasi dalam UUCK dilaksanakan dalam rangka meningkatkan

ekosistem investasi dan mempermudah masyarakat terutama Pelaku Usaha dalam melakukan investasi pada sektor tertentu yaitu penanaman modal, perbankan, dan perbankan syariah. Sehingga UUCK mengubah, menghapus, atau menetapkan pengaturan baru atas UUPM. UUCK kini tidak hanya mengatur mengenai daftar negatif investasi melainkan adanya pengaturan mengenai daftar positif investasi.

Salah satu bidang usaha yang banyak menjadi incaran para investor dalam melakukan investasi adalah bisnis properti. Bisnis properti adalah jenis usaha yang secara langsung dan tidak langsung yang memiliki pelaku utama meliputi pengembang (developer), kontraktor, dan broker property (Hardjono, 2016). Tercatat harga saham perusahaan properti pada tahun 2020 melesat pada perdagangan hari ini. Perubahan ketentuan mengenai kepemilikan rumah bagi Warga Negara Asing (WNA) dalam Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja menjadi katalis yang mendorong penguatan harga saham properti. Bahkan berdasarkan data perdagangan Bursa Efek Indonesia (BEI), saham emiten properti yang banyak membangun apartemen dan rumah mewah menguat pada perdagangan sesi I.

Semenjak diundangkannya Undang-Undang RI No. 11 Tahun 2021 ("UUCK") maka pengaturan penanaman modal tunduk pada ketentuan UUCK yang merupakan ketentuan yang lebih baru daripada UU RI No 25 Tahun 2007 Penanaman Modal. Pada Pasal 12 UU CK ayat (1) dan (2) mengatur mengenai Bidang Usaha Terbuka dan Tertutup yang menyatakan: "Semua bidang usaha terbuka bagi kegiatan penanaman modal, kecuali bidang usaha yang dinyatakan tertutup untuk penanaman modal atau kegiatan yang hanya dapat dilakukan oleh Pemerintah Pusat. Bidang Usaha yang dinyatakan tertutup untuk Penanaman Modal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah Bidang Usaha yang tidak dapat diusahakan sebagaimana Bidang Usaha yang tercantum dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Kemudian Pasal 3 Perpres RI No 10 Tahun 2021 mengatur mengenai Bidang Usaha Terbuka antara lain: Bidang Usaha terbuka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), terdiri atas: Bidang Usaha Prioritas; Bidang Usaha yang dialokasikan atau kemitraan dengan Koperasi dan UMKM; Bidang Usaha dengan persyaratan tertentu; dan Bidang Usaha yang tidak termasuk dalam huruf a, huruf b, dan huruf c. Adapun Bidang Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dapat diusahakan oleh semua Penanam Modal.

Terkait Real Estate, ketentuan mengenai persyaratan penanaman modal dalam bidang real estate tidak diatur dalam lampiran I sampai dengan III oleh karena itu berdasarkan Pasal 3 ayat (2) Perpres RI No 10 Tahun 2021 maka bidang usaha Real Estate

dapat diusahakan oleh semua Penanam Modal. Bidang usaha terbuka terbagi atas 4 yaitu bidang prioritas, kemitraan, persyaratan tertentu, dan bidang usaha lainnya yang tidak termasuk ketiga bidang tersebut. Bidang usaha yang tidak ada dalam Lampiran I (Bidang Usaha Prioritas), II (Bidang Usaha Kemitraan, Koperasi, dan UMKM), dan III (Bidang Usaha Persyaratan Tertentu) dapat diusahakan oleh semua penanam modal, artinya adalah terbuka 100 % bagi Penanam Modal Dalam Negeri ("PMDN") dan Penanam Modal Asing ("PMA") untuk melakukan penanaman modal pada bidang usaha tersebut.

Bidang usaha real estate yang tidak ada dalam Lampiran I, II, maupun III oleh karenanya real estate masuk pada bidang usaha yang tidak ada dalam Lampiran artinya adalah bidang usaha real estate terbuka 100 % bagi Penanam Modal Dalam Negeri ("PMDN") dan Penanam Modal Asing ("PMA") untuk melakukan penanaman modal pada bidang usaha tersebut. Bidang usaha hotel yang "bukan" bintang lima dan bintang empat tapi termasuk bidang usaha hotel termasuk bidang usaha yang tidak ada dalam Lampiran I, II, maupun III artinya adalah bidang usaha real estate terbuka 100 % bagi Penanam Modal Dalam Negeri ("PMDN") dan Penanam Modal Asing ("PMA") untuk melakukan penanaman modal pada bidang usaha tersebut.

Penulis menemukan bahwa dalam peraturan baru, Bidang usaha yang tidak ada dalam Lampiran I (Bidang Usaha Prioritas), II (Bidang Usaha Kemitraan, Koperasi, dan UMKM), dan III (Bidang Usaha Persyaratan Tertentu) dapat diusahakan oleh semua penanam modal, artinya adalah terbuka 100 % bagi Penanam Modal Dalam Negeri ("PMDN") dan Penanam Modal Asing ("PMA") untuk melakukan penanaman modal pada bidang usaha tersebut. Sehingga oleh karena bidang usaha real estate tidak ada dalam Lampiran I, II, maupun III oleh karenanya real estate masuk pada bidang usaha yang tidak ada dalam Lampiran artinya adalah bidang usaha real estate terbuka 100 % bagi Penanam Modal Dalam Negeri ("PMDN") dan Penanam Modal Asing ("PMA") untuk melakukan penanaman modal pada bidang usaha tersebut.

Penulis juga menemukan istilah baru yaitu Daftar Positif Investasi dalam hukum penanaman modal setelah adanya UUCK ini. Daftar Positif Investasi (selanjutnya disebut DPI) merupakan kata lain yang diubah dari Daftar Negatif Indonesia yang telah digantikan istilahnya. Artinya bahwa Daftar Positif Investasi adalah sama dengan Daftar Negatif Investasi yang disiapkan pemerintah sebagai pengganti dari istilah "Daftar Negatif Investasi" dalam Peraturan Presiden Nomor 44 Tahun 2016 yang kini telah dicabut dan digantikan dengan Peraturan Presiden Nomor 49 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Bidang Usaha Penanaman Modal. Dengan adanya daftar positif investasi atau dibuka lebarnya pintu investasi selebar-lebarnya untuk asing maka

memang ada dampak positif namun juga ada suatu kekhawatiran karena ada indikasi bahwasanya asing akan menguasai pasar bidang usaha lokal.

Dengan berlakunya UU RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok— Pokok Agraria (UUPA) terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan, yang disebut dengan Hukum Tanah. Perubahan fundamental tersebut karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarinya, maupun isinya, harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi kebutuhan zaman. Kemudian juga pada Pasal 20 UUPA, dinyatakan bahwasanya “Hanya warga- negara Indonesia dapat mempunyai hak milik” juga “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.” Kemudian “Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

Penulis melihat adanya pertentangan peraturan dalam hukum penanaman modal dengan konstitusi dan hukum agraria. Oleh karena objek real estate adalah mengenai tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, sedangkan investasi real estate telah menjadi 100 % merupakan bidang usaha terbuka tanpa syarat, sehingga artinya Warga Negara Asing dapat menguasai bidang usaha tersebut 100 %. Sehingga dari fakta-fakta dan landasan hukum yang penulis uraikan, penulis melihat ada pertentangan norma hukum yang berlaku di Indonesia yang membangkitkan ketertarikan penulis untuk mengkaji mengenai diizinkannya investasi 100 % pada bidang usaha sektor Real Estate sebagai bidang usaha terbuka di Indonesia ditelaah dari aspek hukum yang berlaku di Indonesia juga mengkaji dan mengkomparasi secara sosiologis, historis, dan filosofis hakikat dan tujuan adanya peraturan tersebut. Apakah semata-mata hanya untuk memperbaiki iklim investasi atau apakah sebenarnya maksud dan strategi pemerintah menetapkan peraturan tersebut. Sehingga dalam penelitian ini, penulis akan mengajukan penelitian yang berjudul “Terbukanya Penanaman Modal Asing Sektor Real Estate Dalam Peraturan Presiden RI No 49 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2021”

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif (disebut juga penelitian hukum doktrinal), artinya suatu penelitian yang bertumpu pada peraturan perundangan yang ditunjang dengan studi kepustakaan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas kemudian dianalisis dan disimpulkan dalam penulisan. Penelitian normatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Penulis menggunakan Undang - Undang RI Nomor 11 Tahu 2021 tentang Cipta Kerja, Undang - Undang RI Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Peraturan Presiden Nomor 49 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Bidang Usaha Penanaman, Kitab Undang – undang Hukum Perdata dan lain-lain. Pendekatan yang digunakan penyusun adalah pendekatan peraturan perundang - undangan (Statute Approach). Dimana penulis menganalisa dan menelaah secara komperhensif peraturan perundang – undangan dan regulasi yang relevan terkait isu hukum yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

ANALISA PENERAPAN PENANAMAN MODAL ASING REAL ESTATE MENURUT HUKUM YANG BERLAKU

Sebelum terbitnya Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020, pengaturan mengenai penanaman modal diatur di dalam Undang-Undang RI Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) dan Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing dan lain sebagainya yang dibentuk menarik investor untuk berinvestasi di Indonesia sebab Indonesia sangat membutuhkan investor untuk melakukan pembangunan nasional pada semua bidang baik bidang ideologi, politik, ekonomi, pertahanan, keamanan, sosial, budaya, pertahanan dan keamanan. Indonesia membutuhkan percepatan pembangunan ekonomi nasional yang membuka banyak lapangan pekerja yang akan menurunkan angka pengangguran di Indonesia. Dalam UUPM perusahaan berdasarkan bidang usaha yang tercantum dalam KBLI (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia). Perusahaan asing ini berbentuk PT (Perseroan Terbatas) yang dimiliki oleh setidaknya dua pemegang saham, baik itu perorangan atau perusahaan. Selanjutnya, seperti yang sudah disebutkan di atas, investor harus memperhatikan panduan bidang usaha yang tertutup dan terbuka dengan persyaratan untuk asing. Apabila bidang usahanya tidak tercantum dalam daftar tersebut, berarti kepemilikan saham asing bisa sampai 100%.

Sebelum terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja, bidang usaha real estate merupakan bidang usaha terbuka dengan syarat tertentu yaitu dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2010 tentang Daftar Bidang Usaha Yang Tertutup dan Bidang Usaha Yang Terbuka sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Presiden Nomor 39 Tahun 2014 tentang Daftar Bidang Usaha Yang Tertutup dan Bidang Usaha Yang Terbuka Dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal. Khusus sektor real estate memiliki catatan harus memenuhi syarat yang ada pada huruf (f) yaitu syarat modal dalam negeri 100 %. Bidang usaha real estate erat terkait dengan pertanahan sebab hukum agraria Indonesia menganut asas nasionalisme yaitu larangan kepemilikan atas hak milik atas tanah bagi orang asing. Larangan tersebut sebagaimana diatur pada Pasal 21 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa tujuan dibatasinya kepemilikan tanah oleh asing adalah agar tanah Indonesia tetap menjadi hak milik negara atau warga negara bukan asing, karena apabila tanah tersebut dikuasai oleh pihak asing maka dikhawatirkan lama-lama asing akan semakin berkuasa di Indonesia menggeser penduduk asli Indonesia itu sendiri. Kekhawatiran itu kemudian memunculkan ide untuk melindungi masyarakat dari hal-hal yang tak diinginkan tersebut.

Bahwa diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 64/POJK.04/2017 tentang Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (POJK). Peraturan ini ada untuk untuk mendukung perkembangan dan pertumbuhan dana investasi real estat di Indonesia serta meningkatkan daya saing industri dana investasi real estat secara internasional perlu menetapkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif. Dalam POJK tersebut diatur bahwa dana Investasi Real Estat adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan pada aset real estat, aset yang berkaitan dengan real estat, dan/atau kas dan setara kas. Dengan demikian diaturnya ketentuan tersebut adalah dalam rangka mendukung investasi pada bidang real estate di pasar uang. Ini sudah cukup menjanjikan bagi pengusaha real estate untuk mendapatkan investasi dari pemodal dibandingkan mendapatkan modal dari warga asing.

Penanaman Modal di Indonesia telah diatur dalam UU RI Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (untuk selanjutnya disingkat menjadi "UUPM"), kemudian diubah dalam UU RI Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja (untuk selanjutnya disingkat menjadi "UUCK") dan peraturan teknisnya yaitu dalam Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2021 tentang Bidang Usaha Penanaman Modal dan Peraturan Presiden RI Nomor 49 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2021. Perubahan pengaturan mengenai investasi dalam UUCK dilaksanakan dalam rangka meningkatkan

ekosistem investasi dan mempermudah masyarakat terutama Pelaku Usaha dalam melakukan investasi pada sektor tertentu yaitu penanaman modal, perbankan, dan perbankan syariah. Sehingga UUCK mengubah, menghapus, atau menetapkan pengaturan baru atas UUPM. UUCK kini tidak hanya mengatur mengenai daftar negatif investasi melainkan adanya pengaturan mengenai daftar positif investasi.

Terkait Real Estate, ketentuan mengenai persyaratan penanaman modal dalam bidang real estate tidak diatur dalam lampiran I sampai dengan III oleh karena itu berdasarkan Pasal 3 ayat (2) Perpres RI No 10 Tahun 2021 maka bidang usaha Real Estate dapat diusahakan oleh semua Penanam Modal. Bidang usaha terbuka terbagi atas 4 yaitu bidang prioritas, kemitraan, persyaratan tertentu, dan bidang usaha lainnya yang tidak termasuk ketiga bidang tersebut. Bidang usaha yang tidak ada dalam Lampiran I (Bidang Usaha Prioritas), II (Bidang Usaha Kemitraan, Koperasi, dan UMKM), dan III (Bidang Usaha Persyaratan Tertentu) dapat diusahakan oleh semua penanam modal, artinya adalah terbuka 100 % bagi Penanam Modal Dalam Negeri ("PMDN") dan Penanam Modal Asing ("PMA") untuk melakukan penanaman modal pada bidang usaha tersebut. Bidang usaha real estate yang tidak ada dalam Lampiran I, II, maupun III oleh karenanya real estate masuk pada bidang usaha yang tidak ada dalam Lampiran artinya adalah bidang usaha real estate terbuka 100 % bagi Penanam

Modal Dalam Negeri ("PMDN") dan Penanam Modal Asing ("PMA") untuk melakukan penanaman modal pada bidang usaha tersebut. Bidang usaha hotel yang "bukan" bintang lima dan bintang empat tapi termasuk bidang usaha hotel termasuk bidang usaha yang tidak ada dalam Lampiran I, II, maupun III artinya adalah bidang usaha real estate terbuka 100 % bagi Penanam Modal Dalam Negeri ("PMDN") dan Penanam Modal Asing ("PMA") untuk melakukan penanaman modal pada bidang usaha tersebut. Oleh karenanya sudah sepatutnya badan usaha bidang real estate tidak terbuka seratus persen melainkan Pemerintah harus membatasinya agar asing tidak menguasai tanah dan bangunan Indonesia sebab tanah dan bangunan dapat dikategorikan sebagai hajat hidup manusia yaitu sesuatu yang sangat penting bagi manusia. Semua manusia membutuhkan tempat tinggal yang layak apalagi jumlah populasi manusia.

AKIBAT HUKUM TERBUKANYA PENANAMAN MODAL ASING SEKTOR REAL ESTATE.

Kedudukan Pasal-Pasal Dalam Undang-Undang Cipta Kerja

Lahirnya Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) merupakan suatu terobosan dalam sistem hukum Indonesia sebab pertama kalinya konsep omnibus law dilaksanakan di Indonesia. Adapun konsep omnibus law dikenal juga dengan

undang-undang sapu jagat karena ternyata telah merevisi banyak norma didalam undang-undang salah satunya adalah Undang-Undang RI Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) yang merupakan roda bisnis perekonomian negara. Sebab Negara sangat membutuhkan investasi untuk mendukung pertumbuhan ekonomi menuju visi Indonesia yaitu Indonesia Emas Tahun 2045. UUCK telah banyak merubah peraturan – peraturan pada sektor bisnis Indonesia mulai dari perizinan, lingkungan hidup, batu bara, ketenagakerjaan, penanaman modal dan lain sebagainya. Kehadiran UUCK ternyata menuai banyak kontra dari masyarakat karena dianggap semakin mempermudah asing masuk ke Indonesia. Selain itu, pada berbagai aspek ternyata UUCK menimbulkan masalah.

Bukti UUCK mengalami penolakan dari masyarakat adalah diajukannya gugatan terhadap UUCK ke Mahkamah Konstitusi yang hasilnya adalah berdasarkan Putusan Nomor 91/PUU-XVII/2020 Mahkamah Konstitusi (MK) menyatakan bahwa UUCK cacat formil karena tata cara pembentukan UUCK tidak didasarkan pada cara dan metode yang pasti, baku dan standar serta sistematika pembentukan peraturan perundang- undangan yang benar. Bahwa kemudian terhadap putusan a quo, MK menjatuhkan putusan secara inkonstitusional bersyarat. MK tidak membatalkan secara langsung keberlakuan UUCK, tetapi menunda keberlakuan dengan memberikan kesempatan bagi pembentuk Undang- Undang untuk memperbaiki UUCK berdasarkan tata cara pembentukan UU yang memenuhi cara dan metode yang pasti, baku dan standar, serta asas- asas pembentukan undang-undang yang telah ditentukan.

Putusan MK bersifat final and binding berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (UUMK): “MK berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk: menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; memutus pembubaran partai politik” Berdasarkan Pasal tersebut seharusnya Putusan MK bersifat final artinya adalah tidak dapat diajukan upaya hukum lain untuk membatalkan Putusan tersebut. Maka Putusan MK seharusnya ditaati, dengan demikian cara memberlakukan kembali UUCK adalah dengan merevisi Undang-Undang tersebut. Namun kenyataannya adalah setelah lahirnya Putusan MK tersebut yang berisinya perintah agar UUCK dinyatakan inkonstitusional bersyarat, lahirlah Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) RI Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (“Perpu Cipta Kerja”) yang kemudian menghidupkan kembali Pasal-Pasal dalam UUCK. Sampai pada akhirnya Perpu tersebut disahkan menjadi Undang-Undang RI Nomor 6 Tahun

2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang- Undang. Dengan lahirnya kembali Undang- Undang tersebut maka Pasal- Pasal dalam Undang-Undang Cipta Kerja yang tidak aktif menjadi aktif kembali. Namun pemberlakuan kembali UUCK bertentangan dengan perintah di dalam Putusan MK yang memerintahkan agar UUCK tersebut diperbaiki terlebih dahulu.

Akibat Hukum UUCK Yang Dinyatakan Inkonstitusional Bersyarat dan Dihidupkan Kembali

Saat ini UUCK yang dinyatakan inkonstitusional bersyarat telah dihidupkan lagi dalam Perpu Cipta Kerja yang kini telah sah menjadi Undang-Undang. Perpu Cipta Kerja mengatur hal-hal yang sama dalam UUCK artinya juga mengatur mengenai penanaman modal asing. Diberlakukannya kembali UUCK dilatarbelakangi dengan kepentingan Pemerintah dan dunia bisnis yang sudah jatuh bangun akibat terjadinya covid-19 dan isolasi mandiri. Banyak sektor bisnis yang kemudian bangkrut dan gulung tikar. Alasan – alasan itu lah mengapa kemudian Pemerintah mendorong percepatan pengesahan UUCK pada saat itu. Kemudian Pemerintah juga sedang membukakan pintu penanaman modal asing sebesar- besarnya dalam rangka pembangunan nasional.

Implikasi UUCK yang dinyatakan tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang RI Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan dalam putusan Nomor 91/PUU-XVIII/2020 yang dibacakan dalam sidang putusan yang digelar pada hari Kamis tanggal 25 November 2021 adalah masyarakat tidak patuh terhadap UUCK tersebut kembali, Sebab UUCK tersebut bukanlah produk yang diinginkan masyarakat. Jika suatu produk hukum tidak diinginkan dan diakui oleh masyarakat maka masyarakat tidak akan mau tunduk pada produk hukum tersebut. Masyarakat juga akan mengalami kerugian – kerugian jika suatu produk hukum dipaksa untuk diberlakukan.

Bahwa oleh karenanya MK memutuskan dalam Amar Putusan yang dibacakan oleh Ketua MK Anwar Usman menyatakan bahwa pembentukan UUCK bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat apabila tidak dilakukan perbaikan dalam waktu 2 (dua) tahun sejak putusan ini diucapkan. Mahkamah juga menyatakan bahwa UUCK masih tetap berlaku sampai dengan dilakukan perbaikan pembentukan sesuai dengan tenggang waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam putusan ini dan apabila dalam tenggang waktu tersebut tidak dilakukan perbaikan maka UUCK dinyatakan inkonstitusional secara permanen.

Dikarenakan Pemerintah menerbitkan Perpu Cipta Kerja, masyarakat kemudian mengajukan permohonan pengujian formil dan materil perpu tersebut ke Mahkamah Konstitusi. Sebab Perpu Cipta Kerja dinilai tidak memberikan rasa kepastian, kemanfaatan

dan keadilan bagi masyarakat. Perpu Cipta Kerja yang kini telah disahkan menjadi Undang-Undang telah bertentangan dengan hukum sebab Putusan MK telah final and binding memutus bahwa UUCK inkonstitusional bersyarat. Namun, politik kita mengubah koridor hukum yang telah ditentukan oleh MK dengan melakukan manuver politik yaitu menerbitkan Perpu Cipta Kerja. Lalu manuver politik Presiden seharusnya telah kandas, sebab DPR tidak membahas dan menyetujui Perppu Cipta Kerja pada masa persidangan. Dengan tidak dibahas dan disetujuinya Perpu Cipta Kerja dengan demikian Perpu Cipta Kerja yang diterbitkan 30 Desember 2022 lalu harus batal demi hukum. Kemudian juga dengan tidak adanya suatu ihwal kegentingan yang memaksa pembentukan Perpu maka sudah sepatutnya Perpu dan Undang-Undang yang mengesahkan Perpu tersebut batal demi hukum. Karena pembentukan tidak sesuai dengan Pasal 22 Undang-Undang Dasar 1945, bahwa: (1) Dalam hal ihwal kegentingan yang memaksa, Presiden berhak menetapkan peraturan pemerintah pengganti undang-undang. (2) Peraturan pemerintah itu harus mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat dalam persidangan yang berikut. (3) Jika tidak mendapat persetujuan, maka peraturan pemerintah itu harus dicabut.

Judicial review di Mahkamah Konstitusi merupakan salah satu mekanisme check and balances dalam negara demokrasi untuk mengoreksi keputusan pemerintah. Fenomena ini berbahaya sebab akan menjadi suatu preseden yang buruk bagi pembuatan regulasi atau kebijakan pemerintah ke depan. Namun Pengesahan Perpu Cipta Kerja menjadi Undang-undang oleh DPR-RI menunjukkan bahwa DPR RI tidak memperdulikan aspirasi masyarakat khususnya kelompok buruh yang telah melakukan berbagai protes dan demonstrasi. Sama seperti Presiden, DPR RI juga menunjukkan keberpihakan kepada investor dan pengusaha dan mengorbankan kepentingan rakyat. Disahkannya Perpu Cipta Kerja menjadi undang-undang memberikan pengertian bahwa kini DPR-RI melakukan pembangkangan terhadap Putusan MK, bukannya melakukan perbaikan terhadap UUCK DPR RI justru mengambil fast track dengan mengesahkan Perppu Cipta Kerja yang materi muatannya sama dengan UU Cipta Kerja.

Akibat Hukum Terbukanya Penanaman Modal Sektor Real Estate Dari Segi Konstitusi

Pembangunan harus diberikan sebesar – besarnya kepada masyarakat bukan asing. Tentu kita perlu membuka pintu dan keran – keran modal dari asing namun tidak semuanya. Ada hal – hal yang tidak boleh dikuasai oleh asing artinya Negara harus hadir 100 persen melindungi hal – hal tersebut. Itu adalah sebagaimana amanat Pasal 33 UUD RI 1945 yang menyatakan sebagai berikut *“bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Pasal 33*

UUD RI 1945 ini menunjukkan bahwa Indonesia harus menjadi negara yang berdaulat dan mandiri pada sektor – sektor tertentu. Salah satunya adalah sektor bisnis yang berkenaan dengan “bumi”. Dalam UUD RI 1945 yang dimaksud dengan bumi adalah “tanah” yang harus dikuasai oleh Negara dan masyarakat. Bahwa kemudian Pasal 33 UUD RI 1945 ini menjadi suatu politik hukum pertanahan. Politik hukum pertanahan adalah berkenaan dengan berbagai kebijakan pembangunan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan/ penggunaan tanah.

Penanaman modal di Indonesia pada beberapa sektor tertentu harus dilindungi terutama penanaman modal di bidang pertanahan atau real estate sebab tanah merupakan aset privat yang harus dijaga dan diperuntukan sebesar – besarnya untuk masyarakat bukan asing. Bisnis real estate adalah bisnis real estate adalah bisnis yang berkaitan dengan tanah dan bangunan. Real estate merupakan aset privat yang seharusnya dikelola mayoritas oleh penanam modal dalam negeri bukan penanam modal asing (PMA). dengan tetap dibukanya penanaman modal asing sebanyak 100 persen kepada asing untuk sektor real estate, maka menurut Penulis akibat hukumnya adalah UUPM bertentangan dengan politik hukum tanah dalam konstitusi serta konsep ekonomi berdikari (berdiri di kaki sendiri yang dikemukakan oleh Ir. Soekarno. Jika bertentangan, maka sebenarnya UUPM dapat diajukan gugatan ke MK untuk direview ulang oleh Hakim MK. Sebab, MK berwenang untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara pengujian undang-undang terhadap UUD RI 1945.

Akibat Hukum Terbukanya Penanaman Modal Sektor Real Estate Dari Segi Hukum Tanah

Hukum properti di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UU Agraria”). Saat ini di Indonesia, tidak ada batasan untuk warga negara asing atau badan hukum asing untuk mendirikan suatu badan hukum Indonesia yang sepenuhnya dimiliki oleh warga negara asing atau badan hukum asing, yang memiliki bisnis utama dalam pengembangan properti. Hal ini diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2010 tentang Daftar Bidang Usaha Tertutup dan Bidang Usaha yang Terbuka dengan Persyaratan di Bidang Penanaman Modal (“Perpres No. 36”) lalu kini dalam UUCK, Peraturan Presiden RI No 49 Tahun 2021 dan Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2021.

Dalam hukum pertanahan di Indonesia, Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh badan hukum Indonesia dimana perusahaan PMA juga dianggap sebagai badan hukum Indonesia. Selanjutnya untuk pengembangan properti, tidak ada batasan untuk warga negara asing atau badan hukum asing untuk mendirikan sebuah perusahaan PMA. Oleh karena itu, warga negara asing atau badan hukum asing, melalui perusahaan PMA, dapat

memiliki properti atau bangunan strata title yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan. Celah inilah yang kemudian mengakibatkan banyaknya asing yang menguasai tanah – tanah di Indonesia. Menkopolkam Mahfud MD menyebut mayoritas tanah-tanah produktif di Indonesia dikuasai asing akibat kebijakan pemerintah sebelumnya. Mahfud mengaku kerap mendapat kritik tentang kinerja pemerintah yang membiarkan pihak asing menguasai tanah Indonesia. Ia menyebut 87% tanah di Indonesia dikuasai asing. Lebih lanjut, Mahfud menjelaskan pemerintah saat ini dihadapkan dengan perizinan-perizinan yang dilakukan pada pemerintahan sebelumnya untuk hak guna atau sewa dalam kurun waktu yang cukup lama.

Keabsahan kepemilikan tanah oleh orang asing di Indonesia dalam pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria untuk orang asing memang tidak dapat memiliki tanah di Indonesia tetapi adanya status kepemilikan tanah yang dapat di miliki oleh orang asing sehingga bukan hanya WNI saja yang dapat diakui status kepemilikan tanahnya, tetapi WNA juga memiliki hak atas kepemilikan tanah, yaitu dengan mendapatkan hak milik atas tanah karena adanya juga peraturan baru yang di atur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, namun tidak semua WNA bisa memiliki hak atas tanah.

Padahal tanah sangat penting dan seharusnya diberikan sebesar- besarnya untuk kesejahteraan masyarakat namun sebaliknya apa yang terjadi adalah Pemerintah menciptakan suatu kebijakan pertanahan diorientasikan bagi kemudahan investasi dibidang yang berkaitan dengan pertanahan. Peraturan UUCK yang pro-investor tidak sesuai dengan cita – cita dan tujuan Negara Indonesia. Padahal Tanah merupakan aset yang selain mempunyai nilai ekonomis tinggi juga merupakan barang bagi kelangsungan kegiatan usaha penanaman modal (investasi). Tanah tidak langsung memberi kesejahteraan kepada rakyat, yang memberi kesejahteraan adalah aktivitas manusia di atasnya yang diwujudkan dalam penggunaan dan pemanfaatannya. Ketersediaan tanah bagi penanam modal (investasi) menjadi prasyarat mendasar.

Usaha real estat yang menyangkut hal-hal pemindahan dan pengalihan hak atas tanah atau bangunan yang menimbulkan pengaruh terhadap kemilikan, harus memiliki jaminan hukum sebagai elemen utama yang menumbuhkan rasa aman pada diri konsumen. Dengan demikian jika Pemerintah membuka pintu investasi Pemerintah juga harus mengimbangi peraturan tersebut dengan peraturan teknis dengan mengatur perizinan dan pengawasan yang ketat terhadap bisnis real estate di Indonesia. Sebab hunian adalah elemen utama untuk hidup sebagai tempat bernaung, bekerja, dan beraktivitas. Jika

masyarakat dirugikan akibat kepemilikan asing, Pemerintah harus bertindak sebab masyarakat memiliki hak yang lebih besar dibandingkan asing dalam kepemilikan tanah tersebut.

Negara harus menjadi regulator dan pengawas yang baik dalam mengawasi kepemilikan tanah – tanah di Indonesia. Negara harus melindungi masyarakatnya dari mafia tanah yang melindungi PMA – PMA mempertahankan tanahnya. Masyarakat harus menjadi prioritas dan diberikan hak sebesar – besarnya untuk menguasai tanah. Hal tersebut agar kesejahteraan sebagaimana yang menjadi tujuan dalam alinea ke – 4 pembukaan UUD 1945 dapat dirasakan oleh masyarakat.

Akibat Hukum Terbukanya Penanaman Modal Sektor Real Estate Dari Segi Penanaman Modal

Dengan lahirnya UUCK, Pemerintah telah mengubah Daftar Negatif Investasi (DNI) dengan membuka 14 bidang usaha untuk investasi melalui Undang-Undang (UU) Cipta Kerja. Di antara bidang usaha yang dibuka ialah minuman keras mengandung alkohol. Omnibus law tersebut mengubah UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. Salah satu poin yang diubah ialah Pasal 12 mengenai bidang usaha yang terbuka dan tertutup untuk investasi. Pasal 12 ayat (1) UU Cipta Kerja menyebutkan, semua bidang usaha terbuka bagi kegiatan penanaman modal, kecuali bidang usaha yang dinyatakan tertutup untuk penanaman modal atau kegiatan yang hanya dapat dilakukan oleh pemerintah pusat. Kemudian, Pasal 12 ayat (2) UU Cipta Kerja mengatur 6 bidang yang tetap tertutup yakni budi daya dan industri narkotika golongan I, segala bentuk kegiatan perjudian dan/atau kasino, dan penangkapan spesies ikan yang tercantum dalam Appendix I Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora (CITES).

Keputusan ini merupakan usulan Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM). Ini usulan BKPM dan diputuskan Kemenko Perekonomian. Saat ini, pemerintah sedang mengejar target investasi usai realisasi investasi pada kuartal II yaitu pada tahun 2020 hanya Rp 191,2 triliun atau anjlok 3,4% secara year-on-year. Hal ini seiring dampak pandemi mulai mempengaruhi aliran modal yang masuk ke RI. Selama enam bulan pertama 2020, pemerintah baru mengumpulkan investasi Rp 402,6 triliun separuh jalan menuju target Rp 817,2 triliun. Dengan pembukaan DNI, Bahlil yakin bahwa sasaran tersebut akan tercapai. Makanya tidak lagi dilakukan revisi target, kecuali kalau angka Covid-19 naik lagi. Sedangkan, pengusaha tak sepenuhnya sependapat bahwa revisi DNI menjadi jalan keluar memacu investasi. Wakil Ketua Umum Asosiasi Pengusaha Indonesia (Apindo) Shinta Widjaja Kamdani menilai investor juga memperhitungkan aspek lainnya seperti efisiensi, kelancaran

logistik, dan keuntungan kegiatan usahanya. Mereka juga mempertimbangkan biaya tenaga kerja, kelancaran ekspor-impor, kemudahan perizinan untuk seluruh aspek kegiatan usaha, biaya energi, konektivitas, hingga aspek perlindungan Hak Kekayaan Intelektual (HAKI) atas produk barang atau jasa yang dihasilkan.

UUCK ini dapat membawa dampak positif namun juga membawa dampak negatif. Dampak positifnya pada bidang investasi adalah sebagaimana berdasarkan laporan Bank Dunia, dampak dari pemberlakuan UUCK mengakibatkan terjadinya peningkatan jumlah Penanaman Modal Asing (PMA) di Indonesia. UUCK juga Undang- Undang Cipta Kerja telah memberikan dampak positif yang signifikan terhadap peningkatan investasi, termasuk penanaman modal asing (PMA), di Indonesia. Dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 (UU Cipta Kerja) iklim investasi semakin membaik dengan adanya kepastian hukum bagi pengusaha untuk berinvestasi. Kemudahan tersebut tersurat dalam Bab III dengan adanya “Peningkatan Ekosistem Investasi dan Perizinan Berusaha” dengan menerapkan perizinan berusaha berbasis risiko serta penyederhanaan perizinan dasar yaitu perizinan tata ruang, lingkungan serta bangunan. Selain itu terdapat pula kemudahan berusaha dalam Bab VI dengan adanya “Kemudahan Berusaha”. Perubahan yang signifikan dalam UUCK yaitu menggunakan perizinan berbasis risiko (Risk Based Approach)/RBA dengan kata lain semakin beresikonya suatu kegiatan usaha semakin banyak pula perizinan yang dibutuhkan akan tetapi semakin rendah risiko kegiatan usaha konsekuensi yang terjadi adalah semakin sedikit dan sederhana perizinan yang dibutuhkann. Perizinan berusaha berbasis risiko adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya berdasarkan tingkat potensi terjadinya cedera atau kerugian dari suatu bahaya atau kombinasi kemungkinan dan akibat bahaya.

Namun UUCK juga membawa pro dan kontra. Salah satu bukti terjadinya kontra adalah adanya unjuk rasa masyarakat terhadap UUCK itu sendiri bahkan gugatan demi gugatan diajukan agar UUCK tidak berlaku. Pada bidang real estate ini akan mengancam persaingan usaha perusahaan asing dengan lokal. Kemudian juga PMA pada bidang usaha real estate diberikan pintu dan kemudahan – kemudahan yang dapat mengancam kepemilikan tanah oleh warga lokal. Secara keseluruhan, penulis melihat bahwa UUCK ini dirasa kurang efektif dalam meningkatkan investasi asing di Indonesia. Hal ini karena kurangnya perhatian pemerintah terhadap upaya pemberantasan korupsi dan kurang fokusnya pemerintah untuk meningkatkan produktivitas pekerja Indonesia dan penyediaan iklim yang kondusif bagi investasi di sektor infrastruktur.

Terbukanya Penanaman Modal Sektor Real Estate Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum dan Kemanfaatan Hukum

Pemerintah berdalih UU Cipta Kerja untuk menyederhanakan peraturan perundang-undangan yang telah ada berkaitan dengan investasi dan kemudahan berusaha. Tapi UUCK malah memandatkan pemerintah untuk melahirkan ratusan peraturan pelaksana baru. UUCK dianggap banyak memandatkan aturan turunan. Sebenarnya UU Cipta Kerja berupaya memberikan kepastian hukum dan kemudahan dengan adanya standar, khususnya terkait dengan persyaratan dan proses perizinan berusaha. Tujuannya adalah untuk menghindari terjadinya penyimpangan dalam proses perizinan berusaha. Produk hukum yang diundangkan pada tanggal 2 November 2020 lalu ini melakukan perubahan paradigma dan konsepsi perizinan berusaha dengan melakukan penerapan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko (Risk Based Approach). Namun prakteknya tidak memberikan kepastian hukum sebab berdasarkan hukum sebenarnya UUCK telah dinyatakan inkonstitusional bersyarat oleh MK.indak lanjut Putusan MK Nomor 91/PUU-XVIII/2020 tersebut perlu segera dilakukan oleh Pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi pelaksanaan investasi baik domestik maupun asing yang telah berkomitmen untuk melakukan investasi setelah terbitnya UU Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020. Investasi tersebut tentu akan menambah lapangan kerja yang luas bagi masyarakat. Bukan dengan menerbitkan Perpu baru yaitu Perpu Cipta Kerja yang disahkan menjadi Undang-Undang sehingga UUCK yang sebelumnya berlaku kembali tanpa merevisi sesuai dengan perintah Putusan MK. UUCK belum selaras dengan apa yang diinginkan oleh konstitusi kita terhadap bidang – bidang yang menyangkut hajat hidup seperti bumi atau tanah Indonesia. Terbukanya penanaman modal asing pada bidang real estate akan melahirkan semakin banyak masalah hukum tanah dalam pembangunan perumahan antara asing dan warga lokal. Dengan demikian menurut Penulis ini tidak sesuai dengan tujuan hukum yaitu kepastian dan kemanfaatan. Padahal konsep teori kemanfaatan meletakkan kemanfaatan sebagai fungsi utama hukum. Ukurannya adalah kebahagiaan yang sebesar – besarnya bagi sebanyak-banyaknya orang. Namun ternyata UUCK tidak membahagiakan banyak orang terbukti dengan banyaknya gugatan yang dilayangkan ke MK untuk mengkaji ulang UUCK. Walaupun pada akhirnya Pemerintah mengambil upaya hukum dengan menerbitkan Perpu untuk menghidupkan kembali UUCK.

SIMPULAN

Bidang usaha real estate memiliki kaitan yang erat dengan pertanahan sebab hukum agraria Indonesia menganut asas nasionalisme yaitu larangan kepemilikan atas hak milik atas tanah bagi orang asing. Larangan tersebut sebagaimana diatur pada Pasal 21 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa tujuan dibatasinya kepemilikan tanah oleh asing adalah agar tanah Indonesia tetap menjadi hak milik negara atau warga negara bukan asing. akibat hukum penanaman modal sektor real estate pada bidang pertanahan adalah UUPM bertentangan dengan politik hukum tanah dalam konstitusi serta konsep ekonomi berdikari berakibat positif sebab meningkatnya investor asing dapat meningkatkan perekonomian Indonesia. Sementara akibat negatifnya adalah dapat mengancam mematikan bisnis lokal. Kemudahan investasi asing dengan terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja membuat usaha yang dimiliki warga negara asing turut bermunculan

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Tumanggor, 2009 Pengenalan Pasar Modal Investasi dan Penanaman Modal, Penerbit F Media, Jakarta.
- Dwi Ratna Kartikawati, 2020. Hukum Pasar Modal, CV Elvaretta Buana, Bekasi
- Dhaniswara K Hardjono, 2016. Hukum Properti, PPHBI, Jakarta, halaman 19
- Huala Adolf, 2011. Hukum Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal, Penerbit Buku Hukum, Bandung.
- Elli Ruslina, 2012. Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia, Jurnal Konstitusi Vol. 9 No.1, Jakarta.
- I Dewa Gede Atmadja, dan Inyoman Putu Budiarta, 2018. Teori teori hukum, Setara Press, Malanghal. 205-206
- Salim HS dan Budi Sutrisno, 2008. Hukum Investasi di Indonesia, (Jakarta: PT. Rajagrafindo, Persada hal.175
- R. Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, dan Cita Yustisia Serfiyani, 2011. Kitab Hukum Bisnis Properti : Panduan Lengkap Bisnis Properti Ditinjau Dari Aspek Hukum Bisnis, Cet. 1, Yogyakarta : Penerbit Pustaka Yustisia,
- Peter Mahmud Marzuki, 2010. Penelitian Hukum, Kencana Media Grup, Jakarta, hlm. 100
- Jurnal dan Publikasi Lainnya
- Leks & C0, 2021, Hukum Penanaman Modal (Pengetahuan Hukum Penanaman Modal di Indonesia), UU Penanaman Modal Pasca UU Cipta Kerja, Artikel Hukum, terdapat dalam: <https://hukumpenanamanmodal.com/articles/uu-penanaman-modal-pasca-uu-cipta-kerja>.
- Ainullah, Penerapan Teori Kemanfaatan Hukum (Utilitarianisme) Dalam Kebijakan Pembatasan Usia

Pernikahan, Ulumuna: *Junal Studi Keislaman*, Vol. 3, No, 1, STAI Miftahul Ulum Pamekasan, Pamekasan, Juni 2017, hlm. 87 – 88

Faiza Jamal, 2008 Hubungan jenis kepemilikan dan tingkat pemanfaatan pada properti ritel di Jakarta = *The Relationship between the kind of ownership and occupancy rate on retail property in Jakarta*, Tesis, FT UI, Jakarta.

Lebda Apsari Putri Yan, (2022), Analisis Penyusunan UU Cipta Kerja Dalam Kaitannya Dengan UU No. 12 Tahun 2011 dan Putusan MK Nomor 91/PUU-XVIII/2020, *Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional* Volume 1 Nomor 3 Year 2022 DOI: edit-176-lebda-apsari-putri-yuan- e0020265-uts-ilmu-perundang-undangan.pdf hlm 1 dan 6

Ull, Dosen Ull Berikan Pandangan Mengenai Perpu Cipta Kerja, sebagaimana diakses pada link berikut iniL Dosen Ull Berikan Pandangan Mengenai Perppu Cipta Kerja pada tanggal 2 November 2023

Hukum Online, Sejumlah Catatan Negatif Terkait UU Cipta Kerja sebagaimana diakses pada Sejumlah Catatan Negatif Terkait UU Cipta Kerja (hukumonline.com) tanggal 7 November 2023

Kumparan News, Mahfud MC: 87 % Tanah Produktif dikuasai asing akibat kebijakan dulu, sebagaimana diakses pada: Mahfud MD: 87% Tanah Produktif dikuasai asing akibat kebijakan dulu | kumparan.com tanggal 7 November 2023

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 1

Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2021

Undang-Undang RI Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM)

Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing

Pasal 2 ayat (1) Perpres Nomor 39 Tahun 2014

Peraturan Presiden Nomor 39 Tahun 2014

Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Pasal 21 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 64/POJK.04/2017 tentang Dana Investasi Real Estat

Pasal 2 Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2021

Pasal 3 Perpres RI No 10 Tahun 2021