

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Investasi menurut Jack Clark Francis, adalah penanaman modal yang diharapkan dapat menghasilkan tambahan dana pada masa yang akan datang.¹ Sedangkan pengertian penanaman modal, berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia, sehingga dalam berbagai hal, istilah investasi sering disamakan dengan penanaman modal. Penanaman modal atau investasi bagi negara Republik Indonesia bertujuan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional.

Dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional tersebut, pada hakekatnya harus dilaksanakan secara swadaya oleh masyarakat Indonesia sendiri dengan cara penanaman modal dalam negeri, namun mengingat terbatasnya sumber daya dalam negeri, ternyata tidak mampu untuk melaksanakan secara swadaya, sehingga melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, pemerintah

¹Jack Clark Francis, *Investment : Analysis and management*.5th edition, Mc Graw-Hill Inc, Singapore, 1991,h. 1.

mengambil kebijakan untuk menarik modal dari luar negeri dengan cara investasi atau penanaman modal asing.

Penanaman modal asing berdasarkan Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri. Kehadiran penanam modal asing di Indonesia sangat diperlukan untuk mengolah kekuatan ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil. Selain itu, kebijakan menarik penanam modal asing ini juga diperlukan untuk meningkatkan potensi ekspor dan impor, sehingga Indonesia dapat meningkatkan penghasilan devisa dan mampu menghemat devisa. Penanaman modal asing ditujukan juga agar terjadi alih teknologi yang dapat mempercepat laju pembangunan nasional di Indonesia, sehingga kesejahteraan masyarakat akan segera terwujud.

Mengingat begitu pentingnya penanaman modal asing dalam rangka meningkatkan investasi di negara Indonesia seperti telah diuraikan diatas, maka pemerintah mengambil langkah-langkah bijaksana untuk semaksimal mungkin mendukung gerakan investasi asing ini dengan cara menarik orang-orang asing datang ke Indonesia untuk menanamkan modalnya melalui berbagai usaha bisnis di wilayah Republik Indonesia yang salah satunya memberikan berbagai fasilitas kemudahan bagi penanam modal asing dalam rangka investasi ini. Kebijakan terhadap gerakan penanaman modal asing dalam rangka investasi ini, oleh pemerintah Indonesia di dukung dengan izin investasi bagi penanam

modal asing tersebut selama 30 tahun sampai dengan 60 tahun. Oleh karena itu, untuk memperlancar kegiatan bisnis bagi penanam modal asing ini, berdampak bagi penanam modal asing untuk tinggal lebih lama di Indonesia, sehingga jelas akan berpengaruh terhadap penyediaan rumah tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia dalam rangka investasi tersebut.

Sehubungan dengan kepemilikan tanah, di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya dalam Pasal 21 ayat (1) jo. Pasal 26 ayat (2), ditegaskan bahwa “Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing tidak boleh mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia”. Pernyataan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tersebut berarti dapat dimaknai bahwa bagi penanam modal asing tidak mungkin pemerintah Indonesia memberikan status Hak Milik terhadap tanah di Indonesia, namun sebagai langkah penjabaran dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam rangka mendukung investasi maka, dikeluarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang mengatur tentang tempat tinggal bagi penanam modal asing, khususnya dalam Pasal 22 ayat (1) dikatakan bahwa penanam modal asing diperbolehkan untuk mempunyai status tanah dengan Hak Guna Usaha (HGU) selama 95 tahun, Hak Guna Bangunan (HGB) selama 80 tahun, dan Hak Pakai Atas Tanah selama 70 tahun.

Selain diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, mengenai tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang melakukan kegiatan usaha juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, khususnya Pasal 2 yang ditegaskan bahwa kepemilikan tanah hanya sebatas Hak Pakai Atas Tanah dan HGB, yang dikuasakan berdasarkan suatu perjanjian untuk jangka waktu yang disepakati bersama namun tidak boleh melebihi 25 tahun.

Keberadaan orang asing yang berkedudukan di Indonesia dalam rangka investasi telah memberikan manfaat sehingga orang asing diperbolehkan memiliki rumah tinggal atau hunian berupa satuan rumah susun (apartemen), mengenai kepastian hukum pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, khususnya Pasal 2 ayat (1) yang ditegaskan bahwa orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai. Menurut Peraturan Pemerintah tersebut rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud dapat diwariskan. Ahli waris sebagaimana dimaksud harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015, khususnya Pasal 3 ayat (2) yang juga

ditegaskan bahwa Hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud, bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan isteri yang dibuat dengan akta notaris. Sehingga Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan orang asing dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya.

Adapun aspek hukum perjanjian yang melandasi pemilikan rumah tempat tinggal oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia harus dibuat secara tertulis di hadapan notaris guna menjamin kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak. Perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang/lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain/lebih. Dalam hal perjanjian yang terkait dengan penelitian ini adalah orang asing dan warga Indonesia sebagai subyek hukumnya dan rumah/tanah milik warga Indonesia sebagai obyeknya. Hukum dari perjanjian ini dibuat diantara kedua belah pihak ini menganut asas "*facta sunt servanda*" atau asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 KUHPerdato, artinya bahwa para pihak diperbolehkan untuk menentukan secara otonom isi perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang.

Bertolak dari otonomi isi perjanjian berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) tersebut di atas, maka dalam menyelesaikan perselisihan dan sengketa, guna memberikan perlindungan hukum dikembalikan pada isi perjanjian yang telah dibuat tersebut, karena isi perjanjian yang telah disepakati bersama tersebut mengikat kedua belah pihak

layaknya sebagai undang-undang bagi mereka. Ketentuan mengenai prosedur penyelesaian sengketa ini, juga ditegaskan lagi dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan uraian, maka mengilhami peneliti untuk menganalisis lebih dalam mengenai permasalahan tersebut diatas, dengan judul **“Tinjauan Yuridis tentang Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan, maka pokok permasalahan yang akan dikaji lebih lanjut dalam penelitian ini, dapat dirumuskan sebagai berikut :

- 1) Bagaimanakah pengaturan mengenai pemilikan rumah bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia ?
- 2) Bagaimanakah prosedur penyelesaian sengketa mengenai pemilikan rumah bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka dapat dikemukakan tujuan penelitian sebagai berikut :

- 1) Untuk menganalisis tentang pemilikan rumah bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

- 2) Untuk menganalisis prosedur penyelesaian sengketa mengenai pemilikan rumah bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang di dapat dari hasil penelitian ini, antara lain sebagai berikut:

1) Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum, khususnya Hukum Perdata.

2) Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai wacana yang sangat berharga bagi pihak-pihak yang berkaitan erat dengan kepemilikan hak atas rumah tempat tinggal orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

E. Kerangka Konseptual

Pemahaman Umum tentang Investasi, Rumah Tempat Tinggal, dan Orang Asing

a) Pengertian Investasi

Investasi berasal dari kata *invest* yang berarti menanam atau menginvestasikan uang atau modal.² Secara umum investasi atau penanaman modal dapat diartikan sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh orang pribadi maupun badan hukum dalam upaya

² Hassan Shadily, *Kamus Lengkap Inggris-Indonesia*, (Jakarta : PT . Gramedia Pustaka Utama, 2013), h. 330.

untuk meningkatkan dan mempertahankan nilai modalnya, baik yang berbentuk tunai, peralatan, asset tidak bergerak, hak atas kekayaan intelektual, maupun keahlian. Sementara itu, dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal disebutkan bahwa penanaman modal diartikan sebagai segala bentuk kegiatan penanaman modal baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah Negara Republik Indonesia.

Dari uraian perlu diperjelas mengenai pengertian dari investasi atau penanaman modal, sebagai berikut :

i. Haming dan Basalamah

Investasi ialah pengeluaran pada saat sekarang untuk membeli aktiva real (tanah, rumah, mobil, dll) atau juga aktiva keuangan mempunyai tujuan untuk mendapatkan penghasilan yang lebih besar lagi dimasa yang akan datang.³

ii. Mulyadi

Investasi ialah pengaitan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk mendapatkan laba di masa yang akan datang.⁴

iii. James C Van Horn

Investasi ialah kegiatan yang dilangsungkan dengan memanfaatkan kas pada sekarang ini dengan tujuan untuk menghasilkan barang di masa yang akan datang.⁵

iv. Sunariyah

Investasi ialah penanaman modal untuk satu ataupun lebih aktiva yang dimiliki dan juga biasanya berjangka waktu lama dengan harapan untuk mendapatkan keuntungan di masa-masa yang akan datang.⁶

³ Muhammadiyah, *Pengertian Investasi* (online), 2014, (<http://webmuhammadiyah.blogspot.com/2014/08/pengertian-investasi-menurut-8-ahli.html>, diakses 18 Mei 2015, jam 20.02).

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid

Dari beberapa pendapat tersebut disimpulkan bahwa investasi adalah kegiatan pengeluaran sumber-sumber dana pada saat sekarang dengan tujuan memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya dimasa yang akan datang.

b) Pengertian Rumah Tempat Tinggal

Mengenai pengertian “rumah tempat tinggal” dapat dikutip dari beberapa pendapat para ahli, diantaranya adalah sebagai berikut :

- i. Coirul Amin
Rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal atau bangunan pada umumnya.⁷
- ii. Alffrida L. Membala
Rumah adalah tempat berlindung dari hujan. Rumah adalah tempat berlindung dari terik matahari. Rumah adalah tempat istirahat. Rumah adalah tempat keluarga berkumpul bersama, bercerita, makan dan berdoa.⁸
- iii. Lilly T. Erwin
Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan berkumpul suatu keluarga.⁹
- iv. Andie Wicaksono
Rumah merupakan tempat untuk berteduh atau berlindung dari panas, hujan, dan hawa dingin, tempat untuk beristirahat, serta tempat berkumpul anggota keluarga.¹⁰
- v. Martien de Vletter
Rumah merupakan investasi yang tidak saja harus dikejar aspek murahnya (ekonomi), tetapi juga investasi sosial, lingkungan, dan budaya.¹¹

Berdasarkan definisi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa rumah merupakan sebuah bangunan tempat manusia tinggal untuk

⁷Definisi rumah menurut para ahli (online), 2012,
(<http://terberita.blogspot.com/2012/08/defenisi-rumah-menurut-para-ahli.html>, diakses 18 Juni 2015, jam 19.58)

⁸ Ibid.

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid.

berlindung dari segala cuaca, tempat untuk istirahat, investasi dimasa mendatang dan merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi.

c) **Pengertian Orang Asing**

Austin Ranney berpendapat bahwa orang asing adalah orang-orang yang untuk sementara atau tetap bertempat tinggal di negara tertentu, tetapi tidak berkedudukan sebagai warga negara.¹² Mereka adalah warga negara dari negara lain yang dengan ijin pemerintah setempat menetap dinegara yang bersangkutan. Mereka mempunyai hubungan secara hukum dengan negara dimana ia tinggal hanya ketika ia masih bertempat tinggal diwilayah negara tersebut.

Warga Negara Asing sesuai dengan definisi Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2009 tentang Gelar, tanda jasa, dan tanda kehormatan yaitu “Orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan Undang-Undang sebagai Warga Negara Asing.” Sedangkan menurut penjelasan Undang-Undang Kewarganegaraan, Warga Negara Asing adalah “Orang/Badan Hukum Asing yang berstatus Kewarganegaraan Asing dan tidak pernah mengajukan permohonan sehingga ia tidak pernah ditetapkan menjadi Warga Negara Indonesia dan/atau Badan Hukum Indonesia, serta disebabkan karena kehilangan Kewarganegaraan Indonesia menurut ketentuan Undang-Undang Kewarganegaraan di Indonesia.

¹² Neneng Aenilah, *Persamaan Warga Negara* (online), 2009, (<http://nengsospol2009.blogspot.com/2011/06/persamaan-warga-negara.html>, diakses 18 Juni 2015, jam 17.54)

Dari uraian di atas menunjukkan bahwa orang asing adalah orang yang hanya sementara berada di suatu negara untuk keperluan tertentu.

Berdasarkan Undang-Undang Kewarganegaraan orang asing dapat menjadi Warga Negara Indonesia dengan memenuhi ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pasal 8 Undang-Undang Kewarganegaraan menyebutkan bahwa, “Kewarganegaraan Republik Indonesia dapat juga diperoleh melalui pewarganegaraan.” Pewarganegaraan adalah suatu tata cara bagi orang asing untuk memperoleh Kewarganegaraan Republik Indonesia melalui permohonan. Menurut Gatot Supramono ada tiga cara agar orang asing memperoleh status Warga Negara Indonesia yaitu naturalisasi, perkawinan, dan dengan pemberian oleh pemerintah Republik Indonesia.”¹³

Cara memperoleh status Warga Negara Indonesia melalui naturalisasi dengan cara mengajukan permohonan naturalisasi di Indonesia. Permohonan diajukan secara tertulis dengan menggunakan Bahasa Indonesia yang dibuat diatas kertas bermaterai cukup (Rp. 6000) kepada Presiden melalui Menteri Hukum dan HAM.¹⁴

¹³ Gatot Supramono, 2012, Hukum Orang Asing di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, h. 4.

¹⁴ Ibid.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pengajuan pewarganegaraan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang Kewarganegaraan, yaitu :

- a. Telah berusia 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin;
- b. Pada waktu mengajukan permohonan sudah bertempat tinggal di wilayah Negara Republik Indonesia paling singkat 5 (lima) tahun atau paling singkat 10 (sepuluh) tahun tidak berturut-turut;
- c. Sehat jasmani dan rohani;
- d. Dapat berbahasa Indonesia serta mengakui dasar Negara Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- e. Tidak pernah dijatuhi pidana karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 1 (satu) tahun atau lebih;
- f. Jika dengan memperoleh kewarganegaraan Republik Indonesia, tidak menjadi berwarganegaraan ganda;
- g. Mempunyai pekerjaan dan/atau berpenghasilan tetap;
- h. Membayar uang pewarganegaraan ke Kas Negara.

Permohonan harus ditulis dengan bahasa Indonesia dan bermaterai. Keputusan atas permohonan tersebut berada di tangan Presiden. Apabila dikabulkan oleh Presiden, maka dapat dinyatakan sebagai Warga Negara Indonesia setelah pemohon mengucapkan sumpah atau janji setia kepada Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Selain melalui proses naturalisasi, orang asing di Indonesia dapat pula memperoleh kewarganegaraan melalui perkawinan dengan Warga Negara Indonesia. Perolehan kewarganegaraan yang dimaksud diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Kewarganegaraan ditegaskan bahwa, “Warga Negara Asing yang kawin secara sah dengan Warga Negara Indonesia dapat memperoleh Kewarganegaraan Republik Indonesia dengan menyampaikan pernyataan menjadi warga Negara di hadapan pejabat.”

Pernyataan tersebut dapat dilakukan dihadapan pejabat Kementerian Hukum dan HAM, apabila yang bersangkutan sudah bertempat tinggal di wilayah Republik Indonesia paling singkat 5 (lima) tahun berturut-turut atau paling singkat 10 (sepuluh) tahun tidak berturut-turut kecuali dengan perolehan kewarganegaraan tersebut mengakibatkan kewarganegaraan ganda.¹⁵

Sementara itu, terkait dengan kewarganegaraan pemberian pemerintah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Kewarganegaraan, yang menegaskan sebagai berikut :

Orang asing yang telah berjasa kepada Negara Republik Indonesia atau dengan alasan kepentingan Negara dapat diberi Kewarganegaraan Republik Indonesia oleh Presiden setelah memperoleh pertimbangan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, kecuali dengan pemberian kewarganegaraan tersebut mengakibatkan yang bersangkutan berwarganegaraan ganda.

Adapun beberapa kriteria orang asing untuk mendapatkan kewarganegaraan menurut Gatot Suparmono, yaitu :

1. Orang asing yang telah berjasa kepada Republik Indonesia adalah orang asing yang karena prestasinya yang luar biasa di bidang kemanusiaan, ilmu pengetahuan, teknologi, kebudayaan, lingkungan hidup serta keolahragaan telah memberikan kemajuan dan keharuman nama Bangsa Indonesia.
2. Orang asing yang diberi kewenangan karena alasan kepentingan Negara adalah orang asing yang dinilai oleh Negara telah dan dapat memberikan sumbangan yang luar biasa untuk kepentingan memantapkan kedaulatan Negara dan untuk meningkatkan kemajuan, khususnya di bidang perekonomian Indonesia.¹⁶

¹⁵Ibid, h.8.

¹⁶ Ibid.

Apabila orang asing dapat memperoleh kewarganegaraan, maka Warga Negara Indonesia dapat pula kehilangan kewarganegaraannya. Adapun sebab-sebab kehilangan kewarganegaraan Indonesia diatur dalam Pasal 23 Undnag-Undang Kewarganegaraan, yaitu :

1. Memperoleh kewarganegaraan lain atas kemauannya sendiri;
2. Tidak menolak atau tidak melepaskan kewarganegaraan lain, sedangkan orang yang bersangkutan mendapat kesempatan untuk itu;
3. Dinyatakan kehilangan kewarganegaraannya oleh Presiden atas permohonannya sendiri, apabila yang bersangkutan sudah berusia 18 tahun atau sudah kawin, bertempat tinggal di luar negeri, dan dengan dinyatakan hilang kewarganegaraan Republik Indonesia tidak menjadi tanpa kewarganegaraan;
4. Masuk dalam dinas tentara asing tanpa izin terlebih dahulu oleh Presiden;
5. Secara sukarela masuk dalam dinas Negara asing, yang jabatan dalam dinas semacam itu di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundnag-undangan hanya dapat dijabat oleh Warga Negara Indonesia.
6. Secara suka rela mengangkat sumpah atau menyatakan janji setia kepada negara asing atau bagian dari Negara asing tersebut;
7. Tidak diwajibkan tetapi turut serta dalam pemilihan sesuatu yang bersifat ketatanegaraan untuk suatu Negara asing;
8. Mempunyai paspor atau surat yang bersifat paspor dari Negara asing atau surat suarat yang dapat diartikan sebagai tanda kewarganegaraan yang masih berlaku dari Negara lain atas namanya;
9. Bertempat tinggal di luar Negara Kesatuan Republik Indonesia selama 5 tahun terus menerus bukan dalam rangka dinas Negara, tanpa alasan yang sah dan dengan sengaja tidak menyatakan keinginannya untuk tetap menjadi Warga Negara Indonesia kepada perwakilan Republik Indonesia yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal yang bersangkutan.

Selain ditentukan dalam Pasal 23 Undang-Undang Kewarganegaraan, kehilangan kewarganegaraan juga diatur dalam Pasal 26 Undang-Undang Kewarganegaraan, yang menyebutkan bahwa :

1. Perempuan Warga Negara Indonesia yang kawin dengan laki-laki Warga Negara Asing kehilangan kewarganegaraannya, jika menurut hukum Negara asal suaminya kewarganegaraan isteri mengikuti kewarganegaraan suami sebagai akibat perkawinan tersebut;
2. Laki-laki Warga Negara Indonesia yang kawin dengan perempuan Warga Negara Asing kehilangan kewarganegaraan Republik Indonesia, jika menurut hukum asal isterinya kewarganegaraan suami mengikuti kewarganegaraan isteri sebagai akibat dari perkawinan tersebut.

F. Metode Penelitian

a. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *juridic normatif*, yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin, sehingga pendekatan dalam penelitian ini adalah *statute approach* (perundang-undangan).¹⁷ Pendekatan ini dipergunakan untuk mengetahui berbagai peraturan yang mengatur terkait mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing di Indonesia dalam rangka meningkatkan investasi negara.

¹⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009), h. 93

b. Spesifikasi Penelitian

Penelitian dilakukan secara *deskriptif analitis*, yaitu memecahkan masalah dengan cara menggambarkan atau mendeskripsikan obyek yang diteliti, yaitu peraturan-peraturan yang berkaitan mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia dalam rangka meningkatkan investasi negara, kemudian dianalisis guna memberikan gambaran mengenai rumusan masalah.

c. Metode Pengumpulan data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung, baik melalui wawancara, observasi atau lainnya. Data sekunder dibidang hukum terdiri dari :

(1) Bahan hukum primer :

- Norma dasar Pancasila :

Batang tubuh UUD 1945;

- Peraturan Perundang-undangan :

KUHPerdata,

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1999 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

(2) Bahan hukum sekunder :

- Literatur atau hasil karya ilmiah para pakar di bidang hukum,
- Hasil penelitian yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan, dan
- Tulisan para ahli hukum baik dimedia masa /elektronik.

(3) Bahan hukum tersier :

- Makalah
- Internet

d. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, diolah atau dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif yang lebih mengutamakan kedalaman data, bukan banyaknya data.

Analisis kualitatif ini dipergunakan untuk memperoleh kejelasan tentang pengaturan dan prosedur penyelesaian sengketa mengenai pemilikan rumah tempat tinggal oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia, yang kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.¹⁸

G. Sistematika Penulisan

Guna mempermudahserta memberikan gambaran secara keseluruhan, maka akan dikemukakan terlebih dahulu tentang sistematika penulisan sebagai kerangka dasar dalam membahas permasalahan. Hal tersebut akan diperinci

¹⁸Ariesto Hadi, Pengertian analisis data (online), 2010, (<http://www.pengertianpakar.com/2015/05/teknik-pengumpulan-dan-analisis-data.html>, diakses 06 Januari 2016, jam 11.30)

dalam 5 (lima) bab yang terdiri dari beberapa sub bab yang akan diuraikan sebagai berikut :

BAB I Merupakan Pendahuluan, dalam bab ini dibahas mengenai Latar Belakang Penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penelitian.

BAB II Merupakan Tinjauan Pustaka, dalam bab ini membahas masalah pustaka-pustaka dan teori-teori yang di pakai dalam penelitian ini, terdiri dari beberapa sub bab, masing-masing sub bab membahas mengenai : Investasi, rumah tempat tinggal, orang asing, pengaturan mengenai pemilikan rumah bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia, dan prosedur penyelesaian sengketa mengenai pemilikan rumah bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia, perspektif islam tentang pemilikan rumah.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, terdiri dari 2 (dua) sub bab, masing-masing sub bab membahas mengenai : pengaturan mengenai pemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia, dan prosedur penyelesaian sengketa mengenai pemilikan rumah tempat tinggal bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

BAB IV Penutup, merupakan bab terakhir dari penelitian ini dalam bab ini di bahas mengenai kesimpulan hasil penelitian yang merupakan jawaban permasalahan setelah dibahas dan saran sebagai rekomendasi dari penelitian ini.