

# Implikasi kepemilikan asing terhadap sektor properti Indonesia

Pandangan Internal RYZ Property Consulting

## Relaksasi lebih lanjut

Kepemilikan asing oleh asing di Indonesia telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia. Peraturan-peraturan tersebut sangat membatasi kepemilikan asing, terutama untuk individual. Menurut peraturan perundang-undangan tersebut, orang asing sebagai individu hanya dapat memperoleh hak pakai (HP) untuk properti hunian. Tujuan awal dari aturan tersebut adalah untuk mencegah kepemilikan serta kendali asing atas tanah di Indonesia dalam jangka waktu yang tidak terbatas serta dapat diwariskan kepada keturunan mereka. Semangat dari aturan tersebut masih tetap dihormati dan membentuk setiap aturan-aturan baru tentang kepemilikan properti oleh asing di Indonesia.

Walau demikian, terdapat cara bagi pihak asing untuk memiliki properti di Indonesia melalui perusahaan penanaman modal asing (PMA). Perusahaan PMA dapat memiliki berbagai jenis aset properti, termasuk properti komersial. Tetapi, sebagaimana yang telah dinyatakan secara jelas dalam aturan perundang-undangan, setiap perusahaan yang dibentuk di Indonesia hanya bisa mendapatkan hak guna bangunan (HGB) sebagai bentuk kepemilikan yang tertinggi. HGB memiliki waktu keberlakuan yang terbatas hingga 80 tahun, termasuk setelah dilakukan perpanjangan maupun pembaharuan kembali. Untungnya, regulasi yang berlaku saat ini sudah berjalan cukup baik bagi pihak asing yang berbisnis di Indonesia menggunakan perusahaan PMA. Bagi suatu bisnis atau usaha, memegang hak atau kendali atas aset properti untuk jangka waktu yang tidak terbatas bukanlah suatu keharusan.

Akan tetapi, situasi ini akan segera berubah. Pemerintah sangat berniat untuk merelaksasi aturan yang sudah ada lebih lanjut, sehingga akan memungkinkan individu asing untuk memperoleh hak milik satuan rumah susun (HMSRS) alih-alih hak pakai. Beleid baru ini akan segera terbit dan termasuk di dalam Rancangan Undang-Undang (RUU) Cipta Kerja. Karena HMSRS menawarkan jaminan keamanan yang lebih terhadap legalitas kepemilikan terhadap yang memilikinya, pemerintah berharap hal tersebut dapat menstimulasi industri properti di Indonesia setelah pandemi COVID-19. Terlebih, HMSRS juga dapat diterima sebagai jaminan untuk pengajuan kredit ke bank.

## Mengetahui batas-batas

Di masa lalu, pemerintah memiliki kebijakan yang sangat ketat terhadap kepemilikan properti oleh asing. Peraturan menteri paling baru yang diterbitkan tahun 2016 tentang kepemilikan asing dianggap sebagai suatu usaha yang sia-sia untuk menstimulasi industri properti di Indonesia. Sebagai contoh, terlepas dari kewajiban menggunakan hak pakai saja, orang asing hanya diizinkan untuk membeli properti apabila mereka memiliki izin tinggal di Indonesia dan terbatas hanya untuk beberapa properti dengan nilai dan luasan tertentu. Di atas itu, properti yang telah dibeli harus diserahkan atau dijual kembali kepada pihak yang berhak dalam waktu



**Restaditya Harris**  
Partner  
[restaditya@ryzconsulting.com](mailto:restaditya@ryzconsulting.com)

*RYZ Property Consulting is a collective of progressive, data-driven, diverse, and young professionals, who are passionate about real estate industry. We bring innovation, collaboration, and professionalism to deliver excellence in area of property consultancy services. Visit our [www.ryzconsulting.com](http://www.ryzconsulting.com) to learn more.*

Informasi yang terkandung di dalam laporan ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang dianggap andal. Informasi ini dapat mengandung kesalahan atau pengecualian dan ditayangkan tanpa jaminan atau dianggap mewakili atas akurasi. Informasi yang disediakan bukan dan tidak memiliki maksud sebagai sebuah saran formal. Pembaca tidak boleh bergantung kepada informasi ini tanpa mendapatkan saran dari profesional yang sesuai.

## Implikasi kepemilikan asing terhadap sektor properti Indonesia

Pandangan Internal RYZ Property Consulting

satu tahun sejak orang asing tersebut meninggalkan Indonesia, yang membuat pilihan investasi jangka panjang dari perspektif orang asing tersebut menjadi tidak mungkin.

Terlepas dari hal itu, pemerintah terlihat percaya diri untuk menggunakan cara yang sama di dalam RUU Cipta Kerja. Satu perubahan yang mencolok hanyalah perubahan hak kepemilikan dari hak pakai menjadi HMSRS saja. Mengetahui bahwa seluruh persyaratan lainnya masih berlaku, apakah regulasi baru ini akan berhasil mencapai tujuannya dan menimbulkan dampak yang berarti sebagaimana rencana?

### **Melihat angka-angka**

Sangat mengejutkan bahwa hanya terdapat sedikit sekali informasi mengenai jumlah orang asing yang berhak untuk membeli properti menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku saat ini. Sebuah survei nasional oleh Bank Indonesia pada tahun 2009 dapat memberikan gambaran kasar mengenai proporsi lama tinggal orang asing yang bekerja di Indonesia, yang dapat menunjukkan kecenderungan mereka untuk membeli sebuah properti. Menurut survei, kira-kira 84% dari responden telah tinggal lebih lama dari satu tahun di Indonesia. Survei tersebut juga menemukan bahwa mayoritas pekerja asing tersebut bertempat tinggal di Pulau Jawa, dengan hampir 80% dari mereka berada di Jakarta.

Dihimpun dari berbagai sumber, jumlah tenaga kerja asing di Indonesia hampir mencapai 96.000 orang per tengah tahun 2019. Oleh karena itu, sebagai ilustrasi, jumlah pekerja asing di Jakarta yang mungkin dapat membeli properti adalah sekitar 64.000 orang. Seberapa signifikan dampak yang ditimbulkannya?

Laporan Marketbeat oleh Cushman & Wakefield untuk kuartal I tahun 2020 menunjukkan jumlah total pasokan apartemen di daerah Jakarta dan sekitarnya pada akhir tahun 2019 mencapai 300.675 unit dengan tingkat kekosongan seluruhnya mencapai 50%. Sehingga, terdapat hampir 150.000 unit apartemen kosong pada akhir tahun 2019, dan situasi ini bisa menjadi semakin buruk di tahun 2020. Secara hipotesis, apabila seluruh pekerja asing di Jakarta memutuskan untuk membeli unit-unit apartemen tersebut, apakah pasar properti akan berkembang dan berjaya kembali? Jawaban atas pertanyaan tersebut tidaklah mudah dan sangat bergantung dari perspektif siapa.

### **Potensi keadaan saling memangsa**

Pertama-tama, perlu diingat bahwa para pekerja asing tersebut sudah pasti memiliki atap di atas kepala mereka. Kemungkinan, yang akan terjadi adalah situasi atau keadaan saling memangsa ketika penyewa keluar dari pasar apartemen sewa menuju pasar apartemen kepemilikan, yang secara efektif menghilangkan penyerapan unit yang ada di pasar. Oleh karena itu, mengandalkan permintaan dari para pekerja asing yang sudah ada tidak akan memperbaiki keadaan rendahnya tingkat okupansi di pasar apartemen. Tidak diragukan lagi, hal ini akan memberatkan semua usulan rencana bisnis pengembangan apartemen di masa depan.



**Restaditya Harris**  
Partner  
[restaditya@ryzconsulting.com](mailto:restaditya@ryzconsulting.com)

*RYZ Property Consulting is a collective of progressive, data-driven, diverse, and young professionals, who are passionate about real estate industry. We bring innovation, collaboration, and professionalism to deliver excellence in area of property consultancy services. Visit our [www.ryzconsulting.com](http://www.ryzconsulting.com) to learn more.*

Informasi yang terkandung di dalam laporan ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang dianggap andal. Informasi ini dapat mengandung kesalahan atau pengecualian dan ditayangkan tanpa jaminan atau dianggap mewakili atas akurasi. Informasi yang disediakan bukan dan tidak memiliki maksud sebagai sebuah saran formal. Pembaca tidak boleh bergantung kepada informasi ini tanpa mendapatkan saran dari profesional yang sesuai.



## Implikasi kepemilikan asing terhadap sektor properti Indonesia

Pandangan Internal RYZ Property Consulting

Kedua, mengetahui bahwa terdapat ketidaksesuaian antara pasokan dan permintaan, termasuk rendahnya imbal hasil di pasar properti Indonesia, kemungkinan besar para pekerja asing akan lebih memilih untuk menyewa ketimbang membeli sebuah apartemen. Diperburuk oleh persyaratan yang masih menyulitkan untuk memiliki properti, menyewa masih akan menjadi pilihan yang masuk akal bagi orang asing untuk sementara ini.

Pada akhirnya, para pemilik apartemen sewa mungkin tidak akan mendapatkan hasil yang membahagiakan dibandingkan mereka yang memang ingin melikuidasi aset-aset apartemen mereka. Akan tetapi, bisa juga tidak menjadi akhir yang bahagia juga bagi mereka karena perlu menjual pada harga yang lebih murah untuk menarik minat calon-calon pembeli. Faktanya adalah hari ini merupakan waktu yang terbaik bagi penyewa, walau tidak terlalu baik bagi pembeli kendati pandemi COVID-19. Ada sebuah kesadaran kolektif yang masif di antara para pemilik properti berupa keengganan untuk menurunkan harga jual properti mereka, paling tidak di permukaan.

### **Mendorong kenaikan permintaan di tempat yang paling tidak membutuhkannya**

Implikasi lainnya dari kepemilikan asing di properti hunian adalah peningkatan permintaan. Walaupun secara jumlah masih relatif sedikit dibandingkan permintaan yang timbul dari masyarakat lokal, permintaan tetaplah permintaan. Dalam hal Jakarta dan kawasan urban lainnya di Indonesia, tambahan permintaan tidak dapat bisa serta-merta disambut dengan baik, terutama ketika permintaan yang sudah ada masih belum terpenuhi dan jumlahnya sangat besar.

Dikutip dari Badan Pusat Statistik, permintaan akan perumahan di Indonesia yang direpresentasikan oleh angka *backlog* perumahan, diperkirakan mencapai tidak kurang dari 11 juta unit. Di Jakarta saja, terdapat permintaan untuk paling tidak 1,3 juta unit rumah. Mau tidak mau, peningkatan permintaan akibat skema kepemilikan properti oleh asing akan membuat terjadinya kenaikan harga di seluruh sub-sektor properti terlepas dari upaya untuk mengisolir dampak tersebut ke sub-sektor tertentu saja, seperti apartemen.

### **Berkompetisi untuk sumber daya umum yang langka: tanah**

Ide orisinal dari peraturan yang lama dan baru adalah untuk mengizinkan individu asing untuk memiliki unit-unit apartemen saja, dengan harapan hal tersebut dapat meminimalisir kompetisi dengan masyarakat lokal. Akan tetapi, pada akhirnya, kompetisi tersebut akan terjadi juga dan berujung kepada satu sumber daya umum yang langka: tanah.

Terlepas dari jumlah orang asing yang akan membeli unit apartemen hanya sepersekian dari populasi lokal, situasi seperti itu akan memberikan dampak signifikan terhadap pasar properti secara umum. Satu potensi masalah besar terdapat pada pengembangan apartemen baru di masa depan yang didorong oleh perilaku spekulatif. Perilaku seperti itu berdampak sangat buruk terhadap industri properti dan ekonomi secara keseluruhan. Aksi-aksi spekulatif akan mendorong harga-harga properti lebih jauh, bertepatan dengan isu



**Restaditya Harris**  
Partner  
[restaditya@ryzconsulting.com](mailto:restaditya@ryzconsulting.com)

*RYZ Property Consulting is a collective of progressive, data-driven, diverse, and young professionals, who are passionate about real estate industry. We bring innovation, collaboration, and professionalism to deliver excellence in area of property consultancy services. Visit our [www.ryzconsulting.com](http://www.ryzconsulting.com) to learn more.*

Informasi yang terkandung di dalam laporan ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang dianggap andal. Informasi ini dapat mengandung kesalahan atau pengecualian dan ditayangkan tanpa jaminan atau dianggap mewakili atas akurasi. Informasi yang disediakan bukan dan tidak memiliki maksud sebagai sebuah saran formal. Pembaca tidak boleh bergantung kepada informasi ini tanpa mendapatkan saran dari profesional yang sesuai.

# Implikasi kepemilikan asing terhadap sektor properti Indonesia

Pandangan Internal RYZ Property Consulting

perumahan yang tidak terjangkau sedang menjadi topik utama di seluruh dunia, apalagi menimbang bahwa daya beli orang asing cenderung lebih kuat dibandingkan dengan penduduk lokal. Terakhir, pengembangan spekulatif cenderung berakibat kepada investasi spekulatif dari sisi pembeli yang membuat gelembung di pasar properti. Acap kali, para pemilik properti adalah yang akan menderita dan mengalami kerugian ketika ‘musik’ siklus investasi spekulatif tersebut berhenti.

Sementara itu, pemerintah terkesan tidak berdaya untuk mengendalikan sisi pasokan dari pasar properti. Terlepas dari pro dan kontra, pemerintah sudah seharusnya melangkah masuk dan menerapkan kebijakan yang lebih ketat untuk mengendalikan sisi pasokan properti dan mencegah pengembangan spekulatif. Sebagai contoh, mungkin sudah saatnya untuk meneliti secara cermat setiap pengajuan rencana pengembangan properti untuk memastikan bahwa mereka sudah melakukan studi pasar dan studi kelayakan sebelum memberikan izin-izin, seperti halnya proyek infrastruktur tipikal.

## Berkaca dari negara-negara lain

Dampak dari investasi asing terhadap harga-harga properti sangat nyata. Studi yang dilakukan oleh Nguyen (2011), Gholipour (2012), Gauder *et al.* (2014), Gholipour *et al.* (2014), Wokker & Swieringa (2016), Brooks *et al.* (2017), dan Guest & Rohde (2017) menunjukkan bahwa investasi asing berkontribusi kepada kenaikan harga properti. Walau demikian, hal tersebut bervariasi antar kota dan antar negara yang diteliti dalam studi tersebut.

Saat ini, ada 109 negara yang mengizinkan kepemilikan penuh bagi individu asing, sementara 17 lainnya hanya mengizinkan kepemilikan parsial, dan 71 sisanya melarang individu asing untuk memiliki properti di negara mereka. Pembatasan kepemilikan asing lebih lazim di kawasan Asia ketimbang di kawasan Amerika atau Eropa. Akan tetapi, ada tren kenaikan semangat proteksionisme di antara negara-negara yang telah mengizinkan kepemilikan individu asing di pasar properti mereka.

Terjadi peningkatan perhatian terhadap dampak kepemilikan properti oleh asing yang menyebabkan kenaikan harga-harga properti yang membuat masyarakat lokal di kota-kota seperti London, New York, San Francisco, Sydney, dan Melbourne kesulitan untuk membeli atau menyewa properti. Ditambah, jumlah kepemilikan asing yang signifikan akan membuat suatu pasar properti menjadi lebih rentan terhadap kejutan-kejutan eksternal. Sehingga menjadi sangat kritical untuk mempertanyakan apakah Indonesia siap untuk membuka pintunya, walau sedikit lebar saja, terhadap kepemilikan asing? Terlebih dengan menimbang bahwa pasar properti yang telah maju di luar negeri saja sedang mempertimbangkan untuk menyesuaikan kembali kebijakan mereka terhadap kepemilikan asing.

## Berbagai pilihan jalan maju ke depan

Pada suatu titik di perjalanan industri properti suatu negara, mengizinkan kepemilikan properti oleh asing seperti sudah menjadi suatu keharusan. Bahkan untuk Indonesia, kepemilikan asing sudah terjadi melalui



**Restaditya Harris**  
Partner  
[restaditya@ryzconsulting.com](mailto:restaditya@ryzconsulting.com)

*RYZ Property Consulting is a collective of progressive, data-driven, diverse, and young professionals, who are passionate about real estate industry. We bring innovation, collaboration, and professionalism to deliver excellence in area of property consultancy services. Visit our [www.ryzconsulting.com](http://www.ryzconsulting.com) to learn more.*

Informasi yang terkandung di dalam laporan ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang dianggap andal. Informasi ini dapat mengandung kesalahan atau pengecualian dan ditayangkan tanpa jaminan atau dianggap mewakili atas akurasinya. Informasi yang disediakan bukan dan tidak memiliki maksud sebagai sebuah saran formal. Pembaca tidak boleh bergantung kepada informasi ini tanpa mendapatkan saran dari profesional yang sesuai.



# Implikasi kepemilikan asing terhadap sektor properti Indonesia

Pandangan Internal RYZ Property Consulting

perusahaan PMA. RUU Cipta Kerja yang baru hanya sedikit meningkatkan aturan-aturan yang sudah ada sehingga besar kemungkinannya bahwa tidak akan memberikan dampak yang luar biasa terhadap permintaan kepemilikan properti oleh orang asing tetapi di sisi lain dapat menimbulkan perilaku spekulatif dari sisi pasokan. Walau demikian, jika Indonesia memang sudah memutuskan untuk menyambut dan membuka pasar properti bagi kepemilikan asing secara penuh, masih terdapat banyak hal yang harus dipersiapkan. Setiap pemangku kepentingan sektor properti harus bersiap dan membuat berbagai kebijakan, peraturan, lembaga pengatur, infrastruktur pasar, dan sumber daya manusia yang cakap yang diperlukan.

Mengatasi masalah ketidaksesuaian antara pasokan dan permintaan dengan cara meningkatkan transparansi data di pasar properti dan memberikan edukasi bagi para pemangku kepentingan adalah hal yang sangat penting yang perlu dilakukan oleh pemerintah maupun swasta demi industri properti Indonesia. Pemerintah juga harus meninjau kembali kebijakan serta strategi jangka menengah hingga panjang untuk industri properti di Indonesia. Meningkatkan kualitas data *backlog* perumahan dengan menyelaraskan definisi *backlog* perumahan itu sendiri antara BPS dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dapat menjadi langkah yang pertama. Setelah itu, menyediakan sistem pendataan tanah yang terintegrasi dan pembentukan badan atau otoritas pengatur yang super untuk mengendalikan sisi pasokan properti adalah beberapa aksi yang bisa dipertimbangkan oleh pemerintah.

\*\*\*

Tanggal publikasi: 10 Agustus 2020

## Referensi:

- Bank Indonesia (2009). *Laporan survei nasional tenaga kerja asing di Indonesia tahun 2009*.
- Brooks, C. et al. (2017). *The impact of foreign real estate investment on land prices: evidence from Mauritius*. Review of Development Economics.
- Cushman & Wakefield (2020). *Marketbeat: Greater Jakarta Condominium Q1 2020*.
- Gauder, M. et al. (2014). *Foreign investment in residential real estate*. Reserve Bank of Australia, The Bulletin – June 2014.
- Gholipour, H.F. (2012). *The effect of foreign real estate investments on house prices: evidence from emerging economies*. International Journal of Strategic Property Management, 17(1), pp. 32-43.
- Gholipour, H.F. et al. (2014). *Foreign investments in real estate, economic growth and property prices: evidence from OECD countries*. International Journal of Economic Policy Reform, 17(1), pp. 33-45.
- Guest, R., and Rohde, N. (2017). *The contribution of foreign real estate investment to housing price growth in Australian capital cities*. ABACUS, Journal of Accounting, Finance, and Business Studies, 53(3).



**Restaditya Harris**  
Partner  
[restaditya@ryzconsulting.com](mailto:restaditya@ryzconsulting.com)

**RYZ Property Consulting** is a collective of progressive, data-driven, diverse, and young professionals, who are passionate about real estate industry. We bring innovation, collaboration, and professionalism to deliver excellence in area of property consultancy services. Visit our [www.ryzconsulting.com](http://www.ryzconsulting.com) to learn more.

Informasi yang terkandung di dalam laporan ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang dianggap andal. Informasi ini dapat mengandung kesalahan atau pengecualian dan ditayangkan tanpa jaminan atau dianggap mewakili atas akurasi. Informasi yang disediakan bukan dan tidak memiliki maksud sebagai sebuah saran formal. Pembaca tidak boleh bergantung kepada informasi ini tanpa mendapatkan saran dari profesional yang sesuai.

## Implikasi kepemilikan asing terhadap sektor properti Indonesia

Pandangan Internal RYZ Property Consulting

Nguyen, T.N. (2011). *Foreign direct investment in real estate projects and macroeconomic stability*. ASEAN Economic Bulletin, 28(1), pp. 74-96.

Wokker, C., and Swieringa, J. (2016). *Foreign investment and residential property price growth*. Australian Government – The Treasury, Treasury Working Paper.



**Restaditya Harris**  
Partner  
[restaditya@ryzconsulting.com](mailto:restaditya@ryzconsulting.com)

**RYZ Property Consulting** is a collective of progressive, data-driven, diverse, and young professionals, who are passionate about real estate industry. We bring innovation, collaboration, and professionalism to deliver excellence in area of property consultancy services. Visit our [www.ryzconsulting.com](http://www.ryzconsulting.com) to learn more.

Informasi yang terkandung di dalam laporan ini dikumpulkan dari berbagai sumber yang dianggap andal. Informasi ini dapat mengandung kesalahan atau pengecualian dan ditayangkan tanpa jaminan atau dianggap mewakili atas akurasinya. Informasi yang disediakan bukan dan tidak memiliki maksud sebagai sebuah saran formal. Pembaca tidak boleh bergantung kepada informasi ini tanpa mendapatkan saran dari profesional yang sesuai.