|  |  |
| --- | --- |
| **Page Header Logo** | **Jurnal Preferensi Hukum** | ISSN: 2746-5039Vol. 3, No. 2 – Mei 2022, Hal.450-454| Available online at https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juprehumDOI: https://doi.org/10.55637/jph.3.2.4961.450-454 |
|  |

**KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA**

**NEGARA ASING DI INDONESIA**

Anak Agung Ngurah Sentana Putra, I Nyoman Putu Budiartha, Ni Made Puspa Sutariujianti

Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar - Bali, Indonesia

turahsentanasentanaputra@gmail.com, budiarthaputu59@gmail.com & puspaniwapong@gmail.com

**Abstrak**

Ordonansi Rumah Susun Indonesia diatur dengan Ordonansi Menteri atau kepala badan yang menangani urusan di bidang pertanian dan bertujuan untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atau rumah. Tujuan penelitian ini adalah untuk membahas pengaturan rumah asing di Indonesia dan untuk mengetahui apa pengertian hukum rumah asing di Indonesia. Sumber bahan hukum penelitian ini adalah bahan hukum primer dan sekunder, dimana bahan hukum primer berasal dari perundang-undangan yang relevan dengan kasus yang diangakat. Sedangkan bahan hukum sekunder berasal dari buku-buku dan jurnal hukum yang dapat menunjang sumber bahan primer. Pengumpulan bahan hukum primer dan sekunder dilakukan dengan mengumpulkan, membaca dan merekam bahan hukum. Namun, terlebih dahulu harus dicapai kesepakatan antara pemilik hak atas tanah, kemudian hak tersebut diajukan kepada Badan Pertanahan Negara (BPN) di bawah kuasa pengacara untuk menjual alternatif tersebut, dan seterusnya. Proses pemindahan hak atas perumahan menjadi hak pakai orang asing. Selain itu, dampak hukum kepemilikan perumahan asing di Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai izin warga negara asing. (Orang Asing) memiliki rumah susun (salsun)/apartemen yang dibangun di atas sebidang tanah yang berhak untuk digunakan.

**Kata Kunci:** Di Indonesia, Satuan Rumah Susun, Warga Negara Asing

***Abstract***

*The Indonesian Flats Ordinance is regulated by the Ministerial Ordinance or the head of the agency that handles affairs in the agricultural sector and aims to create legal certainty and protection for the owner of the right or house. The purpose of this research is to discuss the regulation of foreign houses in Indonesia and to find out what the meaning of foreign house law is in Indonesia. The sources of legal materials for this research are primary and secondary legal materials, where primary legal materials come from legislation relevant to the case raised. Meanwhile, secondary legal materials come from legal books and journals that can support primary sources. The collection of primary and secondary legal materials is carried out by collecting, reading and recording legal materials. However, first an agreement must be reached between the owners of the land rights, then the rights are submitted to the State Land Agency (BPN) under the attorney's power to sell the alternative, and so on. The process of transferring the right to housing into the use rights of foreigners. In addition, the legal impact of foreign housing ownership in Indonesia based on Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 103 of 2015 aims to provide legal certainty regarding permits for foreign citizens. (Foreigners) own a flat (salsun)/apartment built on a plot of land that has the right to be used.*

***Keywords:*** *Flats Unit, Foreign Citizen, In Indonesia*

1. **PENDAHULUAN**

Berdasarkan perjanjian ini, orang asing memiliki tanah yang dilarang oleh Undang-Undang Pokok Pertanian (UU No. 5 Tahun 1960, selanjutnya disingkat UUPA), menyamarkan jual beli atas nama warga negara Indonesia, dan secara sah bertujuan untuk formal. , Jangan salahkan aturan [(Harsono, 2008: 287)](#dp). Selain itu, telah diadakan sistem perwalian dewasa antara warga negara Indonesia dan orang asing, dan orang tersebut (warga negara Indonesia) diberi hak untuk tidak menarik diri dari sistem perwalian dewasa (warga negara, luar negeri). Semua hukum real estate. (Maria SW Sumarjono, 2006:62).

Fungsi PPAT adalah membuat Undang-Undang Peralihan Tanah, Penegakan Pertanahan, dan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran tanah. Dengan melakukan perbuatan yang mendasari untuk mendaftarkan perubahan pendaftaran tanah. Hal ini ditegaskan oleh Undang-Undang Nomor 4 Republik Indonesia Tahun 1996 tentang Tanggung Jawab Atas Tanah dan Real Estate, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 juga menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas suatu rumah dapat berupa jual beli, barter, subsidi, pendapatan sosial dan tindakan-tindakan pengalihan lainnya yang diatur dalam pasal tersebut. Kecuali hak pelelangan, jika dilakukan dengan hak, Anda hanya dapat mendaftar jika dikonfirmasi dengan dokumen yang dikeluarkan oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam keadaan tertentu yang ditentukan oleh Menteri, kepala kantor pertanahan tidak diterbitkan oleh PPAT, tetapi disertifikasi dengan sertifikat yang sah di bawah kepala kantor pertanahan, berkewarganegaraan Indonesia. antara orang-orang. Cukup untuk mendaftarkan pengalihan hak yang bersangkutan.

Berkenaan dengan itu, Peraturan Menteri Pertanian/Sekretaris Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1999 menjelaskan aspek-aspek perbuatan hukum dalam dokumen PPAT. Sedangkan tata cara penerbitan sertifikat PPAT diatur dalam Undang-Undang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Republik Indonesia Tahun 1998. Hal ini karena PPAT digunakan sebagai bukti asli perbuatan hukum yang mengakibatkan perubahan data hukum entri pendaftaran tanah.

Peraturan perundang-undangan mendefinisikan konsep kepemilikan rumah, termasuk perumahan dan perumahan bagi warga negara Indonesia (WNI) maupun orang asing (WNA).

Permintaan pasar dan ekonomi global berarti bahwa tidak semua aspek kepemilikan rumah asing ditangani dengan baik untuk menciptakan lingkungan yang menguntungkan bagi investasi asing dalam akuisisi perumahan dan real estat. Di sisi lain, topik ini menghadapi dilema. Inilah asas kebangsaan yang dianut atas kepemilikan tanah dan bangunan milik bangsa Indonesia (WNI) sebagai pemenuhan hak asasi manusia yang diatur dalam konstitusi dan undang-undang. Peraturan.

Beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini: penelitian yang membahas mengenai Status Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Janah, 2016). Selanjutnya, penelitian yang mengkaji Pengaturan kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing di Indonesia (Dedyana, 2015). Kemudian, penelitian yang membahas mengenai Tinjauan Yuridis Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Menurut Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun) (Azrianti, 2020). Sehingga peneliti memutuskan untuk mengkaji mengenai kepemilikan satuan rumah susun bagi warga Negara asing di Indonesia. Tujuan penelitian ini adalah untuk membahas pengaturan rumah asing di Indonesia dan untuk menganalisis apa pengertian hukum rumah asing di Indonesia

# METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan masalah legislatif dan konseptual, yaitu legislatif, teori-teori yang diadvokasi oleh para sarjana dan yurisprudensi, atau analisis dalam hal keputusan pengadilan yang terkait dengan masalah, melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebuah studi hukum normatif menyelidiki suatu masalah yang sekarang ditangani [(Atmadja & Budiartha, 2018: 13)](#dp). Sumber hukum utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Pertanian, dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Perumahan. Sumber hukum. PP No. 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah dan PP No. 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan atau Penghunian Rumah oleh Orang Asing di Indonesia. Sumber-sumber lain membantu menyediakan bahan hukum sekunder yang terdiri dari buku-buku dan literatur, pendapat para ahli dan sarjana hukum, dan penjelasan dari sumber-sumber hukum primer.

Pengumpulan bahan hukum primer dan sekunder dilakukan dengan mengumpulkan, membaca dan merekam bahan hukum sesuai dengan hukum bola salju yang terkait dengan Investigasi Perumahan Asing Indonesia. Membahas dan menganalisis berbagai media, majalah, dan literatur lainnya. Setelah mengumpulkan bahan-bahan hukum, kami mengolahnya dengan metode presentasi kasus, menganalisisnya secara kualitatif, dan menyajikannya dalam bentuk yang dijelaskan secara analitis. Tujuan dari penjelasan adalah untuk menyimpulkan presentasi dengan menjelaskan aspek-aspek tertentu yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

# HASIL DAN PEMBAHASAN

1. ***Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia***

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Perumahan, penyelenggaraan perumahan adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pengelolaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan pemeliharaan, pengelolaan, kelembagaan, pembiayaan, sistem pembiayaan, dan peningkatan peran. Cara yang sistematis, terpadu, dan berkelanjutan dalam menerapkan dan bertanggung jawab kepada masyarakat Karena tujuan dasarnya adalah pembangunan perumahan, maka pemeliharaan bangunan dan prasarana serta perlengkapan perumahan sangat penting agar perumahan dapat berfungsi dengan baik dan selalu layak huni ([Hamzah, 2006](#dp)).

 Selama masa transisi, pengembang dan pemilik rumah susun akan menanggung biaya pengelolaan berdasarkan besaran perbandingan proporsional (NPP) masing-masing rumah susun. Manajemen rumah di sepanjang jalan menciptakan banyak gesekan antara penghuni dan pengembang. Ketidakpastian hukum dan pengawasan yang lemah memaksa beberapa pengembang, besar dan kecil, untuk terlibat dalam praktik yang merusak hak-hak konsumen rumahan. Secara khusus, ketentuan baku kontrak pengikatan (PPJB) untuk penjualan listrik, air dan tanah. Ada juga isu-isu non-transparan seperti kondisi lahan dan pengelolaan cadangan. Semua ini berarti konsumen sering merasa dirugikan.

Pengertian perumahan menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mengatur dalam Pasal 1 bahwa: Khusus untuk area perumahan yang dilengkapi dan digunakan secara individual, denda komunitas, dan paket bersama. Pengertian perumahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Perumahan. Perlengkapan rumah, di sisi lain, diatur oleh Keputusan Nomor 13 Tahun 2021 tentang Perlengkapan Rumah, yang merupakan kewajiban berdasarkan Pasal 51 dan 185 (b) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penciptaan Lapangan Kerja.

Pemeliharaan bangunan, serta infrastruktur dan peralatan perumahan, sangat penting untuk berfungsinya rumah dengan baik dan kelayakhuniannya yang konstan sebagai tujuan dasar konstruksi rumah. Seperti kita ketahui, SK No 13 Tahun 2021 Apartemen tentang Pengoperasian Rumah Susun adalah suatu bangunan yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi menjadi bagian-bagian yang tersusun secara fungsional baik secara horizontal maupun vertikal. bagian, barang bersama, dan tanah bersama.

Penyediaan perumahan adalah salah satu tanggung jawab nasional di bawah perlindungan seluruh Indonesia. Sebagai salah satu hak asasi manusia, rumah memiliki fungsi strategis sebagai tempat tinggal atau tinggal, dan sebagai sarana memajukan keluarga yang menyelamatkan jiwa.

Hak pakai merupakan senjata ampuh untuk melawan tudingan bahwa hukum dasar agraria bersifat eksklusif, karena orang asing (WNA) tidak memberikan kesempatan untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia. Sebagaimana dikemukakan Maria SW Sumardjono ([Sumardjono, 2005: 23](#dp)), tuduhan itu ternyata sama sekali tidak berdasar dalam penggunaan hak atas tanah. Dijelaskan dengan menyediakan lembaga hak atas tanah yang disebut Hak Pakai.

 Peluang yang ditawarkan UUPA diperkuat dengan Undang-Undang Nomor 16 tentang Perumahan Republik Indonesia (Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985), memberikan kesempatan kepada orang asing untuk memiliki rumah yang dibangun di atas tanah/rumah hak pakai. Jauh sebelum industri real estate muncul, peraturan tentang kemungkinan orang asing memiliki apartemen diharapkan dan dipertimbangkan dengan baik. Dilakukannya, selain manfaat atas hak atas tanah-tanah lain, hak pakai juga mempunyai sifat-sifat esensial.

Subyek penggunaan tanah milik negara dan kepemilikannya disalahkan dari HGB. Menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Pertanahan No. 9 dan Permendagri No. 1 tahun 1965, pada tahun 1977 juga diberikan hak pakai atas tanah yang dikelola, dan hak pakai atas tanah milik negara berdasarkan keputusan dari pejabat yang berwenang Hak untuk menggunakan tanah dengan Hakumiriku adalah pemilik tanah. (Sumarjono Maria, 2001, 97)

Fungsi PPAT merupakan menciptakan Akta Pemindahan Akta atas Tanah, Pembebanan Hak atas Tanah & akta-akta lain yg diatur menggunakan peraturan perundangan yg berlaku & membantu Kepala Kantor Pertanahan pada melaksanakan Pendaftaran Tanah.

Dengan menciptakan akta-akta yg akan dijadikan dasar registrasi perubahan pada Pendaftaran Tanah. Hal ini ditegaskan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, mengenai Hak Tanggungan atas Tanah bersama benda-benda yg berkaitan menggunakan tanah, dan didalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, mengenai Pendaftaran Tanah.

1. ***Akibat Hukum Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Di******Indonesia***

Mempelajari konsep kepemilikan rumah bagi orang asing di Indonesia tidak terlepas dari perjanjian yang berbentuk perjanjian. Penggunaan Perjanjian dibenarkan kecuali keabsahan Perjanjian dipisahkan dari ketentuan Pasal 1320. Kode sipil. Perjanjian yang dicapai memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut pengertian Pasal 1320 KUHPerdata. Jika perjanjian itu memperhatikan syarat-syarat hukum dan didasarkan pada ketentuan-ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, maka perjanjian itu sah menurut hukum. Dan berdasarkan asas Pacta Sand Servanda, kesepakatan para pihak, termasuk perjanjian, mengikat secara hukum para pihak yang terlibat.

Berdasarkan kontrak, barang tertentu atau kelompok barang tertentu dalam hal ini dapat mencakup apartemen atau tempat tinggal. Jadi, dalam hal kesepakatan, terjadi kesepakatan antara para pihak. Dalam hal ini, nama setiap apartemen bersifat spesifik, sehingga Anda dapat menentukan pemilik apartemen tanpa ragu-ragu. Oleh karena itu, jika kontrak hanya menyebutkan apartemen atau tempat tinggal secara umum dan bukan identitas rumah, kontrak hanya akan menyebutkan harga / nilai rumah. Karena itu, dalam kontrak, rumah itu diklaim, bukan miliknya. Pengaturan semacam itu dapat membantu menghindari perselisihan di antara para pihak dan membuatnya terlihat adil.

Sesuai dengan Surat Keputusan No. 103 Tahun 2015 tentang Rumah atau Kepemilikan Rumah oleh Penduduk Asing Indonesia, kami bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang lebih tentang kepemilikan rumah atau rumah oleh Penduduk Asing Indonesia. Ini menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996. Dalam Keputusan Nomor 103 Tahun 2015, Pasal 1 menyatakan bahwa orang asing penduduk Indonesia (selanjutnya disebut orang asing) bukanlah warga negara Indonesia, melainkan orang yang keberadaannya memberikan keuntungan bagi usaha, pekerjaan, atau penanaman modal.

Rumah adalah rumah yang memiliki persil sendiri dan salah satu dinding bangunannya tidak dibangun langsung pada garis persil. Pasal 2 Peraturan Pemerintah 103103 Undang-undang asing tahun 2015 dapat memiliki tempat tinggal atau tempat tinggal berlisensi. Seperti pada ayat 1, orang asing yang dapat memiliki rumah dan tempat tinggal pada umumnya adalah orang asing. Indonesia menurut ketentuan undang-undang. Sebagaimana Pasal 4, 10, 103, dan 2 (1), sebagaimana Pasal 2 (1), putusan hakim bahwa rumah atau milik orang asing merupakan bukti PPAT. Pasal 4 Pasal 4 Pasal 4 Pasal 4 Pasal 4 Pasal 4 Pasal 4 Pasal 4 Pasal 4 Dijelaskan dalam Pasal 4. Aplikasi yang dijelaskan dalam paragraf 1 perlu diperbarui pada tingkat ekstensi yang dijelaskan dalam paragraf 2, seperti yang dijelaskan dalam paragraf 1, perlu diperbarui selama 30 tahun, sesuai dengan hak. Anda dapat memperbarui di tingkat ekstensi.

Dalam hal ini, kontrak yang dicalonkan didasarkan pada UU pihak berdasarkan PBB No. 103 Pasal 10 yang merupakan kenalan atau ahli waris. Di Indonesia, Anda harus melepaskan hak atas rumah Anda dalam waktu satu tahun, sesuai dengan kesepakatan dengan negara atau pemilik tanah yang bukan milik siapa pun. dimulai.

 Pada saat ini, seperti Mazmur 1, hak atas rumah tidak diungkapkan kepada pihak lain yang memenuhi status lelang negara sehubungan dengan hak atas tanah negara. Jika dibangun di atas tanah di bawah kontrak, rumah milik pemilik hak atas tanah. Menurut penulis, Nominee Agreement yang ditandatangani antara WNI dan WNA berdasarkan UU Kepemilikan Rumah Asing Indonesia diambil oleh salah satu pihak dan disyukuri. Kontrak Nominee ditopang oleh prinsip kebebasan berkontrak dalam konsep kontrak. Dengan kata lain, para pihak bebas membuat kontrak baik isi maupun bentuknya, sepanjang tidak bertentangan dengan norma hukum. Ketertiban dan martabat.

1. **SIMPULAN DAN SARAN**
2. ***Simpulan***

Berdasarkan hasil penelitian diatas dapat ditarik benang merah bahwa ordonansi Rumah Susun Indonesia diatur dengan Ordonansi Menteri atau kepala badan yang menangani masalah sektor pertanian dan bertujuan untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atau rumah.Tanah, apartemen dan hak terdaftar lainnya dilaksanakan melalui proses pendaftaran tanah. Ini memudahkan untuk mengidentifikasi diri Anda sebagai pemilik hak yang bersangkutan. Namun, beberapa keanehan, seperti pertama harus mencapai kesepakatan antara pemilik hak atas tanah, dan kemudian mengajukan hak atas tanah milik negara di bawah kuasa pengacara untuk menjual agen. Kantor (BPN) dalam proses pengalihan hak pakai atas bangunan tempat tinggal atas nama penduduk. Kekuatan/perwalian dewasa surat-surat yang menjual agen kepada orang asing sebagai bukti asli yang dikeluarkan di depan pejabat yang berwenang.

Dampak hukum kepemilikan rumah oleh orang asing Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai boleh tidaknya kepemilikan rumah oleh orang asing. (WNA) memiliki rumah susun (Salsun) / tempat tinggal yang dibangun di atas tanah dengan hasil.

1. ***Saran***

Berdasarkan kesimpulan tersebut, peneliti menyarankan untuk Meningkatkan jumlah orang dengan kontrak nominee kepada notaris dan memberikan informasi kepada pihak-pihak yang telah menandatangani kontrak nominee. Dan terhadap para pihak dalam kontrak, Nominee harus mentaati dan memenuhi kontrak dengan itikad baik dengan tujuan telah memiliki kepastian hukum mengenai hak dan kewajibannya guna memperlancar kontrak tersebut.

**DAFTAR BACAAN**

[Atmadja, I. D. G., & Budiartha, I. N. P. (2018). *Teori-Teori Hukum*. Malang: PT. Citra Intrans Selaras.](https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=1162993)

[Azrianti, S. (2020). Tinjauan Yuridis Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Menurut Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun). *Jurnal Unrika*.](https://journal.unrika.ac.id/index.php/jurnaldms/article/viewFile/66/64)

[Dedyana, E. (2015). *Pengaturan kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing di Indonesia*. Fakultas Hukum. Universitas Pelita Harapan.](http://repository.uph.edu/13361/)

[Hamzah, A. (2006). *Dasar-dasar hukum perumahan*. Jakarta : Rineka Cipta.](https://onesearch.id/Record/IOS1.INLIS000000000005082)

[Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Penerbit Djambatan.](https://onesearch.id/Record/IOS6530.ai%3Aslims-1970)

[Janah, S. N. (2016). Status Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing di Indonesia. *Jurnal Selat*, *Vol.3*(2).](https://ojs.umrah.ac.id/index.php/selat/article/view/131)

[Sumardjono, M. S. W. (2009). *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta : Kompas.](https://simpus.mkri.id/opac/detail-opac?id=7229)

[Sumardjono, M. S. W. (2005). *Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*. Jakarta : Penerbit Buku Kompas.](https://onesearch.id/Record/IOS1.INLISM00000000012498?widget=1)