

ABSTRAK

Pembangunan hunian secara vertikal atau rumah susun sangat penting bagi Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia. Kehadiran Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia dapat memberikan manfaat yang besar bagi pertumbuhan ekonomi Indonesia serta alih fungsi ilmu pengetahuan dan teknologi (IPTEK). Hal tersebut dapat terwujud jika pemerintah membuka kesempatan bagi Warga Negara Asing (WNA) untuk melakukan kegiatan usaha di Indonesia, salah satunya kegiatan investasi. Demi kelancaran dalam kegiatan berusaha dan berinvestasi, maka pemerintah mengesahkan beberapa peraturan perundang-undangan yang mendukungnya, salah satunya peraturan yang mengatur tentang hak bagi Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki tempat tinggal atau hunian di Indonesia. Diantara peraturan yang telah disahkan yakni Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.

Tujuan dari penelitian ini ialah mengetahui faktor-faktor yang melandasi pemerintah memberikan izin kepada Warga Negara Asing (WNA) untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) dan melihat faktor-faktor tersebut dari sudut pandang investasi dan penanaman modal asing serta mengetahui kesesuaian peraturan tersebut dengan ketentuan asas nasionalitas dalam UUPA.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah yuridis normatif dengan menganalisa secara mendalam teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan dan studi kepustakaan dengan mempelajari berbagai buku referensi, jurnal-jurnal ilmiah serta peraturan perundang-undangan untuk memperoleh landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti

Peraturan tersebut memiliki ketentuan yang dianggap bertentangan dengan peraturan induknya yakni UUPA sebab peraturan tersebut mengizinkan Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB). Meskipun Warga Negara Asing (WNA) berhak untuk memiliki satuan rumah susun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB), sejatinya hal yang diperlukan oleh Warga Negara Asing (WNA) hanyalah bangunannya saja sebagai sarana untuk tempat tinggal dan tidak memerlukan hak atas tanahnya. Oleh karena itu, dalam Pasal 188 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA) tidak termasuk tanah bersama.

Pemberian hak milik atas satuan rumah susun bagi orang asing di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) harus dipandang dari sudut pandang kegiatan investasi dan kemudahan berusaha yang berdampak positif pada kemajuan perekonomian Indonesia dan mendorong kemajuan industri properti di Indonesia.

Kata Kunci: Kebijakan, Warga Negara Asing (WNA), Rumah Susun, Hak Guna Bangunan (HGB)

ABSTRACT

The construction of vertical residences or flats is very important for Indonesian citizens and foreign citizens domiciled in Indonesia. The presence of foreign nationals in Indonesia can provide great benefits for Indonesia's economic growth as well as the transfer of science and technology functions. This can be realized if the government opens up opportunities for foreign citizens to carry out business activities in Indonesia, one of which is investment activities. For the smooth running of business and investment activities, the government passed several laws and regulations that support this, one of which is the regulation that regulates the rights of foreign citizens to have a place to live or live in Indonesia. Among the regulations that have been passed are Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flats and Land Registration.

The aim of this research is to find out the factors that underlie the government giving permission to foreign nationals to obtain ownership rights to apartment units on Building Use Rights land and to look at these factors from an investment and investment perspective. foreign capital and knowing the suitability of these regulations with the provisions of the nationality principle in the basic agrarian law.

The research method used in this research is normative juridical by analyzing in depth the theories, concepts, legal principles and statutory regulations and literature study by studying various reference books, scientific journals and statutory regulations for obtain a theoretical basis regarding the problem to be researched

This regulation has provisions that are considered to be in conflict with its parent regulation, namely the basic agrarian law, because the regulation allows foreign citizens to have ownership rights to apartment units on Building Use Rights land. Even though foreign nationals have the right to own an apartment unit on Building Use Rights land, what foreign citizens actually need is just the building as a means of residence and does not require rights to the land. Therefore, in Article 188 paragraph (2) of agrarian and spatial planning/national land agency Ministerial Regulation Number 18 of 2021 concerning Procedures for Determining Management Rights and Land Rights, apartment units erected on Building Use Rights land can be owned by citizens. Foreigners do not include shared land.

Granting ownership rights to apartment units to foreigners on Building Use Rights land must be viewed from the perspective of investment activities and ease of doing business which have a positive impact on the progress of the Indonesian economy and encourage the progress of the property industry in Indonesia.

Keywords: Policies, Foreign Citizens, Flats, Building Use Rights