

ABSTRAK

Berdasarkan Pasal 9 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Setiap WNI memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah serta untuk mendapatkan hasil dan manfaatnya sedangkan Warga Negara Asing hanya boleh memegang suatu hak atas tanah hanya terbatas pada Hak Pakai dan Hak Sewa atas tanah yang diatur dalam pasal 41 Dan pasal 45 UUPA. termasuk kepemilikan satuan rumah susun bagi WNA yang hanya dapat di bangun di atas tanah hak pakai dan hak sewa, Namun setelah berlakunya UU Cipta Kerja dalam ketentuan pasal 145 rumah susun bagi WNA dapat dibangun di atas tanah HGB di atas tanah negara dan di atas tanah Hak Pengelolaan. Dari pasal tersebut perolehan hak atas tanah tersebut merupakan hak sekunder dan primer yang perolehannya dari instansi yang diberi Hak Pengelolaan oleh negara maupun perolehan tanahnya langsung diberikan oleh Negara

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Dengan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier, dengan menggunakan analisa perskriptif.

Berdasarkan penelitian ini ditemukan permasalahan bahwa pengaturan kepemilikan rumah susun bagi WNA diatas tanah HGB sebagaimana yang diatur dalam pasal 145 UU Cipta Kerja bertentangan dengan Pasal 36 UUPA yang menyebutkan bahwa yang dapat memiliki HGB ialah hanya WNI atau badan hukum yang didirikan di Indonesia, WNA hanya dapat memiliki unit satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai dan hak sewa. Sedangkan satuan rumah susun diatas tanah HGB hanya dimiliki oleh WNI sebab dalam ketentuan kepemilikan unit bangunan rumah susun yang dibangun di atas tanah HGB secara otomatis kepemilikannya termasuk tanah bersama yang di kelola secara bersama-sama, hal itu sudah jelas diatur dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (1) UU No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun

Kata Kunci : Rumah Susun, Hak Guna Bangunan,warga Negara Asing

ABSTRACT

Based on Article 9 UUPA Number 5 of 1960 explains that only Indonesian citizens can have a full relationship with the earth, water and space. Every Indonesian citizen has the same opportunity to obtain land rights and to obtain the results and benefits, while foreign citizens may only hold a land right which is limited to the Right to Use and the Right to Rent on land as regulated in Article 41 and Article 45 of the UUPA. including ownership of flats for foreigners which can only be built on land with usufructuary rights and rental rights. However, after the enactment of the job creation law in the provisions of article 145, flats for foreigners can be built on HGB land on state land and on land rights. Management. From this article, the acquisition of land rights is a secondary and primary right which is obtained from an agency that is granted Management Rights by the state or the acquisition of land is directly granted by the state

. This research uses a normative research method with a statutory approach. With primary, secondary and tertiary sources of legal material, using perceptive analysis.

Based on this research, it was found the problem that the regulation of flat ownership for foreigners on HGB land as regulated in Article 145 of the Job Creation Law is contrary to Article 36 of the UUPA which states that only Indonesian citizens or legal entities can have HGB. owns apartment units built on land with usufructuary rights and rental rights. Meanwhile, apartment units on HGB land are only owned by Indonesian citizens because in the provisions of ownership of flats built on HGB land automatically ownership includes joint land that is managed jointly, this is clearly regulated in the provisions of Article 1 Paragraph (1) Law no. 20 of 2011 regarding flats

Keywords: Flats, Right to Build, Foreign Citizens