

KEDUDUKAN DAN IMPLIKASI PENGABAIAAN NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL (NPP) DALAM KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING

Nama : Angeline Wirawan, S.H., M.Kn
Jurusan/ Program Studi : Hukum/ Magister Kenotariatan
Pembimbing : Prof. Dr. Hj. Hesti Armiwulan. S.H., M.Hum

ABSTRAK

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, kepemilikan rumah susun di Indonesia dapat dimiliki oleh orang asing hal ini diatur dalam Pasal 143-145. Regulasi ini menegaskan bahwa orang asing dapat memiliki satuan rumah susun sepanjang dibangun di atas tanah berstatus Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan. Hubungan antara sarusun dengan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama tersebut dapat dilihat pada Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). NPP digunakan untuk menentukan hak dan tanggung jawab pemilik satuan rumah susun terhadap elemen-elemen bersama dalam bangunan tersebut. Tetapi, dalam konteks kepemilikan rumah susun oleh orang asing, ditemukan pengabaian terhadap perhitungan NPP khususnya terhadap tanah bersama hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 188 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah dan Penjelasan Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Permasalahan yang akan dibahas adalah apakah dasar pertimbangan pengabaian perhitungan NPP atas hak tanah bersama dalam kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing memuat kepastian hukum serta bagaimana pengaturan pertimbangan pengabaian perhitungan NPP dalam kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing yang proporsional. Hasil kesimpulan menyatakan bahwa dalam pengaturan kepemilikan sarusun oleh orang asing di Indonesia masih terdapat beberapa aturan yang menimbulkan ketidakpastian hukum, dalam hal ini tentu tidak ada sinkronisasi dan pengabaian unsur tanah bersama dalam perhitungan NPP tidak sesuai dengan teori keadilan dan kepastian hukum dalam hukum pertanahan di Indonesia. Pengabaian perhitungan NPP terhadap hak atas tanah bersama dalam kepemilikan rumah susun oleh orang asing, menimbulkan ketidakpastian hukum antara SHM Sarusun dan SKBG Sarusun.

Kata Kunci : Rumah Susun, Nilai Perbandingan Proporsional, Orang Asing

POSITION AND IMPLICATIONS OF IGNORING THE PROPORTIONAL COMPARATIVE VALUE (NPP) IN OWNERSHIP OF FLATS BY FOREIGNERS

Name : Angeline Wirawan
Discipline/ Study Program : Law/ Magister Of Notarial
Contributor : Prof. Dr. Hj. Hesti Armiwulan. S.H., M.Hum

ABSTRACT

Since the enactment of Law Number 6 of 2023 concerning the Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law Number 2 of 2022 on Job Creation into Law, ownership of condominium units (rumah susun) in Indonesia may be held by foreign nationals, as regulated under Articles 143–145. This regulation affirms that foreign nationals are permitted to own condominium units provided that the buildings are constructed on land with the status of Right of Use (Hak Pakai) or Right to Build (Hak Guna Bangunan). The relationship between condominium units and common objects, common parts, and common land can be identified through the Proportional Comparison Value (Nilai Perbandingan Proporsional/NPP). NPP is used to determine the rights and obligations of condominium unit owners with respect to the shared elements of the building. However, in the context of condominium ownership by foreign nationals, there is a disregard for the calculation of NPP, particularly with respect to common land. This is explicitly stipulated in Article 188 of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 18 of 2021 on Procedures for the Determination of Management Rights and Land Rights, as well as in the Explanation of Article 67 of Government Regulation Number 18 of 2021 on Management Rights, Land Rights, Condominium Units, and Land Registration. The issues examined in this study are whether the basis for disregarding the calculation of NPP on common land rights in the ownership of condominium units by foreign nationals provides legal certainty, and how the regulation governing such disregard of NPP calculation can be structured in a proportional manner. The conclusions indicate that the regulatory framework governing condominium ownership by foreign nationals in Indonesia still contains several provisions that give rise to legal uncertainty. In this regard, there is a lack of regulatory synchronization, and the exclusion of the common land element from the calculation of NPP is inconsistent with the theories of justice and legal certainty in Indonesian land law. Furthermore, the disregard of NPP calculation concerning common land rights in condominium ownership by foreign nationals results in legal uncertainty between Condominium Ownership Certificates (SHM Sarusun) and Condominium Building Ownership Certificates (SKBG Sarusun).

Keywords : *Apartments, Proportional Comparison Value, Foreigners*