

## Tinjauan yuridis menyangkut pemilikan satuan rumah susun (Unit Kondominium) bagi orang yang berkedudukan di Indonesia (Studi kasus Kondominium 'X')

Ike Fitria Rahmawati, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20202923&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Bangunan bertingkat dengan sistem kondominium semakin berkembang pesat di Indonesia, terutama di kota Jakarta. Salah satu penyebabnya adalah karena semakin padatnya penduduk Indonesia akibat laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, sementara persediaan tanah terbatas. Mengingat konsumen terbesar kondominium mewah ini adalah masyarakat kelas atas perkotaan dan warga negara asing, maka dibutuhkan adanya bangunan kondominium yang tepat untuk di miliki dan dikuasai oleh warga negara asing, yaitu kondominium yang dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah negara. Tujuannya tidak lain adalah sebagai sarana pendukung bagi peningkatan investasi asing. Dengan di keluarkannya PP No. 41/1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Bagi orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, maka diharapkan orang asing akan semakin tertarik untuk membeli satuan rumah susun (unit kondominium) di Indonesia. Namun, keefektifan PP No. 41/1996 tersebut belum terealisasikan. Masalahnya adalah bahwa sampai saat ini sebagian besar kondominium di Indonesia dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan, sementara berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UU No.5/1960), warga negara asing hanya diperbolehkan memiliki satuan rumah susun (unit kondominium) yang dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah negara. Pembatasan pemilikan satuan rumah susun (unit kondominium) oleh warga negara asing di Indonesia ini cenderung menimbulkan upaya-upaya hukum yang berusaha merealisasikan pemilikan satuan rumah susun (unit kondominium) oleh warga negara asing dengan jalan membentuk konstruksi hukum yang dapat mengalihkan pemilikan satuan rumah susun (unit kondominium) kepada warga negara asing dengan menghindari batasan-batasan hukum yang ada. Konstruksi hukum tersebut dilaksanakan dengan konsep nominee atau trustee agreement yang hanya memberikan hak memakai atau menggunakan saja pada pihak asing dan tidak memiliki dalam arti legal dan perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun (unit kondominium) bagi orang asing di atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah susun (HMSRS). Dalam hal sewa (lease), tidak terjadi peralihan hak milik atas satuan rumah susun (unit kondominium), melainkan hanya pengalihan penguasaan satuan rumah susun (unit kondominium). Jadi, yang terjadi hanyalah penguasaan secara fisik atas satuan rumah susun. Sedangkan secara yuridis, pengalihan hak milik atas satuan rumah susun (unit kondominium) tidak dapat dilakukan.