

## **ABSTRACT**

**Agung Soedradjat (01052180047)**

### **THE LEGAL ANALYSIS OF FOREIGNER OWNERSHIPS OF LAND AND CONDOMINIUM UNDER THE OMNIBUS LAW ACT NO 11 2020 ON JOB CREATION**

Tanah dan Apartemen merupakan salah satu bentuk investasi yang ditujukan pada bidang properti. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria berfungsi sebagai landasan hak atas tanah berfungsi sebagai dasar hukumnya. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penciptaan Lapangan Kerja yang dikenal dengan Omnibus Law dan turunannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, pengaturan terkait dengan hak atas tanah dan apartemen diubah. Hal ini antara lain berfungsi untuk meningkatkan perekonomian nasional dan menciptakan ekosistem yang menarik investasi. Dalam hal ini hukum yang progresif harus hadir bagi khususnya orang asing (investor) untuk mendapatkan hak atas tanah dan hak kepemilikan atas apartemen. Orang asing tidak dapat memiliki tanah secara hukum, sehingga banyak memanfaatkan celah hukum antara lain melalui nominee agreement. Tindakan tersebut merugikan negara dan warga negara Indonesia. Demikian pula bagi orang asing adalah bahwa perjanjian tersebut tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) di pengadilan dimana jika terjadi perselisihan maka perjanjian tersebut bersifat melawan hukum. Thesis ini mengkaji ketentuan baru yang ada pada Omnibus law dan peraturan pemerintah tentang hak kepemilikan orang asing. Lebih lanjut, hak yang lebih kuat tersebut diberikan oleh undang-undang kepada orang asing untuk memperoleh properti sebagai investasi bagi individu atau perusahaan di Indonesia. Namun demikian perlu untuk memberikan limitasi bagi warga negara asing agar prinsip keadilan dan prinsip kemanfaatan dalam penguasaan tanah di Indonesia dapat terjaga

**Keywords:** Basic Agrarian Law (BAL), Right to Use (HP), Right to do Business (HGU), Warga Negara Asing, Rumah Susun, Omnibus Law