**ABSTRAK**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN YANG MELANDASI PEMANFAATAN**

**RUMAH OLEH WARGA NEGARA ASING SEBAGAI SARANA**

**PENUNJANG PENANAMAN MODAL ASING DI INDONESIA**

Pelaksanaan perjanjian yang melandasi pemanfaatan rumah oleh warga

negara Asing sebagai sarana penunjang penanaman modal asing di Jakarta

Barat. Tujuan daripada penelitian ini adalah :Untuk mengetahui bagaimana

prosedur membuat perjanjian yang melandasi pemilikan rumah oleh warga

negara asing di Indonesia, untuk mengetahui cara penyelesaiannya jika dalam

perjanjian pihak warga negara asing melakukan wanprestasi.

Penelitian ini menggunakan metodologi pendekatan empiris, pendekatan

empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku

masyarakat yang mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan

berhubungan dengan aspek kemasyarakatan, disamping itu juga digunakan

pendekatan analisis yaitu pendekatan konsep (conceptual approach) dan

pendekatan komparatif (comparatif approach), sedangkan data-data dalam

penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder. Data primer yaitu

data yang diperoleh langsung dari studi lapangan, dan Kantor Pertanahan

Nasional, sedang data sekunder data yang memberikan penjelasan mengenai

bahan hukum primer dalam hal ini penulis memperoleh dari hasil penelitian

kalangan hukum, dan lain-lain.

Dari penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pembuatan akta

pemberian hak pakai atas tanah hak milik diadakan perjanjian pendahuluan

pemberian hak pakai atas tanah hak milik

Timbulnya Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Melandasi Pemilikan Rumah

Oleh Orang Asing Di Indonesia yaitu : tidak melakukan apa yang disanggupi

akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana

dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, melakukan sesuatu

yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Cara penyelesaiannya akibat yang ditimbulkan dari wanprestasi

ditetapkan dalam perjanjian bersangkutan misalnya pembatalan perjanjian atau

batal demi hukum, ganti rugi oleh pihak yang melakukan wanprestasi karena

pihak lain merasa dirugikan dan sebagainya. Apabila ketentuan mengenai akibat

dan penyelesaian dari wanprestasi tidak diatur di dalam perjanjian maka dapat

diselesaikan dengan musyawarah oleh kedua belah pihak.

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan baik diselesaikan sendiri oleh

kedua belah pihak. Secara musyawarah, Badan Arbitrase Nasional Indonesia

(BANI) atau melalui pengadilan. Kebanyakan perjanjian pemilikan rumah antara

orang asing dengan warga Indonesia memilih untuk menyelesaikan

perselisihannya melalui pengadilan. Walaupun penyelesaiannya diserahkan

kepada Badan Arbitrase Nasional, eksekusi tetap dilakukan di pengadilan negeri

setempat.

Key Word : Perjanjian Pemanfaatan Rumah, Warga Negara Asing

Ix

**ABSTRACT**

**IMPLEMENTATION OF THE AGREEMENT UNDERLYING THE USE OF**

**THE HOME BY FOREIGNERS AS A MEANS OF SUPPORTING**

**FOREIGN INVESTMENT IN INDONESIA**

Implementation of the agreement underlying the use of the home by

foreign nationals as a means of supporting foreign investment in West

Jakarta. Purpose than this research is: To know how to make the

agreement underlying the procedure of home ownership by foreigners in

Indonesia, to determine how the settlement agreement if the parties are in

default of foreign nationals.

This study uses the methodology of empirical approaches, the

empirical approach used to analyze the law as seen from the patterned

behavior of people in public life, always interact and relate to aspects of

society, as it also used the approach to the concept analysis approach

(conceptual approach) and a comparative approach (comparatif

approach), while the data in this study were obtained from primary data

and secondary data. Primary data is data obtained directly from the study

of literature, secondary data is data that shed light on primary legal

materials in this case the author obtained from the study of law, and

others.

From the study it can be concluded that: implementing procedures

deed granting land use rights on the property held a preliminary

agreement granting use rights to land ownership Incidence of default in

the agreement underlying the Home Ownership By Foreigners In

Indonesia, namely: do not do what is affordable to do, doing what was

promised but not as promised, to do what it promised, but too late, do

something that according to the covenant not to do.

The impact of the solution of the default specified in the relevant

treaties or agreements such as the cancellation null and void,

compensation by the party in default because the other party to feel

aggrieved and so on. If any provision regarding the settlement of due and

in default are not set in the agreement, it can be resolved by consultation

by both parties.

Dispute resolution can be done either resolved itself by both

parties. In deliberation, the Indonesian National Board of Arbitration or

through the courts. Most of the housing agreement between the citizens of

Indonesia foreigners choose to settle their disputes through the courts.

Although the resolution submitted to the National Board of Arbitration, the

execution is still being done at the local court.

Key Word: *Implementation of the agreement, Foreigner.*