

SKRIPSI

**KEABSAHAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH
SUSUN DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN BAGI ORANG ASING**



Oleh:

NABILA AULIA RIZKI

NIM. 031811133065

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

2022

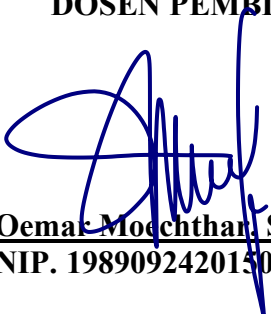
HALAMAN PENGESAHAN

**KEABSAHAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH
SUSUN DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN BAGI ORANG ASING**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Mendapat
Gelar Sarjana Hukum**

DOSEN PEMBIMBING



Oemar Mochthar, S.H., M.Kn.
NIP. 198909242015041001

PENYUSUN



Nabila Aulia Rizki
NIM. 031811133065

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji

Pada tanggal 19 Januari 2022

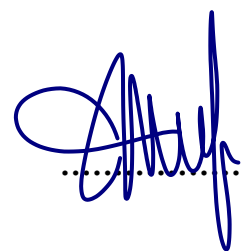
Tim Penguji Skripsi:

Ketua : Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H
NIP. 196806031993032001



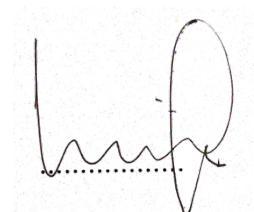
.....

Anggota : 1. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.
NIP. 198909242015041001



.....

2. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.
NIP. 196402061990021001



3. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP. 196808011992031002



.....

4. Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H.
NIP. 196106161986011001



.....

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : NABILA AULIA RIZKI

NIM : 031811133065

Bidang Minat : Bisnis

Judul Skripsi : KEABSAHAN PEMBERIAN HAK MILIK ATAS SATUAN
RUMAH SUSUN DIATAS HAK GUNA BANGUNAN BAGI ORANG ASING

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai
persamaan dengan skripsi yang lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila
pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 22 Januari 2022



Nabila Aulia Rizki
NIM. 031811133065

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menulis dan menyelesaikan skripsi yang berjudul “Keabsahan Pemberian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Diatas Hak Guna Bangunan Bagi Orang Asing”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan yang diberikan oleh banyak pihak kepada penulis selama pengerjaannya. Maka dari itu, penulis ingin menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang memotivasi penulis agar dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga dengan baik.
2. Bapak Oemar Moechthar, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing penulis dalam penyusunan skripsi yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih atas segala masukan, dukungan, serta kritikan yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsinya dengan baik.
3. Ibu Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H., Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., Bapak Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H. selaku Tim Penguji pada pengujian skripsi penulis. Terimakasih atas bantuan, masukan, kritikan, serta dukungan yang telah diberikan

kepada penulis sehingga penulis dapat lulus ujian skripsi dan menyelesaikan skripsi penulis dengan baik.

4. Ibu Dr. Lina Hastuti, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang telah mendampingi dan memberi arahan dalam masa studi penulis di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
5. Orang tua dan keluarga penulis, yang selalu menjadi semangat utama penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Terimakasih atas limpahan dukungan, kepercayaan, serta kasih sayang yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan proses pembelajaran dengan baik.
6. Teman-teman penulis, yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis dalam perkuliahan dan dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Serta seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis hingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.

ABSTRAK

Indonesia termasuk sebagai negara yang berkembang dengan jumlah penduduk yang besar. Sehingga kebutuhan tempat tinggal akan semakin meningkat. Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal dibangun rumah susun yang dapat dimiliki oleh banyak orang. Sekarang ini sudah banyak satuan rumah susun di Indonesia, termasuk di kota besar ataupun kota kecil. Bukti tanda dari kepemilikan satuan rumah susun adalah sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Diterbitkannya UU Cipta Kerja memberikan kemudahan dalam melakukan penanaman modal di Indonesia sehingga menimbulkan perubahan khususnya bagi orang asing. Orang asing dapat memiliki hunian di Indonesia sesuai dengan pengaturannya. Dengan adanya UU Cipta Kerja memberikan aturan baru bagi orang asing untuk dapat memiliki hak milik atas satuan rumah susun di Indonesia yang menimbulkan konflik norma terhadap UUPA. Penelitian hukum yang digunakan dalam tulisan ini ialah *statute approach* dan *conceptual approach*. Bahan hukum yang diperoleh akan dianalisis dengan metode interpretasi dan sistematis yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dari analisa bahan hukum, penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun diterbitkan sesuai dengan pemegang hak atas tanah tempat didirikannya rumah susun, sehingga untuk orang asing dapat memiliki hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing.

Kata kunci: Orang Asing, Rumah Susun, UU Cipta Kerja, Hak Atas Tanah

ABSTRACT

Indonesia is a developing country with a large population. So the need for housing will increase. To meet the needs of housing, flats were built that could be owned by many people. Currently, there are many apartment units in Indonesia, including in big cities or small towns. The proof of ownership of the apartment unit is the ownership right to the apartment unit. The issuance of the Job Creation Law provides convenience in making investment in Indonesia, causing changes, especially for foreigners. Foreigners can have a residence in Indonesia according to the arrangement. With the existence of the Job Creation Act, it provides new rules for foreigners to be able to own ownership rights to flat units in Indonesia which creates a conflict of norms against the UUPA. The legal research used in this paper is a statute approach and a conceptual approach. The legal material obtained will be analyzed using an interpretative and systematic method related to the problems studied. From the analysis of legal materials, the issuance of a certificate of ownership of the apartment unit is issued according to the holder of the right to the land on which the apartment is erected, so that foreigners can have ownership rights to the apartment unit in accordance with the rights to land that can be owned by foreigners.

Keywords: Foreigners, apartment, UU Cipta Kerja, Land Rights

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Metode Penelitian.....	10
1.5.1 Tipe Penelitian	10
1.5.2 Pendekatan Masalah	10
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	11
1.5.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....	13
1.5.5 Analisis Bahan Hukum.....	14

1.6	Pertanggungjawaban Sistematis.....	15
BAB II SINKRONISASI KETENTUAN PASAL 145 UNDANG-UNDANG NO. 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA TERHADAP UNDANG- UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK- POKOK AGRARIA.....		
		17
2.1	Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing	17
2.2	Eksistensi Pasal 145 UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Dalam Aspek Hukum Pertanahan	26
BAB III PERIZINAN BAGI ORANG ASING UNTUK DAPAT MEMILIKI SATUAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA		
		40
3.1	Persyaratan Perolehan Hak Atas Tanah Untuk Orang Asing.....	40
3.2	Keabsahan Pemberian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Di atas Hak Guna Bangunan Untuk Orang Asing.....	52
BAB IV PENUTUP.....		64
4.1	Kesimpulan.....	64
4.2	Saran	65
DAFTAR BACAAN		67

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembar Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344)

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5216)

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4380)

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5079)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625)

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian (Lembaran

Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6660)

Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2020 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 203, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6553)

Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5409)

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1442)