

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sistem dan Politik hukum tanah Pemerintahan Kolonial Belanda dicabut sejak diundangkannya Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Boedi Harsono mengemukakan bahwa disahkannya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah memberikan perubahan mendasar dalam Hukum Agraria Indonesia, khususnya hukum pertanahan.¹ Dasar konstitusional bagi hukum agraria nasional adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Ketentuan yang banyak diatur didalam UUPA adalah mengenai ketentuan atas tanah, namun juga terdapat aturan mengenai ruang angkasa, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, seperti pertambangan serta perikanan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) UUPA. Dengan dilahirkannya UUPA tersebut diharapkan dapat membantu untuk mencapai kemakmuran sesuai dengan tujuan Undang-Undang yang disebutkan di dalam Penjelasan I UUPA, dan memberikan ketentuan–ketentuan pokok baru bagi warga negara Indonesia salah satunya dibidang pertanahan. Tanah merupakan kebutuhan primer bagi kehidupan manusia yang sering dipergunakan oleh masyarakat sebagai tempat tinggal ataupun

¹ Urip Santoso, ‘Pengelolaan Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya’, *Jurnal Yuridika*, Vol. 25, No. 1, Januari–April 2010, H. 1.

untuk menunjang kehidupan sehari-hari, untuk memanfaatkan permukaan tanahnya maupun memanfaatkan kekayaan yang ada didalamnya. Pemanfaatan tanah dapat digunakan untuk bercocok tanam, hasil dari tanaman tersebut dapat digunakan sebagai pangan yang merupakan kebutuhan primer manusia ataupun hanya untuk kelestarian alam. Adanya kandungan mineral di dalam tanah dapat dijadikan sebagai sumber pendapatan. Sehingga pemerintah selalu memberikan perhatian serta upaya untuk memastikan penguasaan tanahnya.²

Hukum agraria tidak mengatur tanah dalam berbagai aspeknya, namun yang diatur merupakan tanah dari aspek yuridis, yaitu berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA.³ Yang diatur di dalam UUPA merupakan Hak Penguasaan atas tanah. Hak-hak penguasaan tanah tersusun dalam tata urutan sebagai berikut:⁴

- a. Hak bangsa atas Indonesia
- b. Hak menguasai negara atas tanah
- c. Hak ulayat masyarakat Hukum Adat
- d. Hak Perseorangan atas tanah meliputi:
 1. Hak-hak atas tanah
 2. Wakaf tanah Hak Milik
 3. Hak Tanggungan
 4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Yang berhak untuk menggunakan dan/ memanfaatkan tanah ialah pemegang hak atas tanah tersebut.⁵ Hak atas tanah sering kali dimanfaatkan sebagai sumber daya ekonomi. Atas dasar hak menguasai dari negara tersebut, hak atas

² Oemar Moechtar dan Agus Sekarmadji, "Perombakan Pemilikan Tanah Untuk Rumah Tinggal Melalui Sinkronisasi Data Elektronik Antar Instansi", *Jurnal Pertanian*, Vol. 10, No. 1, Juli 2020, h. 2.

³ Arba H.M., *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, h. 7

⁴ *Ibid*, 12.

⁵ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015, h. 21. (selanjutnya disingkat Urip Santoso I)

tanah terbagi menjadi hak atas tanah yang dapat dimiliki orang-orang ataupun badan hukum.⁶ Jenis-jenis hak atas tanah ada berbagai macam, salah satunya seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA.

Indonesia termasuk sebagai negara yang berkembang dengan jumlah penduduk yang besar. Seiring berjalannya waktu jumlah penduduk akan semakin padat begitu pula meningkatnya kebutuhan akan tanah. Sekarang ini banyak yang memiliki pemikiran bahwa memiliki rumah merupakan tanda dari kesuksesan, sehingga banyak orang ingin memiliki rumah. Hal tersebut mengakibatkan berkurangnya luas tanah kosong yang dapat digunakan oleh masyarakat. Maka penyediaan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharaan tanah perlu diberikan aturan agar tercipta kepastian hukum sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi rakyat untuk mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.⁷ Tempat tinggal tidak hanya berbentuk rumah saja, melainkan dapat dibangun secara vertikal ataupun horizontal yang dapat dimiliki oleh banyak orang yang disebut sebagai rumah susun. Pembangunan ini memerlukan tanah yang begitu luas tetapi akan dapat menampung lebih banyak orang ataupun keluarga dengan fasilitas yang memadai.⁸ Rumah susun berbentuk seperti gedung yang dapat dijadikan tempat tinggal bersama dalam ruangan masing-masing. Sebagian besar rumah susun

⁶ Agus Sekarmadji, "Hak Atas Tanah Bagi Partai Politik", *Arena Hukum*, Vol. 6, No. 3, Desember 2012, h. 192.

⁷ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Perkembangan Pemikiran dan Hasilnya sampai menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2007, h. 3.

⁸ J. Andy Hartanto, *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Jakad, Surabaya, 2018, h. 6.

dibangun oleh pengusaha pembangunan perumahan, karena dibutuhkan biaya yang cukup besar untuk membangun rumah susun beserta fasilitas-fasilitasnya. Pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun) mengartikan sebagai berikut:

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Sekarang ini sudah banyak satuan rumah susun di Indonesia, termasuk di kota besar ataupun kota kecil. Rumah susun dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Pada umumnya pengusaha pembangunan perumahan mendirikan rumah susun dengan menyewa tanah tempat akan didirikannya satuan rumah susun. Fasilitas yang terdapat dalam rumah susun dapat digunakan bagi orang yang tinggal ataupun memiliki unit dalam satuan rumah susun tersebut. Rumah susun yang didirikan di kota besar banyak yang tergabung ataupun berdekatan dengan mall, hal itu dilakukan untuk menarik konsumen agar membeli unit dalam rumah susun tersebut. Bukti tanda dari kepemilikan satuan rumah susun adalah sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut merupakan bukti tanda kepemilikan ruangan atas satuan rumah susun saja, sedangkan hak atas tanahnya dimiliki atau dikuasai oleh seluruh pemilik satuan rumah susun.

Dengan perkembangan transportasi yang semakin meningkat, masyarakat menjadi lebih mudah untuk berpergian di dalam negeri ataupun ke luar negeri.

Warga negara Indonesia dapat mengunjungi negara lain, begitu pula orang asing dapat mengunjungi Indonesia. Berdasarkan UUPA, orang asing terbatas dalam memiliki hak atas tanah. Orang asing hanya dapat memiliki hak pakai dan hak sewa bangunan. Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu selama sesuai dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Yang termasuk subjek dari Hak Pakai disebutkan dalam Pasal 42 UUPA yaitu:

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam Pasal 45 UUPA juga menyebutkan bahwa orang asing dapat menjadi subjek bagi hak sewa bangunan, yaitu orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Dalam Pasal 1 ayat (9) UU No. 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian (selanjutnya disebut UU Keimigrasian) menyebutkan bahwa orang asing merupakan orang yang bukan memiliki kewarganegaraan Indonesia. Hak sewa bangunan merupakan hak untuk menggunakan tanah oleh pihak ketiga untuk keperluan bangunan dengan membayar uang sewa kepada pemiliknya. Orang asing tidak tergolong dalam subjek hak milik, karena untuk menjaga tanah agar tidak dikuasai oleh orang asing, dan juga membantu warga negara Indonesia agar dapat memanfaatkan tanah hak miliknya untuk menjangkau kehidupannya.⁹

⁹ Urip Santoso I, *Op.Cit*, h. 25.

Indonesia tergabung dalam *Association of Southeast Asian Nations* (ASEAN) yang merupakan organisasi regional di kawasan Asia Tenggara. ASEAN mengadakan kawasan perdagangan bebas yang disebut dengan *ASEAN FREE TRADE AREA* (AFTA) yang memiliki tujuan untuk membentuk ASEAN sebagai kawasan tempat produksi yang dapat menghasilkan produk yang memiliki daya saing internasional, menarik lebih banyak *Foreign Direct Investment* (FDI), serta meningkatkan perdagangan antar anggota ASEAN.¹⁰ Dengan adanya kegiatan tersebut di Indonesia akan membuka jalan bagi para pebisnis untuk melakukan penanaman modal di Indonesia. Lapangan pekerjaan di Indonesia juga akan meningkat dengan semakin luasnya bisnis asing di Indonesia. Untuk menghadapi persaingan usaha yang semakin luas, diterbitkannya UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja) untuk mendukung kegiatan investasi dari dalam negeri maupun luar negeri. Dalam UU Cipta Kerja mencakup banyak sekali ruang lingkup hukum, salah satunya yaitu pertanahan.

Bagian Pertanahan diatur dalam Bab VIII, bagian keempat UU Cipta Kerja. Peraturan tersebut dibuat untuk mempermudah para investor memasuki Indonesia. Terbukanya lapangan pekerjaan bagi orang asing di Indonesia, tentu akan meningkatkan kebutuhan akan tempat tinggal bagi orang asing yang akan bekerja di Indonesia. Untuk mendukung pelaksanaan UU Cipta Kerja dalam bidang pertanahan, diterbitkan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. UU Cipta Kerja memperbarui

¹⁰ K. Keke Levina Sudarman, *ASEAN Free Trade Area (AFTA) dan Ekspor Komoditas Perhiasan Indonesia ke Singapura Tahun 2014-2019*, Skripsi Pada Program Sarjana Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2020, h. 2.

aturan-aturan yang berkaitan dengan upaya penciptaan kerja, salah satunya yaitu tentang hak milik atas satuan rumah susun bagi orang asing. Satuan rumah susun bagi warga negara asing disebutkan dalam Pasal 143-145 UU Cipta Kerja. Pasal 144 UU Cipta Kerja menyebutkan bahwa yang dapat diberikan hak milik atas satuan rumah susun yaitu:

- a. warga negara Indonesia;
- b. badan hukum Indonesia;
- c. warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; atau
- e. perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam Pasal 145 ayat (1) UU Cipta Kerja menyebutkan bahwa untuk orang asing dapat memiliki hak milik atas satuan rumah susun yang dapat dibangun diatas tanah:

- a. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; atau
- b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.

Aturan tersebut juga disebutkan dalam peraturan pelaksana dari UU Cipta Kerja, yaitu dalam Pasal 71 ayat (1) huruf b PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No.18/2021) yang menyebutkan bagi orang asing rumah susun dibangun di atas bidang tanah:

1. hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah negara
2. hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan; atau
3. hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik.

Dalam Pasal 47 ayat (3) UU Rumah Susun menyebutkan bahwa setiap orang yang dapat diberikan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, hal tersebut menunjukkan bahwa pemilik

satuan rumah susun adalah juga merupakan orang yang memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah.¹¹ Berdasarkan UUPA yang merupakan dasar hukum Agraria di Indonesia, orang asing merupakan subjek dari hak pakai dan hak sewa saja. Yang menjadi subjek dari hak guna bangunan disebutkan dalam Pasal 36 UUPA yaitu warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan uraian dari di atas, terdapat perbedaan aturan antara UUPA dan UU Rumah Susun dengan UU Cipta Kerja mengenai hak atas tanah bagi orang asing dalam hak milik atas satuan rumah susun. Dalam UU Cipta Kerja menyebutkan bahwa bagi orang asing dapat memiliki satuan hak milik atas satuan rumah susun di atas tanah hak pakai atau hak guna bangunan. Dalam UUPA menyebutkan bahwa orang asing dapat menggunakan hak pakai dan hak sewa bangunan. Oleh karena itu, penulis melakukan penelitian hukum yang akan dikaji dalam bentuk skripsi dengan judul “***Keabsahan Pemberian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Hak Guna Bangunan Bagi Orang Asing***”.

1.2 Rumusan Masalah

Dalam penelitian ini, penulis akan membahas rumusan masalah yaitu:

1. Sinkronisasi ketentuan Pasal 145 UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja terhadap UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹¹Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Kencana, Jakarta, 2017, h. 226. (selanjutnya disingkat Urip Santoso II)

2. Perizinan bagi orang asing untuk dapat memiliki satuan rumah susun di Indonesia.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Menganalisis keabsahan Pasal 145 UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja mengenai pengaturan hak milik atas satuan rumah susun diatas hak guna bangunan bagi orang asing berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Menganalisis izin bagi orang asing dalam memiliki satuan rumah susun di Indonesia berdasarkan UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat dari penelitian ini berdasarkan segi teoritis adalah dapat memperluas pengetahuan akademis ilmu hukum, khususnya dalam bidang ilmu pertanahan terkait hak milik atas satuan rumah susun diatas tanah hak guna bangunan bagi orang asing.

1.4.2. Manfaat Praktis

Manfaat yang diharapkan dari segi praktis adalah dapat memperluas pengetahuan hukum bagi akademisi, praktisi, dan masyarakat terkait pengaturan pada hak milik atas satuan rumah susun bagi orang asing. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kepastian hukum

terhadap aturan hak milik atas satuan rumah susun diatas tanah hak guna bangunan bagi orang asing.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian ini merupakan penelitian yang akan menganalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan ataupun bahan hukum lainnya yang berlaku di Indonesia terkait dengan permasalahan hukum yang diteliti. Penelitian hukum normatif akan mencari kebenaran koherensi, sehingga dalam penelitian ini akan menganalisis aturan mengenai hak milik atas satuan rumah susun diatas hak guna bangunan untuk orang asing untuk menemukan apakah sesuai dengan norma hukum.

1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*).

Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji aturan mengenai perolehan hak atas tanah untuk orang asing dan dalam memiliki hak milik atas satuan rumah susun dalam UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pendekatan Konseptual merupakan pendekatan yang dilakukan dengan mempelajari pandangan dan doktrin-doktrin dalam ilmu

hukum, untuk membantu menjawab isu hukum dalam penelitian ini.¹² Pendekatan konseptual dalam penelitian ini mempelajari pandangan ataupun asas-asas yang berkaitan mengenai hak atas tanah bagi orang asing untuk mengetahui kesesuaian aturan mengenai hak milik atas satuan rumah susun diatas hak guna bangunan untuk orang asing.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini merupakan norma hukum dan peraturan perundang-undangan Negara Indonesia yang berlaku. Peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam tulisan ini adalah yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini, yaitu hukum agraria khususnya mengenai hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing. Peraturan perundang-undangan yang akan digunakan oleh penulis antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja
4. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, h. 135.

5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
6. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
7. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
8. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
9. Undang–Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan
10. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
11. 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
12. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun
13. 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

14. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian

15. 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

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini merupakan bahan hukum yang berupa doktrin, pendapat hukum, buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum, artikel ilmiah, dan artikel lain yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

1.5.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini untuk dilakukan pemahaman dan mengkaji isinya secara mendalam untuk selanjutnya dibuat catatan sesuai permasalahan yang dikaji baik langsung maupun tidak langsung.

Teknik pengumpulan bahan hukum yang telah dikumpulkan menggunakan teknik sistem kartu (card system), yaitu menelaah peraturan-peraturan terkait maupun bahan hukum lainnya kemudian hasilnya dicatat dengan sistem kartu untuk memudahkan dalam menganalisa dan membuat kesimpulan. Studi kepustakaan bertujuan untuk menganalisis konsep ataupun teori yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.

1.5.5 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah didapatkan akan dilakukan pengolahan bahan untuk disusun yang kemudian akan diuraikan dengan metode naskah pendek. Bahan hukum yang sudah diolah akan dianalisa sesuai dengan pembahasan dalam penelitian ini, yaitu 'Keabsahan Pemberian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Hak Guna Bangunan Bagi Orang Asing'. Bahan hukum yang sudah dikumpulkan akan dianalisa menggunakan metode interpretasi untuk menyelesaikan permasalahan hukum. Metode interpretasi yang digunakan adalah metode interpretasi gramatikal untuk menafsirkan undang-undang menurut arti perkataan dan metode interpretasi sistematis untuk menafsirkan undang-undang dengan menghubungkan suatu pasal dengan pasal lainnya dalam suatu peraturan perundang-undangan yang kemudian akan ditarik kesimpulan dalam penelitian hukum ini.

1.6 Pertanggungjawaban Sistematika

Penyusunan penelitian ini terbagi dalam 4 (empat) bab pokok bahasan. Susunan sistematika ini dilakukan untuk mencapai tujuan dan manfaat dari penulisan skripsi ini. Pembagian keempat bab tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bab I, menjelaskan mengenai pendahuluan dalam penelitian ini, sehingga para pembaca mengetahui pengantar dari permasalahan yang akan dibahas. Bab ini akan menjelaskan mengenai latar belakang dari permasalahan hukum yang akan dibahas yaitu perbedaan ketentuan mengenai orang asing sebagai pemegang hak atas tanah di Indonesia, serta rumusan masalah tujuan dari penelitian ini. Pada bab ini juga akan menjelaskan manfaat penelitian, metode penelitian, dan pertanggungjawaban sistematika.
2. Bab II, akan membahas mengenai sinkronisasi Pasal 145 UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja terhadap UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam bab ini akan memaparkan aturan mengenai hak atas tanah bagi orang asing dalam UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
3. Bab III, akan membahas mengenai orang asing yang dapat memiliki satuan rumah susun harus memiliki izin tinggal di Indonesia. Dalam bab ini akan memaparkan mengenai perizinan bagi warga negara asing dalam memiliki hak milik atas satuan rumah susun di Indonesia berdasarkan UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, UU No. 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan UU No. 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian.

4. Bab IV, merupakan bab penutup yang akan menjelaskan kesimpulan dan saran mengenai hak milik atas satuan rumah susun diatas tanah hak guna bangunan bagi warga negara asing dalam UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.