

**HAK PAKAI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG DIMILIKI OLEH
ORANG ASING DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN DITINJAU DARI
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA
BANDAR PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

**TOMMI JAYA ARYA
NIM: 217172010**



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2020**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITATARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TESIS

Nama : Tommi Jaya Arya
NIM : 217172010
PROGRAM STUDI : Magister Kenotariatan

JUDUL TESIS :

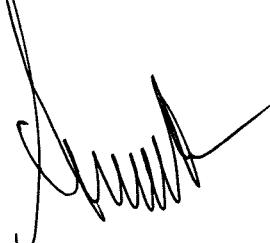
**HAK PAKAI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG DIMILIKI OLEH
ORANG ASING DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN DITINJAU DARI
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA
BANDAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**

Telah diuji pada sidang Tesis pada tanggal 29 Januari 2020 dan dinyatakan lulus,
dengan majelis penguji terdiri atas:

1. Ketua : Prof. Dr. Mella Ismelina F R, S.H., M.Hum.
2. Anggota : Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
: Prof. Dr. Jeane Neltje Sally, S.H., M.H., APU.

Jakarta, 29 Januari 2020

Pembimbing



Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PERSETUJUAN TESIS SIAP UJI

Nama : Tommi Jaya Arya
NIM : 217172010
Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis

**HAK PAKAI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG DIMILIKI OLEH
ORANG ASING DI ATAS HAK GUNA BANGUNAN DITINJAU DARI
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**

Disetujui
Pembimbing

Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji dan Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya pada Penulis, akhirnya Penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul: “Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun Yang Dimiliki Oleh Orang Asing Di Atas Hak Guna Bangunan Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia”. Penulisan tesis ini ditujukan untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Program Studi Strata Dua (S-2) di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta.

Pada kesempatan ini, Penulis hendak mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan ini dan karena bimbingan serta pengarahan yang telah diberikan kepada Penulis selama penyusunan tesis ini. Ucapan terima kasih Penulis ucapkan terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agustinus Purna Irawan, S.T., M.T., selaku Rektor Universitar Tarumanagara;
2. Bapak Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

4. Bapak Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., selaku Pembimbing Tesis Penulis yang telah dengan sabar membimbing Penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini dan selalu bersedia memberikan arahan maupun masukan kepada Penulis setiap waktu;
5. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina FR., S.H., M.Hum., selaku Kepala Program Studi Doktor dan Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
6. Seluruh dosen pengajar Fakultas Hukum Universitar Tarumanagara;
7. Seluruh karyawan bagian pendidikan Fakultas Hukum Tarumanagara yang telah memberikan pelayanan yang baik selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
8. Bapak Dr. F.X. Arsin, S.H., Bapak Budi Handrio, S.H., Bapak Angga Yuda Prawira, S.T., M.T., dan Bapak Dipl.-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., selaku narasumber yang telah bersedia meluangkan waktu bagi penulis guna melakukan wawancara dalam pengumpulan data untuk tesis ini;
9. Kedua orang tua Penulis, isteri, anak, dan saudara-saudara kandung Penulis, yang selama ini mendukung Penulis baik dengan doa maupun dengan tindakan yang dengan penuh kesabaran dan pengertian membantu penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
10. Atasan Penulis, Bapak Herjanto Widjaja Lowardi, S.H., M.Kn., Ibu Miarni Ang, S.H., M.Kn., Ibu Nussy Nusriany, S.H., M.Kn., dan Ibu Lourino Rosiana Ngadil,

S.H., yang memberi kesempatan kepada Penulis untuk melanjutkan kuliah Magister Kenotariatan;

11. Rekan kerja Penulis, Ibu Frida Anggraini, Ibu Heldawanti Widjaja Lowardi, Ibu Irawati Syamsiah, Ibu Eva Jenny Rafael, Siti Anisah, Sutrisno, Sofyan, dan Bapak Oman R.;
12. Bapak Partogi, selaku ketua kelas dan teman-teman angkatan 3 Magister Kenotariatan, yang selalu kompak memberikan informasi kegiatan kuliah dan bahan-bahan kuliah;

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan dalam tesis ini, sehingga Penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang bersifat membangun kesempurnaan tesis ini.

Jakarta, 29 Januari 2020

Penulis,

Tommi Jaya Arya

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN TANDA PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
ABSTRAK	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual	8
F. Landasan Teori	13
G. Metode Penelitian	20
H. Sistematika Penulisan	23
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Hukum Tanah Nasional	26
B. Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta Prosedur Pendaftaran Pemindahan Haknya	68
C. Pemilikan Tempat Tinggal/Hunian di Indonesia oleh Orang Asing	90
BAB III KONSEP HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN DAN HAK PAKAI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN	
A. Konsep Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	98

B. Konsep Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun	109
BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS	
A. Hukumnya Pemindahan Hak Atas Satuan Rumah Susun Dengan Alas Hak Guna Bangunan Kepada Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Yang Dilakukan Di Hadapan PPAT	116
B. Akibat Hukum Hak Guna Bangunan Pada Tanah Bersama Yang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya Diubah Menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun	143
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	151
B. Saran	152
DAFTAR PUSTAKA	154
DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS	
LAMPIRAN-LAMPIRAN:	
a. Keputusan Dekan Tentang Pembimbing Tesis	
b. Berita Acara Bimbingan Tesis	
c. Surat Nomor: 1693-WD/PSH-FH-UNTAR/XII/2019 tanggal 19 Desember 2019, perihal Permohonan Mencari Data dan Wawancara Bapak Harjadi Jahja, S.H., M.H.	
d. Surat Keterangan Wawancara Bapak Harjadi Jahja, S.H., M.H., tanggal 24 Desember 2019	

- e. Surat Nomor: 1693-WD/PSH-FH-UNTAR/XII/2019 tanggal 19 Desember 2019, perihal Permohonan Mencari Data dan Wawancara Bapak F.X. Arsin, S.H.
- f. Surat Keterangan Wawancara Bapak Harjadi Jahja, S.H., M.H., tanggal 23 Desember 2019
- g. Surat Nomor: 1693-WD/PSH-FH-UNTAR/XII/2019 tanggal 19 Desember 2019, perihal Permohonan Mencari Data dan Wawancara Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta
- h. Surat Keterangan Wawancara Bapak Angga Yuda Prawira, S.T., M.T., tanggal 23 Desember 2019
- i. Surat Nomor: 1706-WD/PSH-FH-UNTAR/XII/2019 tanggal 27 Desember 2019, perihal Permohonan Mencari Data dan Wawancara Budi Handrio, S.H.
- j. Surat Keterangan Wawancara Bapak Budi Handrio, S.H., tanggal 20 Desember 2019

ABSTRAK

Judul Tesis	:	Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun Yang Dimiliki Oleh Orang Asing Di Atas Hak Guna Bangunan Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nama Mahasiswa	:	Tommi Jaya Arya
NIM	:	217172010
Kata Kunci	:	Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun, Orang Asing
Isi Abstrak	:	

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, wacana kepemilikan tempat tinggal atau hunian bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia seperti tidak pernah berakhir. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan peraturan 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. Di dalam Peraturan Menteri Agraria tersebut mengatur bahwa orang asing dapat memiliki Sarusun yang dibangun di atas Hak Guna Bangunan melalui pemindahan hak berupa jual beli, hibah, tukar menukar, dan lelang, serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak. Tentu saja ketentuan tersebut adalah hal baru dalam hukum pertanahan di Indonesia serta mengandung ketidaksesuaian dengan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang mengatur bahwa subjek dari Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu Warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum Indonesia. Berdasarkan hal tersebut penulis bertujuan untuk meneliti dan menganalisis hukumnya pemindahan hak atas satuan rumah susun dengan alas hak guna bangunan kepada orang asing yang berkedudukan di Indonesia yang dilakukan di hadapan PPAT sebagaimana diatur Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 29 Tahun 2016, serta akibat hukum HGB pada tanah bersama yang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya (HM Sarusun) diubah menjadi Hak Pakai Atas Satuan rumah Susun (HP Sarusun). Metode penelitian ini yuridis normatif, dengan dianalisis secara kualitatif dan ditarik kesimpulan secara deduktif. Hasil analisis bahwa Ketentuan hukum mengenai pemindahan hak atas satuan rumah susun dengan alas hak guna bangunan kepada orang asing yang berkedudukan di Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 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, bertentangan dan terdapat ketidak sesuaian dengan ketentuan mengenai pemindahan hak yang diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan-peraturan di atasnya dalam hirarki perundang-undangan Republik Indonesia. Sedangkan akibat hukum terhadap HGB pada tanah bersama yang HM Sarusunnya diubah menjadi HP Sarusun masih terdapat kerancuan, karena tanah bersama dimiliki bersama-sama oleh para pemilik sarusun yang berkewarganegaraan Indonesia, sehingga tidak dapat disamakan dengan hak atas tanah untuk rumah tunggal. Yang mana apabila pemegang haknya sudah tidak memenuhi syarat lagi, maka harus dialihkan kepada pemegang hak yang memenuhi syarat, yang apabila diabaikan maka HGB tersebut menjadi tanah negara. Selain itu seharusnya konsekuensi tersebut tidak dapat serta merta mengakibatkan HGB yang merupakan tanah bersama dari para pemilik satuan rumah susun hapus karena hukum.