

KEPEMILIKAN HAK MILIK SATUAN RUMAH
SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR
20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN
DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN
2020 TENTANG CIPTA KERJA

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara



Oleh:

Nama: Melvin Jusuf

N.I.M: 205180069

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA, 2022

KEPEMILIKAN HAK MILIK SATUAN RUMAH
SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR
20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN
DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN
2020 TENTANG CIPTA KERJA

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama: Melvin Jusuf

N.I.M: 205180069

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA, 2022

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

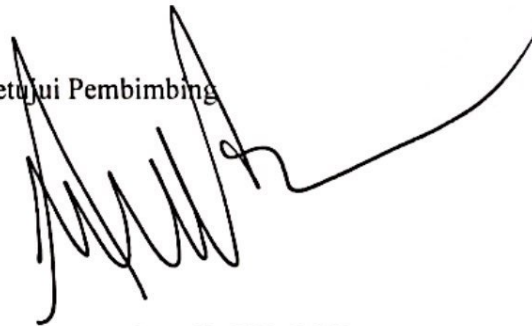
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI SIAP DIUJI

Nama : Melvin Jusuf
N.I.M : 205180069
Program Peminatan Profesi : Notaris

Judul Skripsi:

**“KEPEMILIKAN HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA
NEGARA ASING DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN
2011 TENTANG RUMAH SUSUN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11
TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA.”**

Disetujui Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ariawan', written over the text 'Disetujui Pembimbing'.

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

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Melvin Jusuf
NIM : 205180069
Program Peminatan : Notaris
Fakultas : Hukum

Judul Skripsi

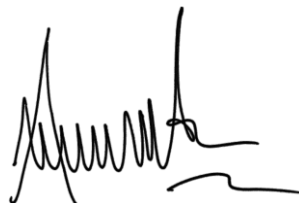
**KEPEMILIKAN HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA
NEGARA ASING DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20
TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN DAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA**

Telah diuji dalam Sidang Majelis Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 19 Januari 2022 dan telah dinyatakan lulus, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. Ketua : Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.
2. Anggota : Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
Dr. Gunawan Djajaputera, S.H., M.H., S.S.

Jakarta, 20 Januari 2022

Pembimbing



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

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, karena atas berkat dan rahmat-Nya Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: **“KEPEMILIKAN HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA”**. Adapun skripsi ini ditujukan untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Program Studi Strata Satu (S-1) di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta.

Dalam kesempatan ini, Penulis hendak mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas bimbingan dan pengarahan yang telah diberikan kepada Penulis selama penyusunan skripsi ini. Ucapan terima kasih Penulis ucapkan terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.Hum., selaku Kepala Laboratorium Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Bapak Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., selaku Pembimbing Penulisan Skripsi ini yang telah banyak meluangkan waktu dan memberikan masukan serta pembelajaran yang berharga bagi Penulis;
6. Bapak Andryawan, S.H., M.H., selaku Pembimbing Diskusi Proposal yang telah memberikan masukan kepada Penulis;
7. Bapak Ibnu Tadji, selaku Ketua Umum Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancarai oleh Penulis;
8. Bapak R.M Bambang Setiawan, selaku Sekretaris Jenderal Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancarai oleh Penulis;
9. Bapak Dipl-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., selaku *Property Lawyer* dari Law Firm Harjadi Jahja & Partners yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancarai oleh Penulis;
10. Ibu Melva Nababan, selaku Ketua Dewan Pengawas Perkawinan Campur Indonesia yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancarai oleh Penulis;

11. Bapak Hanafi Tanawijaya, S.H., M.Hum., selaku Advokat dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah bersedia memberikan masukan dan arahan kepada Penulis;
12. Seluruh dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
13. Seluruh karyawan bagian pendidikan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pelayanan yang baik selama Penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
14. Kedua Orang Tua Penulis, yang telah sabar mendidik Penulis, memberikan dukungan moral maupun material yang tidak akan pernah terbalaskan;
15. Saudara kandung Penulis, Jason Jusuf dan Jeff Immanuel Jusuf, yang selaku memberikan dorongan, penghiburan dan semangat kepada Penulis selama penulisan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
16. Keluarga besar dari orang tua Penulis yang tiada hentinya selalu mendoakan dan memberikan dukungan kepada Penulis;
17. Teman Kuliah Penulis, Alexander Renaldy, Harry Sun, Pius Nifatere Jokhe, Aksses Patrick, Elizabeth Michelle yang selalu memberikan semangat dan penghiburan kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

18. Teman Sekolah Penulis, Arif Rivaldo, Brandon Christian Jonathan Putra, Markus Junius, Matheus Theodorus Lana, Alfredo Devennius Yapitana, Jason Dewantara, Vincentius Kevin, Klemens Tanto, Kevin Tanuli yang selalu memberikan semangat dan penghiburan kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

Sebelumnya Penulis meminta maaf yang sebesar-besarnya, apabila terdapat kesalahan pada penulisan baik materi maupun teknis. Tidak lupa Penulis ingin memebrikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, namun tidak tuliskan namanya. Akhir kata sebagai penutup, besar harapan Penulis agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi masyarakat luas.

Jakarta, Desember 2021

Penulis

Melvin Jusuf

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR SINGKATAN.....	ix
BAB I: PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
D. Kerangka Konseptual	9
E. Metode Penelitian.....	12
F. Sistematika Penulisan	16
BAB II: KERANGKA TEORETIS	19
1. Teori Kepastian Hukum	19
2. Teori Hak Atas Tanah	24
3. Teori Perundang-Undangan	29
4. Teori Keadilan.....	32

BAB III: DATA HASIL PENELITIAN.....	38
A. Contoh Kasus	38
B. Tahap Pembangunan dan Penjualan Rumah Susun	40
C. Tahapan Pembelian Rumah Susun dan Peralihan dari Hak Milik Satuan Rumah Susun menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun untuk Warga Negara Asing	45
D. Hasil Wawancara	48
1. Melva Nababan (Ketua Dewan Pengawas Masyarakat Perkawinan Campur Indonesia).....	48
2. Dipl-Ing.Harjadi Jahja.S.H.,M.H. (Property Lawyer)	52
3. Ibnu Tadjji HN. (Ketua Umum Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia) dan R.M. Bambang Setiawan (Sekretaris Jenderal Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia).....	60
BAB IV: ANALISIS.....	77
BAB V: PENUTUP	87
A. Kesimpulan	87
B. Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA.....	91
DAFTAR LAMPIRAN	

ABSTRAK

- (A) Nama : Melvin Jusuf (NIM: 205180069)
- (B) Judul Skripsi : Kepemilikan Hak Milik Satuan Rumah Susun Oleh Warga Negara Asing Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.
- (C) Halaman : x + 94 + 19 + 2022
- (D) Kata Kunci : Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Warga Negara Asing, Rumah Susun
- (E) Isi :
- Rumah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia yang terus ada dan berkembang. Akan tetapi tidak semua anggota keluarga dapat memiliki rumah atau tempat tinggal oleh karena itu upaya dalam pembangunan perumahan dan pemukiman terus diingatkan. Proyek pembangunan hunian vertikal atau yang biasa disebut rumah susun merupakan salah satu langkah alternatif dalam memenuhi kebutuhan perumahan dan pemukiman. Tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap orang tidak hanya untuk Warga Negara Indonesia saja Warga Negara Asing pun perlu memiliki tempat tinggal. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja khususnya di Pasal 144 ayat (1) disana disebutkan bahwa Warga Negara Asing dapat memiliki sertifikat HMSRS akan tetapi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Pasal 144 ayat (1) ini bertentangan dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Menteri ATR/BPN 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 ATR/BPN Nomor 29 Tahun 2016 khususnya di Pasal 6 ayat (2) ini menyatakan bahwa Warga Negara Asing hanya dapat memperoleh sertifikat Hak Pakai atas Satuan Rumah Susun. Metode penelitian di dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian normatif yang didukung dengan data wawancara. Data hasil penelitian menunjukan bahwa sampai saat ini peraturan terkait kepemilikan HMSRS bagi Warga Negara Asing tidak dapat diimplementasikan hal ini disebabkan karena adanya ketidakpastian hukum. Oleh karenanya, peraturan terkait kepemilikan HMSRS bagi Warga Negara Asing harus diperbaiki guna mencegah terjadinya penyelundupan hukum yang dapat merugikan Negara.
- (F) Acuan : 28 (1960-2021)
- (G) Pembimbing
Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
- (H) Penulis
Melvin Jusuf