

SKRIPSI

KEPEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH  
ORANG ASING YANG BERKEDUDUKAN DI INDONESIA



Oleh :

CHOLID IBRAHIM

NIM : 02112063

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2016

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusan Masalah .....	1
1.2 Penjelasan Judul .....	7
1.3 Alasan Pemilihan Judul .....	9
1.4 Tujuan Penelitian .....	9
1.5 Manfaat Penelitian .....	10
1.6 Metode Penelitian .....	11
1.6.1 Pendekatan Masalah .....	12
1.6.2 Sumber Bahan Hukum .....	12
1.6.3 Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum .....	14
1.6.4 Analisa Bahan Hukum .....	15
1.7 Pertanggung Jawaban Sistematika Penulisan .....	16
<b>BAB II PENGERTIAN DAN PROSES PELAKSANAAN SERTA AKIBAT HUKUM KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN BAGI ORANG ASING</b> .....	17
2.1 Pengertian Kepemilikan .....	17
2.2 Pengertian Rumah Susun .....	19

2.3 Pengertian Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing .....	23
2.3.1 Pengertian Warga Negara Indonesia .....	23
2.3.2 Pengertian Warga Negara Asing .....	24
2.4 Prosedur Kepemilikan Rumah Susun bagi WNA di Indonesia .....	24
2.5 Hapusnya Kepemilikan Satuan Rumah Susun atau Hunian Bagi Warga Negara Asing	33
2.6 Akibat Hukum Kepemilikan Rumah Susun Bagi Orang Asing .....	37
<b>BAB III UPAYA HUKUM WNA TERKAIT PERMASALAHAN SENGKETA RUMAH SUSUN DI INDONESIA</b> .....	<b>42</b>
3.1 Perlindungan Hukum Kepemilikan Rumah Susun WNA .....	42
3.2 Upaya Hukum WNA terkait Permasalahan Sengketa Satuan Rumah Susun	45
<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	<b>59</b>
4.1 Kesimpulan .....	59
4.2 Saran .....	60
<b>DAFTAR PUSAKA</b>	



## ABSTRAK

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui dimana letak aturan hukum mengenai status hak kepemilikan rumah susun bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dapat disimpulkan, adalah:

1. Aturan hukum mengenai status hak kepemilikan rumah susun bagi orang asing adalah dengan status Hak Pakai. Undang-undang No.103 Tahun 2015 menetapkan Hak Pakai atas tanah, jangka waktunya adalah selama 80 Tahun (sudah termasuk perpanjangan)
2. Aturan pembelian properti bagi orang asing, dengan cara membuat permohonan hak pakai bagi WNA, sertifikat asal diubah menjadi hak pakai kemudian dilaksanakan jual-beli dengan syarat sebagai berikut: a. PASSPORT, b. KITAS (KIM S).

Orang asing dapat :

1. Membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
2. Membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.
3. Membeli atau membangun rumah di atas tanah Hak Milik atau Hak Sewa untuk Bangunan atas dasar perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

## BAB IV

### PENUTUP

Berdasarkan penulisan yang telah dijelaskan dalam skripsi ini menyangkut soal kepemilikan rumah susun bagi Warga Negara Asing maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

#### Kesimpulan

1. Akibat hukum kepemilikan satuan rumah susun oleh WNA dapat disimpulkan bahwa WNA dapat memiliki hak atas satuan rumah susun (HMSRS) hanya apabila tanah tempat bangunan rumah susun itu berdiri berstatus sebagai hak pakai atas tanah negara sebagaimana yang diatur dalam PP 103/2015
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan dalam hal terjadinya sengketa terhadap kepemilikan sarusun adalah diselesaikan melalui jalur non litigasi dan melalui jalur litigasi. Dalam jalur non litigasi, upaya hukum yang ditempuh adalah penyelesaian secara musyawarah mufakat guna tercapainya *win-win solution* sehingga diantara para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut tidak ada yang merasa dirugikan baik secara materiil maupun secara immateriil. Sebaliknya penyelesaian melalui jalur litigasi dilakukan dengan cara melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Berdasarkan pada permasalahan yang diangkat oleh penulis yaitu kepemilikan rumah susun oleh WNA, maka dari itu penulis memberikan saran sebagai berikut:

#### Saran



1. Sebaiknya pemerintah juga mengatur secara jelas terhadap pengaturan wilayah pemukiman rumah susun bagi WNA dan pembatasan kepemilikan properti oleh WNA agar tidak terjadinya pergeseran kepentingan WNI sendiri .
2. Hendaknya peraturan yang terkait dengan satuan rumah susun yang memberikan perlindungan terhadap konsumen, hendaknya lebih baik dalam hal memberikan kepastian hukum untuk meminimalisir kerugian yang akan diderita konsumen dari para pengembang yang melakukan pelanggaran hukum.



## DAFTAR PUSTAKA

Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: djambatan.

Lubis, Muhammad Yamin dan Lubis, Abdul Rahim, 2013, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

Notonagoro, 1984, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta.

Parlindungan, A.P, 1993, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Cet VII*, Mandar Maju, Bandung.

Philipus M. Hadjon, *Pengkajian Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, tanpa tahun

Soerjono Soekanto dan Sri Marmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Pegantar*, Citra Aditya Bakti, 1987, h 15, menyatakan bahwa “penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.

Menurut Peter Mahmud Marzuki dalam *Penelitian Hukum* terdapat *pendekatan undang-undang (statue approach)*, *pendekatan kasus (case approach)*, *pendekatan historis (historical approach)*, *pendekatan komparatif (comparative approach)*, *pendekatan konseptual (conceptual approach)*, Peter Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005

Farida Patittingi, 2012, *Diemnsi Hukum Pulau-Pulau Kecil di Indonesia*, Yogyakarta: Rangkang Education,

Budi Harsono, 1970, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta

Eddy Ruchiyat, 1999, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung,

R. Subekti, Tjitrosoedibio. 2012. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita (Persero).

Mariam Darus Badrulzaman, 1994, *Alumi*, Badung,

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta

Maria S.W. Sumardjono, 2008, Tanah Dalam Presfektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya, Kompas, Jakarta,

Irma Devita Purnamasari, 2012, Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan.

Adrian Sutedi, 2012, Hukum Rumah Susun dan Apartemen, Jakarta: Sinar Grafika, Edisi Pertama Cet ke 2

### JURNAL HUKUM

Halim, M., Perlindungan Hukum Bagi Para Pembeli Rumah Susun Kondotel Dalam Kepailitan Developer Kondotel, Jurnal Ilmu Hukum, 2012, h 85-87

### INTERNET

<https://kuliahade.wordpress.com/2010/03/27/hukum-perdata-domisilitempat-tinggal/>

[www.duniapelajar.com/2014/07/10/pengertian-bukan-warga-negara/](http://www.duniapelajar.com/2014/07/10/pengertian-bukan-warga-negara/)

[www.wikipedia.org/wiki/kepemilikan](http://www.wikipedia.org/wiki/kepemilikan)

### PERATURAN PERUNDANGAN

Ketetapan-Ketetapan MPR Republik Indonesia 1983, Ketetapan MPR-RI no. 11/MPR/1988 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara, Bina Pustaka Tama, Surabaya, 1988.

