

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

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	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 Pengohan Bahan Hukum	14
1.6.4 Analisa Bahan Hukum	15
1.7 Pertanggung Jawaban Sistematika Penulisan	16
BAB II PENGERTIAN DAN PROSES PELAKSANAAN SERTA AKIBAT HUKUM KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN BAGI ORANG ASING	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
BAB III UPAYA HUKUM WNA TERKAIT PERMASALAHAN SENGKETA RUMAH SUSUN DI INDONESIA	42
3.1 Perlindungan Hukum Kepemilikan Rumah Susun WNA	42
3.2 Upaya Hukum WNA terkait Permasalahan Sengketa Satuan Rumah Susun	45
BAB IV PENUTUP	59
4.1 Kesimpulan	59
4.2 Saran	60

DAFTAR PUSAKA

ABSTRAK

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui dimana letakaturan 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.103Tahun 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.KITTAS(KIM S).

Orang asing dapat :

1. Membeli atau membangun rumah di atas tanah dengan Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pakai atas tanahHak Milik.
2. Membeli satuan rumah susun yang dibangun di atas tanahHak Pakai atastanahNegara.
3. Membeliataumembangun rumah di atas tanah Hak Milikatau Hak Sewa untuk Bangunan atas dasarperjanjian tertulis dengan pemilik hak atastanah 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 Pelaksanaanya*. 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/

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.