

SKRIPSI

**PERALIHAN HAK DAN STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH
SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING SESUDAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2022 TENTANG CIPTA KERJA**



Diajukan oleh

**ACHMAD ADJIE AL MUAS
NIM. 1810212110055**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Februari 2023**

**PERALIHAN HAK DAN STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH
SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING SESUDAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2022 TENTANG CIPTA KERJA**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Diajukan oleh

**ACHMAD ADJIE AL MUAS
NIM. 1810212110055**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Februari 2023**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Achmad Adjie Al Muas
Nomor Induk Mahasiswa : 1810211210055
Tempat/Tanggal Lahir : Anjir Muara, 18 Oktober 2000
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

**“PERALIHAN HAK DAN STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH
SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING SESUDAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2022 TENTANG CIPTA KERJA”**

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaan saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, 6 Februari 2023

Yang membuat pernyataan,



Achmad Adjie Al Muas

NIM. 1810211210055

LEMBAR PERSETUJUAN

**PERALIHAN HAK DAN STATUS KEPEMILIKAN SATUAN
RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING SESUDAH
BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2022
TENTANG CIPTA KERJA**

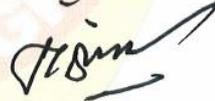
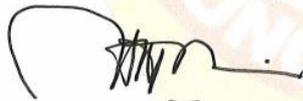
Diajukan oleh

**ACHMAD ADJIE AL MUAS
NIM. 1810211210055**

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji
Pada tanggal 02 Maret 2023

Pembimbing Utama,

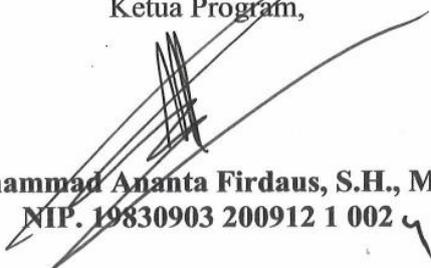
Pembimbing Pendamping,



**H. Mahyuni, S.H., M.H.
NIP. 19600321 198703 1 009**

**Dr. Saprudin, S.H., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002**

Diketahui
Banjarmasin, 6 Februari 2023
Ketua Program,



**Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002**

LEMBAR PERSETUJUAN

**PERALIHAN HAK DAN STATUS KEPEMILIKAN SATUAN
RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING SESUDAH
BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2022
TENTANG CIPTA KERJA**

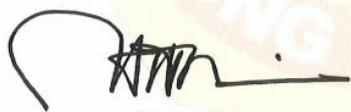
Diajukan oleh

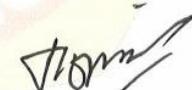
**ACHMAD ADJIE AL MUAS
NIM. 1810211210055**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji
pada hari Kamis tanggal 2 Maret 2023 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,


**H. Mahyuni, S.H., M.H.
NIP. 19600321 198703 1 009**


**Dr. Saprudin, S.H., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002**

Diketahui
Banjarmasin, 14 April 2023
Ketua Program,


**Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002**

LEMBAR PENGESAHAN

**PERALIHAN HAK DAN STATUS KEPEMILIKAN SATUAN
RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING SESUDAH
BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI
UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2022
TENTANG CIPTA KERJA**

Diajukan oleh

**ACHMAD ADJIE AL MUAS
NIM. 1810211210055**

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 219 / UN 08 . 1 . 11 / SP / 2023

Tanggal : 02 MAY 2023

Disahkan
Dekan,


Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji

pada hari Kamis tanggal 2 Maret 2023
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua/Anggota : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.
Sekretaris/Anggota : Hj. Syahrida, S.H., M.H.
Anggota : 1. H. Mahyuni, S.H., M.Hum.
2. Dr. Saprudin, S.H., LL.M.
3. Rahmat Budiman, S.H., LL.M.

Ditetapkan dengan Keputusan
Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat
Nomor : 522/UN8.1.11/SP/2023
Tanggal : 27 Februari 2023



PERALIHAN HAK DAN STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH
SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING SESUDAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2022 TENTANG CIPTA KERJA

Achmad Adjie Al Muas

ABSTRAK

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui status kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing dan peralihan hak dalam kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dilakukan dengan cara mengumpulkan dan meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan Kepemilikan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing.

Menurut hasil dari penelitian skripsi ini menunjukkan bahwa : **Pertama**, Warga Negara Asing diperbolehkan untuk memiliki rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan atau Tanah Hak Milik, dengan batasan tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. **Kedua**, Peralihan Hak Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing dapat dilakukan dengan cara beralih atau dialihkan dan dapat dilakukan terhadap Warga Negara Indonesia atau sesama Warga Negara Asing, akan tetapi masih terdapat kekurangan dalam pengaturan mengenai akibat hukum dari peralihan hak milik satuan rumah susun.

Kata Kunci : Hak Milik, Peralihan Hak, Rumah Susun, Warga Negara Asing

RINGKASAN

PERALIHAN HAK DAN STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING SESUDAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2022 TENTANG CIPTA KERJA

(Achmad Adjie Al Muas : 2023, 54 hlm)

Perkembangan perekonomian Indonesia saat ini menarik perhatian Warga Negara Asing untuk bekerja, berbisnis atau berinvestasi di Indonesia. Untuk memenuhi kebutuhannya akan tempat tinggal, rumah susun merupakan salah satu pilihan bagi Warga Negara Asing untuk tinggal di Indonesia. Sebagai bentuk kepastian hukum kepemilikan rumah susun bagi Warga Negara Asing, maka dibentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur hal tersebut, yakni dengan UU Cipta Kerja yang kemudian dicabut dengan Perppu Cipta Kerja disertai dengan peraturan pelaksanaannya. Berdasarkan peraturan tersebut, memungkinkan bagi Warga Negara Asing untuk memiliki satuan rumah susun yang di bangun di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik, serta kepemilikan tersebut juga dapat dialihkan atau diwariskan. Akan tetapi peraturan tersebut juga menuai pro dan kontra dalam masyarakat, karena dinilai bertentangan dengan asas nasionalitas yang dianut Undang-Undang Pokok Agraria.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui status kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing dan peralihan hak dalam kepemilikan satuan rumah susun bagi warga negara asing sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, penelitian ini dilakukan peneliti dengan studi kepustakaan, dengan cara mengumpulkan dan meneliti bahan hukum dari bahan primer dan bahan sekunder untuk menjawab permasalahan yang ada. Kemudian peneliti mengolah bahan tersebut menjadi suatu pembahasan atas masalah-masalah yang diangkat dalam penelitian ini, dengan didasarkan atas analisa terhadap bahan-bahan hukum.

Hasil penelitian menunjukkan, bahwa :

1. Warga Negara Asing diperbolehkan untuk memiliki rumah susun yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan atau Tanah Hak Milik yang dibangun dalam Kawasan Ekonomi Khusus, Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Kawasan Industri dan Kawasan Ekonomi lainnya, disertai dengan batasan jenis rumah susun dengan kategori Rumah Susun Komersial, batasan minimal harga rumah susun dan batasan kepemilikan unit rumah susun, serta tidak dihitungnya dalam Nilai Perbandingan Proporsional terhadap tanah bersama dalam Hak Milik atas Satuan Rumah

Susun oleh Warga Negara Asing yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan.

2. Peralihan Hak Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing dapat dilakukan dengan cara beralih melalui pewarisan atau dialihkan melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian dengan wasiat, lelang dan cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undnagan. Peralihan hak tersebut dapat dilakukan terhadap Warga Negara Indonesia atau sesama Warga Negara Asing, akan tetapi masih terdapat kekurangan dalam pengaturan mengenai akibat hukum dari peralihan hak milik satuan rumah susun.



HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan keberkahan umur, rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini, sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana. Tidak lupa shalawat dan salam penulis haturkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, semoga kita mendapatkan syafaat Baginda Rasulullah SAW *min yaumina hadza ila yaumil qiyamah*.

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua penulis, Ayahanda Achmad Saidi, S.Pd. dan Ibunda Rohiyani Alfiah yang telah senantiasa memberikan dukungan materil maupun moril, nasihat, kasih sayang dan doa tiada henti kepada penulis, serta selalu memberikan kebebasan dan dukungan atas segala keputusan dan pilihan dalam hidup penulis.
2. Kakak penulis Muhammad Haikal Maulidan, S.Pd dan adik penulis Rubaiyi Nor Amelia serta seluruh keluarga besar Muhammad Idris bin Matasan yang telah menjadi penyemangat bagi penulis, selalu membantu dan menemani serta senantiasa mendoakan penulis.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena atas rahmat dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “PERALIHAN HAK DAN STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING SESUDAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2022 TENTANG CIPTA KERJA”.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tentunya terdapat kekurangan dikarenakan dalam penyampaian skripsi ini penulis memiliki keterbatasan pengetahuan, oleh karena itu penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, masukan serta saran dari berbagai pihak. Maka untuk itu, dengan ketulusan dan kerendahan hati penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
2. Bapak Dr. Saprudin, S.H., LL.M., selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan Dosen Pembimbing Pendamping dalam penulisan Skripsi ini yang telah memberikan tenaga, waktu dan pikiran untuk membimbing, mengarahkan dan memberi saran kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan Skripsi;
3. Bapak Dr. Suprpto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Bidang Umum & Keuangan, Bapak Dr. Anang S. Tornado, S.H., M.H., M.Kn., selaku

Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan & Alumni, Bapak M. Ananta Firdaus, S.H, M.H., selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum dan Ibu Tavinayati, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;

4. Bapak H. Mahyuni S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan Skripsi ini, yang telah senantiasa memberikan tenaga, waktu dan pikiran untuk membimbing, mengarahkan dan memberi saran kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan Skripsi;
5. Bapak Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang selalu memberikan bimbingan, petunjuk, arahan dan saran dalam pelaksanaan akademik penulis, serta telah memberikan perhatian, semangat dan doa kepada penulis untuk menyelesaikan studi;
6. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah mendidik penulis dan memberikan ilmunya kepada penulis selama menempuh pendidikan, semoga ilmu yang telah penulis peroleh dapat bermanfaat bagi penulis dan menjadi amal jariyah bagi seluruh Dosen Pengajar.
7. Seluruh Staf dan Pegawai Universitas Lambung Mangkurat yang telah membantu dan melayani segala keperluan, serta telah menciptakan suasana belajar yang nyaman dan aman.
8. Sahabat penulis, Muhammad Hasymi Arif, S.M, Khaliq Adady, S.H., Muhammad Aulia Hanafi, S.H., Dwi Ajeng Salma, Rusmina Aulia Hasanah, S.Farm., Najiyya Hayya Balela, S.H., dan Lusy Indah Pratiwi,

S.H., yang telah berbagi keceriaan bersama, bertukar pikiran dan pengalaman, serta selalu memberikan dukungan, bantuan, semangat, dan doa kepada penulis;

9. Kakak dr. Dhia Rona Nabilah, S.Ked, Ibu dr. Anneke Irawaty Siahaan, Sp.Kj., Ibu dr. Diana Bakti, Ibu dr. Mardiaty, Bapak dr. Muhammad Arif, Sp.PD., dan Ibu Nurul yang telah memberikan doa, semangat dan saran yang sangat bermanfaat untuk kesehatan penulis, serta memberikan dorongan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi;

10. Dan seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu - persatu yang telah memberikan dukungan, semangat dan doa dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini;

Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya dan semoga Allah SWT membalas kebaikan seluruh pihak yang telah memberikan banyak bantuan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karenanya penulis mohon maaf apabila terdapat kekurangan atau kesalahan dalam penulisan skripsi ini. Besar harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan menjadi amal baik bagi penulis sendiri.

Banjarmasin, 6 Februari 2023

Penulis

Achmad Adjie Al Muas

NIM. 1810211210055

DAFTAR ISI

	Hlm
ABSTRAK	i
RINGKASAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR SINGKATAN	ix
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan.....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
D. Metode Penelitian	8
E. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Hak Atas Tanah	13
B. Rumah Susun.....	15
C. Hak-Hak Atas Tanah Berkaitan Rumah Susun	21
D. Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	25
E. Warga Negara Asing.....	26
F. Asas Nasionalitas.....	27
G. Asas Pemisahan Horizontal.....	28
BAB III PEMBAHASAN	
A. Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Sesudah Berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja	29
B. Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing Sesudah Berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja.....	43
BAB IV PENUTUP	52
A. Simpulan	52
B. Saran	53

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP

DAFTAR SINGKATAN

DI	: Daerah Istimewa
DKI	: Daerah Khusus Ibukota
HGB	: Hak Guna Bangunan
HM	: Hak Milik
HMSRS	: Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
HP	: Hak Pakai
HPL	: Hak Pengelolaan
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia
Kepmen ATR/BPN	: Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
MBR	: Masyarakat Berpenghasilan Rendah
NPP	: Nilai Perbandingan Proporsional
Permen ATR/BPN	: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
PP	: Peraturan Pemerintah
PPPSRS	: Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun
Sarusun	: Satuan Rumah Susun
SHMSRS	: Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun
TN	: Tanah Negara
UU	: Undang-Undang
UU PA	: Undang-Undang Pokok Agraria
Perppu CipKer	: Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang tentang Cipta Kerja
WNA	: Warga Negara Asing
WNI	: Warga Negara Indonesia

DAFTAR TABEL

Nomor	hl
1. Batasan Harga Minimal Satuan Rumah Susun	33
2. Persamaan dan Perbedaan Pengaturan Kepemilikan Rumah Susun Bagi WNA dari Masa ke Masa	44

