

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan hormat syukur peneliti panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus sebagai Tuhan yang hidup yang telah mencurahkan berkat dan karunia-Nya yang melimpah sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan masa studinya dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Sesuai yang tercantum pada halaman depan skripsi ini, maka judul yang dipilih oleh peneliti adalah **“Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing di Indonesia”**.

Adapun yang menjadi latar belakang peneliti dalam memilih judul tersebut tidaklah semata-mata hanya karena ingin membuat tesis guna kelulusan kegiatan akademik saja tetapi didasari oleh ketertarikan peneliti untuk meneliti dan menelusuri mengenai kepemilikan Warga Negara Asing atas satuan rumah susun di Indonesia yang semakin meningkat dan marak, juga mengenai peran Notaris/PPAT dalam membantu memfasilitasi akibat hukum kepemilikan Warga Negara Asing atas satuan rumah susun yang diperolehnya dari waris.

Sebagai penghargaan dan ucapan terima kasih terhadap semua dukungan dan perhatian yang telah diberikan, peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintang R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Bapak Dr. Henry Soelistyo Budi, SH., LLM, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.

3. Bapak Dr. Agus S. Suryadi, S.H., M.H., M.Si., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran dan ketelitian, memberikan berbagai keritik dan masukan yang sangat berarti bagi kemajuan peneliti, serta telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran di tengah-tengah kesibukan beliau.
4. Bapak Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum. dan Ibu Dr. Lieke. L. Tukgali, SH., MH., M.Kn, BKP, selaku narasumber peneliti yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan banyak masukan dan jawaban terkait penelitian ini.
5. Bapak Robbyson Halim S.H., M.H., M.Kn., selaku dosen Magister Kenotariatan yang telah membantu peneliti serta memberikan informasi terkait penelitian yang dilakukan ini.
6. Seluruh dosen dan staf Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang tidak dapat satu per satu peneliti cantumkan disini, peneliti mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada para dosen yang telah mengajar dan membagikan ilmu kepada peneliti selama masa pembelajaran dan kepada para staf baik dalam urusan administrasi maupun teknis.
7. Keluarga peneliti yang tercinta, Papa, Mama, kakakku Andryan, dan adikku Ricky yang selalu mendukung, mendoakan, dan memberikan semangat kepada peneliti sampai dengan selesainya peneltian ini.
8. Kepada teman-teman seperjuangan dari awal perkuliahan semester pertama hingga sekarang, khususnya Kezia G. Sadeli, Sharleen Brata, Priskila Vania,

Daniel Andreas, Michael Hendry, Viridy yang sudah menemani dan memberikan dukungan kepada peneliti saat penulisan tesis ini.

9. Kepada seluruh teman Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan angkatan pertama terima kasih atas kerjasamanya selama ini.

10. Kepada teman-teman semasa SMA peneliti, yakni Cassandra Etania, Regina Varani, Cynthia Angela, Imelda Diansyah, Jodie Chahyana, Sharleen Bharwani, dan Evrie Hertansia terima kasih atas semangat dan dorongan yang diberikan kepada peneliti selama proses penulisan skripsi ini.

Akhir kata, peneliti menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam substansi maupun penulisan tesis ini. Oleh karena itu, kritik dan saran akan sangat peneliti hargai. Semoga tesis ini dapat memberi manfaat baik bagi kepentingan praktis maupun akademis dalam masyarakat untuk kedepannya.

Jakarta, 26 Januari 2015

Peneliti,

Evanty Dedyana

## DAFTAR ISI

### COVER

### HALAMAN JUDUL

<b>PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1    Latar Belakang.....	1
1.2    Rumusan Masalah.....	13
1.3    Tujuan Penelitian.....	14
1.4    Manfaat Penelitian.....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1    Rumah Susun.....	16
2.2    Pewarisan.....	29
2.3    Notaris.....	32
2.4    Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1    Jenis Penelitian.....	41
3.2    Prosedur Pengumpulan Bahan Penelitian.....	43
3.3    Analisis.....	47
3.4    Hambatan dan Penanggulangan.....	50

**BAB IV ANALISIS HASIL PENELITIAN**

4.1 Pengaturan Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia..... 54

4.2. Peran Notaris/PPAT dalam membantu mengatasi akibat hukum kepemilikan satuan rumah susun secara tidak langsung karena pewarisan kepada Warga Negara Asing .....72

**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan..... 96

5.2 Saran..... 98

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran A. Kutipan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Lampiran B. Kutipan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Lampiran C. Kutipan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara
- Lampiran D. Kutipan Peraturan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia
- Lampiran E. Kutipan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing
- Lampiran F. Surat Pengantar Wawancara untuk narasumber yakni
1. Werda Notaris Winanto Wiryomartani, SH., M. Hum.
  2. Notaris/ PPAT Dr. Lieke. L. Tukgali, SH., MH., M.Kn, BKP
- Lampiran G. Surat Keterangan telah melakukan wawancara dari kedua narasumber.