

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkah dan karunia-Nya serta kenikmatan yang tiada terhitung sehingga penulisan tesis dapat diselesaikan selaku mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan dengan judul: **“KEPEMILIKAN RUMAH BAGI ORANG ASING DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO. 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA DAN PERATURAN PELAKSANA LAINNYA”**

Penelitian hukum ini merupakan tugas akhir akademik penulis dan diajukan sebagai syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Dalam kesempatan ini, perkenankanlah Penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan dalam penelitian hukum ini.

Ucapan terimakasih secara khusus penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Bapak Robbyson Halim, S.H., M.Kn., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran dan ketelitian, di tengah-tengah kesibukan beliau.

4. Bapak Dr. Yagus Suyadi, S.H., MSi selaku Kepala Biro Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.
5. Bapak Dr. Nasrudin, S.H., M.M selaku Widyaiswara Utama Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.
6. Ahmad Ulil Aedi, S.H., M.H, selaku Staf Hukum Sekretariat Jenderal Dewan Nasional Kawasan ekonomi Khusus, Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian yang banyak membantu penulis dalam mengkonstruksikan alur Tesis dan membantu data-data terkait.
7. Bapak dan Ibu dosen Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan banyak bekal ilmu pengetahuan dan bimbingan belajar selama penulis menjalani perkuliahan.
8. Staf karyawan Program Studi Magister Kenotariatan dan Perpustakaan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.

Penulis menyadari bahwa dalam penelitian hukum masih terdapat kekurangan, sehingga penulis menerima kritik dan saran sehingga dapat mengkonstruksikan hasil penelitian ini secara konsisten, koheren dan korespondensi. Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segala amal kebaikan semuanya dan mudah-mudahan penelitian hukum ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca, Kalangan Akademisi, Praktisi, Masyarakat Umum dan Mahasiswa/ Mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.

Jakarta, 30 Juli 2021

**Penulis**

**Ganda Surya Satya J.A.P**

## DAFTAR ISI

|   |     |
|---|-----|
| HALAMAN JUDUL .....                       | i   |
| PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR .....     | ii  |
| PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING .....        | iii |
| PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR ..... | iv  |
| ABSTRAK .....                             | v   |
| ABSTRACT .....                            | vi  |
| KATA PENGANTAR .....                      | vii |
| DAFTAR ISI .....                          | ix  |

### **BAB I PENDAHULUAN**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| A. Latar Belakang .....        | 1 |
| B. Perumusan Masalah .....     | 7 |
| C. Tujuan Penelitian .....     | 8 |
| D. Kontribusi Penelitian ..... | 8 |
| E. Sistematika Penulisan ..... | 9 |

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

|   |    |
|---|----|
| A. Perkembangan Hukum Pertanahan Nasional di Tinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria .....                          | 12 |
| B. Kedudukan Kepemilikan Tanah oleh Orang Asing di Tinjau dari Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia.....       | 23 |
| C. Kajian Terhadap Kepemilikan Hunian Bagi Warga Negara Asing dengan Negara Lain.....                               | 32 |
| D. Falsafah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Sebagai Landasan Penataan Regulasi Nasional ..... | 38 |

|   |    |
|---|----|
| E. Pergeseran Politik Reformasi Hukum Pertanahan melalui metode Omnibus Law dalam Upaya Penataan Sistem Regulasi Nasional ..... | 48 |
| F. Pengaturan Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing di Indonesia.....  | 50 |
| G. Peran Notaris dalam Mewujudkan Kepastian Hukum bagi Masyarakat.....  | 58 |
| H. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Bagi Masyarakat .....                                      | 70 |

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

|   |    |
|---|----|
| A. Jenis Penelitian .....                   | 73 |
| B. Jenis Data .....                         | 73 |
| C. Teknik Pengumpulan Data .....            | 75 |
| D. Pendekatan Penelitian .....              | 76 |
| E. Teknik Analisis Data .....               | 78 |
| F. Teknik Pemeriksaan Keabsahaan Data ..... | 80 |

### **BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

|  |    |
|--|----|
| A. Pengaturan Kepemilikan Hunian Bagi Orang Asing Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksanaannya ..... | 82 |
| 1. Landasan Pemberian Hak Kepemilikan Bagi Orang Asing .....   | 82 |
| a. Hak Kepemilikan Orang Asing.....  | 82 |
| b. Kepastian Hukum sebagai Percepatan Investasi dan Pertumbuhan Perekonomian .....   | 84 |
| c. Kebijakan Hukum Deregulasi Stimulus Perekonomian Nasional melalui Kepemilikan Hunian Bagi Orang Asing .....   | 88 |

|   |     |
|---|-----|
| d. Kebijakan Pemerintah terkait Penyusunan Peraturan Pelaksanaan Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing .....   | 100 |
| 2. Kebijakan Hukum Pemerintah terkait Kepemilikan Hunian Bagi Orang Asing .....   | 107 |
| a. Analisis Pengaturan kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 29 Tahun 2016 .....   | 107 |
| b. Analisis Pengaturan Kepemilikan Rumah Orang Asing berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2021 ..... | 116 |
| B. Peran Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sehubungan dengan Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing .....  | 123 |
| 1. Analisis Peran Notaris Sehubungan dengan Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing .....  | 123 |
| a. Peran Notaris Secara Umum dalam Kemudahan Berusaha melalui Fasilitas Pemerintah Memberikan Hak atas Tanah .....  | 123 |
| b. Peran Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing .....   | 137 |
| c. Penyelundupan Hukum dalam Transaksi Pengalihan Hak Atas Tanah yang harus dihindari .....   | 137 |
| 2. Analisis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehubungan dengan Kepemilikan Rumah Bagi Orang Asing .....  | 155 |

|                                   |  |       |
|-----------------------------------|--|-------|
| a.                                | Peran Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Sebelum Transkasi<br>Akta Jual Beli .....  | 155   |
| b.                                | Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Saat Transaksi Jual<br>Beli .....  | 155   |
|                                   | 1. Berhadapan dengan Para Pihak .....  | 155   |
|                                   | 2. Pengecekan Asli Data Para Pihak .....   | 156   |
|                                   | 3. Pembacaan Akta .....  | 158   |
|                                   | 4. Konfirmasi Pembayaran Harga Jual beli .....   | 159   |
| c.                                | Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah Transaksi<br>Jual Beli .....   | 165   |
| d.                                | Peran Strategis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tranksasi<br>Jual Beli Rumah Bagi orang Asing dalam Proyek Strategis<br>Nasional ..... | 161   |
| <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b> |  |       |
| A.                                | Kesimpulan .....   | 163   |
| B.                                | Saran .....  | 164   |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....       |  | xii   |
| <b>LAMPIRAN</b> .....             |  | xviii |