

**KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING
DI KAWASAN EKONOMI KHUSUS
(Perbandingan Pengaturan Sebelum dan Sesudah
Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja)**

Skripsi



Disusun Oleh:

Nurkarima Santri

NIM. 20200610106

Fakultas Hukum

Program Studi Hukum

Rumpun Hukum Administrasi Negara

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

2024

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Nurkarima Santri
NIM : 20200610106
Judul Skripsi : **KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING DI KAWASAN EKONOMI KHUSUS (Perbandingan Pengaturan Sebelum dan Sesudah Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja)**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakebenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 23 Maret 2024



Nurkarima Santri
NIM. 20200610106

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah rabbal'alam

Dengan mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan, Kesehatan dan kelancaran sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, Sholawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW. Dengan ini saya persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai:

1. Allah SWT
2. Kepada Mama Tercinta, *Almarhumah* Suriani, S.Pd., yang senantiasa selalu memberikan doa serta selalu mencurahkan cinta, kasih sayang yang tiada hentinya, dan selalu memberikan motivasi. Wanita hebat, yang selalu menjadi penyemangat, pengingat bagi penulis, Wanita yang memiliki kesabaran yang begitu besar menghadapi penulis. Terimakasih selalu berjuang, berkorban untuk kehidupan penulis sehingga penulis bisa berada dititik ini. Tiada kata yang pantas untuk penulis ucapkan atas jasa-jasa beliau yang telah merawat, membesarkan, mendidik, dan memberikan kebahagiaan, sehingga kata terimakasih saja sangat tidak cukup. Tapi, terimakasih Mama. Mama Wanita hebat dan penguat.
3. Kepada Papa Tercinta Burhanuddin, S.Pd., Terimakasih karena selalu memberikan semangat, wejangan, doa, dukungan, kasih sayang dan selalu berjuang serta bekorban untuk penulis dan Terimakasih karna sudah mendidik penulis cukup keras sehingga membuat penulis menjadi orang yang lebih berani dalam menjalani hidup dan penulis bisa berada dititik ini. Tiada kata yang pantas untuk penulis ucapkan atas jasa-jasa beliau, Terimakasih Papa.
4. Kepada Adik Tersayang M. Rifaldi dan Nur Uswatun Nissa, terimakasih karna berkenan mendengarkan keluh kesah penulis dan selalu memberikan *support* bagi Penulis, semoga kedepan kita tetap saling bahu membahu.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN BAGI WARGA NEGARA ASING DI KAWASAN EKONOMI KHUSUS (Perbandingan Pengaturan Sebelum dan Sesudah Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja)”**. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P., IPM., ASEAN.Eng., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta;
2. Prof. Iwan satriawan, S.H., MCL., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta;
3. Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
4. Dr. Beni Hidayat, S.H. M.Hum., selaku Ketua Penguji Sidang Skripsi, yang telah memberikan bimbingan serta kritik dan saran yang membangun kepada penulis;
5. Dr. Bagus Sarnawa, S.H., M.Hum., selaku Anggota Penguji Sidang Skripsi, yang telah memberikan bimbingan serta kritik dan saran yang membangun kepada penulis;

6. Seluruh Dosen, Staff dan Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, yang telah memberikan ilmu, bimbingan dan juga bantuan dalam penyelesaian skripsi ini;
7. Bapak Sukaryadi selaku Pegawai Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang telah memberikan informasi serta arahan dalam proses penyelesaian tugas akhir ini;
8. Bapak Akur Nurasa selaku Dosen Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta yang bersedia dalam memberikan arahan serta informasi dalam proses penyelesaian tugas akhir ini;
9. Kedua orang tua penulis Bapak Burhanuddin S.pd., dan *Almarhumah* Ibu Suriani, S.pd., yang telah setia dan sabar dalam memberikan doa, cinta, kasih sayang, serta kepercayaan yang begitu besar sehingga penulis dapat berada dititik ini, Terimakasih telah berjuang dan mengorbankan banyak hal untuk mendukung penulis. Penulis berharap dengan terselesaikannya skripsi ini dapat menjadi sebuah bentuk penghormatan atas segala yang telah kalian berikan walaupun ini tidak sebanding dengan perjuangan kalian.
10. Kepada Nenek tersayang, *Almarhumah* Umi Khadijah, yang senantiasa berdoa, memberikan kasih sayang, support, perhatian kepada penulis.
11. Saudara kandung penulis M. Ridwan, S.H, M. Rifaldi dan Nur Uswatun Nissa yang senantiasa memberikan dukungan dan juga doa untuk penulis.
12. Segenap Keluarga besar Bibi, Paman, terima kasih banyak atas dukungan dan doa yang telah diberikan. Maaf masih sering merepotkan.
13. Apriani Mariska, sepupu tersayang yang sudah seperti sekandung, terimakasih atas dukungan, doa, bantuan, mau berbagi bersama penulis dan bersabar dalam menghadapi penulis.
14. Elifya Z, Aryska Ninda S, Intan Julianti, Dinda Alfahira, Keluarga yang ditanah rantauan yang senantiasa membantu penulis, terimakasih juga sudah memberikan semangat, dukungan, tempat berbagi cerita suka-duka dan selalu ada untuk penulis dalam keadaan sulit maupun senang.
15. Sulastri, sahabat terkasih yang selalu menemani penulis, serta memberikan semangat dan selalu merangkul dalam keadaan sulit maupun senang, yang

selalu berbagi cerita dari mulai awal perkuliahan sampai akhir ini. Terimakasih sudah mau tertatih dan tertawa bersama.

16. Teman-teman seperjuangan, Rahmania Agustina, Annisa Sriannita, Nadia Oktaviani, Dona agesti, Riani G. Galuh Lalita, dan Siti Maemun yang selalu menemani penulis saat senang maupun dalam berbagai kesulitan selama kuliah dan selama berada di Yogyakarta.
17. Teman teman Kosan Mba Rahmi dan Anggi terimakasih karna sedia memberikan semangat, perhatian, menemani dan membantu penulis.
18. Kak Yanti dan Sahabat penulis masa abu-abu, Nurul Farahdilia, Husnul Hatimah, Rini Julianti dan Laila nabila gassani, walaupun jarang ketemu dan komunikasi tapi mereka masih setia meberikan semangat, doa, perhatian, dan selalu berusaha ada untuk penulis dalam keadaan sulit maupun senang.
19. Kepada semua pihak yang tidak bisa penulis tuliskan satu persatu, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya.
20. Terakhir untuk Nurkarima Santri, diri saya sendiri. Terimakasih untuk tidak menyerah dan berusaha sejauh ini. Meski sering kali merasa putus asa atas segala hal yang tak terduga dan berusaha mengendalikan diri dari berbagai tekanan. Terimakasih karna sudah tetap bertahan. Semangat, karna ini bukan akhir tapi ini baru awal dari semuanya.

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan baik dalam isi maupun teknik penulisannya, dan saran dan masukan sangat diharapkan. Semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat khususnya bagi orang-orang yang melakukan penelitian serupa, terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 23 Maret 2024



Nurkarima Santri
NIM. 20200610106

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR SINGKATAN.....	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Penelitian Terdahulu	11
B. Pengertian Hak Milik/Kepemilikan	13
C. Rumah Susun	15
D. Konsep Kepemilikan Rumah Susun.....	17
E. Kepemilikan Rusun Bagi WNA.....	21
F. Kawasan Ekonomi Khusus	25
BAB III METODE PENELITIAN	28
A. Jenis Penelitian.....	28
B. Data Penelitian	28
C. Teknik Pengumpulan Data.....	30
D. Lokasi Penelitian.....	31
E. Teknik Analisis Data.....	32
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	33
A. Politik Hukum Undang-Undang Cipta Kerja Tentang Kepemilikan Rusun Bagi Warga Negara Asing	33
B. Perbandingan Kepemilikan Rusun Sebelum Dan Sesudah Terbitnya Undang- Undang Cipta Kerja Bagi Warga Negara Asing Di Kawasan Ekonomi	

Khusus.....	55
BAB V PENUTUP.....	77
A. Kesimpulan	77
B. Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN.....	88

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
Tabel 4.1 Tabel Minimal Harga Satuan Rumah Susun bagi Warga Negara Asing.	74
Tabel 4.2 Minimal Harga Rumah Tinggal atau Hunian bagi Warga Negara Asing.....	75

DAFTAR SINGKATAN

HGU	: Hak Guna Usaha
HP	: Hak Pakai
HPL	: Hak Pengelolaan
HM	: Hak Milik
HMRS	: Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
KEK	: Kawasan Ekonomi Khusus
RUU	: Rancangan Undang-Undang
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SKBG	: Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung
WNA	: Warga Negara Asing

