

PERBANDINGAN PERATURAN RUMAH SUSUN ATAS ORANG ASING DI INDONESIA DAN SINGAPURA SERTA DAMPAKNYA TERHADAP INVESTASI ASING

Jason Octavio Tigris, Suparjo Sujadi

Abstrak

Rumah Susun merupakan suatu bentuk penyelesaian dari masalah kependudukan yang banyak terjadi di negara-negara dengan jumlah penduduk yang besar dan luas tanah yang terbatas. Pembangunan rumah susun juga ditujukan untuk memberikan kesempatan bagi masyarakat kurang mampu dari negara tersebut untuk memperoleh pemukiman sebagai salah satu bentuk kebutuhan pokok dari manusia. Seiring berkembangnya ekonomi secara global, maka tidak dapat dihindari lagi masuknya investasi asing di suatu negara. Rumah susun sebagai salah satu alternatif hunian tentu saja memiliki daya tarik tersendiri bagi para investor asing khususnya bagi yang hendak menetap di negara tersebut. Indonesia sebagai salah satu negara berkembang menyadari pentingnya rumah susun dalam faktor investasi asing dan telah menerbitkan peraturan-peraturan yang mengatur terkait kepemilikan rumah susun bagi orang asing. Singapura sebagai negara tetangga Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki sistem rumah susun paling sukses di dunia dimana hampir seluruh dari masyarakatnya tinggal di rumah susun baik yang dibangun pemerintah ataupun pihak swasta. Singapura juga memiliki peraturan-peraturan khusus terkait kepemilikan rumah susun bagi orang asing mengingat kedudukan Singapura di Asia Tenggara sebagai salah satu pusat finansial dan ekonomi. Maka perlu dilakukan perbandingan hukum antara peraturan rumah susun di Indonesia dan Singapura serta dampak peraturan tersebut atas investasi asing.

Kata Kunci: rumah susun, perbandingan hukum, singapura, Indonesia, investasi asing

1. Pendahuluan

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu dari tiga kebutuhan primer dari manusia selain dari pangan dan sandang. Selain menjadi kebutuhan pokok yang tidak bisa terpisahkan lagi dari bagian kehidupan manusia, perumahan dan pemukiman merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan diri sendiri serta menunjukkan jati dirinya.¹ Sebagai salah satu kebutuhan paling mendasar dari seluruh manusia, kebutuhan atas perumahan dan pemukiman ini juga dinyatakan secara jelas di dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yaitu di dalam Pasal 28 H ayat 1. Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, **bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat** serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

Di dalam pasal tersebut sudah jelas disebutkan bahwa hak bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan kebutuhan dasar yang wajib dihormati, dilindungi dan ditegakkan oleh pemerintah.² Pemenuhan atas kebutuhan ini masih dirasa sangat sulit sehingga pemerintah terus mencari solusi alternatif dikarenakan jumlah penduduk Indonesia yang sangat besar dan jumlah tanah atau lahan yang sangat terbatas. Salah satu bentuk pemecahan masalah yang dikembangkan adalah pembangunan rumah susun dan condominium. Pembangunan rumah susun dan condominium dapat menghemat penggunaan lahan yang semakin terbatas utamanya di kota-kota besar sehingga pemerintah dapat memaksimalkan pembangunan dengan keterbatasan lahan tersebut.³

Permasalahan dan dilema utama dalam pelaksanaan pembangunan pemukiman adalah ketersediaan tanah yang dapat digunakan dalam pembangunan. Kenyataan yang sekarang dihadapi adalah jumlah tanah yang ada semakin hari semakin terbatas baik dari kualitas dan kuantitas sedangkan pembangunan berjalan semakin cepat terutama di daerah perkotaan.⁴ Tren jaman sekarang khususnya di kota-kota besar di Indonesia adalah melakukan pembangunan secara vertikal atau keatas mengingat jumlah kebutuhan atas ruang yang semakin besar sedangkan lahan atau tanah yang ada jumlahnya tidak dapat bertambah.⁵ Sebagai bentuk pengaturan terhadap rumah susun dan condominium di Indonesia, maka diterbitkanlah sebuah peraturan yaitu Undang-

¹ Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, cet.1, (Depok; Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia,2007), hal.1.

² Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, (Malang:Setara Press, 2010), hal.12.

³ Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, hal.2.

⁴ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*,cet.1. (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal.175

⁵ Imam Kuswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Pengantar Pemahaman*, (Jakarta: Banyumedia Publishing,2004), hal.3.

Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menjelaskan bahwa rumah susun adalah:

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Lebih lanjut lagi dijelaskan dalam konsiderans Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa setiap orang berhak untuk memperoleh tempat tinggal yang layak sebagai bentuk kebutuhan dasar manusia dan negara memiliki kewajiban untuk memenuhi kebutuhan tersebut kepada rakyat Indonesia khususnya bagi mereka yang berpenghasilan rendah. Negara memiliki kewajiban untuk melindungi rakyat Indonesia melalui pembangunan rumah susun yang layak ditinggali, sehat, harmonis, aman dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Dari definisi rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 diatas, maka dapat disimpulkan bahwa rumah susun adalah bangunan bertingkat yang memiliki sistem kepemilikan secara pribadi dan bersama dan berfungsi utamanya sebagai hunian. Rumah susun juga dibagi lagi menjadi beberapa jenis atau macam sesuai dengan penggunaannya. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menjelaskan terdapat empat (4) macam rumah susun yaitu:

1. **Rumah susun umum** yaitu rumah susun yang diperuntukkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah (Pasal 1 ayat 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)
2. **Rumah susun khusus** yaitu rumah susun yang diadakan untuk memenuhi kebutuhan khusus (Pasal 1 ayat 8 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)
3. **Rumah susun negara** yaitu rumah susun yang dimiliki oleh negara dan memiliki fungsi utama sebagai hunian, sarana pembinaan keluarga dan penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri (Pasal 1 ayat 9 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)
4. **Rumah susun komersial** yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memperoleh keuntungan (Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)

Salah satu subjek dari pemilik rumah susun khususnya rumah susun komersial adalah orang asing. Tidak dapat dipungkiri lagi seiring berkembangnya ekonomi dan globalisasi, semakin banyak orang atau pihak asing yang mencari nafkah di Indonesia sehingga mereka memerlukan hunian baik tetap ataupun tidak tetap guna melaksanakan pekerjaannya . Untuk mengakomodasi dan memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tempat tinggal bagi orang asing, maka diterbitkanlah dua peraturan utama yaitu :

1. **Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015** tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 103 Tahun 2015)

2. **Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016** tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan dan Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing Yang berkedudukan di Indonesia (untuk selanjutnya disebut Permen Nomor 29 Tahun 2016)

Berdasarkan peraturan diatas, orang asing hanya diperbolehkan memiliki hunian atau rumah tinggal dengan alas hak berupa Hak Pakai.⁶ Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.⁷

Salah satu bentuk hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah Satuan Rumah Susun (Sarusun) yang alas hak nya adalah Hak Pakai.⁸ Pasal 9 Permen Nomor 9 Tahun 2016 menyatakan bahwa jangka waktu dari Hak Pakai atas Sarusun ini adalah selama tiga puluh (30) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu dua puluh (20) tahun dan dapat diperbaharui lagi selama tiga puluh (30) tahun.

Selain adanya keterbatasan dari alas hak atas tanah, terdapat juga keterbatasan lain untuk kepemilikan Sarusun ataupun rumah tetap oleh orang asing yaitu adanya harga minimal dari tempat tinggal yang dapat dibeli oleh orang asing. Batasan harga minimal untuk rumah tetap bagi orang asing lebih tinggi dibandingkan batasan harga minimal untuk satuan rumah susun sehingga membuat pembelian rumah susun bagi orang asing lebih menarik dari sisi ekonomi. Batasan lain terhadap kepemilikan asing atas Sarusun di Indonesia adalah hanya orang asing yang memiliki izin tinggal di Indonesia saja yang berhak membeli Sarusun tersebut.⁹ Jadi dapat kita simpulkan bahwa walaupun Indonesia memperbolehkan orang atau pihak asing memiliki satuan rumah susun, terdapat banyak peraturan yang membatasi kepemilikan asing tersebut. Banyaknya peraturan atas kepemilikan satuan rumah susun tersebut dapat mempengaruhi keputusan dari pihak asing untuk membeli unit satuan rumah susun di Indonesia baik itu untuk keperluan hunian ataupun investasi.

Hal ini tentu saja bertolak belakang dengan negara tetangga Indonesia yaitu Singapura yang memiliki peraturan rumah susun yang lebih bebas untuk mengakomodasi kepemilikan asing. Berdasarkan Singapore Residential Property Act Nomor 18 Tahun 1976, pihak asing diperbolehkan untuk memiliki:

⁶Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang *Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia*, LN No. 325 Tahun 2015, TLN No. 5793, Pasal 2 ayat 1.

⁷ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria*, Ps 41 ayat (1)

⁸ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang *Pemilikan Rumah*, Pasal 4.

⁹ *Ibid*, Pasal 2 ayat 2

1. Setiap satuan rumah susun yang merupakan bagian dari bangunan yang sedang dikembangkan yang memiliki tujuan sebagai tempat hunian dan bukan merupakan rumah tetap
2. Setiap satuan rumah susun yang sedang dibangun yang memiliki nama “condominium” yang dikeluarkan oleh pihak berwenang
3. Setiap satuan rumah susun yang sedang dikembangkan dan terdiri dari perumahan yang dijual dibawah skema condominium khusus dari Executive Condominium dan Housing Scheme Act.

Larangan terhadap kepemilikan properti oleh orang atau pihak asing di Singapura hanya terbatas pada tanah tetapi hal ini juga tidak berdampak besar sebab jumlah tanah di Singapura yang sangat sedikit dan harganya yang sangat mahal. Selain larangan atas kepemilikan tanah, orang asing juga dilarang memiliki rumah susun subsidi pemerintah. Kurang lebih sebanyak 80% penduduk Singapura tinggal di rumah susun yang dibangun oleh pemerintah yang dikenal dengan sebutan Housing Development Board Flat (HDB Flat).¹⁰ HDB Flat ini dapat disamakan dengan Rumah Susun Umum di Indonesia.

Umumnya orang asing yang hendak membeli rumah susun di Singapura membeli condominium. Salah satu faktor lain yang mempengaruhi banyaknya kepemilikan asing adalah tingkat pajak yang ringan. Pemerintah Singapura secara aktif ingin mendorong masuknya investasi asing ke negaranya salah satunya adalah dengan cara mempermudah kepemilikan rumah susun bagi orang asing.

Namun selain mendorong masuknya investasi asing, terdapat sisi lain yaitu bagaimana mencegah pihak asing memanfaatkan kemudahan tersebut sehingga memperoleh keuntungan secara cepat dengan menjual-belikan satuan rumah susun. Pemerintah Singapura sendiri memiliki beberapa pengaturan untuk mencegah hal ini dan Indonesia dapat mengambil contoh atau inspirasi dari cara-cara tersebut karena selama ini dikhawatirkan apabila pihak asing dipermudah untuk memperoleh rumah susun justru akan digunakan untuk melakukan spekulasi dan mencari keuntungan.

2. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, pokok permasalahan yang akan dibahas adalah Bagaimana regulasi yang mengatur tentang rumah susun di Indonesia dan Singapura serta apa perbedaannya dan bagaimana dampak regulasi tentang rumah susun di Indonesia terhadap kemajuan investasi dan hal-hal apa yang bisa ditelaah dari regulasi rumah susun di Singapura yang berhasil menarik investor asing.

3. Uraian Singkat Sistematika

Penelitian ini diawali dengan uraian tentang latar belakang penulisan, pokok permasalahan, definisi operasional serta metode penelitian yang dipergunakan dalam

¹⁰https://data.gov.sg/dataset/estimated-resident-population-living-in-hdb-flats?resource_id=a7d9516f-b193-4f9b-8bbf-9c85a4c9b61b

penulisan ini serta sistematika penulisan. Kemudian akan diuraikan mengenai landasan Bab 1 Pendahuluan, dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang latar belakang penulisan, pokok permasalahan, definisi operasional serta metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan ini serta sistematika penulisan.

Bab 2 Paparan regulasi tentang rumah susun di negara Indonesia dan negara Singapura dimulai dari sejarah atau asal-usul, dasar hukum, jenis-jenis rumah susun, subjek dari rumah susun itu baik penduduk negara masing-masing dan pihak asing. Bab ini juga akan memberikan perbandingan dan analisis terhadap regulasi di kedua negara tersebut dan menjelaskan alasan mengapa ada perbedaan-perbedaan ini secara filosofis dengan melihat dari sistem pertanahan yang dianut oleh Indonesia dan Singapura.

Bab 3 Analisis terhadap pengaruh dari regulasi rumah susun atas pihak asing terhadap tingkat investasi asing di negara Indonesia dan Singapura. Bab ini akan menelaah apakah regulasi kepemilikan rumah susun oleh pihak asing di Singapura yang lebih fleksibel dibanding dengan Indonesia menjadi faktor yang menyebabkan tingkat investasi asing di Singapura yang lebih tinggi dibanding di Indonesia. Bab ini juga akan menjelaskan terhadap faktor-faktor lain yang mungkin mempengaruhi tingkat investasi asing seperti sumber daya manusia dan konsistensi dari penegakan hukum.

Bab 4 Penutup, dalam bab ini berisikan simpulan dan saran yang memuat jawaban dari pokok permasalahan dan simpulan serta saran atas permasalahan dalam tulisan ini. Simpulan dan saran akan diambil dari hasil penelitian dan kajian yang telah disusun dalam tesis ini

4. Pembahasan

Keberadaan rumah susun sebagai salah satu bentuk hunian bagi masyarakat Indonesia merupakan perwujudan dari Pasal 28 H ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Mengacu pada Undang-Undang Dasar 1945 maka dirasa perlu adanya suatu upaya pemerintah untuk membantu memecahkan permasalahan kebutuhan perumahan dikarenakan terbatasnya jumlah lahan di Indonesia dan banyaknya jumlah penduduk utamanya di kota-kota besar. Upaya pembangunan ditingkatkan oleh pemerintah untuk menyediakan perumahan dan pemukiman yang terjangkau bagi masyarakat.¹¹ Salah satu solusi atas permasalahan tersebut adalah rumah susun yaitu suatu perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai yang memiliki satuan yang dihuni secara pribadi dan bagian bersama. Rumah susun dibangun untuk membantu memenuhi kebutuhan atas tempat tinggal utamanya bagi masyarakat golongan menengah kebawah.¹²

Pembangunan rumah susun harus ditingkatkan di kota-kota besar mengingat keterbatasan tanah untuk perumahan dan meningkatnya permintaan dan kebutuhan atas

¹¹ Andi Hamzah. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta, 1990, hlm. 27.

¹²Chadijah Dalimunte, *Politik Hukum Agraria Nasional Terhadap Hak-Hak Atas Tanah*, Yayasan Pencerahan Mandailing, Medan, 2008, hal 176

perumahan.¹³ Setiap tahun jumlah penduduk naik secara pesat sedangkan jumlah tanah yang ada tidak bertambah sehingga menimbulkan permasalahan pemukiman.

Keterbatasan ini juga menimbulkan lagi masalah baru yaitu banyaknya hunian liar yang muncul dan turut berkontribusi atas timbulnya daerah kumuh. Rumah susun merupakan alternatif pemecahan masalah atas kebutuhan perumahan di daerah kota besar yang mengalami peningkatan jumlah penduduk. Pembangunan rumah susun secara vertikal mengurangi penggunaan tanah secara tidak efisien, membuat ruang-ruang terbuka semakin lega dan merupakan salah satu cara peremajaan bagian kumuh dari suatu kota besar.¹⁴ Hal ini sejalan dengan asas pembangunan rumah susun yang mencakup hal-hal sebagai berikut:¹⁵

- a) Kesejahteraan;
- b) Keadilan dan pemerataan;
- c) Kenasionalan;
- d) Keterjangkauan dan kemudahan;
- e) Keefisienan dan kemanfaatan;
- f) Kemandirian dan kebersamaan;
- g) Kemitraan
- h) Keserasian dan keseimbangan;
- i) Keterpaduan;
- j) Kesehatan;
- k) Kelestarian dan berkelanjutan;
- l) Keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m) Keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menjelaskan bahwa terminologi rumah susun memiliki arti sebagai berikut:

“**Rumah susun** adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”

Negara memiliki kewajiban untuk menyediakan kebutuhan papan bagi seluruh masyarakat Indonesia khususnya bagi mereka yang tidak mampu atau disebut sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kewajiban ini tercermin secara filosofis di

¹³AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju Bandung, 2001, hal. 91

¹⁴ Arie S. Hutagalung. *Condominium dan Permasalahannya*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002, hlm. 2.

¹⁵ Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang *Rumah Susun*, Pasal 2

dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan dipertegas lagi melalui tujuan pembangunan rumah susun yaitu:¹⁶

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan; c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- c. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- d. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah);
- e. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- f. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- g. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Selain tujuan yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tersebut, beberapa ahli hukum pertanahan Indonesia juga memiliki pendapat mereka yang sejalan dalam tujuan pembangunan rumah susun. Salah satu ahli hukum tersebut adalah Prof Boedi Harsono menyatakan bahwa tujuan pembangunan rumah susun adalah :¹⁷

“Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas. Dalam pembangunannya diperhatikan antara lain kepastian hukum dalam penguasaan dan keamanan dan pemanfaatannya, kelestarian sumber daya alam yang bersangkutan serta penciptaan lingkungan pemukiman yang nyaman, lengkap, serasi dan seimbang.”

¹⁶ Indonesia , Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang...,Pasal 3

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanannya*, cet 7, (Jakarta:Djambatan,19970, hal.321

Mengacu pada definisi rumah susun sebagaimana dijelaskan di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa rumah susun pada hakikatnya mencakup juga bangunan yang biasa disebut orang-orang dengan nama apartemen ataupun kondominium. Istilah apartemen merupakan serapan dari bahasa Belanda yaitu "*apartment*" yang diartikan ke dalam bahasa Indonesia sebagai bagian dari tempat tinggal atau bilik yang disebut "*kamer*" dalam bahasa Belanda.¹⁸ Istilah kondominium berasal dari bahasa Latin yang terdiri dari dua kata yaitu "*con*" yang artinya adalah bersama-sama dan "*dominium*" yang memiliki arti pemilikan.¹⁹ Dari dua kata tersebut muncullah kata *condominium* yang selanjutnya memiliki arti yaitu suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian lain dari bangunan tersebut dan tanah diatas bangunan tersebut didirikan yang fungsinya digunakan bersama-sama dan dimiliki bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara pribadi atau individu.²⁰

Penyebutan rumah susun cenderung memiliki konotasi negatif dimana rumah susun dianggap sebagai hunian untuk masyarakat golongan menengah kebawah sedangkan apartemen atau kondominium dianggap sebagai hunian kelas atas. Mengenai hal ini, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa terdapat empat (4) macam rumah susun yaitu:

1. **Rumah susun umum** yaitu rumah susun yang diperuntukkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah (Pasal 1 ayat 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)
2. **Rumah susun khusus** yaitu rumah susun yang diadakan untuk memenuhi kebutuhan khusus (Pasal 1 ayat 8 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)
3. **Rumah susun negara** yaitu rumah susun yang dimiliki oleh negara dan memiliki fungsi utama sebagai hunian, sarana pembinaan keluarga dan penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri (Pasal 1 ayat 9 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)
4. **Rumah susun komersial** yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memperoleh keuntungan (Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun)

Dari empat jenis rumah susun tersebut,apartemen atau kondominium masuk ke dalam golongan rumah susun komersial dimana memang pihak yang membangun rumah susun mengincar konsumen golongan menengah keatas dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan. Setiap rumah susun di Indonesia dibangun oleh pihak yang dikenal dengan sebutan *developer*. *Developer* atau yang disebut pelaku pembangunan dalam Pasal 1 ayat 15 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 adalah setiap orang atau pemerintah yang melakukan pembangunan rumah susun. Yang dimaksud setiap orang dari definisi tersebut adalah perseorangan dan/atau badan hukum yang didirikan oleh

¹⁸ Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, *Analisa dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertifikat Pemilikan Rumah Susun*, (Jakarta:1994), hlm.15

¹⁹ Arie S. Hutagalung. *Condominium dan Permasalahannya*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002, hlm. 3.

²⁰ *Ibid*

Warga Negara Indonesia yang melaksanakan kegiatan usahanya di bidang pembangunan perumahan dan pemukiman.

Mengacu pada empat jenis rumah susun yang telah disebutkan diatas, umumnya pihak pengembang dari rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun negara adalah pemerintah karena sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, pembangunan ketiga jenis rumah susun tersebut adalah tanggung jawab dari pemerintah namun tidak menutup kemungkinan bagi perorangan atau badan hukum Indonesia untuk membangun ketiga jenis rumah susun tersebut. Perorangan atau badan hukum Indonesia yang melaksanakan pembangunan rumah susun golongan tersebut akan mendapatkan bantuan atau kemudahan dari pemerintah.

Untuk pembangunan rumah susun komersial, Pasal 16 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 menjelaskan bahwa hal itu dilaksanakan oleh perorangan atau badan hukum Indonesia. Terdapat kewajiban bagi *developer* rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum dengan luas minimal 20% dari rumah susun komersial yang dibangun. Lokasi rumah susun umum tersebut dapat dibangun diluar wilayah rumah susun komersial namun harus terletak di satu kabupaten atau kota yang sama.

Seiring dengan berjalannya globalisasi dan keinginan pemerintah untuk mendorong masuknya investasi asing, maka dikeluarkanlah peraturan-peraturan yang khusus mengatur terkait kepemilikan rumah susun di Indonesia bagi orang asing untuk memperjelas dan mempermudah orang asing yang hendak membeli rumah susun di Indonesia. Pemerintah menerbitkan dua peraturan untuk mengatur hal ini yaitu:

1. **Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015** tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia
2. Peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 yaitu **Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016** tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

Diterbitkannya peraturan diatas bertujuan untuk:²¹

1. Memberikan kepastian hukum atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh Orang Asing;
2. Mencegah peralihan hak yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau di luar sistem hukum administrasi pertanahan di Indonesia oleh Orang Asing dengan Warga Negara Indonesia.

Pada dasarnya, pengertian orang asing adalah orang bukan warga Negara Indonesia. Hal ini dikemukakan di dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan. Pengertian yang sama juga dapat dilihat di dalam Pasal 1

²¹ Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2016, Pasal 2 ayat 2

ayat 9 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian. Menurut Adrian Sutadi, orang asing yang berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia dan saat melaksanakan kegiatan tersebut baik secara berkala ataupun suatu waktu tertentu membutuhkan adanya rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.²²

Konsep berkedudukan di Indonesia bukan berarti orang asing tersebut harus bertempat tinggal secara tetap atau berdomisili di wilayah Indonesia, tetapi orang asing itu harus menjalankan suatu kegiatan ekonomi di Indonesia dan untuk menjalankan pekerjaannya tersebut memerlukan tempat tinggal atau hunian. Keberadaan orang asing yang memberikan manfaat, bekerja atau berinvestasi di Indonesia sesuai dengan definisi di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tidaklah harus secara fisik untuk waktu yang berkepanjangan atau terus-menerus. Kemajuan di bidang komunikasi dan transportasi memungkinkan orang asing tersebut untuk melaksanakan kegiatan usahanya tanpa harus hadir secara fisik namun cukup hadir dalam waktu-waktu tertentu saja. Walaupun kehadiran orang asing tersebut hanya dalam waktu tertentu, mereka tetap membutuhkan adanya tempat tinggal atau hunian bila datang untuk memelihara kepentingan tersebut.²³

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 juga menjelaskan lebih lanjut bahwa orang asing yang hendak membeli rumah susun di Indonesia haruslah memiliki izin tinggal di Indonesia. Definisi izin tinggal menurut Pasal 1 ayat 21 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 adalah:²⁴

“**Izin tinggal** adalah izin yang diberikan kepada Orang Asing oleh Pejabat Imigrasi atau pejabat dinas luar negeri untuk berada di Wilayah Indonesia”

Bentuk dari izin tinggal yang dimaksud di dalam kedua pasal diatas adalah Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS) dan/atau Kartu Izin Tinggal Tetap (KITAP). Orang asing dapat mengajukan permohonan KITAS atau KITAP melalui Kepala Kantor Imigrasi atau Pejabat Imigrasi ditunjuk yang wilayah kerjanya meliputi wilayah orang asing tersebut tinggal. Ketentuan mengenai KITAS dan KITAP dapat dilihat dari Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2016.

Pemberian KITAS dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia atau Pejabat Imigrasi yang ditunjuk.²⁵ Pemberian KITAS dilakukan kepada :²⁶

- a. Orang Asing yang masuk Wilayah Indonesia dengan Visa tinggal terbatas;
- b. Anak yang pada saat lahir di Wilayah Indonesia ayah dan/atau ibunya pemegang KITAS ;

²² Adrian Sutadi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Jakarta:Pradnya Paramita,2009, hal.268

²³ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Surabaya:Kencana,2014, hal.355

²⁴ Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang *Keimigrasian*, LN No:52 Tahun 2011, TLN:5216, Pasal 1 ayat 21

²⁵ *Ibid*, Pasal 52

²⁶ *Ibid*

- c. Orang Asing yang diberikan alih status dari Izin Tinggal kunjungan;
- d. Nakhoda, awak kapal, atau tenaga ahli asing di atas kapal laut, alat apung, atau instalasi yang beroperasi di wilayah perairan dan wilayah yurisdiksi Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
- e. Orang Asing yang kawin secara sah dengan warga negara Indonesia; atau
- f. Anak dari Orang Asing yang kawin secara sah dengan warga negara Indonesia.

Sedangkan untuk KITAP dapat dibagi menjadi dua golongan yaitu KITAP yang diberikan melalui alih status KITAS menjadi KITAP atau yang langsung diberikan KITAP. Pemberian KITAP yang dilakukan melalui alih status diberikan kepada:²⁷

- a. Orang Asing pemegang Izin Tinggal terbatas sebagai rohaniawan, pekerja, investor, dan lanjut usia;
- b. Keluarga karena perkawinan campuran;
- c. Suami, istri, dan/atau anak dari Orang Asing pemegang Izin Tinggal Tetap;
- d. Orang Asing eks warga negara Indonesia dan eks subjek anak berkewarganegaraan ganda Republik Indonesia

KITAP yang diberikan secara langsung dapat diberikan kepada:²⁸

- a. Eks subyek anak berkewarganegaraan ganda Republik Indonesia yang memilih kewarganegaraan asing;
- b. Anak yang lahir di Indonesia dari Orang Asing pemegang Izin Tinggal Tetap; dan
- c. Warga negara Indonesia yang kehilangan kewarganegaraan Indonesia di Wilayah Indonesia.

Hal yang membedakan KITAS dan KITAP adalah jangka waktu dari masing-masing izin tinggal tersebut. Jangka waktu dari KITAS adalah paling lama 2 tahun dan dapat diperpanjang lagi sebanyak 2 tahun dengan total jangka waktu izin tinggal yang diberikan melalui KITAS tidak melebihi 6 tahun.²⁹ Untuk orang asing yang melakukan pekerjaan, KITAS diberikan untuk jangka waktu maksimal 90 hari dan dapat diperpanjang lagi sebanyak 30 hari dengan total jangka waktu sebanyak 180 hari.³⁰

²⁷ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013, Pasal 152

²⁸ *Ibid*

²⁹ *Ibid*, Pasal 148

³⁰ *Ibid*, Pasal 149

Untuk KITAP diberikan dalam jangka waktu 5 tahun dan dapat diberikan perpanjangan izin tinggal dengan waktu yang tidak terbatas sepanjang izin tinggal tersebut tidak dicabut.³¹

Orang asing sebagai subjek hukum memiliki keterbatasan dalam status hak atas tanah sebagaimana dijelaskan di dalam UUPA. Bagi orang asing atau badan hukum asing, satu-satunya hak atas tanah yang dapat diberikan kepada mereka adalah Hak Pakai.³² Filosofi dasar juga ini ditercermin di dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Tata Ruang Nomor 29 Tahun 2016 yang menjelaskan bahwa jenis rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah:

1. Satuan Rumah Susun yang dibangun diatas Hak Pakai
2. Satuan Rumah Susun yang berasal dari konversi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Selain batasan dari jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing dan harus membeli unit baru, pemerintah juga mengatur batasan minimal harga rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing. Tujuan dari adanya batasan minimal ini adalah untuk mencegah orang-orang asing membeli satuan rumah susun yang diperuntukkan untuk golongan rakyat Indonesia yang berpenghasilan menengah kebawah. Perlindungan ini sejalan dengan tujuan pembangunan rumah susun salah satunya adalah untuk memberi fasilitas hunian bagi golongan masyarakat yang masih belum mampu.

Di sisi lain, pemerintah juga ingin mempermudah orang asing dalam proses pembelian rumah susun mengingat adanya keterbatasan dari hak atas tanah satuan rumah susun mengingat berdasarkan UUPA orang asing hanya boleh memegang Hak Pakai. Salah satu kemudahan yang diberikan oleh pemerintah menyangkut hal ini diatur di dalam Pasal 6 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Tata Ruang Nomor 29 Tahun 2016 menyatakan bahwa:

“Sarusun yang dibangun di atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Orang Asing karena jual beli, hibah, tukar menukar, dan lelang, serta cara lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak, maka Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun **langsung diberikan dengan perubahan menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun** kepada Orang Asing yang bersangkutan.”

Berdasarkan isi pasal tersebut, jika ada orang asing yang membeli sebuah unit satuan rumah susun diatas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan melalui pemindahan hak maka secara otomatis akan dikonversi menjadi Hak Pakai Atas Satuan Rumah Susun (HPSRS). Proses konversi ini dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui akta pemindahan hak dan Pejabat Lelang yang membuat akta risalah lelang atas HMSRS tersebut. Hal ini mempermudah orang asing sehingga mereka bisa membeli rumah susun diatas tanah Hak Guna Bangunan karena umumnya pembangunan rumah susun di Indonesia khususnya Jakarta dilakukan diatas tanah HGB. Setelah membeli rumah susun diatas tanah HGB tersebut maka secara otomatis akan dikonversi menjadi HPSRS.

³¹ *Ibid*, Pasal 155

³² Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Dasar....*, Pasal 42

Terkait jangka waktu dari Hak Pakai atas Sarusun hasil konversi, terdapat dua macam tergantung bagaimana orang asing tersebut memperoleh Hak Pakai atas Satuan Rumah Susun. Jika perolehan rumah susun tersebut diperoleh secara pertama kali (dalam artian bahwa orang asing tersebut membeli unit rumah susun baru), maka jangka waktu yang diberikan adalah sebanyak 30 tahun. Setelah jangka waktu tersebut habis maka dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun serta diperbaharui lagi sebanyak 30 tahun.³³ Jika orang asing tersebut memperoleh rumah susun melalui pemindahan hak seperti jual-beli, hibah, tukar menukar, dan cara cara lainnya, maka jangka waktu yang diperoleh adalah jangka waktu sisa dari Hak Milik atas Sarusun tersebut. Jika sudah habis maka dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun dan diperbaharui lagi untuk jangka waktu 30 tahun.³⁴

Konsep dari perubahan hak atas tanah menjadi Hak Pakai untuk subjek hukum orang asing mengacu pada konsep bahwa hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh suatu subjek hukum mengikuti status subjek hukum tersebut.³⁵ Di dalam UUPA sudah ditegaskan bahwa hak atas tanah yang paling sesuai untuk orang asing adalah Hak Pakai sehingga berdasarkan ketentuan tersebut maka Hak Pakai lah yang harus diberikan kepada orang asing.

Singapura sebagai negara tetangga Indonesia memiliki sistem rumah susun yang sudah tertata rapih. Konsep kepemilikan hak atas tanah di Singapura menyatakan bahwa setiap tanah dikuasai oleh negara sehingga bukan merupakan subjek dari kepemilikan mutlak namun berbasis jangka waktu tertentu.³⁶ Negara selanjutnya mengeluarkan hak atas tanah yang umumnya dikenal dengan sebutan *estate*. Jangka waktu hak atas tanah di Singapura dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu:³⁷

1. *Freehold Estate* yaitu tanah yang dipegang hak atas tanahnya oleh seseorang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan. Terdapat dua jenis freehold estate yaitu yang dapat diwariskan dan yang berlaku hanya sebatas seumur hidupnya.
2. *Leasehold Estate* yaitu tanah yang jangka waktu nya ditentukan, umumnya 99 tahun atau 999 tahun.
3. *Estate in Perpetuity* yaitu tanah yang dimiliki oleh seseorang dalam jangka waktu yang tidak ditentukan sesuai dengan syarat-syarat tertentu yang ditentukan di dalam *State Lands Act*. Setiap tanah sebelum tanggal 1 Maret 1961 digolongkan dalam kategori ini bagi pemegang hak atas tanahnya.

³³ Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2016, Pasal 9 ayat 1

³⁴ *Ibid*, Pasal 9 ayat 2

³⁵ *Ibid*, Pasal 2 ayat 1

³⁶ Tan Sook Yee, Tang Hang Wu, Kelvin FK Low, *Principles of Singapore Land Law*, Cet.3, (Singapura: LexisNexis, 2009), hlm.12

³⁷ Halsbury, *Halsbury's Law of Singapore*, Vol.14, Singapura: Butterworths Asia, 2005

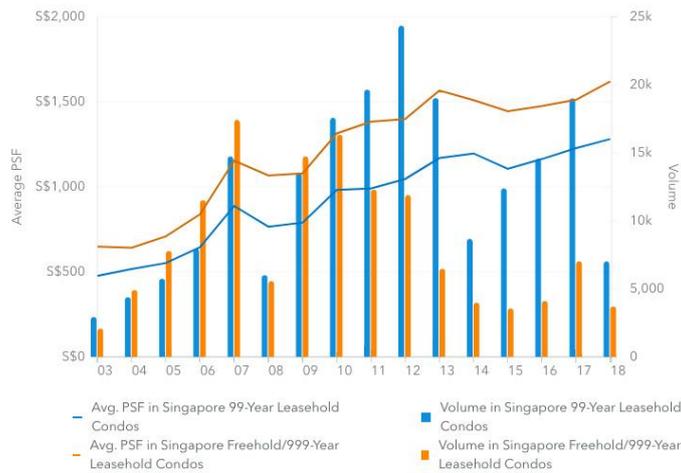
Condominium untuk orang asing di Singapura umumnya berada di atas *freehold estate* atau *leasehold estate* dengan jangka waktu 99 tahun. Untuk tanah yang berada di atas *leasehold*, apabila jangka waktu tersebut habis maka tanah akan dikembalikan kepada negara dan hak atas tanah tersebut hapus.

Jika dilihat sekilas, tentunya condominium yang berada di atas tanah *freehold estate* merupakan jenis yang lebih menarik untuk dibeli bagi orang asing. Permasalahannya adalah jumlah condominium yang berada di atas tanah *freehold* sekarang ini semakin sedikit. Condominium yang berada di atas tanah *freehold* juga dijual dengan harga yang lebih mahal dibanding condominium yang berada di atas tanah *leasehold*. Sebagai referensi perbandingan **jumlah transaksi** atas condominium tanah *freehold* (termasuk *leasehold 999 tahun*) dan *leasehold 99 tahun* dapat dilihat ditabel dibawah ini:

Dari tabel diatas dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

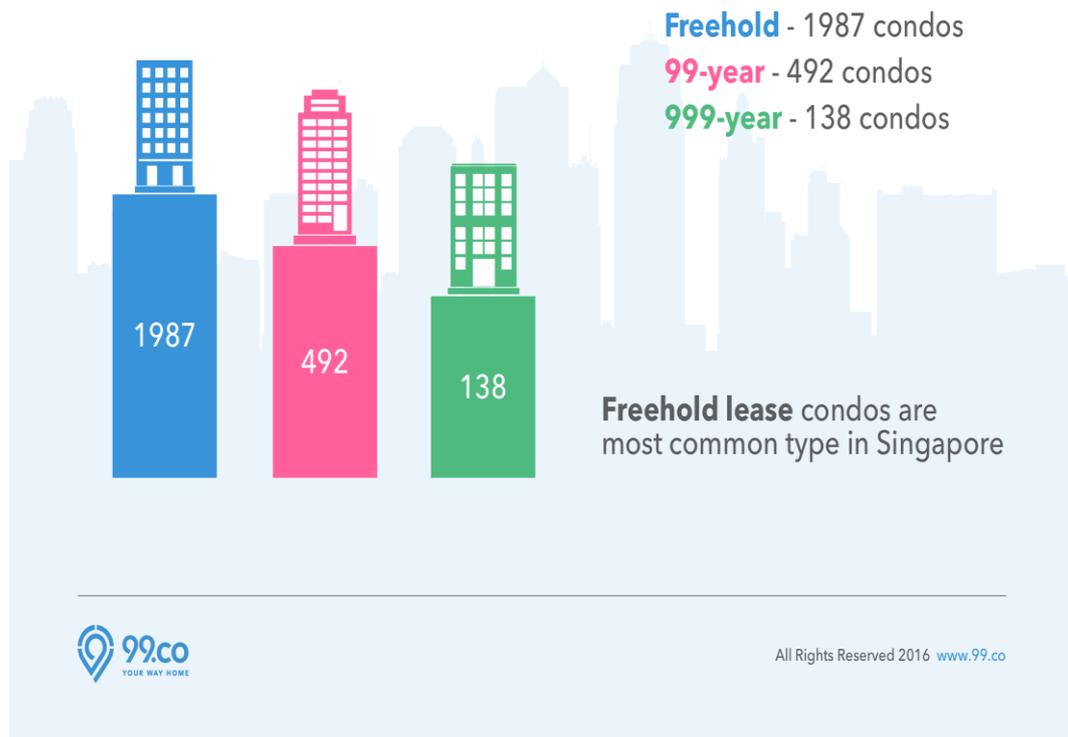
1. Pada tahun 2007, jumlah transaksi condominium *freehold* lebih banyak daripada condominium *leasehold*
2. Pada tahun 2016 hingga tahun 2018 (sekarang), jumlah transaksi condominium *leasehold* jauh melebihi jumlah transaksi condominium *freehold*
3. Harga per kaki (price per square feet) dari condominium *freehold* lebih tinggi sekitar 20% daripada harga tanah condominium *leasehold*

Sebagai perbandingan, juga dapat dilihat tabel jumlah condominium di Singapura dibagi berdasarkan jenis hak atas tanahnya:



Source: URA, Realis, 99.co

Number of condos by tenure



All Rights Reserved 2016 www.99.co

Dari data yang ditampilkan diatas, dapat dilihat bahwa jumlah condominium *freehold* jauh lebih banyak dibandingkan dengan condominium *leasehold* namun pembeli tetap memilih untuk membeli condominium diatas tanah *leasehold*. Salah satu faktor yang mempengaruhi hal ini adalah terbatasnya jumlah pembangunan condominium baru yang berada diatas tanah *freehold*. Selain itu, pembeli ternyata lebih mengutamakan faktor-faktor lain selain dari status hak atas tanah nya. Faktor utama yang paling berpengaruh dan diperhatikan oleh pembeli adalah lokasi dari

condominium. Sebuah condominium dengan hak atas tanah *leasehold* 99 tahun yang terletak di pusat kota tentunya akan lebih menarik perhatian dan berharga lebih mahal dibandingkan sebuah condominium *freehold* yang terletak di pinggiran kota.

Lebih lanjut lagi, keuntungan dari condominium *leasehold* 99 tahun adalah pemilik dari condominium mendapatkan pemasukan sewa lebih besar dibanding harga pembelian awal apabila pemilik memutuskan untuk menyewakan condominium tersebut. Sebagai contoh, condominium A merupakan condominium *leasehold* dengan harga S\$3.000.000 (tiga juta dolar Singapura) dan disewakan oleh pemiliknya dengan harga S\$5.000 (lima ribu dolar Singapura) setiap bulannya (satu tahun berarti menghasilkan sewa sebanyak S\$60.000). Artinya setiap tahun persentase hasilnya adalah sebesar 2%. Di sebelah condominium A, terdapat condominium B dengan fasilitas identik namun berada di atas tanah *freehold*. Dikarenakan berada di atas tanah *freehold*, maka awal mulanya pemilik condominium membeli dengan harga S\$3.300.000 (tiga juta tiga ratus ribu dolar Singapura) sedangkan harga sewa tetap tidak terpengaruh atas jangka waktu hak atas tanah di atasnya. Dampaknya adalah harga sewa condominium A dan B adalah sama dan persentase hasil sewa dari condominium B lebih kecil yaitu sebesar 1,82%. Jadi bagi pemilik atau orang asing yang hendak menyewakan condominiumnya, lebih menguntungkan untuk memperoleh condominium *leasehold*.

Persamaan filosofis dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia dan Singapura dapat dilihat dari jangka waktu kepemilikan hak atas tanah yang ada. Baik di Indonesia dan Singapura memiliki suatu bentuk hak atas tanah yang memiliki jangka waktu tidak terbatas yaitu Hak Milik di sistem hukum Indonesia dan *freehold* dalam sistem hukum Singapura. Selain hak atas tanah yang tidak terbatas jangka waktunya, terdapat pula hak atas tanah untuk rumah susun yang dibatasi jangka waktunya di kedua negara tersebut yaitu *leasehold* di negara Singapura dan Hak Guna Bangunan di Indonesia walaupun memang terdapat perbedaan di jangka waktu berlakunya.

Selain persamaan ataupun kemiripan di atas, Indonesia dan Singapura memiliki konsep kepemilikan atas rumah susun bagi orang asing yang cukup berbeda secara filosofis. Hal ini dikarenakan adanya perbedaan antara hukum tanah Indonesia dan hukum tanah Singapura. Hukum tanah Indonesia tidak mengenal adanya sistem *Strata Title* dikarenakan menganut hukum Kontinental Eropa peninggalan Belanda sedangkan hukum tanah Singapura mengenal sistem *Strata Title* yang berasal dari hukum Inggris atau *Common Law*.

Hukum tanah di Indonesia mengambil asas-asas dari hukum tanah adat yang salah satunya merupakan asas pemisahan horizontal (*Horizontal Scheiding*). Contoh dari adanya asas pemisahan horizontal ini dapat dilihat dari Hak Tanggungan. Tanah di dalam hukum peratanahan Indonesia memiliki arti permukaan bumi dan hak atas tanah adalah hak atas sebagian permukaan bumi tersebut yang berbatas dua dimensi yaitu panjang dan lebar.³⁸ Hal ini berbeda dengan asas pertanahan yang dianut di negara Singapura yaitu asas *accessie* atau asas perlekatan. Asas perlekatan tanah menyatakan bahwa setiap bangunan dan tanaman di atas suatu bidang tanah merupakan satu kesatuan dan bagian dari tanah tersebut. Asas ini tercermin dalam Pasal 4 *Land Title Act* 1993.

³⁸ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria: Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanannya*, Bagian Pertama, Jilid I, Djambatan: Jakarta, 2003, hal.18

Dikarenakan Singapura menganut asas perlekatan diatas maka perlu adanya suatu konsep yang mengatur adanya pemisahan kepemilikan tanah dan bangunan diatasnya. Konsep itulah yang dikenal dengan julukan *Strata Title*. Pemisahan tanah dan bangunan ini di Singapura diatur di dalam *Land Title Strata Act*. Hal ini dapat dilihat dari tujuan pembuatan *Land Title Strata Act* yaitu untuk memfasilitasi pembagian tanah ke dalam *Strata* atau tingkatan. *Strata* sendiri berasal dari kata *Stratum* yang artinya adalah lapisan. Kumpulan dari *Stratum* itu disebut *Strata*. Konsep *Strata Title* adalah suatu bentuk kepemilikan dalam pembangunan apartemen atau kondominium secara bertingkat dimana bangunan dianggap terpisah dari tanahnya. Maksud terpisah disini adalah kepemilikan dari bangunan dan unit-unit apartemen atau kondominium tidak berarti secara otomatis menjadi pemilik tanah dimana apartemen atau kondominium tersebut dibangun.

Konsep tersebut tentu sangat berbeda dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dimana unit rumah susun dijual berikutan dengan tanahnya sebagai sebuah kesatuan. Jadi, penggunaan kata-kata *Strata Title* yang biasa digunakan oleh para developer dalam mempromosikan rumah susun di Indonesia tidaklah tepat sebab hukum Indonesia tidak pernah mengenal adanya sistem *Strata Title*. Konsep Hak Milik atas Satuan Rumah Susun memang jika dilihat secara sekilas mirip dengan konsep *Strata Title* di negara Singapura, namun pada hakikatnya memiliki perbedaan mendasar yang bersifat filosofis yang berasal dari hukum tanah masing-masing negara tersebut. Hal ini sesuai dengan doktrin atau asas hukum *Lex Rei Sitae* yang mengatakan bahwa hukum yang berlaku atas suatu benda tidak bergerak adalah hukum dimana benda tidak bergerak itu terletak atau berada.

Perbedaan selanjutnya yang dapat secara jelas dilihat diantara peraturan rumah susun di Indonesia dan Singapura adalah jenis hak atas tanah yang dapat dipegang oleh orang asing yang membeli kondominium. Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 29 Tahun 2016 secara jelas menyatakan bahwa hunian dalam bentuk satuan rumah susun yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah rumah susun yang dibangun diatas tanah Hak Pakai atau yang dikonversi dari Hak Milik atas Sarusun menjadi Hak Pakai atas Sarusun. Dasar dari pasal ini dapat dilihat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria dimana dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing adalah Hak Pakai.³⁹ Jangka waktu dari Hak Pakai setelah diperpanjang dan diperbaharui lagi adalah selama 80 tahun.

Untuk orang asing yang hendak membeli kondominium di Singapura, tidak ada batasan jenis hak atas tanah yang dapat diperoleh. Batasan-batasan terhadap orang asing di Singapura bukan berada terhadap hak atas tanah yang dapat diperoleh namun terhadap jenis properti yang dapat dibeli oleh orang asing (contohnya: untuk membeli rumah tetap, orang asing memerlukan persetujuan *Singapore Land Authority*). Jadi orang asing di Singapura bebas untuk membeli kondominium yang berada diatas tanah *freehold* dengan jangka waktu tak terbatas ataupun *leashold* yang berjangka waktu 99 tahun. Selain itu larangan juga diatur agar orang asing tidak dapat membeli HBD Flat (rumah susun umum) yang memang dibangun oleh pemerintah khusus untuk pengadaan hunian bagi masyarakat Singapura.

Regulasi Indonesia juga mengatur adanya batasan minimum harga dari kondominium yang dapat dibeli oleh orang asing. Hal ini berbeda dengan sistem

³⁹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar....*, Pasal 42

pengaturan di Singapura yang tidak memberikan adanya batasan minimal terhadap harga condominium yang dapat dibeli oleh orang asing. Pemerintah Singapura membebaskan pajak lebih bagi orang asing yang hendak membeli condominium di Singapura. Pajak lebih tersebut dikenal dengan sebutan *Additional Buyer Stamp Duty* dan untuk orang asing persentase yang dikenakan adalah sebesar 20% dari harga transaksi atau harga pasar dari condominium yang dibeli manapun yang lebih tinggi.

Pemerintah Singapura juga sudah mengantisipasi agar orang asing tidak membeli condominium dengan tujuan untuk spekulasi dan mengambil keuntungan secara cepat. Hal ini diterapkan melalui adanya *Seller Stamp Duty* yaitu adanya persentase pajak yang dikenakan kepada penjual dari nilai transaksi penjualan atau harga pasar (manapun yang lebih tinggi) apabila condominium tersebut baru dimiliki dalam jangka waktu tertentu. Adanya *Seller Stamp Duty* ini mendorong bagi orang asing yang hendak membeli condominium di Singapura untuk menyimpan dalam jangka waktu panjang. Sebetulnya sah-sah saja sebagai orang asing untuk membeli condominium di suatu negara dengan tujuan untuk investasi. Hal ini merupakan salah satu indikator bahwa suatu negara dianggap maju atau memiliki prospek yang cerah. Namun ada baiknya pemerintah menerapkan suatu regulasi yang mencegah terjadinya *short selling* (penjualan dalam jangka waktu pendek) yang dapat menyebabkan kenaikan harga properti secara artifisial sehingga merugikan warga negaranya sendiri karena tidak mampu bersaing secara ekonomi atas kenaikan harga tersebut. Indonesia sendiri belum menerapkan adanya suatu regulasi yang dapat mengatur harga pasar

Singapura sebagai negara yang mengandalkan investasi asing untuk pemasukannya menerapkan regulasi-regulasi yang bersifat terbuka dan bertujuan untuk mendorong masuknya investasi asing ke negaranya. Hal ini tidak berbeda dengan regulasi rumah susun atas orang asing yang tidak berbelit-belit dan mudah dimengerti. Laporan Bank Dunia yaitu “Doing Business 2014” menyatakan bahwa Singapura adalah negara termudah untuk melaksanakan kegiatan bisnis. Pemerintah Singapura secara aktif mengejar investasi asing sebagai salah satu dasar pilar ekonomi negaranya berhasil mengubah negara Singapura menjadi pusat perdagangan di Asia dan sebagai dampaknya banyak perusahaan asing yang membuka dan menjalankan usahanya di Singapura. Kepercayaan yang tinggi terhadap Singapura oleh orang asing juga tercermin dalam tingkat bebas korupsi dan ekonominya yang dapat dilihat di bawah ini⁴⁰

Barometer	Tahun	Peringkat
TI Corruption Index	2013	5
Heritage Economic Freedom	2013	2
World Bank Doing Business	2014	1

Apabila kita berkesimpulan semata-mata bahwa tingginya tingkat investasi asing di Singapura hanya dikarenakan kemudahan orang asing memperoleh properti disana, tentu itu sebuah pemikiran yang tidak tepat. Kemudahan orang asing untuk memperoleh

⁴⁰ www.state.gov/documents/organization/227436.pdf

properti atau tempat tinggal di Singapura hanyalah **salah satu** dari sekian banyak faktor pertimbangan orang asing yang hendak melakukan investasi di suatu negara. Secara umum, faktor-faktor yang mempengaruhi ketertarikan orang asing untuk menanamkan modal di suatu negara adalah: kemudahan dan transparansi perizinan, konsistensi penegakan hukum dan peraturan perundangan, kualitas sumber daya manusia, kestabilan politik.

Dalam rangka memberikan kemudahan dan transparansi bagi para investor asing, pemerintah Singapura meluncurkan sebuah portal internet yaitu www.reach.gov.sg untuk menerima masukan atas draft atau rancangan peraturan yang akan dikeluarkan. Singapura mendorong terciptanya kondisi hukum yang kondusif dan efisien dalam pelaksanaan bisnis. Hukum perpajakan, perburuhan, properti, ekonomi, keamanan dirancang dengan mempertimbangkan kepentingan dari masyarakat Singapura sendiri dan kepentingan investor asing. Perolehan perizinan untuk melakukan kegiatan usaha sangatlah jelas dan transparan. Untuk mempermudah dan memperjelas prosedur perizinan, pemerintah Singapura menerbitkan sebuah portal internet yaitu licences.business.gov.sg sebagai suatu portal terpadu untuk mengajukan perizinan atas berbagai macam hal. Hal ini tentu sangat bertolak belakang dibandingkan dengan peraturan perizinan di Indonesia yang tidak jelas, berbelit-belit dan rawan menimbulkan korupsi.

Pemberantasan korupsi juga salah satu faktor yang berkaitan dengan kemudahan perizinan dan konsistensi penegakan hukum. Singapura merupakan negara paling tidak korup di Asia dan merupakan salah satu negara paling tidak korup di dunia. Hal ini dapat dilihat dari peringkat *Transparency Index* (TI) dimana Singapura secara konsisten berada di peringkat 5 besar. Penegakan hukum atas korupsi sangatlah tegas di Singapura yang tercermin dari *Prevention of Corruption Act* dan dilaksanakan oleh badan anti korupsi yaitu *Corrupt Practices Investigation Bureau*. Jika ada kasus korupsi yang terungkap, pemerintah menyikapi dengan serius, cepat dan memberikan hukuman yang tegas dan secara umum. Sebagai perbandingan, di dalam peringkat *Transparency Index 2017*, Singapura berada di peringkat 6 sedangkan Indonesia berada di peringkat 96.⁴¹ Rendahnya tingkat korupsi di Singapura memberikan rasa aman kepada orang asing untuk melakukan penanaman modal dikarenakan birokrasi yang ada menjadi tidak berbelit-belit.

Kedua faktor diatas juga dipengaruhi secara langsung oleh sumber daya manusia nya. Lawrence M. Freidman menyatakan bahwa kesuksesan dari penegakan hukum itu bergantung dari tiga unsur yaitu struktur hukum, substansi hukum dan budaya hukum yang ada di dalam masyarakat.⁴² Struktur hukum adalah lembaga hukum yang memiliki tujuan menjalankan hukum yang sudah ada. Substansi hukum adalah peraturan, norma dan perilaku dari para aparaturnya yang menjalankan sistem hukum tersebut. Substansi hukum ini menekankan penerapan hukum secara riil bukan hanya berdasarkan peraturan tertulis. Budaya hukum adalah sikap masyarakat dalam menghadapi hukum yang ada. Maksud dari sikap adalah pola pemikiran dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalah gunakan.

⁴¹www.transparency.org/news/feature/corruption_perceptions_index_2017

⁴² Lawrence M. Freidman, "*American Law: An Introduction*", cet.2 (New York: W.W Norton and Company, 1997). Hal 506

Jika dikaitkan dengan permasalahan yang ada saat ini yaitu ketidakjelasan dari hukum di Indonesia yang berbelit-belit, hal ini juga terkait dari sumber daya manusia yang menjalankan hukum tersebut di lapangan. Jika sumber daya manusia yang menjalankan sistem itu sudah hidup berkecukupan, berpendidikan tinggi dan memiliki moral dan akhlak yang baik tentu saja praktik korupsi yang menyebabkan inkonsistensi penegakan hukum bisa diberantas. Dampaknya adalah Indonesia di mata investor asing merupakan negara yang bersih dan mereka berani melakukan investasi di Indonesia karena ada jaminan hukum yang jelas dan transparan.

Salah satu faktor lain yang cukup berpengaruh adalah kestabilan politik dari suatu negara. Kondisi kestabilan politik ini sangatlah penting karena orang asing tentu saja khawatir investasi yang mereka tanam dapat sewaktu-waktu hangus akibat gejolak politik yang mengganggu keamanan negara. Sebagai perbandingan, Singapura tidak pernah memiliki sejarah kekerasan bermotif politik dan kejadian yang menimbulkan kerugian terhadap investasi asing di negaranya. Hal ini dikarenakan sejak tahun 1959, Singapura berada dibawah kendali *People's Action Party* yang memegang hampir 90% dari jumlah bangku di parlemen. Dampaknya adalah kondisi politik di Singapura selalu stabil dan kondusif untuk melaksanakan kegiatan usaha.

Kondisi ini tentu saja berbeda dengan Indonesia dimana terdapat banyak sejarah kekerasan dengan motivasi politik yang menimbulkan kerugian bagi investasi asing. Perhitungan dari investor asing sederhana saja, jika stabilitas politik suatu negara bisa terjamin, mereka akan meningkatkan investasi mereka. Instabilitas politik yang ada juga menimbulkan dampak terhadap hukum yaitu memunculkan ketidakpastian penegakan hukum. Investor asing umumnya dalam melaksanakan kajian awal (*Feasibility Study*) sebelum menanamkan modal di suatu negara akan mempertimbangkan tiga hal yaitu:⁴³ *economic opportunity* (Kesempatan Ekonomi), *legal certainty* (Kepastian Hukum), *political stability* (Kestabilan Politik)

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa hukum erat kaitannya dengan ekonomi. Namun bukan berarti hukum semata-mata dirancang untuk meningkatkan kemajuan ekonomi. Amartya Sen dalam bukunya yang berjudul "*Against Injustice*" yang ditulis ulang oleh Reiko Gotoh dan Paul Dumouchel memberikan pendirian bahwa:

"legal arrangements can be useful for economic accomplishments, but this does not imply that any integration of economics and law must take law to be nothing other than a servant. law judged not only by how it serves economic goal".

Adapun makna dari pendapat Sen ini adalah bahwa hukum bukanlah budak atau pembantu ekonomi dan kemajuan hukum tidak hanya sekadar dilihat dari kemajuan perekonomian suatu negara. Memang pada dasarnya proses perkembangan sosial dan ekonomi memiliki banyak dimensi dan perkembangan dalam bidang hukum menjadi salah satu dari dimensi tersebut. Tetapi hal tersebut tidaklah menjadikan tolak ukur keberhasilan hukum dinilai dari pertumbuhan Pendapatan Nasional Bruto atau tingginya tingkat investasi asing di suatu negara. Proses perkembangan suatu negara tidaklah dapat dinilai berjalan dengan mulus hanya dengan melihat dari segi kemajuan dari objek ekonomi misalnya berkurangnya angka kemiskinan atau melalui data kemajuan

⁴³ Pancras J. Nagy, *Country Risk: How to Assess, Quantify and Monitor*, (London: Euromony Publications, 1979), hlm.54

pertumbuhan ekonomi lain, sedangkan di sisi lain banyak rakyat yang dihukum secara tidak adil, banyak pelaku kejahatan bebas berkeliaran sementara masyarakat sipil yang tidak bersalah berakhir di balik jeruji besi.

Amartya Sen berpendapat bahwa idealnya hukum bertindak sebagai panglima yang mengatur kegiatan ekonomi agar pelaksanaan berjalan sesuai dengan aturan dan norma yang berlaku serta memastikan tidak ada pihak yang dirugikan karena proses kegiatan ekonomi yang bersangkutan. Hukum dalam hal ini tidaklah tunduk dan berperan sebagai budak ekonomi, justru sebaliknya. Segala kegiatan dalam sektor ekonomi harus berjalan sesuai dengan hukum positif yang berlaku terhadapnya.

Singapura sebagai suatu negara telah berhasil melaksanakan konsep-konsep yang disebutkan oleh Amartya Sen tersebut. Penegakan hukum dilakukan secara adil, pemerintah membuat peraturan-peraturan yang bertujuan untuk memajukan dan meningkatkan kesejahteraan rakyatnya. Pemerintah juga secara aktif mendorong dan mensubsidi pendidikan sehingga memunculkan kualitas sumber daya manusia yang tinggi. Sebagai dampaknya timbullah kestabilan politik dan kepastian hukum positif yang mendorong investor asing untuk menanamkan modalnya. Kemudahan bagi investor asing hanyalah salah satu dari sekian banyak faktor yang ada bukan merupakan faktor utama

Indonesia memang perlu banyak belajar dari Singapura khususnya dalam aspek penegakan hukum. Peraturan rumah susun yang sekarang ada sudah cukup baik dan memudahkan investor asing yang hendak menanamkan modal di Indonesia. Namun tingkat investasi asing tidak akan naik begitu saja dengan adanya peraturan yang memudahkan mereka memperoleh suatu tempat hunian. Terdapat faktor-faktor lain yang telah dijelaskan diatas yang mempengaruhi pertimbangan orang asing dalam melaksanakan investasi

5. Penutup

Simpulan

Pengaturan rumah susun khususnya terhadap orang asing di Singapura dan Indonesia memiliki beberapa persamaan dan perbedaan serta kelebihan dan kekurangannya masing-masing. Masing-masing negara memiliki kelebihan dan kekurangan dalam peraturannya. Secara garis besar, perbedaan tersebut dapat dibagi dalam beberapa hal yaitu: Jenis Hak atas Tanah, Jangka Waktu Kepemilikan, Sistem Perpajakan, Batasan harga minimal Rumah Susun

Perbedaan-perbedaan diatas secara konseptual disebabkan oleh bedanya sistem hukum pertanahan di Indonesia dan Singapura. Indonesia menganut sistem hukum pertanahan Eropa Kontinental dan Singapura menganut sistem hukum pertanahan yang berasal dari Inggris. Sebagai dampaknya, terdapat perbedaan konsep pertanahan antara kedua negara seperti adanya konsep *Strata Title* di negara Singapura yang tidak dikenal di hukum pertanahan Indonesia.

Selain perbedaan-perbedaan diatas, terdapat persamaan terhadap regulasi rumah susun untuk orang asing antara Singapura dan Indonesia. Sebagai contoh, orang asing di Indonesia dan di Singapura hanya diperbolehkan membeli rumah susun komersial atau

di Singapura disebut *condominium*. Singapura juga mengenal konsep rumah susun umum seperti di Indonesia yaitu *Housing Development Board (HDB) Flat*. Orang asing di Singapura tidak diperkenankan membeli rumah susun HDB dikarenakan rumah susun tersebut merupakan hunian yang dibangun oleh pemerintah untuk rakyatnya yang kurang mampu.

Kemajuan tingkat investasi asing di negara Singapura tidak semata mata hanya disebabkan oleh kemudahan regulasi rumah susun di Singapura bagi orang asing yang hendak mencari hunian namun juga berkaitan dengan empat jenis faktor yaitu :kemudahan dan transparansi perizinan, konsistensi penegakan hukum dan peraturan perundangan, kualitas sumber daya manusia dan kestabilan politik.

Untuk Indonesia bisa meningkatkan tingkat investasi asing, tidak hanya semata-mata melalui kemudahan regulasi bagi pihak asing tetapi terdapat juga faktor-faktor non teknis yang berlaku. Mengambil contoh dari negara Singapura, penegakan hukum yang jelas, konsisten dan transparan merupakan hal yang sama pentingnya dengan kemudahan hukum. Hal ini juga didukung oleh sumber daya manusia yang terpercaya, berpendidikan sehingga mengurangi praktik-praktik korupsi yang layak terjadi di negara-negara berkembang. Faktor lain yang sangat berpengaruh bagi orang asing adalah kestabilan politik. Indonesia bisa banyak belajar dari Singapura bukan hanya dari sisi teknis hukum nya saja tetapi juga dari sisi non teknis baik secara hukum maupun kehidupan bermasyarakat.

Saran

Saran yang dapat diberikan sehubungan dengan penulisan Tesis ini adalah Indonesia sebagai salah satu negara yang sedang berkembang secara ekonomi dapat menjadikan Singapura sebagai salah satu panutan dalam melaksanakan pembangunan rumah susun khususnya dari sisi peraturan. Peraturan yang ada di Indonesia memang sudah cukup baik namun terdapat beberapa aspek khususnya yang berdampak terhadap investasi asing contohnya seperti adanya pajak khusus yang bisa ditiru dari Singapura. Keberadaan peraturan saja tidak cukup untuk membawa dampak positif, hal ini juga harus ditunjang dengan sumber daya manusia yang memadai, konsistensi penegakan hukum dan kejelasan dari peraturan itu sendiri sehingga memudahkan para pihak asing yang hendak memperoleh rumah susun di Indonesia. Hal-hal ini yang menurut saya masih kurang di Indonesia dan dapat meniru Singapura yang tegas dalam melakukan penegakan hukum dan memiliki sumber daya manusia dengan kualitas baik.

6. Daftar Pustaka

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan dan Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing Yang berkedudukan di Indonesia

Executive Condominium and Housing Scheme Act Nomor 10 Tahun 1996

Singapore Residential Property Act Nomor 18 Tahun 1976

Buku

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Penerbit Djambatan, 2008

Hutagalung, Arie S., *Konominium dan Permasalahannya*, Depok; Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007

_____, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002

Kuswahyono, Imam, *Hukum Rumah Susun: Suatu Pengantar Pemahaman*, Jakarta: Banyumedia Publishing, 2004

Mamudji, Sri, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005

Rosmidi, Mimi dan Imam Kuswahyono, *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*, Malang: Setara Press, 2010.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Depok: Penerbit Universitas Indonesia, 2008

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cet.6 Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003

Internet

https://data.gov.sg/dataset/estimated-resident-population-living-in-hdb-flats?resource_id=a7d9516f-b193-4f9b-8bbf-9c85a4c9b61b