

STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN OLEH ORANG ASING DI INDONESIA DAN SINGAPURA

Siti Nurjanah
Gusita Christa

Abstract

Indonesia and Singapore, the two countries are quite attractive to foreign investors, as an ideal choice to invest in property. Indonesia and Singapore, which although the government open up opportunities in foreign ownership of property, but there are also still limited and have restriction by existing regulations. Thus, it doesn't means chance of foreigners to have property are closed at all. Considering type of property with the ownership status can be granted to foreigners is limited, one of them which is flat unit. Therefore, to avoid misunderstanding to the limitations of the type of property, especially flat unit and ownership that can be owned by foreigners and provide legal certainty for foreigners who want to buy a flat unit in Indonesia and/or Singapore, so it is important to do research particularly regarding to the ownership status on flat unit by foreigners in Indonesia and Singapore.

This research is a normative law research or known as normative juridical research be based on comparative law. Data used in this research is secondary data which includes primary legal materials, secondary, and tertiary. With data collection techniques using literature study mode, then the collected data was analyzed by descriptive qualitative analysis.

The research obtained results that there are differences over the status of ownership of flat unit by foreigners in Indonesia and Singapore. Viewed from ownership of flat unit by foreigners in Indonesia and Singapore, ownership in Indonesia is more limited than Singapore which not too restricted in ownership of flat unit by foreigners.

Keywords: *ownership, foreigners, flat, Indonesia, Singapore*

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah sebagai salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia, membuat manusia berlomba-lomba untuk menguasai bidang tanah karena nilai ekonomisnya bagi segala aspek kehidupan manusia. Sehingga tidak jarang tanah menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan.¹ Di atas tanah, manusia mendirikan rumah sebagai tempat tinggal. Secara teoritis dan alami, jumlah manusia akan tumbuh dan berkembang secara kuantitatif, semakin meningkat dan bertambah. Walaupun Negara Indonesia merupakan negara agraris dengan wilayah yang sangat luas, namun perkembangan dan penambahan jumlah manusia tersebut membawa konsekuensi logis tuntutan kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggalnya, akan tetapi disisi lain keadaan tanah statis

¹Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris," *Jurnal Independent*, 2, 59.

tidak bertambah, bahkan dimungkinkan terjadi pengurangan atas proses alam.² Hal demikian memicu perkembangan rumah susun semakin pesat. Selain dapat mengirit penggunaan lahan yang semakin padat ini, tapi juga merupakan salah satu alternatif untuk melakukan penataan penggunaan lahan pertanahan atau sering dikenal dengan penataan ruang.

Penataan ruang diselenggarakan pada dasarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Penataan ruang yang baik, rapi dan teratur seperti di negara-negara maju dapat mendorong kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya.³ Untuk lingkup Asia, salah satu negara yang dianggap cukup sukses dalam penataan ruang adalah Singapura. Hal ini terlihat dari penataan ruang di Singapura begitu rapi dan teratur. Berbicara mengenai penataan ruang dengan cara membangun rumah susun, Singapura sudah lebih awal melakukannya dibanding Indonesia. Singapura memiliki perkembangan yang luar biasa dan saat ini dianggap sebagai *financial hub* di kawasan Asia. Pemerintah Singapura juga membuka izin kepemilikan asing atas properti di Singapura. Mengingat lahan yang terbatas, peraturan yang mereka terapkan juga cukup ketat. Namun, melihat prospek perkembangan Singapura yang bagus, maka tetap saja arus investasi ke negara tersebut tetap besar.⁴ Sejak beberapa tahun lalu misalnya tahun 2011, berdasarkan *Far East Organization* salah satu pengembang terbesar di Singapura, pembeli asal Indonesia termasuk dalam 3 (tiga) pembeli asing teratas yang membeli properti di Singapura. Bahkan berdasarkan data *Urban Redevelopment Authority of Singapore*, lebih dari 1.706 orang Indonesia telah membeli rumah pribadi di Singapura pada tahun 2010. Menurut Yosie Alansa Managing Director PT. Xynergy Realty Indonesia, jenis properti yang paling diincar orang-orang kaya Indonesia adalah bangunan apartemen dan rumah. Ada kebutuhan orang-orang untuk investasi di properti, ini jadi investasi menarik. Kebanyakan dari mereka memilih apartemen di Singapura.⁵

Keberadaan Indonesia sebagai negara berkembang dengan potensi sumber daya manusia yang semakin banyak, tidak jarang membuat investor baik lokal maupun asing mulai menginvestasikan dananya ke beberapa bidang, khususnya properti.⁶ Sebenarnya Indonesia sendiri juga merupakan salah satu negara yang cukup diminati oleh investor asing saat ini karena harga properti di Indonesia relatif murah. Tetapi kepemilikan asing saat ini masih dibatasi oleh peraturan yang ada.⁷ Namun demikian, tidak menutup sama sekali kesempatan investor asing untuk mempunyai properti di Indonesia.

²Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, cet. 2, (Surabaya: LaksBang Justitia Surabaya, 2014), hlm. 10-11.

³Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725, Ps. 1-7).

⁴Tommy Zhu, "Investasi Properti di Indonesia vs Negara Tetangga", <http://www.investors-academy.co.id/download/Investasi%20Properti%20di%20Indonesia%20vs%20Negara%20Tetangga.pdf>, diakses 23 Mei 2015.

⁵Medan Bisnis, "Orang Kaya RI Investasi Properti di Tiga Negara", <http://www.medanbisnisdaily.com/news/read/2014/10/15/123359/orang-kaya-ri-investasi-properti-di-tiga-negara/#.VV4hrfmqkko>, diakses 20 Mei 2015.

⁶Lamudi, "Dimana Daerah Investasi Properti Terbaik", <http://www.lamudi.co.id/journal/dimana-daerah-investasi-properti-terbaik/>, diakses 22 Mei 2015.

⁷Tommy Zhu, *op. cit.*

Berdasarkan paparan diatas, dianggap perlu menelusuri dan menganalisa pengaturan dan ketentuan hukum yang mengatur serta status kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh orang asing di Indonesia dan Singapura. Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, maka Peneliti tertarik untuk membahas lebih lanjut mengenai kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh orang asing di Indonesia dan Singapura. Dengan mengangkat judul “**Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh Orang Asing di Indonesia dan Singapura.**” Dari latar belakang yang telah diuraikan yang dapat diambil menjadi rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana status kepemilikan Satuan Rumah Susun yang diberikan kepada orang asing di Indonesia? bagaimana status kepemilikan Satuan Rumah Susun yang diberikan kepada orang asing di Singapura?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau dikenal dengan penelitian yuridis normatif, yang berbasis perbandingan hukum. Pada penelitian yuridis normatif yang berbasis perbandingan hukum ini, merupakan penelitian yang menekankan dan mencari adanya perbedaan-perbedaan yang ada pada sistem hukum di Indonesia dan Singapura dalam kaitannya dengan status kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh orang asing.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu jenis data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan cara menelusuri literatur yang berhubungan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh dengan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk ketentuan-ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Data sekunder mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan menggunakan cara studi kepustakaan. Teknik pengumpulan data dengan cara studi pustaka dalam hal ini berupa mencari informasi dari suatu sumber yang sudah ada atau dikumpulkan oleh pihak lain atau dari bahan pustaka dengan cara menelusuri literatur yang berhubungan dengan objek penelitian, seperti peraturan perundang-undangan, buku, dokumen resmi, hasil penelitian, jurnal, dan data lain yang diperoleh melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Dalam penelitian ini, metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Data penelitian kualitatif bersifat deskriptif, yaitu data yang berupa kata-kata yang diperoleh dari dokumen resmi, dokumen pribadi, dan dokumen-dokumen lainnya. Data penelitian ini dikumpulkan dan diolah dengan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Data penelitian dianalisis dan dijabarkan dalam bentuk uraian secara rinci berdasarkan interpretasi atau penafsiran data yang ada dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun yang Diberikan kepada Orang Asing di Indonesia

Secara hukum, dalam peraturan perundang-undangan Indonesia kita hanya mengenal

istilah Rumah Susun. Rumah Susun menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU 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. Sarusun menurut Pasal 1 angka 3 UU Rumah Susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Berdasarkan pengertian di atas, dapat diketahui bahwa masing-masing Sarusun dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian. Mengenai Pemilikan Sarusun diatur dalam Pasal 46 ayat (1) UU Rumah Susun yaitu Hak kepemilikan atas Sarusun merupakan Hak Milik atas Sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak kepemilikan atas Sarusun akan diterbitkan Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas Sarusun tersebut. Terdapat 2 (dua) jenis tanda bukti kepemilikan atas Sarusun, yaitu Sertifikat Hak Milik Sarusun (selanjutnya disebut SHM Sarusun) dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Sarusun (selanjutnya disebut SKBG Sarusun). Terdapat di Pasal 1 angka 11 UU Rumah Susun SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah negara serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan. Di Pasal 1 angka 12 UU Rumah Susun, SKBG Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.

Kepemilikan orang asing terhadap Hak Milik atas Sarusun itu merujuk dan memperhatikan pada beberapa ketentuan yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang diperbolehkan untuk orang asing di Indonesia dan syarat-syarat serta pembatasan terhadap orang asing yang diperbolehkan memiliki hak atas tanah atau hunian di Indonesia, serta jenis-jenis Rumah Susun yang Sarusun tidak diperbolehkan dan yang diperbolehkan bagi orang asing.

Beberapa ketentuan yang mengatur mengenai syarat dan pembatasan serta hak-hak atas tanah yang diperbolehkan untuk orang asing, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) (Pasal 42, Penjelasan Pasal 41, Pasal 41 ayat (2), Pasal 44, Pasal 45)
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU Nomor 1 Tahun 2011) (Pasal 52 dan Penjelasan Pasal 2 huruf c)
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 40 Tahun 1996) (Pasal 39, 40, 41, 45, 46, 47, 48, 49, Penjelasan Pasal 39, Penjelasan Pasal 45 ayat (1) dan Penjelasan Pasal 46 ayat (1))

4. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (selanjutnya disebut PP Nomor 41 Tahun 1996) (Pasal 1, 2, 3, 4, 5, 6, dan Penjelasan Pasal 1, 2 huruf a, huruf b, 3 ayat (1))
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut Permenag/KBPN Nomor 9 Tahun 1999) (Pasal 49, 51 ayat (2), 58, 59, 93)
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 Tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing (selanjutnya disebut Permenag/KBPN Nomor 7 Tahun 1996) (Pasal 1, 2, 3 dan 4)
7. Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-2871 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan PP Nomor 41 Tahun 1996 (selanjutnya disebut SE Menag/KBPN Nomor 110-2871 Tahun 1996) (Angka 2, 3 dan 4))

Berdasarkan ketentuan yang disebut di atas, pada dasarnya hak-hak atas tanah yang diperbolehkan untuk orang asing adalah Hak Pakai (yang meliputi Hak Pakai atas Tanah Negara, Hak Pakai atas Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai atas Tanah Hak Milik dari pemegang Hak Pakai yang bersangkutan, Hak Pakai atas Rumah Negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik), Hak Milik atau Hak Sewa untuk Bangunan atas dasar Perjanjian tertulis dengan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan, Hak Sewa, Hak Sewa untuk Bangunan, persetujuan penggunaan tanah dalam bentuk lain dari pemegang Hak Milik, yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah, Hak Milik atas Sarusun dan Hak Milik atas Sarusun yang dibangun di atas Tanah Hak Pakai atas Tanah Negara.

Jangka waktu Hak Pakai pada awalnya dalam UUPA diatur selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu. Selanjutnya diatur lebih rinci dalam PP Nomor 40 Tahun 1996, jangka waktu Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun, dan sesudah jangka waktu atau perpanjangannya habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama paling lama 25 tahun. Sedangkan untuk jangka waktu Hak Pakai atas Tanah Hak Milik diberikan paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang, atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan. Untuk Hak Sewa untuk Bangunan dalam UUPA hanya diatur mengenai perjanjian sewa tanah maka secara tersirat jangka waktu Hak Sewa untuk Bangunan diserahkan kepada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa untuk Bangunan, namun tertera bahwa cara Hak Sewa atau Hak Pakai dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada dasarnya syarat-syarat dan pembatasan terhadap orang asing yang

diperbolehkan memiliki hak atas tanah atau hunian di Indonesia, antara lain orang asing yang berkedudukan di Indonesia, orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional, orang asing yang kehadirannya di Indonesia harus memberikan manfaat atau kontribusi terhadap pembangunan nasional, orang asing yang memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan melaksanakan investasi untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

UUPA tidak mengatur secara tegas pembatasan terhadap orang asing, namun dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 diatur pembatasan bahwa Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat, dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak yang memenuhi syarat, apabila tidak, maka haknya hapus karena hukum. PP Nomor 41 Tahun 1996, mengatur bahwa pemilikan tersebut tetap dibatasi pada 1 buah rumah, dengan tujuan untuk menjaga agar kesempatan pemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya, yaitu sekedar memberikan dukungan yang wajar bagi penyelenggaraan usaha orang asing tersebut di Indonesia. Apabila orang asing yang memiliki rumah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada orang lain yang memenuhi syarat, apabila tidak, maka rumah dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, rumah beserta tanahnya dikuasai Negara untuk dilelang, sedangkan rumah dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian, menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam Permenag/KBPN Nomor 7 Tahun 1996 diatur orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional dapat memiliki sebuah rumah tinggal atau hunian dalam bentuk rumah dengan hak atas tanah tertentu atau Sarusun yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara dan orang asing yang telah memiliki rumah di Indonesia tidak lagi memenuhi syarat berkedudukan di Indonesia apabila yang bersangkutan atau keluarganya tidak menggunakan rumah tersebut selama jangka waktu 12 bulan berturut-turut. SE Menag/KBPN Nomor 110-2871 Tahun 1996 juga memberikan pembatasan dalam hal, rumah yang boleh dimiliki oleh orang asing dibatasi hanya 1 buah. Untuk memastikan hal ini kepada orang asing yang akan membeli rumah di Indonesia hendaknya diminta untuk membuat pernyataan bahwa yang bersangkutan tidak memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia pada waktu melakukan perbuatan hukum. Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing, yaitu terbatas pada rumah yang tidak termasuk klasifikasi “rumah sederhana” atau “rumah sangat sederhana”. Klasifikasi “rumah sederhana” atau “rumah sangat sederhana” diatur dalam Pasal 1 huruf d KMNA/KBPN Nomor 15 Tahun 1997 tentang Perubahan KMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS), tanah untuk RSS dan RS.

Pada dasarnya Rumah Susun diselenggarakan karena negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah (untuk

selanjutnya disebut MBR), hal ini tertera dalam Penjelasan Umum UU Rumah Susun. Sebenarnya yang dimaksud dengan Rumah Susun bukan hanya sekedar Rumah Susun yang sering dikonotasikan sebagai hunian bertingkat yang ditujukan kepada kalangan bawah saja. Tapi juga meliputi apartemen untuk kalangan menengah yang dilengkapi fasilitas dan kondominium untuk kalangan atas yang dilengkapi dengan fasilitas yang lebih lengkap dan mewah. Berdasarkan Pasal 13 ayat (2) UU Rumah Susun mengenal 4 (empat) jenis Rumah Susun, yaitu Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara, dan Rumah Susun Komersial. Pengertian Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara, dan Rumah Susun Komersial terdapat dalam Pasal 1 angka 7, 8, 9, 10, antara lain:

- a. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- b. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- c. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- d. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Dilihat dari jenis-jenis Rumah Susun yang diatur dalam Pasal 13 ayat (2) UU Rumah Susun, Rumah Susun Umum, Khusus dan Negara bukan jenis Sarusun yang diperbolehkan bagi orang asing, karena Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan masyarakat berpenghasilan rendah yang pembangunannya mendapat kemudahan dan bantuan pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah. Rumah Susun ini diselenggarakan dengan tujuan agar terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang kemudian berkembang menjadi 2 (dua) konsep, yaitu Rumah Susun Sederhana Milik (selanjutnya disebut Rusunami) atau Rumah Susun Sederhana Sewa (selanjutnya disebut Rusunawa), seperti yang diatur dalam Pasal 1 angka 4, 5, 6, dan 7 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi. Yang membedakan antara Rusunami dan Rusunawa adalah pada cara memperolehnya. Pada Rusunami, pengguna tangan pertama membeli dari pengembang. Sedangkan pada Rusunawa, pengguna menyewa dari pengembang. Istilah apartemen bersubsidi sering digunakan beberapa pengembang untuk merujuk pada Rusunami. Hal ini dikarenakan, pemerintah memberikan subsidi kepada pembeli yang memenuhi syarat tertentu. Selain itu, sesuai dengan ketentuan SE Menag/KBPN Nomor 110-2871 Tahun 1996 angka 4 yang mengatur mengenai batasan rumah yang dapat dipunyai oleh orang asing tertera bahwa Pasal 2 ayat (2) Permenag/KBPN Nomor 7 Tahun 1996 memberikan batasan mengenai rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing, yaitu terbatas pada rumah yang tidak termasuk klasifikasi “rumah sederhana” atau “rumah sangat sederhana”.

Selanjutnya, Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan oleh

negara atau swasta untuk memenuhi kebutuhan khusus, sosial. Rumah Susun Khusus ini untuk tempat tinggal sementara, contohnya rumah singgah, Rumah Susun Sewa, dan Rumah Susun bebas sewa seperti asrama mahasiswa. Sedangkan Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Sehingga jelas bahwa Rumah Susun yang disebutkan di atas diselenggarakan untuk ditujukan kepada warga Negara Indonesia, tidak kepada orang asing.

Selain 3 (tiga) jenis Rumah Susun yang disebutkan di atas, terdapat 1 (satu) jenis Rumah Susun lagi yang diatur dalam Pasal 13 ayat (2) UU Rumah Susun, yaitu Rumah Susun Komersial. Sarusun dari jenis Rumah Susun Komersial inilah yang diperbolehkan bagi orang asing, karena Rumah Susun Komersial merupakan Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Dalam hal ini artinya, Rumah Susun Komersial diperuntukkan atau ditujukan bagi masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi, dan berpenghasilan menengah ke atas serta dapat diperjualbelikan sebagai barang komoditas dengan harga mengikuti mekanisme pasar. Rumah Susun Komersial sering disebut apartemen, flat atau kondominium oleh pengembang.

Menurut Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PU-Pera) Basuki Hadimuljono, pemerintah akan memperbolehkan kepemilikan properti oleh asing untuk jenis rumah vertikal atau apartemen dengan harga minimal Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar) atau seluas 150 m². Batasan ini telah dibahas dengan Kementerian Keuangan. Batasan tersebut mengacu Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90/PMK.03/2015 tentang Perubahan Atas PMK Nomor 253/PMK.03/2008 tentang Wajib Pajak Badan Tertentu Sebagai Pemungut Pajak Penghasilan dari Pembeli atas Penjualan Barang yang Tergolong Sangat Mewah.

b. Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun yang Diberikan kepada Orang Asing di Singapura

Dalam penelitian ini istilah yang digunakan untuk menyebut Rumah Susun di Singapura adalah *flat* dan Sarusun adalah *unit*. Hal ini dikarenakan terdapat perbedaan dalam penggunaan istilah di Indonesia dan Singapura yang menjadi keterbatasan dalam penelitian ini. Istilah Rumah Susun tidak dikenal di Singapura, melainkan hanya mengenal beberapa istilah dengan arti yang mendekati Rumah Susun, seperti *flat*, *condominium*, dan *apartment*, namun dari istilah-istilah tersebut hanya istilah *flat* yang secara jelas diberikan definisinya dalam peraturan perundang-undangan di Singapura. Seperti yang tertera dalam buku *Law of Real Property and Conveyancing*, kata 'kondominium' belum ditetapkan secara hukum. Begitu juga dengan penggunaan istilah Sarusun di Singapura, secara hukum dalam peraturan perundang-undangan Singapura istilah yang dikenal untuk menyebut dan memiliki pengertian yang mendekati dengan Sarusun adalah *unit*.

Flat menurut Pasal 3 *Land Titles (Strata) Act (Chapter 158)* dan Pasal 2 *Residential Property Act (Chapter 274)* adalah lapisan horizontal setiap bangunan atau bagian

darinya, baik strata tersebut pada satu atau lebih tingkat atau sebagian atau seluruhnya di bawah permukaan tanah, yang digunakan sebagai unit lengkap dan terpisah untuk tujuan hunian atau bisnis atau untuk tujuan lain, dan dapat terdiri dalam dalam bidang tanah, atau bagian dari bangunan yang dibagi tidak ditampilkan dalam rencana *strata title* terdaftar. *Unit* dalam Pasal 2 *Housing Developers (Control and Licensing) Act (Chapter 130)* adalah lapisan horizontal setiap bangunan atau bagian daripadanya, apakah stratum tersebut pada satu atau lebih tingkat, dan yang dimaksudkan untuk digunakan sesuai dengan ketentuan hukum tertulis sebagai unit lengkap dan terpisah untuk tujuan perumahan atau komersial.

Strata title pertama kali diperkenalkan pada tahun 1961 di Negara bagian New South Wales, Australia, untuk lebih baik dalam mengatasi kepemilikan secara hukum dari blok apartemen. *Strata title* adalah bentuk kepemilikan yang dirancang untuk blok multi-tingkat apartemen dan subdivisi/bagian horizontal dengan daerah bersama. Sebelumnya, satu-satunya metode yang memadai untuk membagi kepemilikan adalah *company title*, yang memiliki sejumlah kekurangan, seperti kesulitan dalam mendaftarkan Hak Tanggungan. Negara-negara lain yang telah mengadopsi sistem Australia (atau hal yang serupa/mirip) mengenai kepemilikan apartemen ini salah satunya adalah Singapura. Aturan *strata title* terdiri dari bagian perseorangan dan bagian milik bersama. *Strata title* memungkinkan pembagian bagian perseorangan dan bagian bersama. Dalam hal ini, *strata title* merupakan suatu konsep kepemilikan terhadap *flat* yang terdapat pemisahan akan hak bagian perseorangan terhadap beberapa tingkatan dalam suatu *flat* dengan adanya suatu hak atas bagian bersama/umum.⁸ Mengenai pemilikan *flat* di Singapura, dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai *flat* di Singapura, mengenal yang namanya *strata title*. Walaupun di dalam peraturan perundang-undangan Singapura mengenal *strata title*, namun tidak diberikan definisi hukum dalam peraturan perundang-undangan Singapura. Ditemukan secara tersirat pemilikan *flat* di Singapura diberikan dalam bentuk *strata title* yang didaftarkan sesuai ketentuan yang berlaku. *Strata title* tersebut akan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan atas *flat*, yaitu *Subsidiary Certificate of Title* dan *Subsidiary Strata Certificate of Title*.

Terdapat 2 (dua) jenis tanda bukti kepemilikan atas *flat* yang pendaftarannya tunduk dibawah peraturan dan sistem pendaftaran yang berbeda. Ada 2 (dua) sistem pendaftaran tanah di Singapura. Pendaftaran tanah menunjukkan siapa yang memiliki tanah dan apakah ada pembebanan jaminan, seperti Hak Tanggungan atau pembebanan yang mempengaruhi tanah. Dua sistem pendaftaran tanah yang berdampingan di Singapura, yaitu sistem pendaftaran akta (*the deeds system*) dan sistem pendaftaran hak tanah (*the land titles system*).⁹ Sistem pendaftaran akta adalah pendaftaran tanah untuk *common law* di bawah *Registration of Deeds Act*, yaitu yang dianut dalam *Subsidiary Strata Certificates of Title* seperti yang diatur dalam Pasal 125 LT (S) A Cap. 158. Sistem pendaftaran hak tanah adalah pendaftaran tanah untuk sertifikat hak tanah di bawah *Land Titles Act*, yaitu yang dianut dalam *Subsidiary Certificate of Title* seperti

⁸ Wikipedia, "*Strata title*", https://en.wikipedia.org/wiki/Strata_title, diakses 7 September 2015.

⁹Singapore Land Authority, "*Land Titles Search*", <http://www.sla.gov.sg/Services/PropertyOwnership/LandTitlesSearch.aspx>, diakses 7 September 2015.

yang diatur dalam Pasal 122 LT(S) A Cap. 158.¹⁰ Walaupun terdapat 2 (dua) jenis sistem pendaftaran, namun kedua jenis tanda bukti kepemilikan atas *flat* masih tetap diakui sepanjang nama pemilik masih terdaftar dalam tanda bukti kepemilikan atas *flat-nya* sendiri.

Kepemilikan orang asing terhadap *unit* itu merujuk dan memperhatikan pada beberapa ketentuan yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang diperbolehkan untuk orang asing di Singapura, syarat-syarat dan pembatasan terhadap orang asing yang diperbolehkan memiliki *flat* yang merupakan bagian dari *residential property* di Singapura, dan jenis-jenis *flat* yang *unit* yang diperbolehkan bagi orang asing di Singapura.

Pengaturan khusus mengenai hak-hak atas tanah di Singapura dapat ditemukan di dalam *State Lands Act (Chapter 314)* dan *Land Titles Act (Chapter 157)*. Di Singapura, penguasaan hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua) jenis yang mengacu pada jangka waktu kepemilikan tanah, yaitu *freehold* dan *leasehold*. Dari jenis hak atas tanah *freehold*, terdapat beberapa bentuk hak atas tanah lainnya, seperti *fee simple* dengan jangka waktu tanpa batas, *estate in perpetuity* dengan jangka waktu selamanya dengan syarat tertentu, *grant in fee simple* yaitu *freehold* yang dikeluarkan oleh Negara, dan *statutory land grant* merupakan bentuk lain dari *freehold* yang dikeluarkan oleh Negara sesuai dengan kondisi yang tercantum dalam *State Lands Act*. Sedangkan untuk jenis hak atas tanah *leasehold*, terdapat beberapa bentuk jangka waktu sewa, seperti sewa dengan jangka waktu 999 tahun yang lebih sering diberikan pada masa lalu, dan sewa dengan jangka waktu 99 tahun atau 30 tahun yang dalam beberapa tahun terakhir lebih umum diberikan. Untuk *leasehold land*, dapat dilakukan pembaharuan atau perpanjangan dengan jangka waktu yang dipertimbangkan pemerintah. Tentunya untuk kepemilikan oleh orang asing tetap memperhatikan ketentuan mengenai *non-restricted residential property* dan *restricted residential property*.

Selanjutnya, terdapat syarat-syarat dan pembatasan terhadap orang asing yang diperbolehkan memiliki *residential property* di Singapura, yang diatur dalam Pasal 2 (1) dan Pasal 25 (5) RPA Cap. 274. Berdasarkan pengaturan yang disebut di atas, pada dasarnya orang asing yang dikategorikan dapat memperoleh *residential property* dalam hal ini *unit* di Singapura adalah *approved purchaser*/pembeli yang disetujui atau pembeli yang telah diberikan persetujuan dan bagi *applicant*/pemohon yang mengajukan permohonan persetujuan terlebih dahulu kepada Kementerian Hukum untuk membeli jenis *restricted residential property* adalah siapa yang merupakan penduduk permanen, siapa yang menurut pendapat Menteri adalah manfaat ekonomi bagi Singapura atau siapa yang menurut pendapat Menteri membuat atau mampu memberikan kontribusi ekonomi yang memadai ke Singapura atau siapa yang tidak menjadi warga Negara Singapura namun memiliki kualifikasi profesional atau kualifikasi lainnya atau pengalaman yang mana menurut pendapat Menteri, adalah nilai atau manfaat atau yang menguntungkan bagi Singapura. Pembatasannya yaitu Pemohon

¹⁰Singapore Land Authority, "Property Registration Services", <http://www.sla.gov.sg/Services/PropertyOwnership.aspx>, diakses 7 September 2015.

siapapun, orang biasa, yang berniat untuk membeli atau mengakuisisi properti perumahan untuk tujuan pekerjaan sendiri dan keluarganya sebagai rumah tinggal dan bukan untuk tujuan sewa atau tujuan lain. Apabila kemudian ternyata tidak dipergunakan sebagai hunian/tempat tinggal, maka akan dikategorikan sebagai suatu pelanggaran dapat dikenai denda setinggi-tingginya 5.000 dollar Singapura atau dipidana selama-lamanya 3 (tiga) tahun, atau dikenai denda serta dipidana.

Di Singapura *flat* terkategori dalam *residential property*. *Residential property* di Singapura dibagi menjadi *non-restricted residential property* dan *restricted residential property*. *Non-restricted residential property* dan *restricted residential property* ini membedakan *flat* yang mana yang diperbolehkan untuk warga negara asing di Singapura dan *flat* yang dapat dimiliki tanpa memerlukan atau yang memerlukan pengajuan permohonan untuk dapat dimiliki oleh warga negara asing di Singapura. *Non-restricted residential property* berarti jenis *residential property* yang dapat dibeli orang asing di Singapura tanpa harus mengajukan permohonan persetujuan kepada Kementerian Hukum. Jenis *residential property* yang dapat dibeli orang asing di Singapura tanpa harus mengajukan permohonan persetujuan kepada Kementerian Hukum (*non-restricted residential property*), antara lain yaitu unit kondominium, unit *flat*, strata rumah bertapak dalam suatu pengembangan kondominium yang disetujui, suatu properti hak sewa dalam properti perumahan bertapak untuk jangka waktu tidak melebihi 7 tahun, termasuk jangka lanjut yang dapat diberikan dengan cara pilihan untuk pembaharuan, ruko (untuk penggunaan komersial), properti industri dan komersial, hotel (terdaftar dibawah ketentuan *Hotel Act*) dan unit kondominium eksekutif, *HDB flat* dan ruko *HDB*. Sedangkan *restricted residential property* berarti jenis *residential property* yang apabila ingin membelinya harus mengajukan permohonan persetujuan terlebih dahulu kepada Kementerian Hukum. Jenis *residential property* yang apabila ingin membelinya harus mengajukan permohonan persetujuan terlebih dahulu kepada Kementerian Hukum (*restricted residential property*), meliputi tanah perumahan kosong, rumah teras, rumah semi-terpisah, rumah atau pondok biasanya memiliki satu lantai dan kadang terdapat loteng tambahan/rumah yang berdiri sendiri, strata rumah bertapak yang tidak dalam suatu pengembangan kondominium yang disetujui dibawah *Planning Act* (misalnya *townhouse* atau *cluster house*), ruko (untuk penggunaan non-komersial), tempat perkumpulan, tempat ibadah dan asrama/*services apartments*/rumah kost (tidak terdaftar dibawah ketentuan *Hotel Act*). Terdapat sanksi khusus untuk pelanggaran terhadap *restricted residential property* di Singapura, apabila orang asing melakukan pembelian atau pengalihan terhadap *residential property* yang dibatasi dalam Pasal 4(2) RPA Cap. 274 (*restricted residential property*) tanpa persetujuan dari Menteri, berarti telah melakukan pelanggaran dan akan dikenakan hukuman denda tidak melebihi \$10.000 serta melepaskan atau mengalihkan properti dan hak atas tanahnya dalam waktu 6 bulan sejak diberikan pemberitahuan *Controller*.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam Bab sebelumnya, Penulis

mengambil kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian pada penulisan skripsi ini, sebagai berikut:

1. Status kepemilikan atas Sarusun yang diberikan kepada orang asing di Indonesia yang memenuhi syarat adalah sebuah Sarusun di atas Hak Pakai atas tanah Negara dengan tanda bukti kepemilikan atas Sarusun berupa SHM Sarusun. Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan jangka waktu paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan sesudah jangka waktu atau perpanjangannya habis dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama. Jenis Sarusun yang diperbolehkan bagi orang asing adalah Sarusun dari jenis Rumah Susun Komersial yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Rumah Susun Komersial yang oleh pengembang sering disebut apartemen, flat atau kondominium ini diperuntukkan atau ditujukan bagi masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi dan berpenghasilan menengah ke atas serta dapat diperjualbelikan sesuai dengan harga dan mekanisme pasar. Orang asing dibatasi hanya boleh membeli dan memiliki Sarusun mewah jenis Rumah Susun Komersial dengan harga minimal Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar) atau seluas 150 m².
2. Status kepemilikan atas Sarusun yang diberikan kepada orang asing di Singapura yang memenuhi syarat adalah sebuah *unit* dari *flat* yang dibangun di atas *freehold land* atau *leasehold land* dengan tanda bukti kepemilikan atas *unit* dalam bentuk *strata title* yang akan diterbitkan sertifikat berupa *Subsidiary Certificate of Title* dan *Subsidiary Strata Certificate of Title*. *Freehold land* diberikan dengan jangka waktu tanpa batas, sedangkan *leasehold land* diberikan dengan jangka waktu seperti 999 tahun, 99 tahun atau 30 tahun, yang dapat diperpanjang atau diperbaharui dengan jangka waktu yang dipertimbangkan pemerintah. Jenis *unit* yang dikategorikan *residential property* yang diperbolehkan untuk orang asing di Singapura, yaitu *non-restricted residential property* dan *restricted residential property*. *Non-restricted residential property* berarti jenis *residential property* yang dapat dibeli orang asing di Singapura tanpa harus mengajukan permohonan persetujuan kepada Kementerian Hukum. Sedangkan *restricted residential property* berarti jenis *residential property* yang apabila ingin membelinya harus mengajukan permohonan persetujuan terlebih dahulu kepada Kementerian Hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Hartanto, Andy, 2014, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia Surabaya, Surabaya.

Khublall, Nat, 2000, *Law of Real Property and Conveyancing*, Talisman Publishing Pte Ltd, Singapore.

Artikel Jurnal

Mulyono, Bambang Eko, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris”, *Jurnal Independent*, Vol. 2, 2013.

Internet

Lamudi, “Dimana Daerah Investasi Properti Terbaik”, <http://www.lamudi.co.id/journal/dimana-daerah-investasi-properti-terbaik/>, diakses 22 Mei 2015.

Medan Bisnis, “Orang Kaya RI Investasi Properti di Tiga Negara”, <http://www.medanbisnisdaily.com/news/read/2014/10/15/123359/orang-kaya-ri-investasi-properti-di-tiga-negara/#.VV4hrfmqqko>, diakses 20 Mei 2015.

Singapore Land Authority, “*Land Titles Search*”, <http://www.sla.gov.sg/Services/PropertyOwnership/LandTitlesSearch.aspx>, diakses 7 September 2015.

_____, “*Property Registration Services*”, <http://www.sla.gov.sg/Services/PropertyOwnership.aspx>, diakses 7 September 2015.

Tommy Zhu, “Investasi Properti di Indonesia vs Negara Tetangga”, <http://www.investors-academy.co.id/download/Investasi%20Properti%20di%20Indonesia%20vs%20Negara%20Tetangga.pdf>, diakses 23 Mei 2015.

Wikipedia, “*Strata title*”, https://en.wikipedia.org/wiki/Strata_title, diakses 7 September 2015.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725).

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643).

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3644).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi.

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 90/PMK.03/2015 tentang Perubahan Atas PMK Nomor 253/PMK.03/2008 tentang Wajib Pajak Badan Tertentu Sebagai Pemungut Pajak Penghasilan dari Pembeli atas Penjualan Barang yang Tergolong Sangat Mewah.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1997 tentang Perubahan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-2871 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang Asing.

Land Titles Act (Chapter 157), Revised Edition 2004.

Land Titles (Strata) Act (Chapter 158), Revised Edition 2009.

State Lands Act (Chapter 314), Revised Edition 1996.

Residential Property Act (Chapter 274), Revised Edition 2009.

Housing Developers (Control And Licensing) Act (Chapter 130), Revised Edition 1985.