

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Negara Indonesia merupakan negara agraris dengan wilayah yang sangat luas. Sebagai salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia, tentunya kita tidak dapat mengabaikan keberadaan tanah. Seiring dengan semakin pentingnya fungsi tanah bagi kehidupan dan adanya hubungan yang erat tersebut membuat manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan. Sehingga tidak jarang tanah menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan.<sup>1</sup>

Tanah dijadikan tempat tinggal manusia. Di atas tanah, manusia mendirikan rumah sebagai tempat tinggal. Secara teoritis dan alami, keberadaan manusia akan tumbuh dan berkembang. Artinya, manusia akan mengembangkan keturunannya secara kuantitatif, sehingga jumlah manusia pun akan semakin meningkat dan bertambah. Perkembangan dan pertambahan tersebut membawa konsekuensi logis tuntutan kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggalnya, akan tetapi disisi lain keadaan tanah statis tidak bertambah, bahkan dimungkinkan terjadi pengurangan atas proses alam.<sup>2</sup>

Untuk mencukupi kebutuhan manusia akan rumah sebagai tempat tinggal yang semakin meningkat namun ketersediaan lahan tanah semakin

---

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

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

berkurang dan terbatas maka memicu perkembangan rumah susun semakin pesat. Pembangunan rumah susun bukan hanya 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 merupakan suatu sistem yang terdiri dari 3 (tiga) tahap, yaitu perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Terdapat 2 (dua) unsur dalam penataan ruang yaitu struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Kemudian, pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya. 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.<sup>3</sup> 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.

---

<sup>3</sup>Indonesia, *Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang*, UU No. 26 Tahun 2007, LN No. 68 Tahun 2007, TLN No. 4725, Ps. 1-7.

Pembangunan rumah susun di Singapura dapat dikatakan telah dimulai pada tahun 1930 oleh *Singapore Improvement Trust (SIT)*, pendahulu *Housing and Development Board (HDB)*. SIT dibentuk pada tahun 1920, namun pada tahun 1932 baru diberikan kekuasaan lebih untuk melaksanakan proyek-proyek pembangunan. Salah satu proyek yang paling awal adalah rumah susun di *Tiong Bahru*, yang dianggap sebagai rumah susun pertama di Singapura.<sup>4</sup> Sedangkan di Indonesia, proyek rumah susun pertama dibangun oleh Perumnas pada tahun 1974. Rumah susun Klender merupakan proyek rumah susun pertama di Indonesia.<sup>5</sup> Hadirnya rumah susun di Indonesia tentunya juga menghadirkan hak kepemilikan baru yang memiliki perbedaan dengan hunian umum seperti perumahan pada umumnya. Dalam hal ini, jelas terlihat bahwa rumah susun bagi Indonesia masih baru dibanding Singapura.

Singapura terletak di pusat Asia dengan lokasi geografisnya merupakan persimpangan perdagangan timur-barat. Singapura adalah kota kosmopolitan dengan daerah teritorial sekitar 712,4 kilometer persegi dan populasi 5.180.000 jiwa. Ekonomi Singapura mendapat nilai bagus, kuat, dinamis dan penuh potensi sehingga menjadi pilihan ideal untuk melakukan investasi. Alasan mengapa banyak orang berinvestasi di sektor perumahan Singapura.

<sup>4</sup>Valerie Chew, "Public Housing in Singapore," [http://eresources.nlb.gov.sg/infopedia/articles/SIP\\_1585\\_2009-10-26.html](http://eresources.nlb.gov.sg/infopedia/articles/SIP_1585_2009-10-26.html), diunduh 23 Mei 2015.

<sup>5</sup>Isfari Hikmat, "Rumah Susun Klender Bakal Diremajakan," <http://news.okezone.com/read/2009/07/29/1/243291/rumah-susun-klender-bakal-diremajakan>, diunduh 23 Mei 2015.

Dalam beberapa tahun terakhir, investasi asing di sektor perumahan dan perumahan komersial di Singapura telah meningkat secara signifikan.<sup>6</sup>

Properti adalah harta berupa tanah dan/atau bangunan (salah satu diantaranya rumah susun/apartemen/konominium). Properti memiliki kedudukan yang kuat sebagai instrumen investasi dikalangan investor Asia.

Tidak heran negara-negara tetangga gencar menawarkan investasi properti kepada investor asing. Singapura memiliki perkembangan yang luar biasa dan saat ini dianggap sebagai *financial hub* di kawasan Asia. Dengan perkembangan tersebut, pemerintah Singapura juga membuka izin kepemilikan asing atas properti di Singapura. Mengingat lahan yang terbatas, peraturan yang mereka terapkan juga cukup ketat, antara lain investor asing hanya boleh membeli properti dalam bentuk unit apartemen atau konominium, dan mereka tidak boleh membeli keseluruhan unit apartemen atau konominium dalam 1 (satu) gedung. Meskipun peraturan kepemilikan asing di Singapura sangat ketat, tetapi melihat prospek perkembangan Singapura yang bagus, maka tetap saja arus investasi ke negara tersebut tetap besar.<sup>7</sup>

Sejak beberapa tahun lalu misalnya pada tahun 2011, berdasarkan *Far East Organization* salah satu pengembang terbesar di Singapura, pembeli asal Indonesia termasuk dalam 3 (tiga) pembeli asing teratas yang membeli

---

<sup>6</sup>Far East Organization, "Tentang Singapura," <http://www.fareast.com.sg/id-ID/Residential/For-Sale/Singapore-Information-Center.aspx>, diunduh 20 Mei 2015.

<sup>7</sup>Tommy Zhu, "Investasi Properti di Indonesia vs Negara Tetangga," <http://www.investors-academy.co.id/download/Investasi%20Properti%20di%20Indonesia%20vs%20Negara%20Tetangga.pdf>, diunduh 23 Mei 2015.

properti di Singapura. Bahkan berdasarkan data *Urban Redevelopment Authority of Singapore*, lebih dari 1.706 orang Indonesia telah membeli rumah-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. Jenis properti yaitu proyek-proyek internasional, ada kebutuhan orang-orang untuk investasi di properti, ini jadi investasi menarik. Kebanyakan dari mereka memilih apartemen di Singapura.<sup>8</sup>

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.<sup>9</sup> 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.<sup>10</sup> Namun demikian, tidak menutup sama sekali kesempatan investor asing untuk mempunyai properti di Indonesia.

Berdasarkan paparan diatas, dianggap perlu diketahui ketentuan hukum yang mengatur dan pengaturan status kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh warga negara asing di Indonesia dan Singapura. Sehubungan dengan hal-hal

---

<sup>8</sup>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>, diunduh 20 Mei 2015.

<sup>9</sup>Lamudi, "Dimana Daerah Investasi Properti Terbaik," <http://www.lamudi.co.id/journal/dimana-daerah-investasi-properti-terbaik/>, diunduh 22 Mei 2015.

<sup>10</sup>Tommy Zhu, *op. cit.*

tersebut di atas, maka Penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut mengenai kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing di Indonesia dan di Singapura. Oleh karena itu, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan mengangkat judul “Status Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun oleh Warga Negara Asing di Indonesia dan Singapura.”

### **B. Perumusan Masalah**

Dari latar belakang yang telah diuraikan yang dapat diambil menjadi rumusan permasalahan dalam tulisan ini adalah:

1. Bagaimana status kepemilikan atas satuan rumah susun yang diberikan kepada warga negara asing di Indonesia?
2. Bagaimana status kepemilikan atas satuan rumah susun yang diberikan kepada warga negara asing di Singapura?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Pada dasarnya berdasarkan pada perumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah untuk menjawab perumusan masalah tersebut, yaitu untuk :

1. Menelusuri dan menganalisa pengaturan mengenai status kepemilikan atas satuan rumah susun oleh warga negara asing di Indonesia.
2. Menelusuri dan menganalisa pengaturan mengenai status kepemilikan atas satuan rumah susun oleh warga negara asing di Singapura.

Dengan adanya penelitian ini, Penulis berharap agar kedepannya penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

## 1. Manfaat Teoritis

### a) Akademisi

Penelitian ini dapat dipergunakan sebagai referensi bagi akademisi yang khususnya melakukan penelitian tentang status kepemilikan atas satuan rumah susun oleh warga negara asing di Indonesia maupun Singapura dan merupakan suatu pembelajaran dalam bidang agraria atau pertanahan mengenai kepemilikan atas satuan rumah susun serta untuk mengembangkan penelitian lanjutan berbasis perbandingan hukum.

## 2. Manfaat Praktis

### a) Warga Negara Asing

Bagi warga negara asing di Indonesia dan Singapura yang ingin memiliki satuan rumah susun di Indonesia maupun di Singapura. Warga negara asing dapat menambah pengetahuan atau informasi mengenai status kepemilikan atas satuan rumah susun oleh warga negara asing di Indonesia dan Singapura. Dengan mengetahui status kepemilikan atas satuan rumah susun oleh warga negara asing di Indonesia dan Singapura diharapkan dapat memberi manfaat tentang pemahaman status kepemilikan atas satuan rumah susun oleh warga negara asing di Indonesia dan Singapura.

### b) Warga Negara Indonesia/Singapura

Bagi warga negara Indonesia dan Singapura dapat menambah pengetahuan atau informasi mengenai status kepemilikan atas satuan rumah susun oleh warga negara asing di Indonesia dan Singapura.

c) Pemerintah Indonesia

Bagi pemerintah khususnya lembaga legislatif yang berwenang membuat peraturan perundang-undangan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam pembangunan ilmu hukum di Indonesia khususnya mengenai hukum pertanahan.