

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Kajian Teoritis**

#### **2.1 Tinjauan Umum tentang Tanah**

##### **2.1.1. Tinjauan Umum tentang Tanah di Indonesia**

###### **2.1.1.1 Pengertian Tanah**

Kamus Besar Bahasa Indonesia (1997) mendefinisikan tanah adalah:<sup>11</sup>

permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; keadaan bumi di suatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas; daratan; permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara; bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), buku Kedua tentang kebendaan bagian ketiga Pasal 508 menyatakan tanah sebagai benda tidak bergerak.

Dalam Hukum Tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yakni tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.<sup>12</sup> Dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA dinyatakan bahwa:

---

<sup>11</sup>Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed. 2, cet. 9, (Jakarta: Balai Pustaka, 1997), hlm. 1000-1001.

<sup>12</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, ed. rev, cet.12, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 18.

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Berarti selain merupakan permukaan bumi, tanah dalam penggunaannya meliputi tubuh bumi yang ada dibawahnya serta ruang yang ada di atasnya, namun dalam penggunaannya hanya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

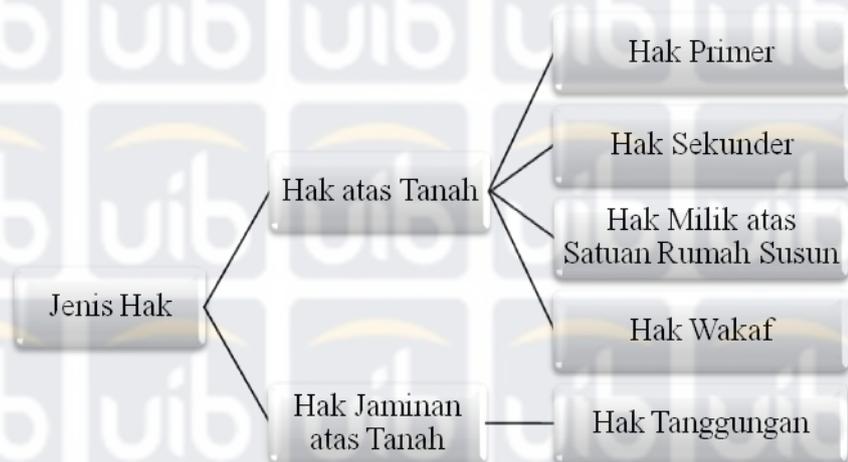
Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (2) menyebutkan bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang tanah yang berbatas.

#### **2.1.1.2 Hak-hak Atas Tanah**

Dalam Hukum Tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Dalam UUPA diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional kita, yaitu Hak Bangsa Indonesia,

Hak Menguasai dari Negara, Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, dan Hak-hak perorangan/individual.

Menurut Aartje Tehupeior, hak penguasaan atas tanah memberi kewenangan yang bersifat umum, yaitu kewenangan di bidang perdata dalam penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan jenis-jenis hak atas tanah yang diberikan (hak perorangan atas tanah). Setiap hak harus didaftarkan dan dibukukan dalam buku tanah. Hal ini perlu dilakukan karena digunakan suatu sistem untuk mencatat hal-hal yang berkaitan dengan segi yuridis. Buku tanah ini berupa isian yang memuat segala keterangan sejak lahirnya hak sampai berakhirnya hak. Hak-hak yang harus didaftar dan dibukukan adalah hak-hak dalam arti luas, yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret. Hal tersebut seperti dalam gambar skema di bawah ini.



*Gambar 2.1* Skema Hak-hak yang Harus Didaftarkan dan Dibukukan  
 Sumber: “Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia,” oleh Aartje Tehupeior, 2012, halaman 20.

Hak perorangan atas tanah terdiri atas hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi wewenang bagi subjeknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya. Hak atas tanah terdiri atas:

a. Hak atas tanah orisinal atau primer

Adalah hak atas tanah yang bersumber pada hak bangsa Indonesia dan yang diberikan oleh negara dengan cara memperolehnya melalui permohonan hak. Hak atas tanah yang termasuk hak primer adalah:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Bangunan
- 3) Hak Guna Usaha
- 4) Hak Pakai

b. Hak atas tanah derivatif atau sekunder

Adalah hak atas tanah yang tidak langsung bersumber kepada hak bangsa Indonesia dan diberikan pemilik tanah dengan cara memperolehnya melalui perjanjian pemberian hak antara pemilik tanah dan calon pemegang hak yang bersangkutan. Hak atas tanah yang termasuk dalam hak ini, yaitu:

- 1) Hak Guna Bangunan
- 2) Hak Pakai
- 3) Hak Sewa
- 4) Hak Usaha Bagi Hasil
- 5) Hak Gadai
- 6) Hak Menumpang

Sedangkan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang tidak memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya, tetapi memberikan wewenang untuk menjual lelang tanah tersebut apabila pemilik tanah tersebut (debitur) melakukan wanprestasi (ingkar janji).<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Aartje Tehupeior, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, cet. 1, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), hlm. 21.



*Gambar 2.2 Skema Hak Atas Tanah*

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:<sup>14</sup>

a. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

b. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat digunakan untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan

<sup>14</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, ed. 1, cet. 4, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 89-90.

perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat

(1) UUPA dijelaskan lebih rinci dalam Pasal 16 UUPA, yaitu:

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
  - a. hak milik,
  - b. hak guna usaha,
  - c. hak guna bangunan,
  - d. hak pakai,
  - e. hak sewa,
  - f. hak membuka tanah,
  - g. hak memungut hasil hutan.
  - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, disebutkan macam-macamnya dalam Pasal 53 UUPA, yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1), masing-masing secara khusus diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 46 UUPA.

#### 1. Hak Milik

Hak Milik secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 20 UUPA Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam Pasal 21 UUPA diatur bahwa hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya. Orang asing yang sesudah berlakunya UUPA memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, atau warga Negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan Hak Milik di dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya Hak Milik atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka Hak Milik hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara,

dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik.

Pasal 27 UUPA mengatur Hak Milik hapus apabila tanahnya jatuh kepada Negara karena pencabutan hak untuk kepentingan umum (kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat), penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, ditelantarkan, subjeknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik, dan tanahnya musnah.

## 2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Hak Guna Usaha diatur lebih lanjut dalam 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), secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun (untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan waktu paling lama 35 tahun dan atas permintaan

pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun), guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Dalam Pasal 14 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 menambahkan penggunaan tanah Hak Guna Usaha untuk usaha dibidang perkebunan.

Dalam Pasal 5 PP Nomor 40 Tahun 1996 diatur bahwa luas minimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha adalah 5 hektar. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah 25 hektar. Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan. Pasal 29 UUPA mengatur bahwa Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Menurut Pasal 4 PP Nomor 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara.

Subjek yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 30 ayat (1) UUPA dan Pasal 2 PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu warga Negara Indonesia dan badan hukum

yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA dan Pasal 3 PP Nomor 40 Tahun 1996 mengatur, pemegang Hak Guna Usaha (orang atau badan hukum) yang tidak atau tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Usaha itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun Hak Guna Usaha itu tidak dilepaskan atau dialihkan, Hak Guna Usaha tersebut hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan Peraturan Pemerintah (selanjutnya disebut PP). Seperti yang tertera dalam Penjelasan Pasal 30 UUPA, yaitu Hak Guna Usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing.

Menurut Pasal 34 UUPA dan Pasal 17 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 Hak Guna Usaha hapus karena jangka waktu berakhir sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya, dihentikan atau dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut

untuk kepentingan umum, ditelantarkan, tanahnya musnah, dan subjeknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang Hak Guna Usaha. Berdasarkan Pasal 17 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996, hapusnya Hak Guna Usaha mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.

### 3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Hak Guna Bangunan diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 40 Tahun 1996, secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38. Berdasarkan Pasal 35 UUPA dan Pasal 25 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktunya dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Menurut Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik.

Subjek yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA dan Pasal 19 PP Nomor

40 Tahun 1996, yaitu warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA dan Pasal 20 PP Nomor 40 Tahun 1996 mengatur, pemegang Pemegang Hak Guna Bangunan (orang atau badan hukum) yang tidak atau tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun Hak Guna Bangunan itu tidak dilepaskan atau dialihkan, Hak Guna Bangunan tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan PP. Tertera dalam Penjelasan Pasal 36 UUPA sama seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan juga tidak dapat dipunyai oleh orang asing.

Menurut Pasal 40 UUPA kemudian dijabarkan dalam Pasal 35 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan hapus karena jangka waktu berakhir sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya, dihentikan atau dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka

waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya (selanjutnya disebut UU Nomor 20 Tahun 1961), ditelantarkan, tanahnya musnah, dan subjeknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang Hak Guna Bangunan.

#### 4. Hak Pakai

Hak Pakai secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA. Hak Pakai diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 39 sampai dengan Pasal 58. Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, 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 UUPA. Menurut Pasal 41 PP Nomor 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan

dengan Hak Pakai adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik.

Subjek yang dapat mempunyai Hak Pakai diatur dalam Pasal 42 UUPA dan diatur lebih lengkap dalam Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, departemen, lembaga pemerintah non departemen, dan pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, dan perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional. Dalam Pasal 40 PP Nomor 40 Tahun 1996 mengatur, pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Pakai, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Pakai itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun Hak Pakai itu tidak dilepaskan atau dialihkan, Hak Pakai tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.

Berdasarkan Pasal 55 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996, Hak Pakai hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau

perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan kewajiban dan hak pemegang Hak Pakai atau tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir, dicabut berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 1961, ditelantarkan, tanahnya musnah, dan subjeknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang Hak Pakai.

#### 5. Hak Sewa untuk Bangunan

Hak Sewa untuk Bangunan secara khusus diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Dalam Pasal 44 UUPA mengatur bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan 1 (satu) kali atau pada tiap-tiap

waktu tertentu, sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Perjanjian sewa tanah yang dimaksud dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Penjelasan Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA dinyatakan bahwa oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Pasal 16 jo 53).

Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah.

Subjek yang dapat menjadi pemegang hak sewa diatur dalam Pasal 45 UUPA, yaitu warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

## 6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan secara khusus diatur dalam Pasal 46 UUPA. Dalam Pasal 46 UUPA mengatur bahwa Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah dan dengan mempergunakan Hak Memungut Hasil Hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh Hak Milik atas tanah itu. Berdasarkan Penjelasan Pasal 46 UUPA, Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan PP demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.

### 2.1.2 Tinjauan Umum tentang Tanah di Singapura

#### 2.1.2.1 Pengertian Tanah

Istilah tanah di Singapura dikenal dengan istilah *land*. Menurut *Section 4 Land Titles Act (CHAPTER 157)*, istilah *land* diartikan sebagai:

*the surface of any defined parcel of the earth, all substances thereunder and so much of the column of airspace above the surface whether or not held apart from the surface as is reasonably necessary for the proprietor's use and includes any estate or interest therein and all vegetation growing thereon and structures affixed thereto; or*

*any parcel of airspace or any subterranean space whether or not held apart from the surface of the earth and described*

*with certainty by reference to a plan approved by the Chief Surveyor and filed with the Authority, and includes any estate or interest therein and all vegetation growing thereon and structures affixed thereto,*

*and where the context so permits, the proprietorship of land includes natural rights to air, light, water and support and the right of access to any highway on which the land abuts;*

Kalimat di atas Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu:

seluruh permukaan tanah yang merupakan tubuh bumi, termasuk semua benda yang ada di dalam, dan ruang yang ada di atas permukaan tanah tidak peduli termasuk bagian dari permukaan tanah tidak sudah seharusnya dapat digunakan untuk kepentingan pemilik, termasuk seluruh bangunan atau hal lain dan tanaman yang tumbuh dan struktur yang dibangun di atasnya; atau

setiap ruang angkasa atau bagian ruang bawah tanah yang dipisahkan atau tidak dari permukaan bumi dan digambarkan dengan kepastian oleh referensi rancangan yang disetujui oleh Kepala Pengukur dan diserahkan oleh Pemerintah, termasuk bangunan atau hal lain dan semua tanaman yang tumbuh dan struktur yang dibangun di atasnya,

dan bilamana diperbolehkan, kepemilikan tanah tersebut termasuk hak alami atas udara, cahaya, air dan bantuan dan hak untuk mengakses setiap jalan raya yang berbatasan dengan tanah;

Dalam buku *Law of Real Property and Conveyancing*, dijelaskan bahwa tanah memiliki arti teknis yang jauh lebih luas daripada makna yang diberikan oleh orang awam. Definisi tanah menurut *common law* tercermin dalam pepatah ini: *cujus est solum ejus est usque ad caelum ad inferos*, yaitu dia yang memiliki permukaan memiliki segala sesuatu sampai ke langit dan sampai ke bagian bumi yang paling dalam. Sederhananya, tanah meliputi permukaan

bumi bersama-sama dengan bangunan, mineral, pohon dan ruang udara di atasnya. Namun, pemilik tanah tidak selalu memiliki hak untuk segala sesuatu di tanah karena ada banyak pengecualian, misalnya deposit mineral milik negara dan ada pembatasan penggunaan ruang udara.<sup>15</sup>

Definisi *land* (tanah) dijelaskan dalam buku *Law of Real Property and Conveyancing*, yaitu:<sup>16</sup>

*The definition of land includes both 'corporeal' and 'incorporeal' hereditaments. A corporeal hereditament is accompanied by, or gives the right to, physical possession, whereas an incorporeal hereditament does not confer this right. The latter includes rights such as easements and profits.*

Kalimat di atas Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu:

Definisi tanah meliputi sesuatu yang berwujud yang digunakan dalam kaitannya dengan benda-benda fisik, misalnya kepemilikan tanah itu sendiri dan yang tidak berwujud tidak mengakui kepemilikan fisik seperti hak atas tanah yang hak dalam propertinya dapat diwariskan. Sesuatu yang berwujud yang digunakan dalam kaitannya dengan benda-benda fisik, misalnya kepemilikan tanah itu sendiri yang hak dalam propertinya dapat diwariskan disertai dengan, atau memberikan hak untuk, kepemilikan fisik, sedangkan sesuatu yang tidak berwujud tidak mengakui kepemilikan fisik seperti hak atas tanah yang hak dalam propertinya dapat diwariskan tidak memberikan hak seperti itu. Yang terakhir termasuk hak seperti hak atas tanah untuk menggunakan tanah milik orang lain yang berdekatan secara terbatas dan untuk mengambil keuntungan atau sesuatu dari tanah orang lain.

<sup>15</sup>Nat Khublall, *Law of Real Property and Conveyancing*, ed. 3, cet. 5, (Singapore: Talisman Publishing Pte Ltd, 2000), hlm. 22-23.

<sup>16</sup>*Ibid.*, hlm. 23.

### 2.1.2.2 Hak-hak Atas Tanah

Pada prinsipnya, dalam hukum pertanahan Singapura, semua tanah yang belum diberikan haknya, dianggap sebagai tanah Negara. Negara memiliki kewenangan penuh untuk memberikan hak atas tanah, baik kepada individu, badan hukum maupun *unincorporated bodies*.<sup>17</sup> Dalam buku *Law of Real Property and Conveyancing*, dijelaskan bahwa:<sup>18</sup>

*In order to understand the concept of estates and interest in land, a brief incursion into medieval English legal history is made in this chapter. Thereafter, the law as it exists in Singapore is considered.*

*The feudal method of landholding was based on the concept that all land belonged to the King. The only person who could own land absolutely was the King. A subject could not be an absolute owner of the land, but only a tenant holding directly from the King or indirectly, ie through a mense lord.*

Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu:

Untuk memahami konsep mengenai properti dan hak dalam tanah, dalam bab ini dibuat sebuah pendalaman singkat kedalam sejarah hukum Inggris di abad pertengahan. Setelah itu, hukum tersebut dipertimbangkan keberadaannya di Singapura.

Metode pemilikan tanah secara feodal didasarkan pada konsep bahwa semua tanah adalah milik Raja. Satu-satunya orang yang dapat memiliki tanah secara mutlak adalah Raja. Seorang subjek tidak dapat menjadi milik mutlak tanah, tetapi

<sup>17</sup> “Hukum Pertanahan dan Strata Title di Singapura,” <https://www.google.co.id/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CBwQFjAA&url=https%3A%2F%2Fhuiguide.files.wordpress.com%2F2013%2F10%2Fstrata-singapura.ppt&ei=tDoUVafoI4bauQSRyILQBg&usg=AFQjCNGoSH5u2zMSFAiCWZz5E4KDI2FvIQ&bvm=bv.89217033,d.c2E>, diunduh 27 Maret 2015.

<sup>18</sup>Nat Khublall, *op. cit.*, hlm. 35.

hanya penyewa yang memegang secara langsung dari Raja atau secara tidak langsung, yaitu melalui tuan tanah dibawah Raja.

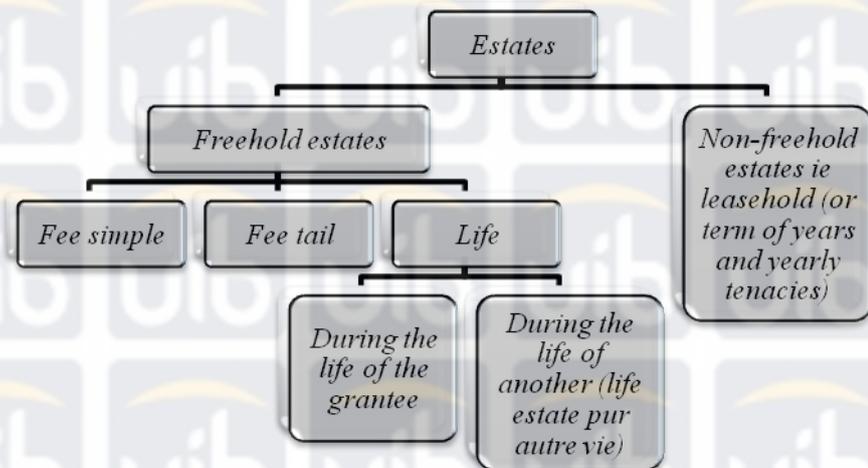


Gambar 2.3 Skema Feudal Ladder of Landholding

Sumber: "Law of Real Property and Conveyancing," oleh Nat Khublall, 2000, halaman 36.

Hak Penguasaan Atas Tanah menurut konsep feodal terdiri dari Hak Penguasaan Atas Tanah oleh Raja/Negara dan Hak Penguasaan Atas Tanah secara Perorangan. Konsepsi yang berlaku di tanah *anglo saxon* adalah konsepsi feodal bahwa semua tanah adalah milik Raja, tidak ada orang lain yang memiliki tanah. Hak rakyat hanyalah menguasai dan menggunakan tanah milik Raja bukan untuk memiliki tanah tersebut. Di negara-negara lain yang tidak lagi merupakan kerajaan tetapi masih menganut konsep feodal, Hak Penguasaan Atas Tanah yang tertinggi ada pada Negara sebagai pengganti kedudukan Raja. Dikarenakan ketidakmungkinan tanah dimiliki rakyat, tapi pada kenyataannya juga dilakukan perbuatan-perbuatan mengenai tanah, maka diciptakan dan dikembangkan doktrin mengenai *estates*. Terdapat 2 (dua) golongan *estates* yang dibedakan menurut kepastian jangka

waktu lamanya penguasaan tanah yang bersangkutan, yaitu *leasehold estates* atau *estates of years* (jika lama penguasaan tanahnya sekian tahun) dan *freehold estates* (jika jangka waktu penguasaan tanahnya tidak ditetapkan berlangsung beberapa tahun).<sup>19</sup>



Gambar 2.4 The Freehold estates are illustrated in the diagram  
Sumber: “Law of Real Property and Conveyancing,” oleh Nat Khublall, 2000, halaman 40.

Sebagai bekas jajahan Inggris, *common law* Inggris adalah dasar untuk kerangka hukum yang mendukung *real property* di Singapura. Semua tanah di negara Singapura akhirnya menjadi milik negara. Seperti sebagian besar bekas koloni Inggris, terdapat dua jenis hak atas tanah yaitu ‘*freehold and leasehold estates*.’<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Hany Wulandari, “Hukum Tanah Inggris (Anglo Saxon),” <http://hanyblush.blogspot.com/2010/09/hukum-tanah-inggris-anglo-saxon.html>, diunduh 27 Maret 2015.

<sup>20</sup> National Association of Realtors, “Land Right/Usage,” <http://www.realtor.org/intlprof.nsf/all/singapore>, diunduh 20 Maret 2015.

Dalam buku *Law of Real Property and Conveyancing*, dijelaskan bahwa *as mentioned earlier, the system of landholding as based on the feudal concept in England was received into Singapore by the Second Charter of Justice*. Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu seperti yang disebutkan sebelumnya, sistem pemilikan tanah yang didasarkan pada konsep feodal di Inggris di terima di Singapura oleh Piagam Kehakiman Kedua. Berdasarkan buku *Law of Real Property and Conveyancing*, dijelaskan bahwa *there are two types of tenure in England: they are freehold and leasehold*. Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu terdapat 2 (dua) jenis hak atas tanah di Inggris: diantaranya adalah *freehold* dan *leasehold*.<sup>21</sup>

Selanjutnya dalam buku *Law of Real Property and Conveyancing*, dijelaskan bahwa:<sup>22</sup>

*Under the State Lands Act, the State may alienate an estate or interest in land to or in favour of individuals or a body in one of three ways, as follows:*

*(a) Fee Simple. Section 13 to 18 provide for the alienation of land by way of a grant in fee simple in certain limited circumstances only, as mentioned earlier. Under s 11 a grant in fee simple may be made when there is a voluntary surrender of any statutory grant or lease pursuant to a subdivision application. In such a case, the owner may apply for single title or more for the whole land. The second circumstance is when a re-grant is made because of a defective description of the land or where the boundaries are in dispute. The third situation is*

<sup>21</sup>Nat Khublall, *op. cit.*, hlm. 39-44.

<sup>22</sup>*Ibid.*, hlm. 53-55.

where the government takes the initiative to require an owner to surrender his land held in fee simple. Here, a new grant is made under section 16 for the same tenure and approximate in value to that surrendered. Another circumstance is under s 17 where land held in fee simple is acquired by the government for the HDB under a fee simple grant. Finally, where state land which is reserved for President may issue a grant in fee simple in favour of the adjoining owner.

- (b) *Estate in Perpetuity.* An estate in perpetuity is created under the provisions of the State Lands Act. This type of estate has no common law counterpart. However, the owner of such an estate owns the land forever, as in the case of a fee simple, but is subject to certain negotiated terms, and conditions. In the absence of any express terms, the estate will be subject to ss 4, 6, 7, 8 and 9 of the State Lands Act. These terms include the payment of rent to the State, use to concerning mining and mineral rights.

Section 4 includes matters relating to the reservation of rights to the state and, where appropriate, implied conditions as to claims of right of way by adjoining landowners, Certain covenants are implied on behalf of the state in s 6. Under s 7 certain conditions relating to royalty, among other matters, are implied for the benefit of the state. Section 8 provides that an assignee of a grant shall be bound by the exceptions, reservations or covenants contained in the grant from the state or Crown, while under s 9 the rent is payable annually and it is to be revised every 30 years. Under s 6 (3) the grantee ceases to be personally liable for any future rent on the registration of an assignment of the estate.

- (c) *Leases Granted by the State.* In addition to grants in perpetuity, it is implied in s 3 and a number of other sections of the Act that land may also be alienated to individuals by way of a long leases. It was not uncommon to grant leases for 999 years in the past; in recent years leases of 99 and 30 years are more common. These leases are subject to conditions and covenants as set out in ss 4 to 9 covering similar matters as those imposed on an estate in perpetuity. Lease today form by far the largest number of grants by the State. Over the years a significant proportion of land held under fee simple grants have been re-alienated under leasehold grants.

*Rule 10 of the State Lands Rules provides that 'the title ordinarily to be issued by the State exercising its power of alienation under the Act shall be a lease for a term not exceeding ninety-nine years'. Longer lease are sometimes granted to public bodies, eg to the URA, which in turn grants subleases to private developers under certain conditions. The owner of an estate in fee simple, an estate in perpetuity or a leasehold estate is entitled to grant a lease or sublease, as the case may be.*

Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu:

Dibawah Undang-Undang Tanah Negara, Negara boleh memindahkan hak penguasaan tanah atau mendukung individu atau badan di salah satu dari tiga cara, sebagai berikut:

- (a) Kepentingan/hak yang terbaik yang tanpa batas tanpa sewa apapun. Pasal 13 sampai dengan 18 menyediakan pemindahan hak dalam tanah kepada orang lain dengan cara pemberian dalam kepemilikan terbaik yang tanpa batas tanpa sewa apapun ini dalam keadaan terbatas tertentu saja, seperti yang disebutkan sebelumnya. Dalam Pasal 11 pemberian dalam kepemilikan terbaik yang tanpa batas tanpa sewa apapun dapat dilakukan ketika ada penyerahan sukarela dari setiap pemberian hukum atau sewa berdasarkan permintaan subdivisi. Dalam kasus seperti itu, pemilik mungkin mengajukan untuk suatu hak tunggal atau lebih untuk tanah secara keseluruhan. Keadaan kedua adalah ketika pemberian timbul karena deskripsi dari tanah yang masuk atau dimana batas-batas dalam sengketa. Situasi ketiga adalah dimana pemerintah mengambil inisiatif untuk meminta pemilik untuk menyerahkan tanahnya dalam kepemilikan terbaik yang tanpa batas tanpa sewa apapun. Dalam hal ini pemberian baru dibentuk dibawah Pasal 16 untuk masa penguasaan yang sama dan perkiraan nilai tersebut diserahkan. Keadaan lain adalah dibawah Pasal 17 dimana tanah yang dimiliki dalam kepentingan yang terbaik yang tanpa batas tanpa sewa apapun diperoleh oleh Pemerintah untuk Lembaga Pembangunan dan Perumahan dibawah biaya yang meminta tanah dapat dipegang oleh Lembaga Pembangunan dan Perumahan dibawah pemberian kepentingan yang terbaik yang tanpa batas tanpa sewa apapun. Akhirnya dimana tanah Negara yang disediakan

untuk Presiden dapat mengeluarkan pemberian dalam kepentingan yang terbaik yang tanpa batas tanpa sewa apapun dalam mendukung pemilik lainnya.

- (b) Pemberian oleh Negara untuk selamanya dengan syarat yang telah disepakati. Pemberian oleh Negara untuk selamanya dengan syarat yang disepakati ini dibentuk berdasarkan ketentuan Undang-Undang Tanah Negara. Jenis hak ini tidak memiliki mitra *common law*. Namun pemilik hak seperti ini memiliki tanah selamanya, seperti halnya *fee simple*, namun tunduk pada persyaratan dan ketentuan yang dinegosiasikan tertentu. Dengan tidak dinyatakan persyaratan properti akan dikenakan Pasal 4, 6, 7, 8 dan 9 dari Undang-Undang Tanah Negara. Syarat ini termasuk pembayaran sewa kepada Negara, digunakan untuk pertambangan dan hak mineral.

Pasal 4 mencakup hal yang berkaitan dengan pencadangan hak Negara dan jika perlu, kondisi tersirat untuk klaim hak jalan oleh pemilik yang berdampingan, perjanjian tertentu yang tersirat atas nama Negara dalam Pasal 6. Di bawah Pasal 7 kondisi tertentu yang berkaitan untuk royalti, antara lain yang tersirat untuk kepentingan Negara. Pasal 8 mengatur bahwa penerima hak atas pemberian akan terikat oleh pengecualian, pencadangan perjanjian yang terkandung dalam pemberian dari Negara/Raja, sementara di bawah Pasal 9 sewa dibayarkan setiap tahun dan itu harus direvisi setiap 30 (tiga puluh) tahun. Di bawah Pasal 6 ayat (3) penerimaan pemberian tidak lagi menjadi pribadi bertanggung jawab atas sewa di masa depan pendaftaran penyerahan properti.

- (c) Sewa yang diberikan oleh Negara. Selain pemberian selamanya, itu tersirat dalam Pasal 3 dan beberapa bagian lain dari Undang-Undang bahwa tanah juga dapat dipindahkan haknya kepada individu dengan cara sewa jangka panjang. Pada masa lalu tidak jarang sewa diberikan selama 999 tahun; dalam beberapa tahun terakhir ini lebih umum sewa diberikan 99 tahun dan 30 tahun. Sewa ini tergantung pada kondisi dan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 sampai dengan 9 meliputi hal-hal yang sama seperti yang dikenakan pada pemberian oleh Negara untuk selamanya dengan syarat yang telah disepakati. Sewa dalam bentuk hari ini jauh lebih besar jumlah hibahnya oleh Negara. Selama bertahun-tahun proporsi yang signifikan dari tanah yang diselenggarakan di bawah pemberian *fee simple* oleh Negara telah dipindahkan kembali haknya di bawah pemberi sewa.

Peraturan 10 dari Aturan Tanah Negara menyatakan bahwa biasanya hak akan dikeluarkan oleh Negara dalam menjalankan kekuasaan atas pemindahan hak di bawah Undang-Undang yang harus sewa untuk jangka waktu tidak melebihi 99 tahun. Sewa yang lebih panjang kadang diberikan kepada badan publik, misalnya dengan URA yang pada gilirannya pemberian penyewaan lagi kepada pengembang swasta dalam kondisi tertentu. Pemilik properti *fee simple*, *estate in perpetuity* atau hak sewa yang berhak untuk memberikan sewa atau menyewakan, tergantung pada kasus.

Oleh karena negara dapat memindahkan hak penguasaan atas tanahnya kepada individu atau badan dengan cara-cara di atas, maka hak-hak atas tanah dapat dibagi menjadi:

#### 1. *Freehold estates*

Dalam buku *Law of Real Property and Conveyancing*, dijelaskan bahwa:<sup>23</sup>

*There are two estates of freehold in Singapore. These are the fee simple (usually referred to as freehold land rather than fee simple) and the life estate. The fee simple is basically the same in Singapore as its counterpart in England.*

Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu:

Terdapat 2 (dua) hak atas tanah di Singapura. Diantaranya adalah kepemilikan/hak atas tanah yang terbaik yang tanpa batas tanpa sewa apapun (biasanya disebut sebagai *freehold* daripada *fee simple*) dan kepemilikan/hak atas tanah yang dianugerahkan selama seumur hidup seseorang. Hak atas tanah yang terbaik yang tanpa batas tanpa sewa apapun pada dasarnya sama di Singapura yang merupakan mitra Inggris.

<sup>23</sup>*Ibid.*, hlm. 44.

*Freehold estates* membentuk minoritas kecil dari suatu kepemilikan tanah pribadi di Singapura dan tidak lagi diberikan oleh pemerintah.<sup>24</sup> Terdapat 2 (dua) jenis utama dari *freehold estates*, yaitu *fee simple* dan *life estate*. Seorang pemilik properti yang memiliki *fee simple* di tanah, memiliki properti tanpa batas, tanpa membayar sewa apapun, dan setelah kematiannya, properti diteruskan ke ahli warisnya, sedangkan *freehold estates* jenis *life estate*, merupakan jenis kepemilikan yang lebih jarang ditemukan dan kepemilikan jenis ini dianugerahkan selama seumur hidup seseorang.<sup>25</sup>

Selanjutnya properti Singapura yang untuk disewakan atau dijual mengacu pada jangka waktu penguasaan pemilik tanah, misalnya *freehold* atau *leasehold*. Bentuk kepemilikan yang terbaik yang tanpa batas tanpa sewa apapun yaitu *fee simple* dalam *freehold* ini juga disebut *Grant in Fee Simple* (GFS), *Grant* (GT) atau *Indenture* (IND).<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup>National Association of Realtors, *op. cit.*

<sup>25</sup> Singapore Legal Advice, “Types of property and home ownership in Singapore,” <http://singaporelegaladvice.com/types-of-property-and-home-ownership-in-singapore/>, diunduh 20 Maret 2015.

<sup>26</sup> Arbert Lu, “Estate in Land – Singapore property for rent/sale,” <http://www.candh.com.sg/regulations/singapore-property-for-rent-sale-estate-in-land/>, diunduh 20 Maret 2015.

## 2. *Leasehold estates*

*Leasehold* adalah bentuk utama dari kepemilikan tanah di Negara Singapura. *Leasehold estates* yang diberikan oleh pemerintah, biasanya untuk jangka 99 tahun. Dalam *State Lands Act* tahun 1992 menetapkan jangka waktu standar 99 tahun kecuali untuk pengecualian langka.<sup>27</sup>

*Leasehold estates* ini terutama diberikan dalam syarat sewa selama 999 tahun atau sewa selama 99 tahun. Tanah adalah milik negara, negara yang menyewakan properti untuk penyewa, untuk biaya dalam pertukaran kepemilikan dan penggunaan eksklusif tergantung pada kondisi tertentu dan perjanjian.<sup>28</sup>

*Leasehold estate* memiliki jangka waktu yang pasti dan berakhir setelah beberapa periode tertentu. Pada akhir masa sewa, tanah akan kembali ke pemilik asli yang memberikan *leasehold estate* kecuali jika diperpanjang oleh pemilik asli, seperti mengajukan permohonan untuk memperpanjang masa sewa, dengan tunduk pada persetujuan dan pembayaran biaya dikenal sebagai *Differential Premium*.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup>National Association of Realtors, *op. cit.*

<sup>28</sup>Arbert Lu, *op. cit.*

<sup>29</sup>*Ibid.*

### 3. *Estate in Perpetuity*

Selain *freehold estates* dan *leasehold estates*, terdapat satu bentuk lagi yaitu *estates in perpetuity* adalah bagian suatu penguasaan dalam tanah, yang terbentuk dari pemberian tanah oleh negara untuk selamanya kepada seorang individu, dengan syarat tunduk pada syarat dan ketentuan yang telah disepakati oleh kedua pihak, penguasaan tersebut juga dapat diatur oleh *State Lands Act*.<sup>30</sup> Selanjutnya properti Singapura yang untuk disewakan atau dijual mengacu pada jangka waktu penguasaan pemilik tanah, misalnya *freehold* atau *leasehold*. *Freehold* yang pemiliknya dapat memilikinya selamanya yaitu *estate in perpetuity* juga disebut *Statutory Land Grant (SLG)*, yang tunduk pada ketentuan di bawah *State Lands Act* yang meliputi hak negara untuk dapat mengakses secara bebas terhadap tanah, mengambil minyak mineral dan menjalankan tugas untuk menjaga tanda batas.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup>Singapore Legal Advice, *op. cit.*

<sup>31</sup>Arbert Lu, *op. cit.*

## **2.2 Tinjauan Umum tentang Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun**

### **2.2.1 Tinjauan Umum tentang Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun di Indonesia**

#### **2.2.1.1 Dasar Hukum, Istilah dan Pengertian Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun**

Ketentuan tentang Rumah Susun semula diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang telah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, kemudian Undang-Undang ini dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rumah Susun). Selain itu, Rumah Susun juga diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.03/2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan 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 Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun, Keputusan Menteri Keuangan

Republik Indonesia Nomor 524/KMK.03/2001 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai, dan Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum Nomor 07/SE/M/2013 tentang Pedoman Penyiapan Pengelolaan dan Penghuni Rumah Susun Sewa.

Di Indonesia, selain istilah Rumah Susun, dikenal berbagai istilah lain yang berkaitan dengan Rumah Susun, seperti apartemen, kondominium, *flat*, dan *strata title*. Istilah-istilah lain seperti apartemen, kondominium, *flat*, dan *strata title* merupakan istilah-istilah yang diserap dari bahasa asing yang sering digunakan untuk merujuk pada hunian bertingkat. Istilah kondominium dikenal dalam sistem hukum Negara Italia yang berarti pemilikan bersama, yaitu terdiri dari kata *con* yang berarti bersama-sama dan kata *dominium* yang berarti pemilikan. Tertera dalam angka 1 Penjelasan Umum atas Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, “sistem pemilikan perorangan dan hak bersama (condominium)”. Istilah apartemen berasal dari Negara Amerika Serikat yaitu *apartment*, sedangkan istilah *flat* berasal dari Negara Inggris. *Apartment* dan *flat* merujuk kepada satuan hunian yang menempati bagian tertentu dari sebuah gedung. Dapat disimpulkan bahwa kondominium merujuk pada konsep

kepemilikan, sedangkan apartemen dan *flat* merujuk pada fisik bangunannya. Istilah *strata title* merupakan sebuah konsep yang merujuk pada pemisahan akan hak seseorang terhadap beberapa *strata* atau tingkatan.<sup>32</sup>

Walaupun dikenal berbagai istilah yang berkaitan dengan Rumah Susun, namun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terdapat di Indonesia hanya mengenal istilah Rumah Susun.

Rumah Susun menurut Pasal 1 angka 1 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.

Berdasarkan pengertian tersebut, maka Rumah Susun terbagi menjadi satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah dikenal dengan Satuan Rumah Susun/Sarusun.

Pengertian Satuan Rumah Susun, tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama terdapat dalam Pasal 1 angka 3, 4, 5 dan 6 UU Rumah Susun. Satuan rumah susun (selanjutnya disebut

---

<sup>32</sup>Wibowo Tunardy (selanjutnya disebut Wibowo Tunardy – D), “Istilah Rumah Susun, Apartemen dan Kondominium,” <http://www.jurnalhukum.com/istilah-rumah-susun-apartemen-dan-kondominium/>, diunduh 16 Maret 2015.

Sarusun) adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan. Selanjutnya, bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Dan benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Dengan demikian, Sarusun merupakan hak perseorangan, sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama merupakan hak bersama yang dikelola secara bersama-sama.<sup>33</sup>

#### 2.2.1.2 Jenis-jenis Rumah Susun

Rumah Susun sering dikonotasikan sebagai apartemen versi sederhana, walaupun sebenarnya apartemen bertingkat sendiri bisa dikategorikan sebagai Rumah Susun.<sup>34</sup> Telah menjadi kebiasaan pemahaman bagi masyarakat oleh pelaku bisnis bahwa Rumah Susun merujuk pada hunian bertingkat yang ditujukan kepada

---

<sup>33</sup>*Ibid.*

<sup>34</sup>Wikipedia, "Rumah Susun," [https://id.wikipedia.org/wiki/Rumah\\_susun](https://id.wikipedia.org/wiki/Rumah_susun), diunduh 6 September 2015.

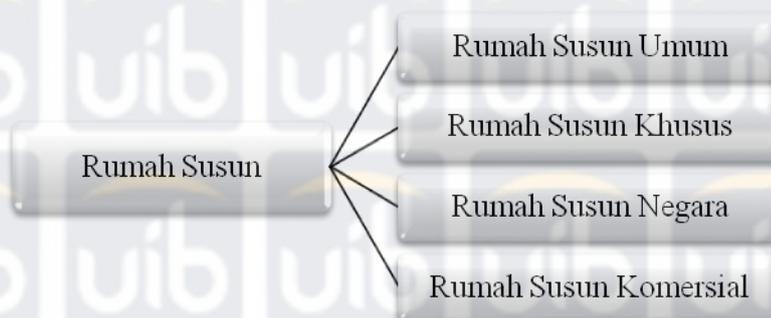
kalangan bawah, apartemen untuk kalangan menengah dan kondominium untuk kalangan atas. Perbedaan utama dari ketiganya terletak pada fasilitas yang ditawarkan. Rumah Susun dilengkapi dengan fasilitas yang seadanya, apartemen memiliki fasilitas yang lebih lengkap seperti parkir yang luas, kolam renang dan sarana kebugaran, sedangkan kondominium dilengkapi dengan fasilitas yang sangat lengkap dan mewah.<sup>35</sup>

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.

---

<sup>35</sup>Wibowo Tunardy - I, *op. cit.*



*Gambar 2.5 Skema Jenis-jenis Rumah Susun di Indonesia*

### 1. Rumah Susun Umum

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.<sup>36</sup> Dengan demikian, Rumah Susun ini dapat terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Rumah Susun Umum inilah yang kemudian berkembang menjadi 2 (dua) konsep, yaitu Rusunami atau Rusunawa.<sup>37</sup> Rusunami merupakan akronim dari Rumah Susun Sederhana Milik, sedangkan rusunawa merupakan akronim dari Rumah Susun Sederhana Sewa. Perbedaan diantara rusunami dan rusunawa adalah pada rusunami pengguna tangan pertama membeli dari pengembang, sedangkan pada rusunawa pengguna menyewa

<sup>36</sup> Irma Devita, "Rumah Susun (Apartemen, Kondominium, Kondotel)," <http://irmadevita.com/2011/rancangan-undang-undang-baru-untuk-rumah-susun-apartemen-kondominium-kondotel/>, diunduh 6 September 2015.

<sup>37</sup> Nadhiev Audah, "Pertikaian Rumah Susun Berawal dari Aspek Hukum," [http://audahnadhiev.blogspot.co.id/2015\\_01\\_01\\_archive.html](http://audahnadhiev.blogspot.co.id/2015_01_01_archive.html), diunduh 6 September 2015.

dari pengembang. Beberapa pengembang sering menggunakan istilah apartemen bersubsidi untuk merujuk pada rusunami. Hal ini disebabkan karena pemerintah memberikan subsidi kepada pembeli yang memenuhi syarat tertentu.<sup>38</sup>

## 2. Rumah Susun Khusus

Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan oleh negara atau swasta untuk memenuhi kebutuhan khusus, sosial.<sup>39</sup> Rumah Susun Khusus ini untuk tempat tinggal sementara, contohnya rumah singgah, Rumah Susun Sewa, dan Rumah Susun bebas sewa seperti asrama mahasiswa.<sup>40</sup>

## 3. Rumah Susun Negara

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.

## 4. Rumah Susun Komersial

Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Rumah Susun Komersial diperuntukkan bagi masyarakat yang

<sup>38</sup>Wibowo Tunardy (selanjutnya disebut Wibowo Tunardy – II), “Rusunami dan Rusunawa,” <http://www.jurnalhukum.com/rusunami-dan-rusunawa/>, diunduh 6 September 2015.

<sup>39</sup>Irma Devita, *op. cit.*

<sup>40</sup>Teddy Gumelar, “DPR: WN Asing Boleh Beli Rusun Komersial,” <http://lipsus.kompas.com/smartliving/read/2010/06/09/16070693/DPR.WN.Asing.Boleh.Beli.Rusun.Komersial>, diunduh 6 September 2015.

memiliki kemampuan ekonomi dan dapat diperjualbelikan sesuai dengan mekanisme pasar.<sup>41</sup> Artinya, Rumah Susun Komersial ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke atas dan dapat diperjualbelikan sebagai barang komoditas dengan harga mengikuti mekanisme pasar. Rumah Susun Komersial oleh pengembang sering disebut apartemen, flat atau kondominium.<sup>42</sup>

Kamus Besar Bahasa Indonesia (1997) mendefinisikan kondominium adalah “kepunyaan bersama; negeri (daerah) yang dikuasai bersama; gedung besar bertingkat yang disewakan untuk tempat tinggal bersama bagi keluarga; apartemen”. Kamus Besar Bahasa Indonesia (1997) mendefinisikan flat adalah:

tempat tinggal yang terdiri atas ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dan dapur dibangun secara berderet-deret (bergandeng-gandeng) pada setiap lantai bangunan bertingkat; apartemen; rumah pangsa; bangunan bertingkat, terbagi dalam beberapa tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga).

Kamus Besar Bahasa Indonesia (1997) mendefinisikan apartemen adalah:

tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat; rumah flat; rumah pangsa; bangunan bertingkat, terbagi dalam beberapa tempat tinggal.<sup>43</sup>

<sup>41</sup>*Ibid.*

<sup>42</sup>Nadhiev Audah, *op. cit.*

<sup>43</sup>Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *op. cit.*, hlm. 51-517.

Karena istilah kondominium, flat, dan apartemen merupakan istilah yang diserap dari bahasa asing, maka dalam Kamus Kata Serapan diberikan definisi sebagai berikut:

Kondominium adalah:

pengawasan gabungan atas urusan suatu negara yang dikuasai oleh dua Negara/lebih; bangunan bertingkat yang didiami banyak keluarga dan masing-masing bagian dianggap sebagai milik sendiri.

Flat adalah “tempat tinggal pada satu lantai tertentu di bangunan bertingkat”. Apartemen adalah “flat, beberapa tempat tinggal dalam satu bangunan bertingkat”.<sup>44</sup>

### 2.2.1.3 Pembangunan Rumah Susun

Menurut Pasal 15 UU Rumah Susun, pembangunan Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus dan Rumah Susun Negara merupakan tanggung jawab Pemerintah. Pembangunan Rumah Susun Umum dilaksanakan oleh setiap orang dengan mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan Pemerintah. Pembangunan Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Khusus dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha. Kemudian dalam Pasal 16 UU Rumah Susun mengatur bahwa Rumah Susun Komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang.

---

<sup>44</sup> Surawan Martinus, *Kamus Kata Serapan*, cet. 2, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm. 47-188.

## 2.2.2 Tinjauan Umum tentang Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun di Singapura

### 2.2.2.1 Dasar Hukum, Istilah dan Pengertian Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun

Istilah Rumah Susun tidak dikenal di Singapura. Istilah Rumah Susun adalah istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia untuk menyebut bangunan gedung bertingkat yang terbagi dalam satuan bagian-bagian dalam arah horizontal maupun vertikal yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Untuk menyebut bangunan gedung bertingkat yang terbagi dalam satuan bagian-bagian dalam arah horizontal maupun vertikal yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, di Singapura mengenal beberapa istilah dengan arti yang mendekati, seperti *flat*, *condominium*, dan *apartment*.

Ketentuan yang mengatur mengenai *flat*, *condominium*, dan *apartment* di Singapura dapat ditemukan dalam *Residential Property Act (Chapter 274)*, *Land Titles (Strata) Act (Chapter 158)*, *Housing and Development Act (Chapter 129)*, *HUDC (Housing and Urban Development Company) Housing Estates Act*

(Chapter 131), *URA (Urban Redevelopment Authority) Act* (Chapter 340), *Executive Condominium Housing Scheme Act* (Chapter 99A), *Housing Developers (Control and Licensing) Act* (Chapter 130) dan *Stamp Duty Act* (Chapter 312).

Di Singapura walaupun istilah Rumah Susun dikenal dengan istilah *flat*, *condominium*, dan *apartment*, tapi hanya istilah *flat* yang secara jelas diberikan definisinya dalam peraturan perundang-undangan di Singapura, seperti yang tertera dibawah ini:

Pasal 3 *Land Titles (Strata) Act* (Chapter 158) dan Pasal 2 *Residential Property Act* (Chapter 274) menyebutkan bahwa:

*“flat” means a horizontal stratum of any building or part thereof, whether such stratum is on one or more levels or is partially or wholly below the surface of the ground, which is used or intended to be used as a complete and separate unit for the purpose of habitation or business or for any other purposes, and may be comprised in a lot, or in part of any subdivided building not shown in a registered strata title plan.*

Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu:

*“flat”* berarti 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.

Pasal 2 *Housing and Development Act* (Chapter 129) dan *Urban Redevelopment Authority Act* (Chapter 340) menyebutkan bahwa *““flat” means a horizontal stratum of any building or part thereof,*

*whether the stratum or part is on one more level or is partially or wholly below the surface of the ground.*” Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu “flat” berarti lapisan horizontal setiap bangunan atau bagian darinya, baik strata atau sebagian adalah pada satu tingkat lebih atau sebagian atau seluruhnya di bawah permukaan tanah.

Mengenai *condominium*, dalam buku *Law of Real Property and Conveyancing*, dijelaskan bahwa:<sup>45</sup>

*In most jurisdictions in North America, the term ‘condominium’ is used instead of ‘strata title’. Condominium is Latin word for co-ownership in civil law which is quite different from the concept of strata title. Even the term ‘strata title’ is not entirely appropriate because ‘the meaning of strata is in effect, spaces or layers on different planes, each being separated from the other by horizontal planes or levels.’ In fact strata units are created by both vertical and horizontal subdivisions.*

*A condominium development comes under the ambit of the Land Titles (Strata) Act. Although the word ‘condominium’ has not been legally defined, the Urban Redevelopment Authority has issued certain guide lines relevant to condominium-type housing development. The guide lines specify the type of developments that may be classified as an approved condominium. Such a development is only allowed on a site that has an area of at least one acre or 0.4 hectare. If the area is less, the development will be regarded as a ‘flat development’. One important guideline is that the residential units of a condominium development will take up a specified proportion of the total site area. The site coverage must not exceed a certain proportion of the total land area of the parcel. The rest of the land area is taken up by open landscape areas with shared garden and recreational facilities.*

---

<sup>45</sup>Nat Khublall, *op. cit.*, hlm. 842.

Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu:

Di kebanyakan yurisdiksi di Amerika Utara, istilah ‘kondominium’ digunakan sebagai pengganti ‘*strata title*’. Kondominium adalah kata Latin untuk kepemilikan bersama dalam *civil law* yang cukup berbeda dengan konsep *strata title*. Bahkan istilah ‘*strata title*’ tidak sepenuhnya tepat karena ‘makna *strata* berlaku, ruang atau lapisan di bidang yang berbeda, masing-masing dipisahkan dari yang lain oleh bidang horizontal atau tingkat.’ Dalam *unit strata* bahkan diciptakan oleh kedua bagian vertikal dan horizontal.

Sebuah pengembangan kondominium terdapat di bawah lingkup dari *Land Titles (Strata) Act*. Meskipun kata ‘kondominium’ belum ditetapkan secara hukum, *Urban Redevelopment Authority* telah mengeluarkan garis panduan tertentu yang relevan dengan pembangunan perumahan jenis kondominium. Garis panduan menentukan jenis pembangunan yang dapat diklasifikasikan sebagai kondominium yang disetujui. Pembangunan seperti itu hanya diperbolehkan di tempat yang memiliki luas setidaknya satu *acre* atau 0,4 hektar. Jika tempatnya kurang, pembangunan akan dianggap sebagai ‘pembangunan *flat*’. Salah satu pedoman penting adalah bahwa unit perumahan dari pembangunan kondominium akan mengambil proporsi tertentu dari total tempat wilayah. Cakupan tempatnya tidak boleh melebihi proporsi tertentu dari total lahan pembagian. Sisa lahan diambil oleh daerah bentang alam terbuka membagi bersama dengan taman dan fasilitas rekreasi.

“*A condominium is a type of residential property whereby a part of the development, usually an apartment unit, is individually owned but owners share common areas and facilities with one another.*”<sup>46</sup> Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu sebuah kondominium adalah jenis properti perumahan dimana bagian dari pembangunan,

<sup>46</sup> Property Guru Pte. Ltd, “*Definition of a Condominium,*” <http://www.propertyguru.com.sg/singapore-property-resources/singapore-condo-guides/definition-of-a-condominium/553>, diunduh 1 April 2015.

biasanya unit apartemen, dimiliki secara individual, tetapi pemilik berbagi area umum dan fasilitas dengan satu sama lain.

Kondominium adalah istilah yang digunakan untuk bangunan perumahan yang dikembangkan oleh perusahaan pengembang swasta. Kondominium umumnya meliputi beberapa fasilitas dan layanan seperti keamanan 24 jam, *gym*, kolam renang, lapangan tenis dan *spa*, maka biaya pemeliharaan bulanan yang harus dibayar untuk menikmati fasilitas ini dibandingkan dengan perumahan umum yang tidak menawarkan fasilitas dan layanan yang khusus. Karena fitur mewah ini, unit kondominium juga cenderung lebih mahal dan pasti akan membayar biaya lebih dari satu unit *HDB* dengan ukuran sama.<sup>47</sup>

Apartemen, istilah ini mengacu pada perumahan yang telah dibangun terutama untuk tujuan sewa, seperti *services apartment* dan asrama mahasiswa atau hostel. Hostel menawarkan harga akomodasi yang sangat terjangkau bagi mahasiswa, maka menjadi pilihan yang menarik bagi mereka sebagai mahasiswa atau mereka yang memiliki kartu pelajar. Hostel sering memiliki fasilitas seperti ruang makan atau pencucian umum dan ruang santai. Disisi lain, layanan apartemen ditargetkan untuk para eksekutif atau keluarga yang sedang libur panjang, yang mungkin lebih memilih tempat tinggal yang lebih mewah seperti hotel. Mayoritas apartemen

---

<sup>47</sup>Timothy Loh, "Types of Property In Singapore," <https://www.nestia.com/blog/2015/07/22/types-property-singapore/>, diunduh 6 September 2015.

memiliki dapur, ruang makan dan ruang tamu yang terpisah. Apartemen juga berkisar lebih besar dari studio kecil dengan tiga unit kamar tidur. Layanan tempat tinggal menawarkan layanan seperti pencucian dan pembersihan kamar, dan bahkan menyediakan berbagai acara kumpul-kumpul dan acara untuk para tamu dari waktu ke waktu untuk membantu mereka terbiasa dengan lingkungan.<sup>48</sup>

Secara hukum dalam peraturan perundang-undangan Singapura terdapat beberapa istilah yang berkaitan dengan Rumah Susun di Singapura. Istilah-istilah tersebut tertera dalam Pasal 3 *Land Titles (Strata) Act (Chapter 158)* (selanjutnya disebut LT(S)A Cap. 158) yaitu:

*“stratum” means any part of land consisting of a space of any shape below, on or above the surface of the land, or partly below and partly above the surface of the land, the dimensions of which are delineated;*

*“strata subdivision” includes a subdivision of land to comprise one or more strata units whether or not any strata unit is on the same level as any other strata unit;*

*“building” includes –  
any building partially completed;  
where applicable, any building to be erected within a stratum shown or specified in any strata subdivision plan submitted to relevant authority for approval; or  
any building to be erected which is authorized for strata subdivision under a notification made by the Minister under section 21 (6) of the Planning Act (Cap. 30C);*

---

<sup>48</sup>*Ibid.*

*“subdivided buildings” means – any one or more buildings comprised in a strata subdivision plan approved by the relevant authority; or any building or class of buildings authorized for strata subdivision under a notification made by the Minister under section 21(6) of the Planning Act (Cap. 232);*

*“strata title plan” means a plan of registered land which – is described in the title or heading thereto as a strata title plan; shows the whole or any part of the land comprised therein as being divided into 2 or more strata, whether or not any stratum is divided into 2 or more lots; and contains the particulars prescribed under the Boundaries and Survey Maps Act (Cap. 25), and includes a strata title plan for redevelopment of any lot in strata title plan registered under this Act;*

*“lot” means a stratum which is shown as a lot on a strata title plan, and includes a lot specified as an accessory lot on any such plan;*

*“parcel” means the whole of the registered land having a Government survey lot number and comprised in a strata title plan;*

*“accessory lot” means a lot intended for separate proprietorship and use with any other specified lot or lots for any purpose;*

*“common property”, subject to subsection (2), means – in relation to any land and building comprised or to be comprised in a strata title plan, such part or the land and building – not comprised in any lot or proposed lot in that strata title plan; and used or capable of being used or enjoyed by occupiers of 2 or more lots or proposed lots; or in relation to any other land and building, such part or the land and building – not comprised in any non-strata lot; and used or capable of being used or enjoyed by occupiers of 2 or more non-strata lots within that land or building;*

Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu:

“strata” berarti setiap bagian dari tanah yang terdiri dari ruang bentuk apapun di bawah, pada atau di atas permukaan tanah, atau sebagian di bawah ini dan sebagian di atas permukaan tanah, dimensi yang digambarkan;

“bagian strata” mencakup pembagian lahan untuk terdiri dari satu atau lebih unit strata apakah satuan strata adalah pada tingkat yang sama seperti satuan strata lainnya;

“bangunan” termasuk –  
 bangunan apapun sebagian selesai;  
 mana yang berlaku, setiap bangunan yang akan didirikan dalam strata ditampilkan atau ditentukan dalam rencana pembagian strata disampaikan kepada otoritas yang relevan untuk persetujuan; atau  
 bangunan apapun yang akan dibangun yang berwenang untuk pembagian strata bawah pemberitahuan dilakukan oleh Menteri di bawah bagian 21 (6) dari *Planning Act (Cap. 30C)*;

“bangunan yang dibagi lagi” berarti –  
 salah satu atau lebih bangunan terdiri dalam rencana pembagian strata disetujui oleh otoritas yang relevan; atau  
 setiap bangunan atau kelas bangunan resmi untuk bagian strata di bawah pemberitahuan dilakukan oleh Menteri dibawah Pasal 21 ayat (6) dari *Planning Act (Cap. 232)*;

“rencana strata title” berarti rencana tanah terdaftar yang –  
 dijelaskan dalam hak atau pengarah tambahan sebagai rencana strata title;  
 menunjukkan seluruh atau sebagian dari tanah terdiri dalamnya sebagai yang dibagi menjadi 2 atau lebih strata, apakah atau tidak strata setiap dibagi menjadi 2 atau lebih bidang tanah; dan  
 berisi keterangan yang ditentukan di bawah *Boundaries and Survey Maps Act (Cap. 25)*, dan termasuk rencana strata title untuk pembangunan kembali bidang tanah apapun dalam rencana strata title terdaftar di bawah Undang-Undang ini;

“bidang tanah” berarti sebuah strata yang ditampilkan sebagai bidang tanah pada rencana strata title, dan mencakup

bidang tanah ditentukan sebagai aksesori bidang tanah pada setiap rencana tersebut;

“Paket” berarti seluruh tanah yang terdaftar memiliki sejumlah bidang tanah survei Pemerintah dan terdiri dalam rencana strata title;

“aksesori bidang tanah” berarti bidang tanah ditujukan untuk kepemilikan terpisah dan menggunakan dengan bidang tanah ditentukan lain atau bidang tanah untuk tujuan apapun;

“milik bersama”, tunduk pada ayat (2), berarti – dalam kaitannya dengan tanah dan bangunan terdiri atau terdiri dalam rencana strata title, bagian tersebut atau tanah dan bangunan – tidak terdiri dalam bidang tanah atau diusulkan bidang tanah dalam rencana strata title; dan digunakan atau mampu digunakan atau dinikmati oleh yang menempati dari 2 atau lebih bidang tanah non-strata dalam tanah atau bangunan;

Dalam Pasal 2 *Housing Developers (Control and Licensing) Act* (Chapter 130) tertera penjelasan mengenai “unit”, yaitu:

*“unit” means a horizontal stratum of any building or part thereof, whether such stratum is on one or more levels, and which is intended for use in accordance with the provisions of any written law as a complete and separate unit for residential or commercial purpose.*

Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu:

“unit” berarti 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.

Oleh karena terdapat keterbatasan yaitu istilah Rumah Susun tidak dikenal di Singapura, 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. 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*, seperti penjelasan yang tertera dalam Pasal 2 *Housing Developers (Control and Licensing) Act (Chapter 130)*. Maka, dalam penelitian ini digunakan istilah *flat* untuk menyebut Rumah Susun dan *unit* untuk menyebut Satuan Rumah Susun di Singapura.

#### 2.2.2.2 Jenis-jenis Rumah Susun

Di Singapura, properti perumahan dibagi menjadi 2 (dua) kategori besar yaitu *public housing* dan *private housing*.<sup>49</sup> Oleh karena itu, di Singapura *flat* dibedakan menjadi *public housing* dan *private housing*. *Flat* untuk kategori *public housing* terdiri dari *HDB (Housing and Development Board) flats*, *HUDC (Housing and Urban Development Company) flats*, dan *JTC (Jurong Town Council) flats*. Hal ini dapat dilihat dalam buku *Law of Real Property and Conveyancing*, dijelaskan bahwa.<sup>50</sup>

<sup>49</sup> Ryan Ong, "Private vs. Public Housing in Singapore: What are the Main Differences?" <http://blog.moneysmart.sg/property/private-vs-public-housing-in-singapore-what-are-the-main-differences/>, diunduh 3 April 2015.

<sup>50</sup> Nat Khublall, *op. cit.*, hlm. 841.

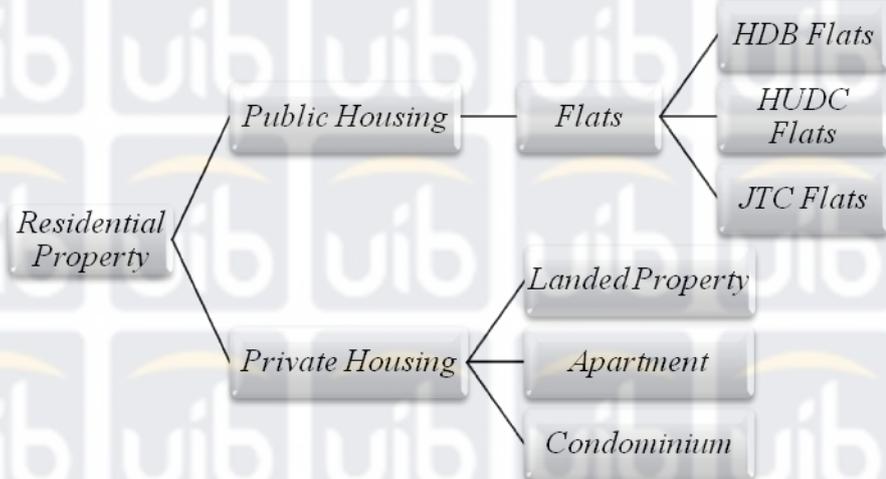
*(d) Public Housing Flats. Provisions are made under ss 123 and 124 of the Land Titles (Strata) Act for the conversions of flats held under leases from the Housing and Development Board (HDB), including HUDC flats, and the Jurong Town Council. In this case the lessees of the flats, unlike the cases above, do not have the power to convert; the initiative lies with the relevant public bodies concerned. In the regard, the Land Titles (Strata) (Amendment) Act provides for the insertion of ss 126A and 126B in the principal Act to enable HUDC housing estates to be brought under strata schemes.*

Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu:

(d) Rumah Susun Umum. Ketentuan yang dibuat di bawah ss 123 dan 124 dari *Land Titles (Strata) Act* untuk konversi Rumah Susun pada hak sewa dari Lembaga Pembangunan dan Perumahan (*HDB*), termasuk Rumah Susun HUDC, dan Dewan Kota Jurong. Dalam hal ini pemegang hak sewa dari Rumah Susun, tidak seperti kasus di atas, tidak memiliki kekuatan untuk mengubah; inisiatif terletak pada badan-badan publik yang relevan yang bersangkutan. Dalam hal ini, *Land Titles (Strata) (Amendemen) Act* menyediakan untuk penyisipan ss 126A dan 126B dalam pokok Undang-Undang untuk mengaktifkan Rumah Susun HUDC untuk dibawa di bawah skema strata.

*Housing and Development Board* (selanjutnya disebut *HDB*) mengambil alih pengelolaan JTC dan HUDC *flat* pada tahun 1982 dan sekarang satu-satunya penyedia *public housing* di Singapura, tidak termasuk tempat tinggal yang dibangun atau dikelola oleh badan-badan pemerintah lainnya sebagai asrama *staff*.<sup>51</sup> *Flats* untuk kategori *private housing* terdiri dari *apartment* dan *condominium* yang pembangunannya tidak dikelola *HDB* melainkan oleh pengembang swasta.

<sup>51</sup>Valerie Chew, *op. cit.*



Gambar 2.6 Skema Jenis-jenis Rumah Susun di Singapura

Selain yang disebutkan diatas, di Singapura terdapat satu jenis *housing* yang merupakan perpaduan antara *public housing* juga *private housing* yaitu *executive condominium*. *Executive condominium* diperkenalkan oleh *HDB* untuk memenuhi lulusan muda dan para profesional Singapura yang menginginkan kualitas yang lebih tinggi tetapi tidak mampu memiliki *private housing flats* karena harga yang tinggi. *Executive condominium* dibangun oleh pengembang swasta dan memiliki fasilitas kondominium.<sup>52</sup> Kondominium Eksekutif (ECs) hanya diperlakukan secara “penuh” sebagai *private housing* dari 11 tahun kedepan. Sebelum itu, ECs tunduk pada beberapa peraturan *public housing*.<sup>53</sup>

*Stamp Duty Act (Chapter 312)* Pasal 2 menyebutkan bahwa:

<sup>52</sup>Propwise.SG, “Singapore Property Beginner’s Guide Part 1: Public and Private Housing,” <http://www.propwise.sg/singapore-property-beginners-guide-part-1-public-and-private-housing/>, diunduh 25 Juni 2015.

<sup>53</sup>Ryan Ong, *op. cit.*

“*executive condominium unit*” means any housing accommodation in a development comprising housing accommodation under the executive condominium scheme established under the Executive Condominium Housing Scheme Act (Cap. 99A);

“*HDB flat*” means any flat sold by the Board under Part IV of the Housing and Development Act or by an approved developer (as defined under section 65M of that Act) under Part IVB of that Act;

“*HUDC flat*” means a flat within a housing estate that is subject to the HUDC Housing Estates Act (Cap. 131).

Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu:

“*executive condominium unit*” berarti rumah dinas apapun dalam pembangunan yang terdiri dari akomodasi perumahan di bawah *the executive condominium scheme* yang didirikan berdasarkan *the Executive Condominium Housing Scheme Act* (Cap 99A);

“*HDB flat*” berarti setiap tempat tinggal pada bangunan bertingkat yang dijual oleh Lembaga Pembangunan dan Perumahan bawah Bagian IV dari *Housing and Development Act* atau oleh pengembang yang disetujui (sebagaimana dimaksud dalam bagian 65M Undang-Undang itu) di bawah Bagian IVB Undang-Undang itu;

“*HUDC flat*” berarti tempat tinggal pada bangunan bertingkat dalam perumahan yang tunduk pada *HUDC Housing Estates Act* (Cap. 131).

*HDB flat* adalah sejenis apartemen di Singapura yang dibangun oleh pemerintah untuk orang Singapura dengan diberikan subsidi dari harganya, setelah memenuhi persyaratan tertentu.

Hanya orang asing yang sudah PR (*Permanent Resident*) Singapura boleh membelinya dari *open market*. Orang asing lainnya dilarang membelinya.<sup>54</sup>

<sup>54</sup>Monika Yayang, “Apartemen Singapore,” <http://apartemensingapore.net/>, diunduh 1 April 2015.

Menurut *InfoWEB Housing & Development Board, type of flats*, antara lain *studio apartments, 2-room flat, 3-room flat, 4-room flat, 5-room flat, 3Gen flat, executive flats, design features, DBSS flats* dan *executive condominium*. Berikut masing-masing penjelasan tipe *flats*:<sup>55</sup>

1. *Studio Apartments (SA)* dirancang untuk memenuhi kebutuhan warga lansia yang dijual dengan hak sewa 30 tahun, dimulai dari tanggal kunci terambil dan terletak pada wilayah dengan jaringan transportasi yang bagus, dengan fasilitas mudah diakses dan nyaman.
2. *2-room Flat* adalah *flat* 2 kamar yang ditawarkan *HDB* dan yang akan dijual untuk memberikan pilihan perumahan lebih terjangkau bagi rumah tangga berpendapatan rendah.
3. *3-room Flat* adalah *HDB flat* 3 kamar yang didalamnya dapat ditemukan sebuah ruang tempat tinggal dengan penyediaan lengkap untuk semua kebutuhan.
4. *4-room Flat* adalah *HDB flat* 4 kamar yang menawarkan ruang tempat tinggal yang akrab dan nyaman, tersedia dalam berbagai rancangan tataruang dan ideal untuk

<sup>55</sup> Housing and Development Board, "Types of Flats," <http://www.HDB.gov.sg/fi10/fi10321p.nsf/w/BuyingNewFlatStudioApt?OpenDocument>, diunduh 3 Maret 2015.

pasangan muda atau pasangan dengan anak-anak muda, mereka yang mulai dan memiliki rumah pertama mereka.

5. *5-room Flat* adalah *HDB flat* 5 kamar yang ideal untuk keluarga dengan 4 (empat) atau 5 (lima) anggota, ditawarkan sebagai ruang tempat tinggal yang nyaman bahkan untuk keluarga besar.
6. *3Gen Flat* dirancang untuk keluarga multi-generasi tinggal di bawah satu atap dan juga mendukung kebutuhan keluarga yang lebih besar yang mungkin memerlukan kamar tidur tambahan dengan kamar mandi.
7. *Executive Flats* dirancang dengan luas area lantai yang lebih luas dari jenis *flats* sebelumnya, diperkirakan 130 (seratus tiga puluh) meter persegi dan beberapa *flats* eksekutif dilengkapi dengan balkon.
8. *Design Features* merupakan tawaran dari *HDB* akan berbagai kualitas *flat* untuk memenuhi berbagai kebutuhan perumahan dengan keterjangkauan ekonomi pembeli *flat* dan setiap *flat* dirancang dengan serius untuk memberikan ruang tempat tinggal fungsional dan berkualitas.
9. *DBSS Flats* adalah Rencana Desain, Bangun dan Jual (*DBSS*) diperkenalkan pada tahun 2005 untuk menawarkan pilihan yang lebih besar dan lebih banyak

jenis untuk memenuhi aspirasi perumahan kepada pembeli *flat* dengan pendapatan yang lebih tinggi untuk desain dan sentuhan terakhir yang lebih baik. Untuk pembelian *flat* DBSS, *HDB* menyediakan kredit perumahan *HDB* dan layanan pengurusan balik nama dengan biaya kepada pembeli.

10. *Executive Condominium* (EC) diperkenalkan untuk memenuhi orang Singapura, terutama lulusan muda dan professional yang mampu lebih dari *flat HDB* tapi menemukan properti pribadi untuk keluar dari jangkauan mereka. Kondominium eksekutif dikembangkan dan dijual oleh pengembang swasta. Pemilik kondominium eksekutif dapat menjual apartemen mereka di pasar terbuka setelah memenuhi masa pendudukan minimum dari tanggal Zaman Pendudukan Sementara (TOP). *Executive condominium* adalah bentuk *hybrid* antara *condominium* dan *HDB*, orang yang boleh membelinya adalah orang Singapura pada saat launching tetapi setelah 5 tahun PR Singapura boleh membelinya dan setelah 10 tahun boleh dijual kepada orang asing, untuk membelinya orang Singapura dapat memperoleh subsidi dari pemerintah setelah memenuhi persyaratan tertentu.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup>Ryan Ong, *op. cit.*

Ukuran *studio apartments* berkisar 377-484 ft<sup>2</sup>, dimaksudkan untuk warga senior yang ingin hidup mandiri. *Studio apartments* direnovasi dengan fitur ramah-orang lebih tua dan dijual dengan sewa 30 tahun, membuat mereka lebih terjangkau daripada pilihan lainnya. *HDB flat* 2 kamar biasanya di bawah 500ft<sup>2</sup>, dimaksudkan untuk rumah tangga yang berpenghasilan rendah. *HDB flat* 2 kamar adalah setara dengan apartemen 1 kamar tidur dari *private housing*. Ukuran baru *HDB flat* 3 kamar berkisar 646-700 ft<sup>2</sup>, setara dengan apartemen 2 kamar tidur dari *private housing*. *HDB flat* 4 kamar biasanya di bawah 1.000 ft<sup>2</sup>, setara dengan apartemen 3 kamar dari *private housing*. *HDB flat* 5 kamar sekitar 1.200 ft<sup>2</sup>, dimaksud untuk memberikan ruang tinggal yang lebih besar untuk keluarga besar beranggota 4-5 orang. *HDB flat* 5 kamar setara dengan apartemen dari *private housing* yang lebih besar dari 3 kamar. *DBSS flats* dibangun oleh pengembang swasta yang memiliki tawaran untuk tanah, desain dan membangun *flat*. Biasanya *DBSS flats* hadir dengan finishing minimal dan terlihat lebih seperti *private housing* tapi tanpa fasilitas. *Executive flats* biasanya sekitar 1.400 ft<sup>2</sup>, beberapa *executive flats* hadir dengan balkon. *Executive flats* setara dengan apartemen dari *private housing* dengan 4 kamar. *Executive condominiums* adalah perpaduan antara *public* dan *private housing*. *Executive condominiums* diperkenalkan oleh *HDB* untuk memenuhi lulusan

muda dan profesional Singapura yang ingin kualitas perumahan yang lebih tinggi tetapi tidak mampu memperoleh secara pribadi.

*Executive condominiums* dibangun oleh pengembang swasta dan memiliki fasilitas kondominium. Terdapat pembatasan seperti Masa Pendudukan Minimum dari 5 tahun sebelum dapat dijual, dan dari tahun ke-6 sampai 10 hanya dapat dijual kepada pembeli yang memenuhi persyaratan kelayakan *HDB* ini. Dari tahun ke-11 semua pembatasan diangkat dan dapat dibeli serta dijual bebas, bahkan oleh orang asing.<sup>57</sup>

*Apartment* merupakan bangunan tempat tinggal swasta yang rendah atau tinggi yang biasanya memiliki sedikit atau tidak ada fasilitas umum. Namun terkadang, ada yang mungkin memiliki fasilitas keamanan 24 jam, kolam renang dan/atau tempat panggangan *barbecue*. *Condominium* mirip dengan *apartment*, kecuali bahwa *condominium* cenderung memiliki fasilitas lengkap, seperti parkir tertutup, keamanan 24 jam, gedung perkumpulan, kolam renang, lapangan tenis, ruang olah raga, taman bermain, tempat panggangan *barbecue*, taman yang indah nan hijau.<sup>58</sup>

*Condominiums* adalah pembangunan perumahan bertingkat yang biasanya dilengkapi dengan fasilitas. Secara teknis pembangunan disebut *condominium* jika berada di atas bidang yang lebih besar dari 4.000 ft<sup>2</sup> (43.056 ft<sup>2</sup>). Apartemen adalah pembangunan

---

<sup>57</sup>Propwise.SG, *op. cit.*

<sup>58</sup>Singapore.sg, "Housing," <http://app.singapore.sg/society/housing>, diunduh 25 Juni 2015.

perumahan menengah bertingkat yang terletak di sebidang kecil tanah dari *condominium* dan biasanya memiliki fasilitas lebih sedikit.<sup>59</sup>

### 2.2.2.3 Pembangunan Rumah Susun

Dalam buku *Law of Real Property and Conveyancing*, dijelaskan bahwa:<sup>60</sup>

*The HDB is one of the most important of the statutory bodies in Singapore and, indeed, it is the largest developer of real estate, being responsible for housing some 86 percent of the population. In 1982 the Board became the sole national public housing authority when it took over the JTC low cost housing estates and the construction and management of middle income units formerly handled by the Housing and Urban Development Co (Pte) Ltd (HUDC). The Board, which replaced the Singapore Improvement Trust in 1960, is constituted under s 3 of the Housing and Development Act.*

Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu:

*HDB* merupakan salah satu yang paling penting dari badan hukum di Singapura dan memang, adalah pengembang terbesar *real estates*, yang bertanggung jawab untuk perumahan sebanyak 86 persen dari populasi. Pada tahun 1982 *HDB* menjadi otoritas perumahan publik nasional tunggal ketika mengambil alih JTC perumahan harga rendah dan pembangunan dan pengelolaan unit berpenghasilan menengah yang sebelumnya ditangani oleh Perumahan dan Pembangunan Perkotaan Co (Pte) Ltd (HUDC). *HDB*, yang menggantikan *Improvement Trust* Singapura pada tahun 1960, didasari di bawah Pasal 3 dari Undang-Undang Perumahan dan Pembangunan.

---

<sup>59</sup>Propwise.SG, *op. cit.*

<sup>60</sup>Nat Khublall, *op. cit.*, hlm. 755-756.

*Executive condominium are fully developed and sold by private developers.*<sup>61</sup> Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu kondominium eksekutif sepenuhnya dikembangkan dan dijual oleh pengembang swasta. “Developer” dalam *Executive Condominium Housing Scheme Act (Chapter 99A)* berarti *developer* yang ditunjuk oleh *Minister* di bawah Pasal 4.

## 2.3 Tinjauan Umum tentang Warga Negara Asing

### 2.3.1 Tinjauan Umum tentang Warga Negara Asing di Indonesia

#### 2.3.1.1 Pengertian Warga Negara Asing

Dalam suatu negara, termasuk di Indonesia, akan terdapat warga negara dan orang asing atau warga negara asing. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1997) mendefinisikan warga negara adalah:

penduduk sebuah negara atau bangsa berdasarkan keturunan, tempat kelahiran, dan sebagainya yang mempunyai kewajiban dan hak penuh sebagai seorang warga dari negara itu.

Selanjutnya menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1997) mendefinisikan warga negara asing adalah orang warga negara lain. Kamus Besar Bahasa Indonesia (1997) mendefinisikan orang asing adalah orang lain, orang dari negara lain, orang yang tidak

<sup>61</sup> Housing and Development Board, “Sales Launches-Executive Condominiums,” <http://www.HDB.gov.sg/fi10/fi10321p.nsf/w/BuyingNewFlatFlatsonOfferEC?OpenDocument>, diunduh 4 April 2015.

dikenal.<sup>62</sup> Berdasarkan pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1997) pengertian dari orang asing dan warga negara asing terdapat kesamaan arti, yaitu orang dari negara lain atau orang warga negara lain maka orang asing juga dikenal dengan warga negara asing.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (selanjutnya disebut UU Nomor 12 Tahun 2006) yang dimaksud dengan warga negara adalah warga suatu negara yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 7 UU Nomor 12 Tahun 2006 dijelaskan mengenai orang asing, yaitu “setiap orang yang bukan warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai orang asing.” Menurut ketentuan Pasal 4 UU Nomor 12 Tahun 2006, dijelaskan bahwa warga Negara Indonesia adalah:

- a. setiap orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau berdasarkan perjanjian Pemerintah Republik Indonesia dengan negara lain sebelum Undang-Undang ini berlaku sudah menjadi Warga Negara Indonesia;
- b. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah dan ibu Warga Negara Indonesia;
- c. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah Warga Negara Indonesia dan ibu warga negara asing;
- d. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ayah warga negara asing dan ibu Warga Negara Indonesia;
- e. anak yang lahir dari perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia, tetapi ayahnya tidak mempunyai kewarganegaraan atau hukum negara asal

---

<sup>62</sup>Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *op. cit.*, hlm. 706-1125.

- ayahnya tidak memberikan kewarganegaraan kepada anak tersebut;
- f. anak yang lahir dalam tenggang waktu 300 (tiga ratus) hari setelah ayahnya meninggal dunia dari perkawinan yang sah dan ayahnya Warga Negara Indonesia;
  - g. anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu Warga Negara Indonesia;
  - h. anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu warga negara asing yang diakui oleh seorang ayah Warga Negara Indonesia sebagai anaknya dan pengakuan itu dilakukan sebelum anak tersebut berusia 18 (delapan belas) tahun atau belum kawin;
  - i. anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia yang pada waktu lahir tidak jelas status kewarganegaraan ayah dan ibunya;
  - j. anak yang baru lahir yang ditemukan di wilayah negara Republik Indonesia selama ayah dan ibunya tidak diketahui;
  - k. anak yang lahir di wilayah negara Republik Indonesia apabila ayah dan ibunya tidak mempunyai kewarganegaraan atau tidak diketahui keberadaannya;
  - l. anak yang dilahirkan di luar wilayah negara Republik Indonesia dari seorang ayah dan ibu Warga Negara Indonesia yang karena ketentuan dari negara tempat anak tersebut dilahirkan memberikan kewarganegaraan kepada anak yang bersangkutan;
  - m. anak dari seorang ayah atau ibu yang telah dikabulkan permohonan kewarganegaraannya, kemudian ayah dan ibunya meninggal dunia sebelum mengucapkan sumpah atau menyatakan janji setia.

### 2.3.1.2 Penggolongan Warga Negara Asing

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara Agraria Nomor 110-2871 Tahun 1996 (selanjutnya disebut SE Menag Nomor 110-2871 Tahun 1996), dari segi kehadirannya di Indonesia, orang asing dapat dibagi menjadi 2 (dua) golongan, yaitu:

- a. orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia secara menetap (penduduk Indonesia), dan
- b. orang asing yang tidak di Indonesia secara menetap melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia.

Selanjutnya menurut SE Menag Nomor 110-2871 Tahun 1996 pembedaan dalam 2 (dua) golongan tersebut berhubungan dengan dokumen yang harus ditunjukkannya pada waktu melakukan perbuatan hukum memperoleh rumah, yaitu:

- a. bagi orang asing penempat: Izin Tinggal Tetap, dan
- b. bagi orang asing lainnya: Izin Kunjungan atau Izin Keimigrasian lainnya berbentuk tanda yang diterakan pada paspor atau dokumen keimigrasian lainnya yang dimiliki oleh orang asing yang bersangkutan.

### 2.3.2 Tinjauan Umum tentang Warga Negara Asing di Singapura

#### 2.3.2.1 Pengertian Warga Negara Asing

Warga negara asing di Singapura dikenal juga dengan sebutan *foreigners* atau *foreign person*. “*Foreigners refer to non-Singaporeans and non-Singapore Permanent Residents (SPR)*.”<sup>63</sup>

Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu warga negara asing mengacu pada mereka yang bukan warga Negara Singapura dan mereka yang bukan penduduk tetap Singapura (SPR). “*Foreigner*” means *any person who is not a citizen or permanent resident of Singapore*.<sup>64</sup> Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu warga negara asing

<sup>63</sup> Inland Revenue Authority of Singapore, “*Individuals (Foreigners)*,” <https://www.iras.gov.sg/irashome/page01.aspx?id=88>, diunduh 28 Maret 2015.

<sup>64</sup> Singapura, *Employment of Foreign Manpower Act*, EFMA Chapter 91A, 2009 Revised Edition, 31 July 2009, Section 2.

berarti setiap orang yang bukan warga negara atau penduduk tetap Singapura.

### 2.3.2.2 Penggolongan Warga Negara Asing

*The Residential Property Act (Chapter 274) Pasal 2*

menyebutkan bahwa:

*“Foreign person” means any person who is not any of the following:*

*a citizen of Singapore;*

*a Singapore company;*

*a Singapore limited liability partnersip;*

*a Singapore society;*

Kalimat tersebut Penulis terjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu:

“warga negara asing” berarti setiap orang yang bukan salah satu dari berikut:

warga negara Singapura;

sebuah perusahaan Singapura;

bertindak kemitraan Singapura terbatas;

masyarakat Singapura;

## B. Kajian Konseptual

### 2.4 Teori Keadilan

Pada umumnya diberi arti sebagai keadilan “membagi” atau *distributive justice*, yang secara sederhana menyatakan, bahwa kepada setiap orang diberikan bagian atau haknya sesuai dengan kemampuan atau jasa dan kebutuhan masing-masing. Namun satu hal perlu dipahami, bahwa keadilan itu bukanlah hal yang statis, tetapi suatu proses yang dinamis dan senantiasa bergerak di antara berbagai faktor, termasuk *equality* atau persamaan hak itu

sendiri. Pada kenyataannya, setiap orang berbeda dalam hal kemampuan atau jasanya dan kebutuhannya bila dibandingkan dengan orang lain. Akan tetap menimbulkan ketidakadilan apabila perlakuan yang sama diberikan, dalam situasi dimana lebih banyak orang yang membutuhkan sesuatu (terlebih untuk hal-hal yang merupakan kebutuhan dasar manusia), namun kemampuan untuk memperolehnya kurang. Perkembangan terhadap hal ini berupa perlakuan khusus dapat dilakukan, asalkan dapat dipertanggungjawabkan, hal inilah yang disebut *corrective justice* atau *positive discrimination*.<sup>65</sup>

Aristoteles dalam buah pikirannya *Ethica Nicomachea* dan *Rhetorica* mengatakan hukum mempunyai tugas suci, yaitu memberikan setiap orang apa yang berhak diterima. Berdasarkan etika dari Aristoteles yang berpendapat bahwa hukum hanya bertugas membuat keadilan (*ethische theorie*). Keadilan menurut Aristoteles bukan penyamarataan tiap-tiap orang mempunyai bagian yang sama (Komutatif) melainkan keadilan yang memberikan kepada tiap-tiap orang menurut jatah jasanya, jadi bukan persamaan melainkan keseimbangan. Teori keadilan dalam Undang-Undang Rumah Susun tercermin dalam hak dan kewajiban pemilik Satuan Rumah Susun akan kepemilikan satuan rumah susun, benda, bagian dan tanah bersama, penghunian dan pengelolaan rumah susun.<sup>66</sup>

<sup>65</sup> Maria S.W. Sumardjono (selanjutnya disebut Maria S.W. Sumardjono – I), *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, cet. 1, (Jakarta: Kompas, 2001), hlm. 156.

<sup>66</sup> Desy Eka Widyantari, (2012), "Mekanisme Penerbitan Akta Pemisahan Rumah Susun Sebagai Alas Hak Lahirnya SHM Sarusun/SKBG Sarusun Berikut Peralihan dan Pembebanannya," *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 1 (1), hlm. 8.

## 2.5 Teori Pemilikan Bersama

Undang-Undang Rumah Susun memperkenalkan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terdiri dari hak perorangan atas unit Satuan Rumah Susun dengan hak bersama atas tanah, bagian dan benda bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan. Konsep dasar yang melandasi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berpangkal pada teori kepemilikan suatu benda. Menurut hukum, suatu benda/bangunan dapat dimiliki oleh seseorang atau lebih, yang dikenal dengan istilah pemilikan, yaitu:<sup>67</sup>

1. Pemilikan bersama yang terikat (*gobonden mede eigendom*)  
Adalah ikatan hukum yang ada diantara para pemilik benda bersamanya, misalnya pemilikan bersama pada harta perkawinan atau harta peninggalan. Para pemilik bersama (*mede eigendom*) tidak dapat bebas memindahkan haknya kepada orang lain tanpa persetujuan *mede eigenaar* lainnya.
2. Pemilikan bersama yang bebas (*vrije mede eigendom*)  
Para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda. Ada kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda untuk digunakan bersama.  
Bentuk pemilikan bersama yang bebas inilah yang menurut Hukum Romawi disebut *Condominium* yang penerapannya diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun.

## 2.6 Asas Pemisahan Vertikal (*Vertical Scheidings Beginsel*) atau Asas Perlekatan (*Accessie/Natrekking*)

Pada awalnya sebelum diundangkannya UUPA, asas ini prinsipnya berlaku bagi tanah-tanah yang dikuasai dengan Hak Barat yang tunduk pada

<sup>67</sup>*Ibid.*, hlm. 8-9.

ketentuan Hukum Barat, sehingga asas ini diatur dalam KUHPer. Dalam asas pemisahan vertikal, maka status kepemilikan bangunan atau benda-benda yang berada atau tertanam di atasnya menjadi milik pemilik tanah, hal tersebut dikenal dengan Perlekatan (*Natrekking*). Menurut KUHPer asas pemisahan vertikal atau perlekatan ini disebut asas *natrekking* atau asas *accessie*.<sup>68</sup> Asas ini diatur dalam Pasal 571 ayat (1) KUHPer yaitu hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah.

Mengacu pada ketentuan Pasal 571 ayat (1) KUHPer tersebut berarti bangunan dan/atau tanaman yang terdapat di atas bidang tanah menjadi bagian dari tanah. Dengan demikian maka hak atas tanah dengan sendirinya karena hukum meliputi juga pemilik atas bangunan dan yang tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali jika terdapat kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Asas perlekatan atau *accessie* ini membawa implikasi terhadap perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah, yaitu perbuatan hukum atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya. Misalnya jual-beli hak atas tanah yang juga meliputi jual-beli bangunan dan tanamannya. Jadi, di dalam asas perlekatan atau *accessie* tidak membedakan atau memisahkan antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) (Eksistensi, Pengaturan dan Praktik)*, cet. 2, (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2014), hlm. 49-50.

<sup>69</sup> *Ibid.*, hlm. 50.

Pada negara-negara yang menganut asas perlekatan (*accessie*) memberikan arti tentang tanah dengan sangat luas, tidak saja terbatas pada permukaan bumi, tapi juga termasuk apa yang ada dibawahnya serta segala sesuatu yang ada di atasnya. Pemberian pengertian tanah seperti itu dapat dijumpai pada ketentuan yang berlaku di Negara Inggris. Pengaturan tentang tanah beserta kewenangan seperti yang diatur di Inggris kemudian diikuti oleh negara-negara lain, seperti Malaysia, Singapura dan Australia atau Negara anggota persemakmuran lainnya dengan cara mengadopsi dalam hukum nasionalnya baik melalui pembentukan hukum tertulis maupun melalui putusan pengadilan. Adopsi ketentuan hukum Inggris oleh negara-negara tersebut dapat dimaklumi, mengingat Inggris pernah menjajah dan menjadikan sebagai koloninya. Merupakan suatu kewajaran jika kemudian hukum yang berlaku di Inggris (termasuk hukum pertanahannya) akan memberikan pengaruh pada hukum yang berlaku di negara-negara tersebut. John Stevens dan Robert A. Pearce menyatakan bahwa *ownership of the surface of land carries with it rights above and below the surface*. Kewenangan yang begitu luas dalam pemilikan tanah yang menggunakan asas perlekatan tersebut didasarkan pada asas yang dikenal dalam hukum Romawi, yaitu *superficies cedit solo* dan selaras pula dengan adagium hukum yang menyatakan *cujus est solum, ejus est usque ad coelum et de inferos*. Artinya barang siapa memiliki tanah, dia juga memiliki segala apa yang ada di atasnya sampai ke surga, dan segala apa yang dibawahnya sampai ke pusat bumi. Dalam kaitannya dengan hal tersebut, Cribbett menyebutnya

sebagai *heaven to hell principle*, sedangkan John S. Lowe menyebutnya sebagai *Ad coelum principle*.<sup>70</sup>

### 2.7 Asas Pemisahan Horizontal (*Horizontale Scheidings Beginsel*)

Asas pemisahan horizontal sangat berbeda dengan asas pemisahan vertikal yang mengandung prinsip perlekatan atau *accessie*. Asas pemisahan horizontal disebut dengan *horizontale scheidings beginsel*. Asas ini mengandung prinsip bahwa bangunan dan/atau tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Hal ini berarti bahwa pemegang hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan/atau tanaman yang berdiri di atasnya. Atau dengan perkataan lain pemegang hak atas tanah (pemilik tanah) belum tentu selaku pemilik bangunan dan/atau tanaman di atasnya.<sup>71</sup>

Sama halnya dengan asas perlekatan, asas pemisahan horizontal membawa implikasi terhadap perbuatan hukum atas tanah, yang artinya perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanah belum tentu atau tidak serta merta meliputi bangunan dan/atau tanaman yang berdiri di atasnya. Asas pemisahan horizontal ini dilatarbelakangi adanya asas dalam Hukum Adat yang dalam bahasa Belanda diungkapkan dengan kata-kata: “*Wie zaait die maait*” (Barangsiapa menabur benihnya, dia berhak untuk menuainya). Selain itu dalam masyarakat adat di mana hukum adat itu berlaku memiliki gaya hidup yang sederhana dengan mendirikan bangunan-bangunan bersifat

<sup>70</sup> Eman Ramelan, “Asas Pemisahan Horizontal dalam Hukum Tanah Nasional (Bagian I),” <https://gagasanhukum.wordpress.com/2008/12/22/asas-pemisahan-horizontal-dalam-hukum-tanah-nasional-bagian-i/>, diunduh 2 Juni 2015.

<sup>71</sup> Irawan Soerodjo, *op. cit.*

non permanen yang terbuat dari kayu atau bambu yang hanya diletakkan di atas tanah sehingga dapat dipindahkan dari tempat satu ke tempat yang lain sehingga bangunan-bangunan yang didirikan tidak menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.<sup>72</sup>

Dalam penerapannya asas pemisahan horizontal mengandung dua segi, yaitu segi hukum dan segi kepemilikan bangunannya. Segi hukumnya adalah bahwa asas pemisahan horizontal memisahkan hukum yang berlaku antara tanah dengan bangunan. Apabila berkaitan dengan bangunan, maka tunduk pada hukum perhutangan. Sedangkan segi kepemilikan bangunan adalah bahwa asas pemisahan horizontal memisahkan antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan.<sup>73</sup>

Asas yang dianut oleh UUPA adalah asas pemisahan horizontal, karena UUPA berlandaskan pada hukum adat. Meskipun dalam praktek sering terjadi pengalihan tanah berikut bangunannya, hal ini tidak berarti bahwa hukum pertanahan nasional kita meninggalkan asas pemisahan horizontal dan menggantinya dengan asas pemisahan vertikal dengan prinsip perlekatan (*accessie*). Bangunan tetap bukan bagian dari tanah dan tentunya disesuaikan dengan kondisi dan kenyataan.<sup>74</sup>

Hak pemilikan atas Satuan Rumah Susun disebut Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), yang sifatnya perorangan dan terpisah. HMSRS meliputi juga hak pemilikan bersama atas apa yang di atas disebut

---

<sup>72</sup>*Ibid.*, hlm. 51.

<sup>73</sup>*Ibid.*

<sup>74</sup>*Ibid.*, hlm. 52.

bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama. Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan Satuan Rumah Susun yang bersangkutan. Ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa Hukum Tanah Nasional meninggalkan asas pemisahan horizontal, dan menggantinya dengan asas *accessie* yang digunakan dalam Hukum Barat. Justru sebaliknya merupakan penerapan asas hukum adat pada fenomena modern. Asas ini memperoleh penerapannya dalam pemilikan Satuan Rumah Susun, dengan ketentuan dalam Undang-Undang Rumah Susun, bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena hukum meliputi juga pemilikan bersama atas apa yang disebut bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama.<sup>75</sup>

Apabila dilakukan penerapan asas pemisahan horizontal yang dianut dalam UUPA, apabila bangunan atau rumah atau rumah susun telah disertipikatkan secara terpisah dari tanahnya, pemilik bangunan bersertipikat dapat mempunyai hak untuk mempertahankan bangunan dengan kedudukan yang sama dengan pemilik tanah, jadi asas pemisahan horizontal dalam UUPA pada prinsipnya adalah memisahkan antara tanah dari segala sesuatu yang melekat padanya dapat diterapkan pada pembangunan rumah susun di Indonesia. Konsekuensi dari diterapkannya asas ini dalam pembangunan rumah susun adalah pendirian bangunan atau rumah tidak perlu dikaitkan dengan pemilikan hak atas tanahnya, sehingga penerapan asas secara konsisten dapat menyelesaikan permasalahan pertanahan pada umumnya

---

<sup>75</sup>Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 349.

dan rumah susun pada khususnya. Konsistensi dalam penggunaan asas sangat penting karena asas adalah pondasi dari hukum positif, sesuai dengan prinsip dalam asas ini yang memisahkan kepemilikan tanah dan kepemilikan bangunan, sehingga pemilik tanah dapat saja berbeda dengan pemilik bangunan. Konsep pemilikan yang demikian dapat menyelesaikan permasalahan perumahan bagi semua lapisan masyarakat dan juga masalah pemasaran rumah susun kepada orang asing.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup>Desy Eka Widyantari, *op. cit.* hlm. 10.