

Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing (Studi Perbandingan Hukum Positif Indonesia dan Singapura)

Elsy Suci Rahmadani^a, Ricki Musliadi^b

^a Fakultas Hukum, Universitas Riau, Indonesia, Email: elsysucirahmadani@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas Riau, Indonesia, Email: rickimusliadi@gmail.com

Article Info

Article History:

Received : 14-05-2024

Revised : 15-05-2024

Accepted : 07-06-2024

Published : 07-06-2024

Keywords:

Keyword 1 : *Ownership*

Keyword 2 : *Foreigners*

Keyword 3 : *Flat*

Keyword 4 : *Indonesia*

Keyword 5 : *Singapura*

Abstract

There is a misunderstanding regarding the limitations on the types of property, especially apartment units and their ownership, which may be owned by foreigners as well as providing legal certainty for foreigners who wish to buy apartment units in Indonesia and/or Singapore, so it is important to carry out research, especially regarding the ownership status of the units. flats by foreigners in Indonesia and Singapore. This research is normative legal research or known as normative juridical research which is based on comparative law. The data used in this research is secondary data which includes primary, secondary and tertiary legal materials. With data collection techniques using literature study mode, then the data collected was analyzed using qualitative descriptive analysis. The research obtained results that there are differences in the ownership status of apartment units by foreigners in Indonesia and Singapore. Judging from the ownership of flats by foreigners in Indonesia and Singapore, ownership in Indonesia is more limited compared to Singapore which does not really limit the ownership of flats by foreigner.

Informasi Artikel

Histori Artikel:

Diterima : 14-05-2024

Direvisi : 15-05-2024

Disetujui : 07-06-2024

Diterbitkan : 07-06-2024

Kata Kunci

Kata Kunci 1 : Kepemilikan

Kata Kunci 2 : Orang asing

Kata Kunci 3 : Rumah susun

Kata Kunci 4 : Indonesia

Kata Kunci 5 : Singapura

Abstrak

Kesalahpahaman terhadap batasan-batasan jenis harta benda khususnya satuan rumah susun dan kepemilikannya yang boleh dimiliki oleh orang asing serta memberikan kepastian hukum bagi orang asing yang ingin membeli satuan rumah susun di Indonesia dan/atau Singapura, maka penting untuk melakukan penelitian khususnya mengenai status kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing di Indonesia dan Singapura. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau dikenal dengan penelitian yuridis normatif yang didasarkan pada hukum perbandingan. Penelitian memperoleh hasil bahwa terdapat perbedaan status kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing di Indonesia dan Singapura. Dilihat dari kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing di Indonesia dan Singapura, kepemilikan di Indonesia lebih terbatas dibandingkan dengan Singapura yang tidak terlalu membatasi kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing.

PENDAHULUAN

Kebutuhan hidup manusia sejalan dengan perkembangan penduduk dan kemajuan teknologi yang pesat. Perkembangan tersebut menyebabkan meningkat pula kebutuhan pokok manusia, yakni kebutuhan pangan, sandang, dan papan.¹ Sebagai negara berkembang dengan populasi penduduk yang besar ditambah dengan struktur geografis yang dikelilingi oleh laut maka laut menjadi tumpuan sebagian besar penduduk Indonesia untuk memenuhi kebutuhan hidup terutama kebutuhan papan, sebagai tempat menetap manusia menjadi salah satu faktor pendorong berkembangnya pembangunan rumah tinggal.²

Negara Indonesia merupakan negara agraris dengan wilayah yang sangat luas. Namun meskipun disebut sebagai negara agraris, perkembangan dan pertambahan jumlah manusia tersebut membawa konsekuensi logis tuntutan kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggalnya dan disisi lain keadaan tanah statis tidak bertambah, bahkan dimungkinkan terjadi pengurangan atas proses alam.³ Hal demikian memicu perkembangan rumah susun semakin pesat. Selain dapat mengirit penggunaan lahan yang semakin padat ini, tapi juga merupakan salah satu alternatif untuk melakukan penataan penggunaan lahan pertanahan atau sering dikenal dengan penataan ruang. Penataan ruang diselenggarakan pada dasarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Penataan ruang yang baik, rapi dan teratur seperti di negara-negara maju dapat mendorong kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya.⁴ Untuk lingkup Asia, salah satu negara yang dianggap cukup sukses dalam penataan ruang adalah Singapura. Hal ini terlihat dari penataan ruang di Singapura begitu rapi dan teratur. Mengenai penataan ruang dengan cara membangun rumah susun, Singapura sudah lebih awal melakukannya dibanding Indonesia.

Singapura memiliki perkembangan yang luar biasa dan saat ini dianggap sebagai financial hub di kawasan Asia. Pemerintah Singapura juga membuka izin kepemilikan asing atas properti di Singapura. Mengingat lahan yang terbatas, peraturan yang mereka terapkan juga

¹ Inggrit Fernandes, Tinjauan Yuridis *Illegal Fishing* di Indonesia berdasarkan UU Perikanan, *Jurnal Respublica* Vol 19 No 1 Tahun 2017

² Lucy Karenina, "Pemberian hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum : The Juris* Vol. V. No. 2, (2021) : 220.

³ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak atas Tanahnya*, cet. 2, (Surabaya : LaksBang Justitia Surabaya, 2014), 10-11.

⁴ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725, Ps. 1-7.

cukup ketat. Namun, melihat prospek perkembangan Singapura yang bagus, maka tetap saja arus investasi ke negara tersebut tetap besar.⁵ Sejak beberapa tahun lalu misalnya tahun 2011, berdasarkan *Far East Organization* salah satu pengembang terbesar di Singapura, pembeli asal Indonesia termasuk dalam 3 (tiga) pembeli asing teratas yang membeli properti di Singapura. Bahkan berdasarkan data *Urban Redevelopment Authority of Singapore*, lebih dari 1.706 orang Indonesia telah membeli rumah pribadi di Singapura pada tahun 2010. Menurut Yosie Alansa Managing Director PT. Xynergy Realty Indonesia, jenis properti yang paling diincar orang-orang kaya Indonesia adalah bangunan apartemen dan rumah. Ada kebutuhan orang-orang untuk investasi di properti, ini jadi investasi menarik. Kebanyakan dari mereka memilih apartemen di Singapura.⁶ Keberadaan Indonesia sebagai negara berkembang dengan potensi sumber daya manusia yang semakin banyak, tidak jarang membuat investor baik lokal maupun asing mulai menginvestasikan dananya ke beberapa bidang, khususnya properti.⁷ Sebenarnya Indonesia sendiri juga merupakan salah satu negara yang cukup diminati oleh investor asing saat ini karena harga properti di Indonesia relatif murah. Tetapi kepemilikan asing saat ini masih dibatasi oleh peraturan yang ada. Namun demikian, tidak menutup sama sekali kesempatan investor asing untuk mempunyai properti di Indonesia. Berdasarkan paparan diatas, dianggap perlu menelusuri dan menganalisa pengaturan dan ketentuan hukum yang mengatur serta status kepemilikan Satuan Rumah Susun oleh orang asing di Indonesia dan Singapura.

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka rumusan masalah yang akan dikaji antara lain: 1). Bagaimana pengaturan rumah susun dan satuan rumah susun di Negara Indonesia dan Singapura; 2). Bagaimana status kepemilikan satuan rumah susun yang diberikan kepada orang asing di Negara Indonesia dan Negara Singapura?; 3). Bagaimana persamaan dan perbedaan pengaturan rumah susun dan kepemilikannya antara Negara Indonesia dan Negara Singapura?

⁵ Tommy Zhu, "Investasi Properti di Indonesia vs Negara Tetangga, diakses 10 April 2024.

⁶ Medan Bisnis, "Orang Kaya RI Investasi Properti di Tiga Negara", <http://www.medanbisnisdaily.com/news/read/2014/10/15/123359/orang-kaya-ri-investasi-properti-di-tiga-negara/#.VV4hrfmqqko>, diakses 10 April 2024.

⁷ Lamudi, "Dimana Daerah Investasi Properti Terbaik", <http://www.lamudi.co.id/journal/dimana-daerah-investasi-properti-terbaik/>, diakses 10 April 2024.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian ini menggunakan dua jenis pendekatan, yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Penelitian ini menggunakan jenis data kualitatif dengan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan. Penelitian yang sama dengan peneliti teliti adalah penelitian dari Heni Nikita Ransa dkk yang berfokus pada pengaturan yang dibuat oleh pemerintah Indonesia sedangkan penelitian yang peneliti teliti adalah perbandingan antara aturan hukum yang berlaku di Indonesia dan Singapura.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN 1

PENGATURAN RUMAH SUSUN DAN SATUAN RUMAH SUSUN NEGARA INDONESIA DAN SINGAPURA

Di Indonesia, Rumah susun dikenal juga dengan istilah lain yang berkaitan dengan Rumah Susun, seperti apartemen, kondominium, *flat*, dan *strata title*. Istilah-istilah tersebut merupakan istilah-istilah yang diserap dari bahasa asing yang sering digunakan untuk merujuk pada hunian bertingkat.

Tertera dalam angka 1 Penjelasan Umum atas Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, "sistem pemilikan perorangan dan hak bersama (condominium)". Meskipun dikenal berbagai istilah yang berkaitan dengan Rumah Susun, namun berdasarkan peraturan perundangundangan yang terdapat di Indonesia hanya mengenal istilah Rumah Susun. Rumah Susun menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang 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.

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.

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:

1. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus;

3. 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 adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Berbeda dengan pengaturan rumah susun di Singapura, 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 diterjemahkan 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.

Begini juga dengan penggunaan istilah Satuan rumah susun di Singapura, secara hukum dalam peraturan perundang-undangan Singapura istilah yang dikenal untuk menyebut dan memiliki pengertian yang mendekati dengan Satuan rumah susun adalah unit. Definisi dari *unit* tercantum 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 diterjemahkan 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.

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, properti perumahan dibagi menjadi 2 (dua) kategori besar yakni sebagai berikut:⁸

1. *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 diterjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu: "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

⁸ 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 12 April 2024

di atas, tidak memiliki kekuatan untuk mengubah; inisiatif terletak pada badanbadan publik yang relevan yang bersangkutan."

2. *Private Housing Flats*

Terdiri dari *apartment* dan *condominium* yang pembangunannya tidak dikelola HDB melainkan oleh pengembang swasta.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN 2

PENGATURAN MENGENAI WARGA NEGARA ASING DI NEGARA INDONESIA DAN SINGAPURA

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, orang dari negara lain, orang yang tidak dikenal.⁹

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."

Sedangkan dalam hukum Singapura, Warga negara asing dikenal juga dengan sebutan *foreigners* atau *foreign person*. "*Foreigners refer to nonSingaporeans and non-Singapore Permanent Residents (SPR)*"¹⁰. Kalimat tersebut diterjemahkan 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).

⁹ Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 706.

¹⁰ Inland Revenue Authority of Singapore, "*Individuals (Foreigners)*", diakses pada 13 April 2024.

“Foreigner” means any person who is not a citizen or permanent resident of Singapore.”¹¹ Kalimat tersebut diterjemahkan secara bebas dalam pengertian bahasa Indonesia, yaitu warga negara asing berarti setiap orang yang bukan warga negara atau penduduk tetap Singapura.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN 3

STATUS KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN OLEH WARGA NEGARA ASING DI NEGARA INDONESIA DAN SINGAPURA

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

Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur secara tegas pembatasan terhadap orang asing. Namun, dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 diatur pembatasan bahwa Pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak yang memenuhi syarat. Apabila tidak melakukan pengalihan, maka haknyahapus karena hukum.

Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 juga mengatur bahwa pemilikan tersebut tetap dibatasi pada 1 buah rumah, dengan tujuan untuk menjaga agar kesempatan pemilikan tersebut tidak menyimpang dari tujuannya, yaitu sekedar memberikan dukungan yang wajar bagi penyelenggaraan usaha orang asing tersebut di Indonesia. Apabila orang asing yang memiliki rumah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada orang lain yang memenuhi syarat, apabila tidak, maka rumah dibangun di atas tanah Hak Pakai atas

¹¹ Singapura, Employment of Foreign Manpower Act, EFMA Chapter 91A, 2009 Revised Edition, 31 July 2009, Section 2.

tanah Negara, rumah beserta tanahnya dikuasai Negara untuk dilelang, sedangkan rumah dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian, menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai klasifikasi dan syarat kepemilikan rumah susun oleh orang asing juga telah diatur dalam SE Menag/KBPN Nomor 110-2871 Tahun 1996 yang memberikan pembatasan dalam hal, rumah yang boleh dimiliki oleh orang asing dibatasi hanya 1 buah. Untuk memastikan hal ini kepada orang asing yang akan membeli rumah di Indonesia hendaknya diminta untuk membuat pernyataan bahwa yang bersangkutan tidak memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia pada waktu melakukan perbuatan hukum. Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing, yaitu terbatas pada rumah yang tidak termasuk klasifikasi “rumah sederhana” atau “rumah sangat sederhana”. Klasifikasi “rumah sederhana” atau “rumah sangat sederhana” diatur dalam Pasal 1 huruf d KMNA/KBPN Nomor 15 Tahun 1997 tentang Perubahan KMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).

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

Di Singapura *flatter* dikategorikan dalam *residential property*. Residential property di Singapura dibagi menjadi beberapa, sebagai berikut:

1. *Restricted residential property* berarti jenis *residential property* yang apabila ingin membelinya harus mengajukan permohonan persetujuan terlebih dahulu kepada Kementerian Hukum. Meliputi tanah perumahan kosong, rumah teras, rumah semi-terpisah, rumah atau pondok biasanya memiliki satu lantai dan kadang terdapat loteng tambahan/rumah yang berdiri sendiri, strata rumah bertapak yang tidak dalam suatu pengembangan kondominium yang disetujui dibawah *Planning Act* (misalnya *townhouse* atau *cluster house*), ruko (untuk penggunaan non-komersial), tempat perkumpulan, tempat ibadah dan asrama/*services apartments*/rumah kost (tidak terdaftar dibawah ketentuan *Hotel Act*);
2. *Non-restricted residential property* yaitu jenis *residential property* yang dapat dibeli orang asing di Singapura tanpa harus mengajukan permohonan persetujuan kepada Kementerian Hukum. Meliputi unit kondominium, unit flat, strata rumah bertapak dalam suatu pengembangan kondominium yang disetujui, suatu properti hak sewa dalam properti perumahan bertapak untuk jangka waktu tidak melebihi 7 tahun, termasuk jangka lanjut yang dapat diberikan dengan cara pilihan untuk pembaharuan, ruko (untuk penggunaan komersial), properti industri dan komersial, hotel (terdaftar dibawah ketentuan *Hotel Act*) dan unit kondominium eksekutif, HDB flat dan ruko HDB.

KESIMPULAN

Berbeda dengan Negara Indonesia, Negara Singapura memiliki peraturan tersendiri yang mengatur mengenai syarat-syarat dan pembatasan terhadap orang asing yang diperbolehkan memiliki *residential property* di Singapura, yang diatur dalam Pasal 2 (1) dan Pasal 25 (5) RPA Cap. 274. Berdasarkan pengaturan tersebut, pada dasarnya orang asing yang dikategorikan dapat memperoleh *residential property* dalam hal ini unit di Singapura adalah *approved purchaser*/pembeli yang disetujui atau pembeli yang telah diberikan persetujuan dan bagi *applicant*/pemohon yang mengajukan permohonan persetujuan terlebih dahulu kepada Kementerian Hukum untuk membeli jenis *restricted residential property* adalah siapa yang merupakan penduduk permanen, siapa yang menurut pendapat Menteri adalah manfaat ekonomi

bagi Singapura atau siapa yang menurut pendapat Menteri membuat atau mampu memberikan kontribusi ekonomi yang memadai ke Singapura atau siapa yang tidak menjadi warga Negara Singapura.

REFERENSI

- Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak atas Tanahnya*, cet. 2, (Surabaya : LaksBang Justitia Surabaya, 2014), 10-11.
- Lucy Karenina, "Pemberian hak milik atas satuan rumah susun bagi warga negara asing di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum : The Juris* Vol. V. No. 2, (2021) : 220.
- Inggrit Fernandes, Tinjauan Yuridis *Illegal Fishing* di Indonesia berdasarkan UU Perikanan, *Jurnal Respublica* Vol 19 No 1 Tahun 2017
- Inland Revenue Authority of Singapore, "*Individuals (Foreigners)*", diakses pada 13 April 2024.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725, Ps. 1-7.
- Tommy Zhu, "Investasi Properti di Indonesia vs Negara Tetangga", diakses 10 April 2024.
- Medan Bisnis, "Orang Kaya RI Investasi Properti di Tiga Negara", <http://www.medanbisnisdaily.com/news/read/2014/10/15/123359/orang-kaya-ri-investasi-properti-di-tiga-negara/#.VV4hrfmmqko>, diakses 10 April 2024.
- Lamudi, "Dimana Daerah Investasi Properti Terbaik", <http://www.lamudi.co.id/journal/dimana-daerah-investasi-properti-terbaik/>, diakses 10 April 2024.
- Ryan Ong, "Private vs. Public Housing in Singapore: What are the main difference?" <http://blog.moneysmart.sg/property/private-vs-public-housing-in-singapore-what-are-the-main-difference/>, diunduh 12 April 2024
- Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, hal. 706.
- Singapura, Employment of Foreign Manpower Act, EFMA Chapter 91A, 2009 Revised Edition, 31 July 2009, Section 2.