

**Studi Perbandingan Hukum antara Pengaturan Rumah Susun/Flat
Berdasarkan Hukum di Indonesia dengan Pengaturan Rumah Susun/Flat
Berdasarkan Hukum di Singapura**

Yurika Dibba Destari Deiredja

1087038

ABSTRAK

Indonesia dengan wilayahnya yang luas memerlukan penataan ruang yang baik terutama untuk perumahan dan pemukiman. Penggunaan lahan pertanian yang semakin sempit diiringi dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat sehingga pemerintah dan pelaku usaha membangun rumah susun/flat. Berbeda jauh dengan penataan ruang tata kota Singapura yang lebih rapi. Hal tersebut dikarenakan Negara Singapura mengenal konsep kondominium lebih awal. Berdasarkan uraian tersebut maka penulis melakukan perbandingan hukum. Tujuan perbandingan hukum tersebut ialah untuk mengetahui persamaan dan perbedaan pengaturan rumah susun/flat menurut sistem hukum di Indonesia dengan di Singapura, serta memahami hal-hal yang diatur dalam pengaturan rumah susun/flat menurut sistem hukum di Singapura yang dapat diadaptasi oleh peraturan perundang-undangan tentang rumah susun sesuai dengan ideologi demokrasi Pancasila di Indonesia

Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif dan perbandingan hukum. Metode yuridis normatif merupakan metode penelitian dengan menganalisis data dan menghubungkan dengan aturan hukum yang berlaku. Metode perbandingan hukum merupakan penelitian dengan membandingkan unsur-unsur sistem hukum di beberapa negara guna mendapatkan alasan sebab terjadinya perbedaan serta mengadaptasi beberapa ketentuan atau unsur sistem hukum yang lebih baik guna diterapkan pada negara yang bersangkutan.

Hasil perbandingan hukum tersebut ditemukan persamaan dan perbedaan dari substansi, struktur hukum dan budaya hukum. Perbedaan yang mendasari klasifikasi substansi ialah pada perbedaan penguasaan tanah oleh Negara Indonesia dan pemilikan tanah oleh raja (pemerintah). Perbedaan tersebut berpengaruh terhadap macam-macam hak atas tanah serta jangka waktu hak atas tanah. Pada klasifikasi struktur di Indonesia jauh lebih banyak dibandingkan di Singapura. Pada klasifikasi budaya hukum terdapat perbedaan yang terlihat pada kesadaran hukum pada kedua Negara Perbandingan yang mana kesadaran hukum masyarakat Singapura sangatlah patuh atau taat pada aturan yang dibuat oleh Pemerintah Singapura.

Kata kunci: Perbandingan Hukum, Rumah Susun, Hukum Indonesia, Hukum Singapura

Comparative Legal Study between Regulation of Flats According to Indonesian Law of Flats and According to the Singapore Law

Yurika Dibba Destari Deiredja

1087038

ABSTRACT

Indonesia with a vast territory requires good spatial planning, especially for housing and settlement. Land used more narrow accompanied by the rapid population growth so that the government and entrepreneurs build flats. In contrast to the arrangement of urban space neater in Singapore. Because recognize concept of condominium earlier than Indonesian. The purpose of comparative legal study is to determine the similarities and differences in regulation of flats according to the legal system in Indonesia and Singapore, as well as understand the things that are set in the condominium/flats according to the legal system in Singapore that can be adapted by legislation of the flats in accordance with the ideology of democracy based on Pancasila in Indonesia.

This study uses a juridical-normative and comparative law. Normative method is a method of research by analyzing the data and connect with applicable law. Methods of comparative law research is a research by comparing the elements of the legal system in several countries in order to get the reason why the differences and adapt some of the terms or elements of a better legal system to be applied to the concerned country.

The results of comparative law found similarities and differences of substance, legal structure and legal culture. Differences underlying the differences in the classification of the substance is control of land by the State of Indonesia and the ownership of land by the king (government). These differences affect the kinds of land rights and land rights period. From persepctive of legal structure, in Indonesia the amount of legal structure is much more than Singapore. From perspective of legal culture, the difference can be seen from legl awareness of Singaporean is better than legal Indonesian.

Keywords: *Comparative Legal Study, Flats, Indonesian Law, Singapore Law*

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Keaslian Naskah	ii
Halaman Persetujuan Skripsi	iii
Halaman Pengesahan	iv
Halaman Persetujuan Panitia Sidang	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. IDENTIFIKASI MASALAH	6
C. TUJUAN PENELITIAN	7
D. KEGUNAAN	7
E. KERANGKA PEMIKIRAN	8
F. METODE PENELITIAN	12
G. SISTEMATIKA PENULISAN	16
BAB II TINJAUAN PENGATURAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN SISTEM HUKUM INDONESIA	19
A. PERKEMBANGAN PEMANFAATAN RUANG SECARA VERTIKAL DI INDONESIA	20
B. PERKEMBANGAN PENGATURAN RUMAH SUSUN	24
C. SUBSTANSI PENGATURAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN	40

D.	SUBSTANSI, STRUKTUR HUKUM, DAN BUDAYA HUKUM DALAM SISTEM HUKUM RUMAH SUSUN INDONESIA	49
BAB III TINJAUAN PENGATURAN <i>FLAT</i> BERDASARKAN SISTEM HUKUM SINGAPURA		72
A.	PERKEMBANGAN PEMANFAATAN RUANG SECARA VERTIKAL DI SINGAPURA	73
B.	PERKEMBANGAN PENGATURAN <i>FLAT</i> DI SINGAPURA	76
C.	SUBSTANSI PENGATURAN <i>FLAT</i> DI SINGAPURA	82
D.	SUBSTANSI, STRUKTUR HUKUM, BUDAYA HUKUM DALAM SISTEM HUKUM PENGATURAN <i>FLAT</i> DI SINGAPURA	91
BAB IV PERBANDINGAN ANTARA PENGATURAN RUMAH SUSUN/<i>FLAT</i> BERDASARKAN HUKUM INDONESIA DENGAN PENGATURAN RUMAH SUSUN/<i>FLAT</i> BERDASARKAN HUKUM SINGAPURA		111
A.	PERBANDINGAN PENGATURAN RUMAH SUSUN/ <i>FLAT</i> BERDASARKAN KLASIFIKASI SUBSTANSI	112
B.	PERBANDINGAN PENGATURAN RUMAH SUSUN/ <i>FLAT</i> BERDASARKAN KLASIFIKASI STRUKTUR HUKUM	140
C.	PERBANDINGAN PENGATURAN RUMAH SUSUN/ <i>FLAT</i> BERDASARKAN KLASIFIKASI BUDAYA HUKUM	147
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		153
A.	KESIMPULAN.....	153
B.	SARAN	155
DAFTAR PUSTAKA		156
LAMPIRAN		
<i>CURRICULUM VITAE</i>		

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perbandingan UU Rusun Lama dengan UU Rusun Baru	35
Tabel 2. Uraian Pokok-Pokok Pengaturan UU Rusun	48
Tabel 3. Substansi dalam <i>Land Title (Strata) Act Chapter 158</i>	84
Tabel 4. Substansi <i>Residential Property Act Chapter 274</i>	86
Tabel 5. Substansi <i>Housing and Development Act Chapter 129</i>	90
Tabel 6. Uraian tugas dan fungsi <i>Singapore Land Authority</i>	106
Tabel 7. Perbandingan Pengaturan Pertanahan Berdasarkan Klasifikasi Penguasaan Tanah	114
Tabel 8. Perbandingan Pengaturan Pertanahan Berdasarkan Klasifikasi Macam-Macam Hak atas Tanah	118
Tabel 9. Perbandingan Pengaturan Pertanahan Berdasarkan Klasifikasi Jangka Waktu Kepemilikan Hak atas Tanah	122
Tabel 10. Perbandingan Pengaturan Pertanahan Berdasarkan Klasifikasi Subjek Hukum	128
Tabel 11. Perbandingan Pengaturan Pertanahan Berdasarkan Klasifikasi Pendaftaran Hak atas Tanah	131
Tabel 12. Perbandingan Pengaturan Rumah Susun/ <i>Flat</i> Berdasarkan Klasifikasi Hak atas Tanah yang Dapat dibangun Rumah Susun/ <i>Flat</i>	133
Tabel 13. Perbandingan Pengaturan Rumah Susun/ <i>Flat</i> Berdasarkan Klasifikasi Subjek Hukum yang Dapat Memiliki Hak Milik atas Satuan Rumah Susun	137
Tabel 14. Perbandingan Pengaturan Rumah Susun/ <i>Flat</i> Berdasarkan Klasifikasi Jangka Waktu Kepemilikan Hak atas Rumah Susun/ <i>Flat</i>	139
Tabel 15. Perbandingan Pengaturan Rumah Susun/ <i>Flat</i> Berdasarkan Klasifikasi Struktur Hukum	146
Tabel 16. Perbandingan Pengaturan Rumah Susun/ <i>Flat</i> Berdasarkan Klasifikasi Budaya Hukum	150

DAFTAR LAMPIRAN

Hasil Wawancara	
Land Title Act (Chapter 157)	1
Land Titles (Stara) Act (Chapter 158)	5
Residential Property Act (Chapter 274)	61
Housing And Development Act (Chapter 129)	121