BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Association of Southeast Asian Nation yang selanjutnya disingkat dengan ASEAN merupakan sebuah organisasi kawasan Asia Tenggara yang bertujuan untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi, kemajuan sosial, dan perkembangan budaya di antara anggota dan untuk mempromosikan perdamaian regional.[1] Negara Indonesia dan Negara Singapura merupakan negara anggota dari ASEAN. Indonesia yang terdiri dari 17.508 pulau[2] dengan jumlah penduduk yang setiap tahun semakin meningkat sesuai data dari Badan Pusat Statistik jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2010 adalah sebanyak 237.641.326 jiwa.[3] Indonesia merupakan negara terpadat kelima di wilayah ASEAN. Berbeda jauh dengan Singapura yang terdiri dari 63 pulau[4] dengan jumlah penduduk pada tahun 2013 adalah sebanyak 5.399.200 jiwa[5], sehingga Singapura merupakan negara terpadat penduduknya sewilayah ASEAN.

Luas wilayah negara dan jumlah penduduk yang semakin banyak berpengaruh terhadap perumahan dan pemukiman. Perumahan dan

---

[1] http://www.asean.org// dilihat pada hari Sabtu, 16 November 2013

[2] *"Geografi Indonesia"*, (http://www.indonesia.go.id/in/sekilas-indonesia/geografi-indonesia) diakses pada hari Rabu, 11 September 2013.

[3] http://sp2010.bps.go.id/ diakses pada hari Senin , 30 Juli 2013.

[4] *"Geografi Singapura"*, (http://hedisasrawan.blogspot.com/2012/09/singapura-artikel-lengkap.html) diakses pada hari Sabtu, 16 November 2013.

[5] *"Statistics"*, (http://www.singstat.gov.sg/statistics/latest_data.html#14) diakses pada hari Kamis, 14 November 2013.

pemukiman merupakan kebutuhan pokok masyarakat di seluruh dunia. Berikut kutipan luas wilayah Indonesia.

> Indonesia mempunyai luas daratan lebih kurang 190.900.000 ha, seluas 70.800.000 ha atau 37,7% telah dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan budidaya, seperti sawah, pertanian lahan kering, perkebunan, budidaya non pertanian (pemukiman, industri, tambang dll) serta penggunaan-penggunaan tanah lainnya (ladang, semak, padang rumput, dll). Seluas 120.200.000 ha atau 62,9% masih berupa hutan (hutan lebat, hutan sejenis, belukar, dll)[6]

Berdasarkan kutipan di atas diketahui bahwa 37,7% luas daratan Indonesia salah satunya digunakan untuk pemukiman. Meningkatnya pertumbuhan penduduk mengakibatkan meningkatnya pembangunan perumahan dan pemukiman di wilayah perkotaan maupun pedesaan. Hal ini berdampak pada alokasi penggunaan tanah di Indonesia yang semakin sempit.

Berbeda jauh dengan penggunaan tanah di Singapura di mana tanah yang bisa ditanami berjumlah 2% dari luas wilayah Singapura, panen tetap 6%, padang rumput 0%, hutan 5%, dan lainnya 87% (perkiraan 1993)[7]. Sesuai dengan data tersebut, nampak bahwa alokasi lahan di Singapura untuk tujuan agraris sangat sedikt sisanya digunakan untuk tujuan lainnya. Dengan demikian Negara Singapura mengenal konsep kondominium lebih awal sebagaimana dikemukakan oleh Mok Yew Fun yang dikutip dalam jurnal *The Concept of Condominium And Its Relevancy To Indonesia*:

---

[6] Iwan Isa, Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian, (http://balittanah.litbang.deptan.go.id/dokumentasi/prosiding/mflp2006/iwan.pdf) diakses pada hari Senin, 18 November 2013.

[7] "Geografi Singapura", (id.wikipedia.org/wiki/Geografi_Singapura) diakses pada hari Sabtu, 16 November 2013.

> *In the East, Singapore appears to be the forth runner in having this form of, development and most of developments are in the form of high density residential development. For the Singaporeans, condominium is more of a form of living rather than a form of ownership since The Strata Title Act has already allowed other form of development to have horizontal subdivision*[8].

Pendapat Mok Yew Fun memang benar, sebagai negara belahan timur Singapura merupakan negara yang mengenal kondominium lebih awal dan konsep pembangunan kondominium yang horizontal disesuaikan dengan wilayah Singapura yang tidak luas. Konsep kondominium merupakan konsep yang tepat bagi Negara Singapura yang memiliki wilayah yang tidak luas. Hal ini terlihat dengan penataan ruang Negara Singapura yang lebih teratur dan rapi dibanding dengan Negara Indonesia.

Negara Singapura membagi kondominium menjadi 2 (dua) jenis kondominium, yaitu kondominium bagi warga negara Singapura atau biasa juga disebut dengan *flat*, dan kondominium yang bersifat privat yang diperuntukkan bagi warga negara asing atau biasa juga disebut dengan *condominium* atau *apartement*. Dalam penelitian ini digunakan istilah *"flat"* sebagai istilah yang dipergunakan bagi rumah susun di Singapura, karena dalam perundang-undangan di Singapura tidak dikenal istilah "rumah susun" dan sebagai batasan penelitian Penulis.

Penggunaan tanah di Indonesia diatur dalam konstitusi Negara Indonesia yaitu dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 selanjutnya disebut UUD 1945 yang menyatakan bahwa, "Bumi dan air

---

[8] Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen* ,Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm. 332.

dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Berdasarkan amanat pasal tersebut, Negara Indonesia menguasai bumi, air, dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Tanah termasuk pada bagian permukaan bumi. Tanah termasuk pada bagian permukaan bumi. Guna mewujudkan amanat tersebut, Pemerintah membuat regulasi yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA.

Penggunaan alokasi tanah yang semakin sempit mengakibatkan pelaku usaha membangun rumah susun/*flat*. Perkembangan bisnis rumah susun/*flat* di Indonesia pun sudah terjadi sejak periode pra krisis ekonomi. Pada periode tersebut, pengembang sangat ekspansif melakukan pembangunan rumah susun dimana sebagian besar pembiayaan menggunakan fasilitas perbankan baik dalam rupiah maupun valuta asing[9]. Meningkatnya pembangunan rumah susun/*flat* memberikan perubahan yang baru bagi perekonomian Indonesia. Menurut Adrian Sutedi:

> "Meningkatnya aktivitas pada industri rumah susun atau apartemen dapat dijadikan petunjuk mulai membaiknya atau bangkitnya kembali kegiatan ekonomi. Dengan kata lain, kegiatan di bidang rumah susun atau apartemen perlu dicermati secara hati-hati karena dapat memberikan dampak pada dua sisi yang berbeda, yakni dapat menjadi pendorong bagi kegiatan ekonomi dan naiknya berbagai kegiatan di sektor lain yang terkait."[10]

---

[9] *Ibid*, hlm. 4.
[10] *Ibid*, hlm.3.

Berdasarkan pendapat di atas, meningkatnya pembangunan rumah susun/*flat* dapat menggerakan perekonomian negara dan memperluas lapangan kerja. Tujuan lain dari pembangunan rumah susun/*flat* ialah meningkatkan mutu lingkungan hidup, memberi arah kepada pertumbuhan wilayah, dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota menjadi luas, dan peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Pengaturan rumah susun di Indonesia terdapat dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun selanjutnya disebut dengan UU Rusun. Pengaturan tersebut merupakan wujud pemenuhan kebutuhan papan masyarakat yang wajib difasilitasi oleh negara sesuai dengan amanat Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945. Penerapan ketentuan-ketentuan UU Rusun masih jauh dari maksud pembuat undang-undang. UU Rusun yang baru dirasakan masih banyak pengaturan yang harus dibenahi dan yang harus diatur.

Indonesia dengan wilayah yang luas dan terdiri dari beribu-ribu pulau menghadapi kendala dalam penataan ruang, tata ruang Negara Indonesia cenderung tidak teratur dan penerapan ketentuan-ketentuan tentang kepemilikan rumah susun/*flat* masih jauh dari harapan. Pesatnya pembangunan rumah susun/*flat* di Negara Indonesia, diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia terutama kebutuhan perumahan dan pemukiman dengan tata ruang kota yang tertata rapi disesuaikan dengan ruang penghijauan di tengah kota.

Sistem hukum Negara Indonesia ialah *civil law* sedangkan sistem hukum Negara Singapura adalah *common law*, meskipun sistem hukum kedua negara tersebut berbeda akan tetapi tidak menutup kemungkinan untuk dapat menciptakan suatu ketertiban dan mewujudkan amanat UUD 1945 maka Negara Indonesia dapat mengadopsi ketentuan-ketentuan tentang rumah susun/*flat* yang ada pada Negara Singapura, sejauh konsisten atau tidak bertentangan dengan UUD 1945. Berdasarkan pemaparan-pemaparan di atas, maka Penulis membuat penelitian yang berjudul **"Studi Perbandingan Hukum Antara Pengaturan Rumah Susun/*Flat* Berdasarkan Hukum Di Indonesia dengan Pengaturan Rumah Susun/*Flat* Berdasarkan Hukum Di Singapura"**. Berdasarkan penelusuran yang Penulis lakukan, Penulis belum menemukan adanya karya tulis atau karya ilmiah lain yang membahas judul tersebut.

B. IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan uraian di atas serta berdasarkan metode penelitian ini yang berupa perbandingan hukum, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah mencari suatu perbedaan dan persamaan dalam pengaturan rumah susun/*flat* di Indonesia dengan di Singapura. Hasil dari identifikasi masalah tersebut akan dianalisis menjadi suatu argumentasi hukum yang dapat menguatkan atau memberi masukan terhadap sistem hukum pengaturan rumah susun/*flat* di Indonesia.

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui persamaan dan perbedaan pengaturan rumah susun/*flat* berdasarkan hukum di Indonesia dengan pengaturan rumah susun/*flat* berdasarkan hukum di Singapura, serta memahami hal-hal yang diatur dalam pengaturan rumah susun/*flat* berdasarkan hukum di Singapura yang dapat diadaptasi oleh peraturan perundang-undangan tentang Rumah Susun sesuai dengan ideologi demokrasi Pancasila di Indonesia.

D. KEGUNAAN

Adapun kegunaan secara teoritis dan praktis pada penelitian ini ialah:

1. Kegunaan secara teoritis, ialah penelitian ini diharapkan memberikan pemahaman pengetahuan tentang hukum rumah susun/*flat* yang diatur dalam peraturan rumah susun/*flat* berdasarkan hukum di Singapura bagi perkembangan ilmu hukum di Indonesia terutama yang berkaitan dengan Kondominium.

2. Kegunaan secara praktis, adalah penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pembuat undang-undang akan hal-hal yang diatur dalam peraturan rumah susun/*flat* berdasarkan hukum di Singapura yang dapat diadaptasi yang sesuai dengan ideologi demokrasi Pancasila di Indonesia guna memenuhi kesejahteraan masyarakat diimbangi dengan penataan ruang tata kota yang lebih teratur.

E. KERANGKA PEMIKIRAN

Pertumbuhan penduduk yang semakin pesat di Indonesia mengakibatkan peningkatan kebutuhan papan semakin meningkat. Pembangunan perumahan dan pemukiman yang semakin banyak berakibat pada alokasi penggunaan tanah yang semakin sempit. Hal-hal tersebut yang menjadi faktor Pemerintah dan pelaku usaha membangun suatu rumah susun/*flat*.

Perkembangan bisnis rumah susun/*flat* merupakan bukti nyata bahwa hukum mengikuti perkembangan masyarakat. Sesuai dengan teori Roscoe Pound, yaitu *Law as a tool of social engineering*, yang menyebutkan bahwa hukum adalah sebagai alat pembaharuan bagi masyarakat yang dijalankan secara berencana dan dapat diperhitungkan.[11] Dari teori ini dapat disimpulkan bahwa hukum juga harus mampu menata kepentingan-kepentingan yang ada didalam masyarakat seiring dengan berkembangnya masyarakat tersebut.

Wilayah Indonesia yang luas, pesatnya pembangunan rumah susun/*flat* ditunjang dengan pertumbuhan penduduk dan ekonomi yang semakin meningkat serta aturan yang belum mampu menaungi faktor-faktor tersebut menjadi suatu kendala yang dihadapi Indonesia pada saat ini. Negara Singapura mengenal konsep kondominium lebih awal dikarenakan wilayah yang tidak luas serta jumlah penduduk yang banyak,

---

[11] Mengenai hal yang pertama kita di sini ingin kemukakan masalah-masalah yang kita hadapi dalam memperkembangkan hukum sebagai suatu alat pembaharuan masyarakat (*a tool of social engineering*). Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung,2006, hlm.21.

menjadikan Negara Singapura sebagai negara terpadat penduduknya sewilayah ASEAN. Peruntukkan tata ruang Negara Singapura jauh lebih rapi dibanding tata ruang Negara Indonesia. Hal tersebut memperlihatkan perbedaan yang cukup signifikan.

Negara Indonesia dengan sistem hukum *civil law* dan Negara Singapura yang memiliki sistem hukum *common law*, tidak menutup kemungkinan untuk dilakukannya suatu perbandingan, guna menciptakan tata ruang kota yang lebih rapi dan teratur. Lawrence M. Friedman mengatakan sistem hukum terdiri dari 3 (tiga) unsur, yaitu[12]:

1. Struktur, yaitu aparat pemerintah yang terdiri dari eksekutif, yudikatif, dan legislatif. Kemudian juga struktur tersebut juga merupakan "mesin".
2. Substansi *(substance)*, yaitu produk perundang-undangan yang dikeluarkan oleh aparat pemerintah, yang meliputi, mulai Tap. MPR, undang-undang, Peraturan Pemerintah (PP), Keputusan Presiden (Keppres), Instruksi Presiden (Inpres), Keputusan Menteri, dan sampai surat edaran Menteri. Hal ini disebut juga degan istilah "produk mesin"
3. Budaya hukum *(legal culture)*, yaitu bagaimana persepsi masyarakat terhadap hukum. Hal ini disebut juga dengan istilah "yang menghidupkan dan mematikan mesin".

Hukum haruslah bersifat terbuka terutama terhadap unsur-unsur sistem hukum yang diuraikan Lawrence M. Friedman. Dalam hal ini Pemerintah Indonesia (struktur) telah membuat regulasi akan rumah susun/*flat* yang dituangkan dalam UU Rusun (substansi), akan tetapi penerapan UU Rusun (budaya) masih jauh dari maksud pembuat undang-undang. Hal tersebut menjadi suatu kendala yang harus diselesaikan oleh calon penegak hukum.

[12] Lawrence M. Friedman, *American Law, an Introduction* (New York, London, W.W. Norton, second edition, 1998), hlm. 19-22, dalam B.F Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 2004, hlm. 126-127.

Salah satu solusinya adalah melakukan suatu perbandingan hukum. Melalui perbandingan hukum, hukum dapat memberikan arahan bagi kebijakan publik terutama dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Guna memberikan arahan bagi kebijakan publik dengan cara mengadaptasi pengaturan rumah susun/*flat* berdasarkan sistem hukum Singapura maka haruslah disesuaikan dengan asas-asas yang terkandung dalam UUPA. Ketentuan-ketentuan dalam UUPA mengandung asas yang disesuaikan dengan ideologi Indonesia yaitu demokrasi pancasila serta sistem hukum Indonesia. Adapun klasifikasi perbandingan dalam penulisan tugas akhir ini ditinjau berdasarkan unsur sistem hukum dalam teori Lawrence M. Friedman. Pembagian klasifikasi perbandingan sesuai tinjauan tersebut ialah sebagai berikut:

1. Substansi Hukum

   Klasifikasi perbandingan ditinjau dari substansi, ialah:

   a. Hak atas tanah;
   b. Subjek Hukum terkait Penetapan status tanah;
   c. Pendaftaran hak atas tanah, dan;
   d. Hak atas satuan rumah susun.

2. Struktur Hukum

   Dalam menegakan substansi rumah susun/*flat* dibutuhkan suatu penegak hukum atau subjek hukum. Dalam hal ini Penulis akan memaparkan perihal macam-macam penegak hukum serta

kewenangan penegak hukum baik di Negara Indonesia maupun di Negara Singapura.

3. Budaya Hukum

   Kriteria berdasarkan budaya hukum ini menjadi batasan perbandingan yang akan Penulis paparkan dalam bab selanjutnya. Budaya hukum yang merupakan salah satu unsur sistem hukum berdasarkan teori Lawrence M. Friedman yang mana terdapat suatu perbedaan budaya hukum baik di Indonesia maupun di Singapura terutama budaya hukum dalam penyelengaraan rumah susun / *flat.*

Perbandingan hukum tidak hanya meneliti adanya persamaan dan perbedaan unsur-unsur sistem hukum dua negara atau lebih saja, namun perbandingan hukum menyelidiki sebab-sebab dan latar belakang dari persamaan serta perbedaan tersebut.[13] Dengan kata lain perbandingan hukum bukan hanya sebagai metode penelitian tetapi perbandingan hukum juga dapat dijadikan sebagai ilmu pengetahuan. Perbandingan hukum termasuk pada cabang-cabang ilmu hukum menurut beberapa ahli.[14]

Berkaitan dengan perbandingan peraturan rumah susun/*flat* di Negara Indonesia dengan Negara Singapura, dalam penelitian ini tidak hanya meneliti persamaan dan perbandingan peraturan rumah susun/*flat*

---

[13] R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 328.

[14] Ahli-ahli yang memasukan perbandingan hukum sebagai cabang ilmu hukum, yaitu: J. Van Aperdoorn, W.L.G Lemaire, J.B.H Bellefroid, dan Prof. Lie Oen Hock, SH yang dikutip dari buku R. Soeroso dengan judul *Pengantar Ilmu Hukum*.

kedua negara tersebut, dan meneliti ketentuan apa yang dapat diadaptasi oleh Negara Indonesia sejauh sesuai dengan asas-asas hukum di Indonesia dan tidak bertentangan dengan UUD 1945, akan tetapi penelitian ini juga meneliti akan sebab dan latar belakang adanya persamaan dan perbedaan dalam peraturan rumah susun / *flat* kedua negara tersebut.

F. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian digunakan suatu cara kerja. Cara kerja merupakan langkah-langkah yang ditempuh untuk menganalisis, menjawab, dan memecahkan masalah dalam penelitian. Cara kerja dapat dikategorikan sebagai metode penelitian. Metode penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif dan metode perbandingan hukum. Metode yuridis-normatif merupakan metode penelitian dengan menganalisis data dan menghubungkan dengan aturan hukum yang berlaku. Metode perbandingan hukum merupakan penelitian dengan membandingan unsur-unsur sistem hukum di beberapa negara guna mendapatkan alasan atau sebab terjadinya perbedaan serta mengadaptasi beberapa ketentuan atau unsur sistem hukum yang lebih baik guna diterapkan pada negara yang bersangkutan.

1. Pendekatan Penelitian

   Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* dan pendekatan perbandingan

(comparative approach). Adapun uraian pendekatan penelitian ini ialah sebagai berikut:

> Metode pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi. Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar *ontologis* lahirnya undang-undang tersebut.[15]

Dalam penelitian yang menggunakan pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* ini, dilakukan dengan meneliti konsistensi dan kesesuaian antara UUD 1945 dengan perundang-undangan yang berkaitan dengan rumah susun/*flat* serta antara regulasi dengan peraturan perundang-undangan yang terkait tentang rumah susun/*flat*.

Pendekatan perbandingan *(comparative approach)* dilakukan dengan membandingkan undang-undang satu negara dengan undang-undang dari satu atau lebih negara lain mengenai hal yang sama.[16] Penelitian ini menggunakan pendekatan perbandingan *(comparative approach)* ini, dilakukan dengan cara membandingkan aturan rumah susun / *flat* menurut sistem hukum di Indonesia dengan peraturan rumah susun / *flat* menurut sistem hukum di Singapura, meskipun kedua sistem hukum pada negara-negara tersebut berbeda. Hal tersebut diperbolehkan dalam buku Peter Mahmud Marzuki yang menyatakan bahwa, "Perbandingan juga dapat dilakukan diantara negara-negara

---

[15]Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 93.
[16] *Ibid*, hlm. 95.

dengan sistem hukum yang berbeda tetapi mempunyai tingkat perkembangan ekonomi yang hampir sama."[17] Metode perbandingan hukum mungkin diterapkan dengan memakai unsur-unsur sistem hukum sebagai titik tolak perbandingan.[18] Titik tolak perbandingan dalam penelitian ini adalah substansi hukum yang mencakup perangkat kaidah atau perilaku teratur antara Negara Indonesia dengan Negara Singapura.

2. Data yang digunakan menggunakan data sekunder, yang terdiri dari:
   a) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas.[19] Bahan hukum primer berupa perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum Primer dalam penelitian ini mencakup peraturan perundang-undang antara lain, UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) dan Pasal 28 H ayat (1), UUPA, UU Rusun, dan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan peraturan rumah susun menurut sistem hukum di Singapura.
   b) Bahan hukum sekunder, berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.[20] Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi buku-buku teks mengenai hukum rumah susun di Indonesia dan peraturan rumah

---

[17] *Ibid*, hlm. 136.
[18] Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers , Jakarta, 2010, hlm. 98.
[19] Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*., hlm. 141.
[20] *Ibid*.

susun menurut sistem hukum di Singapura, kamus-kamus hukum, makalah-makalah dan jurnal-jurnal mengenai hukum rumah susun menurut sistem hukum di Indonesia dan pengaturan rumah susun menurut sistem hukum di Singapura.

c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder atau dikenal pula dengan bahan acuan atau rujukan bidang hukum.

3. Langkah-langkah Penelitian

Langkah penelitian dilakukan melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan merujuk pada suatu cara memperoleh data yang diperlukan, dengan menelusuri dan menganalisis bahan pustaka dan dokumen-dokumen yang relevan dengan permasalahan. Dalam penelitian ini ditempuh langkah-langkah sebagai berikut:

a) Penelitian yang berupa inventarisasi peraturan perundang-undangan mengenai atau yang berkaitan dengan isu, baik yang berupa *legislation* maupun *regulation* bahkan juga *delegated legislation* dan *delegated regulation*[21].

b) Penelitian yang berupa mengumpulkan ketentuan perundang-undangan ataupun putusan-putusan pengadilan negara lain mengenai isu hukum yang hendak dipecahkan.[22]

---

[21] *Ibid*, hlm. 194.
[22] *Ibid*, hlm. 195

4. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan perbandingan antara pengaturan rumah susun / *flat* menurut sistem hukum di Indonesia dengan pengaturan rumah susun / *flat* menurut sistem hukum di Singapura.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika Penulisan skripsi atau tugas akhir dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini, Penulis menguraikan akan latar belakang penelitian, identifikasi, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka penelitian, metode penelitian, dan sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PENGATURAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN HUKUM INDONESIA

Pada bab II ini Penulis menguraikan tentang perkembangan pemanfaatan ruang secara vertikal di Indonesia, perkembangan pengaturan rumah susun yang terdiri dari 3 (tiga) sub bagian yaitu sejarah pengaturan rumah susun, perubahan substansi pengaturan UU Rusun lama dengan UU Rusun baru serta perundang-undangan yang terkait dengan penyelenggaraan rumah susun, substansi pengaturan rumah susun dalam UU Rusun, serta

substansi, struktur hukum dan budaya hukum dalam sistem hukum pengaturan rumah susun di Indonesia.

BAB III TINJAUAN PENGATURAN *FLAT* BERDASARKAN HUKUM SINGAPURA

Pada bab III ini Penulis menguraikan tentang perkembangan pemanfaatan ruang secara vertikal di Singapura, perkembangan pengaturan *flat* di Singapura yang akan diuraikan lebih lanjut mengenai perkembangan hukum pertanahan di Singapura dan peraturan terkait dengan penyelenggaraan *flat* di Singapura, substansi pengaturan rumah susun dalam pengaturan di Singapura, serta substansi, struktur hukum, dan budaya hukum dalam sistem hukum pengaturan *flat* di Singapura.

BAB VI PERBANDINGAN HUKUM ANTARA PENGATURAN RUMAH SUSUN/*FLAT* BERDASARKAN HUKUM INDONESIA DENGAN PENGATURAN RUMAH SUSUN/*FLAT* BERDASARKAN HUKUM SINGAPURA

Pada bagian ini Penulis menguraikan perbandingan pengaturan rumah susun ditinjau dari subtansi, struktur hukum dan budaya hukum yang dibagi dalam batasan-batasan sesuai dengan macam-macam tinjauan tersebut.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Di bagian akhir ini Penulis memaparkan kesimpulan berdasarkan uraian-uraian pada bagian sebelumnya serta memaparkan saran yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Penulis guna mewujudkan pemenuhan hak-hak konstitusional masyarakat Indonesia disesuaikan dengan tata ruang kota yang lebih teratur dan rapi.