

UNIVERSITAS INDONESIA

**ASPEK PELAKSANAAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 1985 TENTANG
RUMAH SUSUN KOMPARATIF DENGAN PELAKSANAAN DI
SINGAPURA BERDASARKAN THE EXECUTIVE
CONDOMINIUM HOUSING SCHEME ACT**

TESIS

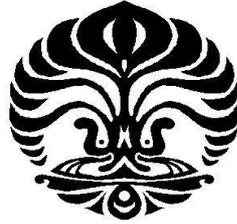
NAMA : HENTY

NPM : 0806478696

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN**

SALEMBA

JANUARI 2011



UNIVERSITAS INDONESIA

**ASPEK PELAKSANAAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 1985 TENTANG
RUMAH SUSUN KOMPARATIF DENGAN PELAKSANAAN DI
SINGAPURA BERDASARKAN THE EXECUTIVE
CONDOMINIUM HOUSING SCHEME ACT**

TESIS

NAMA : HENTY

NPM : 0806478696

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
SALEMBA
JANUARI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Henty

NPM : 0806478696

Tanda Tangan :

Tanggal : 13 januari 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Henty
NPM : 0806478696
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Aspek Pelaksanaan Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun Komparatif Dengan Pelaksanaan Di Singapura Berdasarkan The Executive Condominium Housing Scheme Act

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariaan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Arsin Lukman, S.H. (.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H. (.....)

Penguji : Supardjo Sujadi, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 13 Januari 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

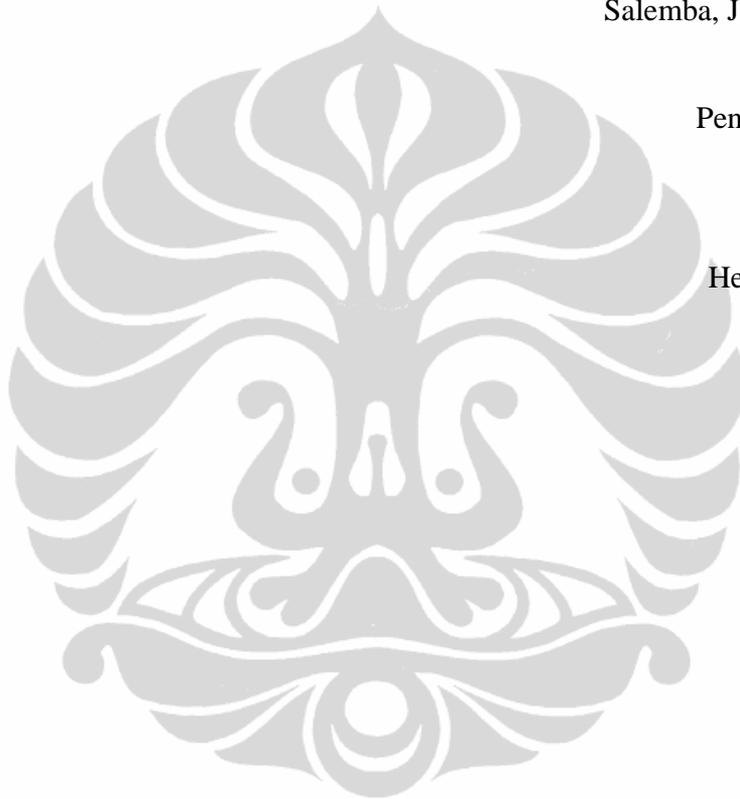
- (1) Bapak Dr.Drs.Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Bapak Dr.Arsin Lukman, S.H., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (4) Seluruh staff perpustakaan, administrasi, dan pengurus Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (5) Bapak dan Ibu serta saudara-saudaraku;
- (6) Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia khususnya angkatan 2009 Salemba yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Salemba, Januari 2011

Penulis

Henty



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Henty
NPM : 0806478696
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

”Aspek Pelaksanaan Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun Komparatif Dengan Pelaksanaan Di Singapura Berdasarkan The Executive Condominium Housing Scheme Act.”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : 13 Januari 2011

Yang menyatakan

(Henty)

ABSTRAK

Nama : Henty
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Aspek Pelaksanaan Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun Komparatif Dengan Pelaksanaan Di Singapura Berdasarkan The Executive Condominium Housing Scheme Act

Perumahan dan permukiman yang tepat adalah salah satu kebutuhan dasar manusia, tetapi saat ini, ada banyak warga tinggal di daerah yang kurang layak karena kemiskinan, urbanisasi, dan kurangnya tanah. Alternatif terbaik untuk memecahkan masalah ini adalah dengan membangun rumah susun dengan harga terjangkau bagi masyarakat miskin. Rumah susun ini diatur oleh undang-undang no. 16/1985. Saat ini, ada rumah susun mewah di Indonesia, yang juga dikenal sebagai "apartemen" dan "kondominium". Rumah susun mewah juga diatur oleh undang-undang nomor 16/1985 yang diarahkan untuk rumah susun sederhana, sehingga undang-undang ini tidak lagi cocok untuk rumah susun mewah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui peraturan untuk rumah susun mewah di Indonesia, dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan komparatif. Hasil penelitian ini membuktikan bahwa pengaturan rumah susun mewah di Indonesia belum diatur secara jelas di salah satu undang-undang dalam hukum Indonesia, yang menyebabkan banyak masalah, seperti tidak ada batasan yang jelas antara rumah susun sederhana dan rumah susun mewah, yang dapat digunakan oleh beberapa pihak untuk menggunakan hak yang bukan milik mereka untuk memperoleh keuntungan dan fasilitas. Akibatnya, pengembangan rumah susun tidak lagi mencapai sasaran yang tepat, dan pendapatan pemerintah dari pajak menjadi tidak optimal.

Kata kunci :
Rumah susun, Apartemen/kondominium

ABSTRACT

Name : Henty
Study Program : Magister Kenotariatan
Title : Implementation Aspects of Flats Under Law No. 16 of 1985 on the Flats Compared With Implementation In Singapore Based on the Executive Condominium Housing Scheme Act

Proper housing and settlement are one of the basic needs of human, but nowadays, there are many citizens live in a vile area because of the poverty, urbanizations, and lack of land. The best alternative to solve this problem is by building flats with affordable price to the poor. These flats are regulated by law no. 16/1985. Nowadays, there are many luxurious flats in Indonesia, which also known as “apartments” and “condominiums”. They also regulated by law no. 16/1985 which is directed for the low price flats, so this statute is no longer suitable for the luxurious flats. The purpose of this research is to find the regulation for the luxurious flats in Indonesia, by using a statute approach and a comparative approach. Results of this research proves that the regulation of luxurious flats in Indonesia has not regulated clearly in one of the statute in Indonesia law, which causes many problems, such as there are no clear limitation between flats and apartments/condominiums, that can be used by some party to use rights which not belong to them. As result, the development of flats is no longer reach the right target, and the income of the government from tax is not optimal.

Keywords:
Flats, Apartment/Condominium

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Metode Penelitian	8
1.4.1. Tipologi Penelitian	9
1.4.2. Jenis Data Yang Digunakan	9
1.4.3. Alat Pengumpulan Data	9
1.4.4. Metode Analisis Data	10
1.5. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN MENGENAI PELAKSANAAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA DAN SINGAPURA	
2.1. Landasan Teori	12
2.1.1. Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Primer...	13
2.1.2. Kebutuhan Akan Rumah Susun	14
2.1.2.1. Latar Belakang Lahirnya Rumah Susun di Dunia ..	15
2.1.2.2. Latar Belakang Lahirnya Rumah Susun di Indonesia	17
2.1.2.3. Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Indonesi	20
2.1.3. Prioritas Rumah Susun Bagi Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah	22
2.1.3.1. Istilah-Istilah "Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah"	23
2.1.3.2. Peraturan-Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun	26
2.1.4. Tunduknya Rumah Susun Mewah Pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun	29
2.1.4.1. Terminologi Rumah Susun Mewah Secara Luas ...	29
2.1.4.2. Substansi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun Mengatur Rumah Susun Mewah	30
2.1.5. Perbandingan The Executive Condominium Housing Scheme Act di Singapura dengan Undang-Undang Rumah Susun di Indonesia	33

2.2. Analisis	
2.2.1. Celah Hukum dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1095 Tentang Rumah Susun	46
2.2.1.1. Pengadaan Rumah Susun Sederhana Tidak Tepat Sasaran	47
2.2.1.2. Penyelundupan Hukum	52
2.2.1.3. Batasan Antara Rumah Susun Sederhana dan Rumah Susun Mewah Tidak Jelas	53
2.2.1.4. Dampak Terhadap Pendapatan Negara Indonesia...56	
2.2.2. Batasan Antara Rumah Susun Sederhana dan Rumah Susun Mewah	57
2.2.2.1. Harga Tanah dan Lokasi	58
2.2.2.2. Fasilitas	61
2.2.2.3. Batasan Bagi Pembeli Rumah Susun Sederhana	63
2.2.2.4. Undang-Undang Rumah Susun Mewah yang Terpisah dari Undang-Undang Rumah Susun	64
BAB III PENUTUP	
3.1. Simpulan	66
3.2. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan primer manusia, setiap manusia pasti berusaha untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggal mereka dan keluarga mereka. Kebutuhan akan perumahan dan pemukiman yang layak juga merupakan salah satu hak dasar dan hak asasi manusia. Hal ini terlihat dari Deklarasi Umum Hak-Hak Asasi Manusia dalam pasal 25 ayat (1) yang berbunyi:

“Setiap orang mempunyai hak untuk mendapatkan standar hidup yang layak atas kesehatan dan kehidupan serta keluarganya, termasuk makanan, pakaian, perumahan dan perawatan kesehatan serta pelayanan sosial yang dibutuhkan, dan hak untuk diperlakukan sama pada saat menganggur, sakit, cacat, menajanda, lanjut usia, dan ketidakmampuan lain untuk menjalankan kehidupan yang bukan timbul atas kehendaknya.”

Di Indonesia sendiri, perihal hak manusia atas perumahan dan pemukiman juga dicantumkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi sebagai berikut:

“ Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”¹

Fakta menunjukkan bahwa masih banyak rakyat Indonesia yang bermukim di pemukiman kumuh yang tidak layak huni. Hal ini dikarenakan tingginya angka kemiskinan rakyat Indonesia, yang menyebabkan mereka tidak mempunyai daya beli terhadap perumahan dan pemukiman yang layak, akibatnya mereka terpaksa bermukim di pemukiman kumuh yang harganya relatif murah.

Selain tingginya angka kemiskinan, faktor urbanisasi juga memegang peranan penting dalam tingginya pemukiman kumuh di Indonesia. Urbanisasi

¹ Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Pasal 28 H ayat (1).

adalah 1. Perpindahan penduduk secara berduyun-duyun dari desa (kota kecil, daerah) ke kota besar (pusat pemerintahan); 2. perubahan sifat suatu tempat dari suasana (cara hidup, dsb) desa ke suasana kota.²

Membludaknya jumlah penduduk di kota mengakibatkan tidak tersedianya sarana pendukung kehidupan bagi mereka, sehingga mereka tidak mempunyai pemukiman dan perumahan yang layak, mereka terpaksa memilih bertempat tinggal di pemukiman yang kumuh.

Selain pemukiman kumuh, masalah lain yang dihadapi Indonesia perihal perumahan dan pemukiman yaitu minimnya jumlah lahan untuk dibangun pemukiman dan perumahan. Karena hampir seluruh lahan di kota telah dibangun berbagai macam bangunan, fasilitas umum, pusat-pusat perbelanjaan dan sebagainya. Dengan demikian lahan di kota tersisa sangat minim untuk dibangun perumahan dan pemukiman lagi. Hal ini diperparah dengan tingginya tingkat urbanisasi, sehingga kepadatan penduduk di kota semakin bertambah, sedangkan lahan dikota jumlahnya tidak bertambah.

Perkembangan pemukiman di daerah perkotaan menunjukkan bahwa tanah kosong yang tersedia sudah semakin langka, dan juga harga tanah semakin meningkat karena permintaan terlalu tinggi, sedangkan areal tanah perkotaan ini tetap tidak berubah.³

Salah satu alternatif untuk menyelesaikan permasalahan perumahan dan pemukiman di kota yaitu dengan pembangunan rumah susun. Pembangunan rumah susun sangat tepat untuk dapat memenuhi kebutuhan pemukiman di kota yang semakin padat penduduknya dengan lahan yang terbatas. Selain itu pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif untuk mengurangi pemukiman kumuh. Jadi, masyarakat yang bermukim di pemukiman kumuh dihimbau untuk membeli rumah susun yang telah disubsidi oleh pemerintahan, sehingga harganya dapat terjangkau.

² Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta : Balai Pustaka, 2005), hal. 1252.

³ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Cet. 2, (Bandung : Mandar Maju, 2001), hal. 82.

Sebagai salah satu alternatif yang telah ditempuh banyak negara dalam hal keterbatasan lahan untuk perumahan dan pemukiman, maka rumah susun telah dibangun di berbagai daerah di Indonesia, khususnya di kota Jakarta yang minin lahan kosong ini.

Indonesia telah memiliki peraturan sendiri mengenai rumah susun, yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:⁴

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Sejalan dengan arah kebijaksanaan umum tersebut, maka didaerah perkotaan yang berpenduduk padat sedangkan tanah yang tersedia sangat terbatas, perlu dikembangkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam bentuk rumah susun yang lengkap, seimbang, dan serasi dengan lingkungannya.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun mengatur mengenai prioritas peruntukkan rumah susun di Indonesia yaitu bagi golongan ekonomi lemah. Sehingga terhadap golongan ekonomi lemah yang hendak membeli rumah susun, harus diutamakan dan juga diberi kemudahan. Hal ini tercermin dari pasal-pasal dalam undang-undang tersebut, yakni:

“Pasal 3

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk:

- (1) a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.”

Berdasarkan pasal tersebut, maka tujuan dari pembangunan rumah susun yaitu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi golongan ekonomi rendah.

⁴ Indonesia, *Penjelasan Umum Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, UU No. 16 tahun 1985.

Pasal 11

(1) pemerintah memberikan kemudahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memperoleh dan memiliki satuan rumah susun.”

Pasal tersebut menunjukkan bahwa pemerintah diwajibkan untuk memberikan kemudahan bagi golongan ekonomi lemah untuk memiliki rumah susun. Kemudahan-kemudahan ini misalnya dalam bentuk pemberian kredit pemilikan jangka panjang dengan bunga rendah, maupun dengan cara tidak langsung dalam bentuk subsidi silang, keringanan dibidang perpajakan, dan usaha-usaha lain yang dapat mengakibatkan harga rumah susun menjadi lebih rendah.

Berdasarkan kedua pasal tersebut, maka terlihat jelas bahwa pembangunan rumah susun di Indonesia diutamakan untuk golongan ekonomi lemah, termasuk mereka yang bermukim di pemukiman kumuh.

Seiring perkembangan zaman, konsep rumah susun berkembang menjadi pengertian “apartemen” dan “kondominium”. Pengertian “apartemen” dan “kondominium” sangat akrab ditelinga kita sebagai hunian yang mahal, yang hanya bisa dimiliki oleh golongan ekonomi menengah ke atas.

Perkembangan lain bahwa rumah-rumah susun yang sederhana ini kemudian juga diduduki oleh middle-income people. Gejala ini mungkin perlu dipelajari apa sebab yang terjadi dan ini berkaitan juga dengan kemungkinan harga-harga yang ditawarkan untuk memperoleh bagian-bagian dari rumah susun, meningkat tajam, dan apakah low-income people tersebut akan kembali ke kehidupan awal di rumah-rumah atau kawasan yang kumuh kembali karena dari penghasilan yang mereka peroleh tidak mampu untuk membayar segala biaya dalam kehidupan dirumah susun, termasuk pemyicilan harga rumah tersebut dan sebaliknya mereka yang tergolong middle class people tidak mampu membeli rumah-rumah yang sebanding dengan kehidupan masyarakatnya.⁵

Budaya untuk tinggal di rumah-rumah susun merupakan suatu perkembangan baru yang perlu diamati untuk masa-masa sekarang ini. Di

⁵ A.P.Parlindungan, *op.cit.*, hal. 87-88.

samping itu, tidak terhindari di perkotaan, karena permintaan dari masyarakat yang lebih mampu, untuk rumah-rumah yang lebih mewah dan dengan konsep privasi yang tinggi dengan segala fasilitasnya dapat ditemui dalam “apartemen” dan “kondominium”.

Bangunan-bangunan rumah susun mengalami pergeseran makna, sehingga istilah yang digunakan lebih mentereng, seperti “apartemen” dan “kondominium”. Istilah-istilah tersebut berkonotasi sebagai hunian dengan harga yang tinggi.

Di Indonesia, khususnya di Jakarta, dapat dengan mudah ditemui apartemen dan kondominium di setiap sudut kota. Bangunan-bangunan ini memiliki wujud fisik yang sangat megah dan mewah, dan tidak dapat dipungkiri bahwa bangunan-bangunan tersebut menjual unit-unit satuannya dengan harga yang tidak terjangkau untuk golongan ekonomi lemah.

Pasal 1 Undang-undang Rumah Susun menyebutkan bahwa yang diartikan dengan Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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.

Apartemen dan kondominium termasuk kedalam pengertian bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, yang dibedakan kedalam bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Dengan demikian, jelas bahwa pengaturan mengenai apartemen dan kondominium turut tunduk kepada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Semua pengaturan mengenai rumah susun, apartemen, kondominium, termasuk flat, hotel, gedung-gedung perkantoran (pembangunan secara vertikal) semuanya mengacu kepada Undang-Undang Rumah Susun sebagai dasar hukum

pengaturannya. Hal ini disebabkan dalam bahasa hukum semuanya disebut rumah susun.⁶

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun terlanjur diperuntukkan untuk perumahan sederhana, sebagaimana sudah dijelaskan pada pasal 1 Undang-undang tersebut, sungguhpun dalam pasal 24 Undang-Undang tersebut disebutkan:

- (1). ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain;
- (2). Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah;

namun sampai sekarang belum ada Peraturan Pemerintah tersebut, sehingga segala jenis rumah susun selain daripada rumah susun sederhana belum ada peraturannya, sedangkan pada waktu ini telah berkembang pembangunan rumah-rumah susun mewah terutama di ibu-ibu kota di Indonesia.⁷

Tunduknya rumah susun mewah kepada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun ini dipertegas dalam penjelasan Undang-Undang itu sendiri, yaitu dalam penjelasan Pasal 24 yang berbunyi:

“Undang-undang ini mengatur rumah susun terutama untuk tempat hunian. Mengingat bahwa dalam kenyataannya ada kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian yang mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat, antara lain misalnya untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, perkantoran, perindustrian, maka untuk dapat menampung kebutuhan tersebut ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang ini dinyatakan berlaku juga terhadap rumah susun bagi keperluan lain dengan penyesuaian seperlunya.”

Penjelasan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun makin menegaskan bahwa Undang-Undang ini juga berlaku terhadap rumah mewah, yang tidak termasuk kategori perumahan dengan sasaran

⁶ M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Cet. I, (Bandung : CV. Nuansa Aulia, 2009), hal. 71.

⁷ *Ibid.*, hal. 99

golongan ekonomi lemah. Selain rumah susun mewah, bangunan seperti kantor, hotel, dan gedung perkantoran juga turut tunduk kepada undang-undang ini.

Hal tersebut menunjukkan bahwa pengaturan rumah susun di Indonesia ini secara luas, yang berarti “apartemen” dan “kondominium”, rumah studio, hotel dan gedung perkantoran termasuk ke dalam pengertian rumah susun dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Tunduknya “apartemen” dan “kondominium” kepada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun ini bertolak belakang dengan dasar filosofis Undang-Undang Rumah Susun itu sendiri, karena seperti telah dikemukakan sebelumnya, terdapat beberapa pasal yang mengatur pembangunan rumah susun terutama kepada golongan ekonomi lemah. Hal ini berimbas pada perlu lahirnya suatu Undang-Undang yang lebih memadai untuk menjadi landasan hukum pengaturan rumah susun mewah tersebut, karena substansi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tidak lagi sesuai untuk pengaturan bangunan-bangunan tersebut, yaitu hanya diutamakan untuk golongan ekonomi lemah.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dilihat bahwa belum ada pengaturan yang memadai dan sesuai untuk pembangunan rumah susun mewah yang berharga tinggi di Indonesia. Oleh karena itu, penulis hendak meneliti dan membahas lebih lanjut mengenai pengaturan rumah susun mewah terkait dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dengan judul tesis **“ASPEK PELAKSANAAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 1985 TENTANG RUMAH SUSUN KOMPARATIF DENGAN PELAKSANAAN DI SINGAPURA BERDASARKAN THE EXECUTIVE CONDOMINIUM HOUSING SCHEME ACT”**

Penelitian ini dilakukan oleh penulis dan benar-benar merupakan karya ilmiah penulis yang dilakukan untuk menemukan solusi dari permasalahan yang ada, mengingat sampai saat ini belum ada suatu kajian permasalahan berkaitan dengan permasalahan yang penulis kemukakan sebelumnya.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan, maka rumusan masalah dari tesis ini:

1. Bagaimanakah praktek pelaksanaan dari ketentuan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun?
2. Bagaimanakah dengan arah perkembangan akan tuntutan dari rumah susun mewah?

1.3. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan masalah yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk menelusuri dan menganalisa pengaturan rumah susun mewah di Indonesia dilihat dari ketentuan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

1.4. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cabang ilmu pengetahuan yang membicarakan atau mempersoalkan mengenai cara-cara melaksanakan penelitian (yang meliputi kegiatan menelusuri/mencari kembali, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporannya) berdasarkan fakta-fakta atau gejala-gejala secara ilmiah.⁸

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini ialah penelitian yuridis normatif . Dalam penelitian yuridis normatif, yang dilakukan yaitu menelaah dan pembahasan terhadap ketentuan hukum, khususnya perihal pengaturan rumah susun mewah di Indonesia berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun.

⁸ Meray Hendrik Mezak, "*Jenis, Metode dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum*," Law Review Vol. V, No. 3 (Karawaci : Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Maret 2006).

1.4.1. Tipologi Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti, maka peneliti menggunakan penelitian eksplanatoris-preskriptif yang bertujuan untuk memberikan jalan keluar dan saran untuk mengatasi permasalahan rumah susun di Indonesia yang tidak sesuai untuk diterapkan dalam rumah susun mewah di Indonesia.

1.4.2. Jenis Data Yang Digunakan

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yang dilakukan terhadap data sekunder berupa kajian terhadap asas-asas maupun norma-norma hukum yang terdapat di dalam perundang-undangan. Data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan.

1.4.3. Metode Pengumpulan Data

Prosedur perolehan bahan kepustakaan dan sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari sumber-sumber penelitian berupa:

- a. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer ini bersifat mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan meliputi undang-undang dan peraturan pemerintah. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:
 - i. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun;
 - ii. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman;
 - iii. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang berupa publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks,

kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

- c. Bahan hukum tersier, merupakan bahan hukum yang memberikan informasi hukum tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini yaitu kamus dan internet.

1.4.4. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang dilakukan dengan cara pendekatan kualitatif, yaitu dengan menganalisa data dan menarik kesimpulan dari hasil penelitian bahan hukum, yaitu data sekunder dianalisa dengan metode kualitatif. Selanjutnya dilakukan perbandingan pelaksanaan di Indonesia dan Singapura.

1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini terbagi kedalam lima bab pembahasan, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Penulis memaparkan mengenai latar belakang dari pemilihan topik tesis ini, rumusan masalah, metode penelitian yang digunakan, dan terakhir mengenai sistematika penulisan untuk memberikan gambaran menyeluruh bagi para pembaca mengenai tesis ini.

BAB II PEMBAHASAN

Penulis memaparkan mengenai landasan teori untuk memberikan penjelasan tentang permasalahan. Adapun landasan teori yang dipergunakan yaitu perumahan dan pemukiman sebagai keperluan primer, rumah susun sebagai bentuk kebijaksanaan umum pembangunan perumahan, dan hukum rumah susun sebagai bagian dari hukum kondominium.

Universitas Indonesia

Berikutnya penulis akan memaparkan mengenai hasil penelitian dan analisis mengenai masalah yang sedang dibahas dalam tesis.

BAB III SIMPULAN DAN SARAN

Penulis akan memaparkan kesimpulan dan saran dalam BAB III ini. Kesimpulan dipaparkan sebagai jawaban atas masalah-masalah yang telah dianalisis dalam BAB II. Selain memberikan kesimpulan, pada bab ini penulis juga akan memberikan saran-saran terhadap masalah tersebut.



BAB II

TINJAUAN MENGENAI PELAKSANAAN RUMAH SUSUN DI INDONESIA DAN SINGAPURA

2.1. Landasan Teori

Setiap manusia memiliki kebutuhan atau keperluan dalam hidupnya. Kebutuhan-kebutuhan ini harus dipenuhi oleh manusia dalam rangka mempertahankan kehidupannya. Jadi, manusia selalu dan akan selama-lamanya berurusan dengan berbagai keperluan di dalam kehidupannya.

Berbagai keperluan tersebut timbul karena dalam menjalani kehidupannya di dunia, manusia selalu berhadapan dengan segala macam keperluan hidup, baik jasmani maupun rohani. Kebutuhan jasmani menyangkut fisik manusia, sedangkan kebutuhan rohani menyangkut psikis, yaitu mental dan kejiwaan manusia.

Menurut tingkat kepentingannya, keperluan dibedakan atas:⁹

1. Keperluan primer, yaitu keperluan yang terasa sangat penting bagi orang yang bersangkutan sehingga baginya keperluan ini haruslah dipenuhi paling dulu atau paling pertama;
2. Keperluan sekunder, yaitu keperluan yang dibagi orang yang bersangkutan terasa sebagai keperluan yang harus dipenuhi setelah terpenuhinya keperluan primer;
3. Keperluan tersier, yaitu keperluan yang bagi orang yang bersangkutan terasa sebagai keperluan yang baru dapat dipenuhi bila ia telah berhasil memenuhi keperluan-keperluan primer dan sekundernya.

Adapun contoh keperluan primer yang bersifat bendawi misalnya yaitu:¹⁰

- a. keperluan akan rumah tinggal yang layak/memadai atau keperluan papan berikut seperangkat perabot rumah tangga;
- b. keperluan akan sandang dan pangan yang cukup/memadai;
- c. keperluan sarana transportasi yang murah, cepat dan aman;

⁹ Purnadi Purbacaraka dan A. Ridwan Halim, *Hak Milik, Keadilan dan Kemakmuran, Suatu Tinjauan Falsafah Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1982), hal. 15-16.

¹⁰ *Ibid.*, hal. 15-16.

- d. keperluan akan tempat usaha yang layak;
- e. keperluan akan tempat rekreasi yang nyaman;
- f. keperluan akan persediaan uang (tabungan) yang cukup untuk mendanai berbagai keperluan yang dihadapi itu tepat pada waktunya;
- g. keperluan-keperluan bendawi lainnya.

2.1.1. Perumahan dan Pemukiman Sebagai Keperluan Primer

Berdasarkan uraian tersebut sebelumnya, maka rumah tinggal atau papan merupakan salah satu keperluan primer. Jika keperluan primer ini tidak dipenuhi maka manusia tidak dapat mempertahankan kehidupannya. Sehingga rumah tinggal menjadi suatu keharusan yang sangat penting bagi hidup manusia.

Perumahan selalu diperhatikan oleh negara, karena perumahan ini akan menjadi tolak ukur dari kesejahteraan dan kemakmuran dari suatu masyarakat.¹¹ Di Indonesia, perihal perumahan yang baik dan layak juga telah diperhatikan. Hal ini dapat dilihat dari pengaturan hal mengenai perumahan di dalam hukum Indonesia.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pun mengatur perihal perumahan dan permukiman, yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”¹²

Hukum lain yang mengatur mengenai perumahan di Indonesia yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Dalam Undang-Undang tersebut, disebutkan bahwa penataan perumahan dan permukiman bertujuan untuk:¹³

¹¹ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Cet. 2, (Bandung : Mandar Maju, 2001), hal. 1.

¹² Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Pasal 28 H.

¹³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Permukiman*, UU No. 4 Tahun 1992, Pasal 4.

- a. memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat;
- b. mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- c. memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional;
- d. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

2.1.2 Kebutuhan Akan Rumah Susun

Rumah susun sudah dikenal didunia ini sejak lama, hal ini tercatat dalam sejarah lahirnya rumah susun itu sendiri. Bila dipandang dari sudut riwayat atau timbulnya Hukum Rumah Susun dari awal mulanya, maka kenyataan membuktikan bahwa hukum ini bukan lagi merupakan suatu hukum yang baru, mengingat perumahan dengan sistem kondominium atau sistem rumah susun itu sendiri sudah ada sejak lama bahkan ribuan tahun Sebelum Masehi.

Salah satu bangsa yang menerapkan sistem rumah susun yaitu Bangsa Dravida yang berwilayah di daerah dataran tinggi Dekhan dan sekitarnya. Dilembah sungai Indus mereka membangun dua buah kota yakni Mohenjo Daro dan Harapa, jauh sebelum masuknya Bangsa Aria yang mengembara dari asal mereka di Persia dan datang ke Hindustan pada sekitar tahun 1500 Sebelum Masehi ke daerah Dekhan itu.¹⁴

Reruntuhan kota dan fosil-fosil mereka yang ditemukan kemudian oleh para ahli sejarah dan budayawan berpendapat bahwa bangsa Dravida ini telah memiliki tingkat peradaban hidup yang tinggi pada zamannya dan kebudayaan mereka juga sudah sangat maju ketika itu. Dari prasasti-prasasti yang bertulisan piktograf dapat diketahui bahwa

¹⁴ A. Ridwan Halim, *Analisis Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*, hal. 183.

salah satu kebudayaan mereka yang termaju pada masa itu ialah kebudayaan pembangunan.¹⁵

Salah satu wujud dari sistem pemukiman penduduk yang tertata dengan baik oleh mereka ialah pembangunan gedung-gedung bertingkat yang menjadi tempat tinggal bersama warga di Mohenjo Daro dan Harapa tersebut, meskipun tingkat yang dimiliki oleh gedung tersebut hanya dua buah dan bentuknya masih sangat sederhana.¹⁶

Begitu pula halnya dengan keadaan pembangunan yang kita jumpai di Romawi Timur mulai zaman kejayaan Bizantium sampai dengan jatuhnya kota Istanbul ke tangan Bangsa Turki pada tahun 1953. Bangsa Turki sendiri dalam sejarah kebudayaannya ternyata banyak juga meresepsi pola-pola kebudayaan yang universal dari negara Romawi yang berhasil ditundukkannya itu, termasuk diantaranya kebudayaan membangun ini.¹⁷

Demikianlah bukti-bukti yang menunjukkan bahwa tempat tinggal dengan sistem rumah susun sudah lama dikenal namun pengaturannya secara yuridis formal pada waktu itu sangatlah sederhana atau bahkan mungkin sama sekali belum ada.

Selanjutnya sejarah membuktikan bahwa hukum rumah susun kian berkembang seiring dengan kian majunya pembangunan gedung-gedung bertingkat di kelima benua di dunia ini, terutama Eropa dan Amerika yang sudah mengalaminya sejak dini atau jauh lebih dulu daripada ketiga benua lainnya yang baru kemudian menyusulnya pula, yang secara implisit termasuk negara kita di dalamnya.¹⁸

2.1.2.1. Latar Belakang Lahirnya Rumah Susun di Dunia

Rumah susun sudah dikenal di dunia ini sejak lama, hal ini tercatat dalam sejarah lahirnya rumah susun itu sendiri. Bila

¹⁵ *Ibid.*, hal 184.

¹⁶ *Ibid.*, hal. 185.

¹⁷ *Ibid.*, hal. 185.

¹⁸ *Ibid.*, hal 185.

dipandang dari sudut riwayat atau timbulnya Hukum Rumah Susun dari awal mulanya, maka kenyataan membuktikan bahwa hukum ini bukan lagi merupakan suatu hukum yang baru, mengingat perumahan dengan sistem kondominium atau sistem rumah susun itu sendiri sudah ada sejak bahkan ribuan tahun Sebelum Masehi.

Berdasarkan sejarah lahirnya rumah susun di dunia, maka latar belakang dari lahirnya rumah susun di dunia dapat disimpulkan sebagai berikut:¹⁹

- a. Kian bertambahnya jumlah warga atau penduduk dari saat ke saat yang sudah tentu memerlukan kian banyaknya tempat tinggal dan tempat usaha;
- b. Kian bertambah majunya pengetahuan dan teknologi yang sudah tentu pula menimbulkan peningkatan aktivitas manusia dalam berupaya memenuhi ketentuan kemajuan zaman, baik volume maupun ragamnya. Akibatnya, kian perlunya tempat bekerja atau tempat usaha yang semakin luas dari masing-masing pihak yang jumlahnya makin banyak pula, tentunya lagi-lagi menimbulkan akibat semakin terbatasnya tanah-tanah yang masih kosong;
- c. Khusus di negara-negara kediaman bekas penjajah, kian terasanya keterbatasan lahan atau tanah untuk tempat pemukiman maupun tempat usaha akan semakin terasa lagi pada waktu terjadinya kemerdekaan koloni-koloni atau negara-negara jajahan mereka yang tentunya akan berlanjut pada kepulangan para warga bangsa penjajah yang tadinya berdiam di koloni atau wilayah jajahan bangsanya tersebut ke negaranya sendiri. Padahal, para warga bangsa penjajah yang berdiam di koloni-koloni

¹⁹ *Ibid.*, hal. 193-194.

bangsanya itu mungkin sudah hidup beranak cucu sampai beberapa keturunan terutama bila penjangkauan itu sendiri sudah berlangsung cukup lama.

Inti dari latar belakang lahirnya rumah susun tersebut yaitu masalah jumlah penduduk yang semakin bertambah bahkan membludak sedangkan lahan untuk dijadikan tempat tinggal dan tempat usaha tidaklah bertambah, sehingga dibutuhkan suatu sistem pembangunan tempat tinggal yang dapat lebih banyak menampung manusia dan juga pembangunan tempat usaha yang lebih banyak memberikan ruang usaha. Sistem pembangunan yang dahulu yaitu pembangunan secara horizontal sudah tidak mampu menyeimbangi angka pertumbuhan manusia. Sistem pembangunan secara vertikal dianggap sebagai solusi terbaik dari permasalahan ini, yang lebih dikenal dengan rumah susun.

2.1.2.2. Latar Belakang Lahirnya Rumah Susun di Indonesia

Perkembangan hukum rumah susun sampai juga di Indonesia. Perihal pengaturan rumah susun ini sendiri telah lahir pada tahun 1985, dalam bentuk undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Jadi pengaturan rumah susun secara yuridis formal di Indonesia lahir pada tahun 1985, yaitu sejak 24 tahun yang lalu.

Latar belakang lahirnya rumah susun di Indonesia antara lain:

- a. Menurut A.P. Parlindungan, pembangunan rumah susun, terutama di wilayah perkotaan, merupakan suatu kemutlakan sebagai akibat terbatasnya tanah untuk perumahan tersebut dan permintaan akan papan semakin tinggi.²⁰

²⁰ A.P. Parlindungan, *op. cit.*, hal.91.

Kebutuhan akan perumahan yang layak huni semakin meningkat. Meningkatnya kebutuhan akan perumahan dan pemukiman sangat erat kaitannya dengan kependudukan, seperti jumlah penduduk, laju pertumbuhannya, dan perubahan rata-rata jumlah jiwa per keluarga. Hal tersebut merupakan masalah yang dihadapi, terutama di kota-kota besar di Indonesia, seperti di Jakarta, Bandung, Surabaya, Medan dan Semarang.

- b. Menurut Arie S. Hutagalung, kelima kota besar di Indonesia akan memerlukan tanah sekitar 8000 Ha tiap tahunnya.²¹

Hal ini dikarenakan adanya fenomena yang dikenal dengan “urbanisasi”. Urbanisasi adalah perpindahan penduduk dari desa ke kota. Urbanisasi merupakan masalah yang cukup serius bagi kota-kota besar di Indonesia. Urbanisasi dapat muncul dikarenakan daya tarik kota yang sangat tinggi, seperti misalnya kesempatan kerja, fasilitas pendidikan, hiburan dan sebagainya.

Persebaran penduduk yang tidak merata antara desa dengan kota akan menimbulkan berbagai permasalahan kehidupan sosial kemasyarakatan. Jumlah peningkatan penduduk kota yang signifikan namun jumlah lahan untuk tempat tinggal tidak bertambah menyebabkan para pendatang tidak dapat memiliki perumahan dan permukiman yang layak di kota.

²¹ Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Depok : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998), hal. 2.

Menurut Arie S. Hutagalung, kelima kota besar di Jakarta memerlukan tanah sekitar 8000 Ha tiap tahunnya, jadi setiap tahun angka ini akan berlipat ganda, sehingga tidak bisa dibayangkan bagaimana mungkin ada pembangunan tempat tinggal yang hanya secara horizontal. Penyediaan lahan 8000 Ha ini dapat dicapai per tahunnya hanya dengan pembangunan secara vertikal.

- c. Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, khususnya dalam pasal 3, dijelaskan bahwa pembangunan rumah susun adalah:
 - i. untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya dan;
 - ii. untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang.

Latar belakang lahirnya rumah susun di Indonesia lebih kurang sama dengan lahirnya rumah susun dari kebanyakan negara di dunia, yaitu dalam rangka mengatasi masalah pertumbuhan angka penduduk yang signifikan, sedangkan angka untuk tempat tinggal dan tempat usaha tidak bertambah. Namun di Indonesia diperparah dengan tingginya angka fenomena urbanisasi.

2.1.2.3. Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Indonesia

Universitas Indonesia

Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) 2004-2009, dimana salah satu permasalahan dan agenda pentingnya yaitu upaya percepatan pembangunan infrastruktur, termasuk di dalamnya masalah pembangunan perumahan dan pemukiman guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan lingkungan yang sehat. Termasuk di dalam upaya ini yaitu pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) sebanyak 60.000 unit dan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) sebanyak 25.000 unit bagi kebutuhan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dengan penghasilan dibawah empat setengah juta rupiah perbulan melalui peran swasta atau kerjasama pemerintah dan swasta (Public Private Partnership).²²

Guna menindaklanjuti Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2005 tersebut, pemerintah telah menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 22 Tahun 2006 tentang Tim Kordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan. Dalam butir pertama angka 1 Keputusan Presiden tersebut disebutkan “Membentuk Tim Kordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan, yang untuk selanjutnya di dalam Keputusan Presiden ini disebut Tim Kordinasi, untuk mempercepat pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan guna memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.”

Butir pertama angka 2 Keputusan Presiden tersebut lebih lanjut menjelaskan bahwa “Kawasan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada angka 1 yang menjadi prioritas, meliputi wilayah-wilayah perkotaan dengan jumlah penduduk di atas 1,5 juta jiwa.”

Tindakan nyata dari Keputusan Presiden tersebut berupa pembangunan Rusunawa dan Rusunami yang diprioritaskan di

²² M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, cet. II, (Bandung : CV. Nuansa Aulia, 2009), hal.14.

kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk diatas 1,5 juta jiwa, yaitu sebanyak 1000 Tower Apartemen Murah Pro Rakyat (Pro Populis) sampai dengan tahun 2011 dengan mendapatkan bantuan subsidi dan insentif dari pemerintah atau pemerintah daerah (Pemda).²³

Sejarah pembangunan rumah susun di Indonesia menunjukkan bahwa penyelenggaraan pembangunan rumah (Developer) Perumnas (BUMN) telah membangun Rumah Susun Sederhana (Rusuna) dalam rangka peremajaan kota melalui pendekatan “membangun tanpa menggusur” di sepuluh provinsi sejak tahun 1979. Sebanyak 16. 870 unit Rusuna Jual dan Rusuna Sewa telah dibangun antara lain di provinsi DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Tengah, Jawa Timur, Banten, Sumatera Utara, dan Sulawesi Selatan.²⁴

Pembangunan Rusuna ini dilakukan dalam rangka mengantisipasi kecenderungan meningkatnya arus urbanisasi ke kota, terutama dari golongan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah serta sulitnya mendapatkan lahan murah di perkotaan, merupakan kewajiban pemerintah guna mewujudkan kesejahteraan dan meningkatkan taraf hidup serta kehidupan masyarakat secara utuh melalui pemerataan penyediaan perumahan yang layak huni dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat. Pembangunan Rusuna ini telah sesuai dengan bunyi butir pertama angka 1 Keputusan Presiden Nomor 22 Tahun 2006 tentang Tim Kordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan, yaitu di prioritaskan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

Selain Perumnas (BUMN), ada juga penyelenggaraan pembangunan rumah susun milik swasta (Developer) yang

²³ *Ibid.*, hal. 14.

²⁴ *Ibid.*, hal. 17.

tergabung dalam Real Estate Indonesia (REI) di Jakarta pada tahun 2004 terdapat 4000 unit Satuan Rumah Susun Mewah atau “kondominium” atau “apartemen” yang sedang dipasarkan, baik yang dijual maupun disewakan, dan kemudian di susul dengan 4000-5000 unit Satuan Rumah Susun Mewah yang sedang dibangun.²⁵

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa selain pembangunan Rusuna, marak juga pembangunan rumah susun dengan harga yang tinggi dan penampilan yang mewah, yang biasa dikenal dengan istilah “kondominium” atau “apartemen” di kota-kota besar di Indonesia. Bahkan kini, lebih mudah dijumpai rumah susun mewah daripada Rusuna di kota-kota besar di Indonesia.

Pembangunan rumah susun mewah di Indonesia menambah satu lagi tambahan latar belakang lahirnya rumah susun, yaitu dalam rangka mengikuti perkembangan zaman, yaitu untuk memenuhi kebutuhan akan suatu hunian yang bersifat privasi atau memberikan privasi yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang lengkap dan mewah, serta memenuhi keinginan beberapa kalangan, khususnya masyarakat menengah ke atas akan gaya hidup mewah layaknya hotel.

2.1.3. Prioritas Rumah Susun Bagi Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Pengaturan rumah susun secara yuridis formal telah di tuangkan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Berdasarkan undang-undang ini, dasar filosofis lahirnya rumah susun di Indonesia yaitu dalam rangka menyediakan perumahan yang layak bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Prioritas pengadaan rumah

²⁵ *Ibid.*, hal. 17.

susun bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah dapat dilihat dari hal-hal sebagai berikut:

2.1.3.1 Istilah-Istilah “Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah”

Istilah “golongan masyarakat berpenghasilan rendah” dapat kita temui dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, diantaranya sebagai berikut:

- a. Considerans Undang-Undang Rumah Susun, khususnya huruf a:

“Bahwa untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan sebagaimana diamanatkan dalam garis-garis Besar Haluan Negara, diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah.”

- b. Tujuan pembangunan rumah susun yang dimuat dalam pasal 3 Undang-Undang Rumah Susun, khususnya dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a:

“Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjami kepastian hukum dalam pemanfaatannya.”

- c. Bab IV Pembangunan rumah susun, khususnya pasal 5 ayat (1):

“Rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat terutama bagi yang berpenghasilan rendah.”

Penjelasan undang-undang lalu menjelaskan bahwa penyesuaian tersebut baik mengenai jumlah, kualitas bangunan, lingkungan maupun persyaratan dan tata cara untuk memperolehnya.

- d. Bab V Pemilikan Satuan Rumah Susun, khususnya pasal 11 ayat (1):

“Pemerintah memberikan kemudahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memperoleh dan memiliki satuan rumah susun.”

Penjelasan undang-undang lalu mengemukakan lebih lanjut mengenai kemudahan ini, yaitu bantuan pemerintah secara langsung dengan memberikan kredit pemilikan jangka panjang dengan bunga rendah, maupun dengan cara tidak langsung dalam bentuk subsidi silang, keringanan dibidang perpajakan, pembangunan prasarana oleh pemerintah dan usaha-usaha lain yang dapat mengakibatkan harga rumah menjadi lebih rendah.

Selanjutnya dalam penjelasan pasal 11 ayat (1) juga dijelaskan bahwa dalam hal rumah susun untuk hunian dibangun diatas tanah yang sebelumnya merupakan daerah pemukiman yang kumuh, maka kepada masyarakat penghuni semula diberikan prioritas untuk menghuni rumah susun tersebut dan diberikan kemudahan-kemudahan seperti tersebut, sehingga harganya terjangkau oleh yang bersangkutan.

- e. Penjelasan Umum Undang-Undang Rumah Susun:
 - 1) Paragraf Keempat

... Oleh karena itu, sebagaimana diamanatkan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan yang terus meningkat perlu ditangani secara mendasar, menyeluruh, terarah, dan terpadu, oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, dengan keikutsertaan secara aktif usaha swasta dan swadaya masyarakat. Pembangunan perumahan yang telah dirintis sejak Pelita I perlu ditingkatkan dan dikembangkan, khususnya perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

2) Paragraf Kesepuluh

... Khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang ingin memiliki satuan rumah susun, mendapatkan prioritas dan kemudahan-kemudahan baik langsung maupun tidak langsung agar harganya dapat terjangkau.

3) Paragraf Ketigabelas

Pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah...

Istilah-istilah yang muncul dalam Undang-Undang Rumah Susun berupa “golongan masyarakat berpenghasilan rendah” menunjukkan bahwa undang-undang ini mengatur pembangunan rumah susun sederhana yang nilai jualnya relatif rendah, sehingga mampu dibeli oleh golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

Dasar ontologis dari suatu undang-undang merupakan latar belakang lahirnya undang-undang tersebut, atau biasa disebut dengan dasar filosofis. Dasar ontologis suatu undang-undang

Universitas Indonesia

terdapat dalam penjelasan umumnya. Dalam penjelasan Undang-Undang Rumah Susun jelas disebutkan mengenai prioritas pembangunan rumah susun bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga jelas bahwa dasar filosofi lahirnya Undang-Undang Rumah Susun yaitu untuk memenuhi perumahan yang layak dan terjangkau oleh golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

2.1.3.2. Peraturan-Peraturan Pelaksana dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Selain Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, ada beberapa peraturan lainnya yang juga menunjukkan pengadaan rumah susun diutamakan kepada golongan masyarakat berpenghasilan rendah, diantaranya sebagai berikut:

1. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2006 tentang Tim Kordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan. Seperti disebutkan sebelumnya, dalam Keputusan Presiden ini diatur pembentukan Tim Kordinasi untuk mempercepat pembangunan rumah susun bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan perkotaan;
2. Kesepakatan Bersama antara Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara antara lain: Nomor 06/SKB/M./2007; Nomor MOU-01/MBU/2007; Nomor 4.SKB-BPN.RI-2007 tentang Pemanfaatan Tanah Milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) untuk Percepatan Pembangunan Rumah Susun di

Universitas Indonesia

Kawasan Perkotaan bagi Masyarakat Menengah Kebawah;

3. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1336/KMK.04/1989 tentang Pemberian Keringanan Pajak Bumi dan Bangunan yang Terhutang atas Unit Hunian Rumah Susun yang Dibangun dan/atau Diadakan oleh Perum Perumnas;
4. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 683/KMK.04/1990 tentang Pemberian Keringanan Pajak Bumi dan Bangunan yang Terhutang atas Unit Hunian Rumah Susun yang Dibangun dan/atau Diadakan oleh Perum Perumnas;
5. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 36/PMK.03/2007 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;
6. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 01/KPTS/1994 tanggal 17 Januari 1994 tentang Perubahan Surat Keputusan Nomor 05/KPTS/1993 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Susun Sangat Sederhana (KP-RSS), Kredit Pemilikan Rumah Susun Sederhana (KP-Rusun);
7. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 04/KPTS/1995 tanggal 11 April 1995 tentang Perubahan Surat Keputusan Nomor 01/KPTS/1994 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman

Universitas Indonesia

- dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Susun Sangat Sederhana (KP-RSS), Kredit Pemilikan Rumah Susun Sederhana (KP-Rusun);
8. Surat Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor UM.01.11.SM/IV/108 tanggal 13 April 2007 tentang Pembentukan Tim Pelaksana dan Kelompok Kerja Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan;
 9. Peraturan Menteri Negara Perumahan rakyat Nomor 07/Permen/M/2007 tanggal 29 Juni 2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR-Sarusun Bersubsidi.

Peraturan-peraturan tersebut dari tahun 1989 sampai dengan yang paling baru tahun 2007, semuanya mengatur perihal pengadaan rumah susun sederhana bagi golongan masyarakat menengah kebawah dan juga pemberian keringanan kepada mereka dalam membeli rumah susun tersebut, misalnya dengan kredit dan pemberian subsidi.

Sampai pada tahun 2007 masih lahir peraturan yang mengatur pengadaan rumah susun bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah, namun mulai dari tahun-tahun tersebut pula banyak lahir rumah susun mewah yang harganya tidak terjangkau oleh golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga Undang-Undang Rumah Susun sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman, ditandai dengan lahirnya banyak rumah susun mewah yang juga turut tunduk pada undang-undang ini. Hal ini bertentangan dengan dasar filosofis Undang-Undang Rumah Susun. Bukti tunduknya rumah susun mewah pada undang-undang ini dikemukakan selanjutnya.

Universitas Indonesia

2.1.4. Tunduknya Rumah Susun Mewah Pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Rumah susun mewah lebih dikenal dengan istilah “apartemen” atau “kondominium”. Istilah-istilah ini kerap dihubungkan dengan gaya hidup mewah, dimana harga jualnya juga sangat tinggi. Sedangkan istilah rumah susun memang sudah lekat dengan image sederhana dengan harga jual yang rendah, bahkan kadang berpenampilan kumuh.

Tidak dapat dipungkiri bahwa rumah susun mewah ini turut tunduk pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, hal ini dibuktikan dengan hal-hal sebagai berikut:

2.1.4.1. Terminologi Rumah Susun Secara Luas

Pengertian dari rumah susun sebagai berikut:

"Rumah Susun" adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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."²⁶

Pengertian tersebut jelas menunjukkan bahwa “apartemen” dan “kondominium” merupakan juga termasuk bangunan gedung bertingkat yang terdiri dari masing-masing unit satuan yang dapat dimiliki secara terpisah, juga dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Jadi rumah susun mewah tersebut termasuk dalam pengertian rumah susun sebagai pasal 1 ayat (1) tersebut.

Kata “terutama” dalam pasal 1 ayat (1) tersebut menandakan bahwa dimungkinkan adanya bangunan gedung

²⁶ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, No. 16 Tahun 1985, Pasal 1 ayat (1).

bertingkat untuk keperluan lain selain tempat hunian, walaupun dalam pasal ini bukan diutamakan untuk itu. Contoh selain dipergunakan untuk tempat hunian yaitu gedung perkantoran, hotel, ruko/rukan, town house dan sebagainya.

Sebenarnya rumah susun mewah atau “apartemen” dan “kondominium” mempunyai fungsi sama dengan rumah susun, yaitu sebagai tempat hunian, hanya saja imagenya berbeda, rumah susun identik dengan kesederhanaan dan harga yang murah, sedangkan “apartemen” dan “kondominium” sebaliknya.

Semua pengaturan mengenai rumah susun, apartemen, kondominium termasuk flat, town house, ruko/rukan, hotel, gedung-gedung perkantoran (pembangunan secara vertikal) semua mengacu kepada undang-undang rumah susun sebagai dasar hukum pengaturannya. Hal ini disebabkan dalam bahasa hukum semuanya disebut rumah susun.²⁷

2.1.4.2. Substansi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun Mengatur Rumah Susun Mewah

Rumah susun mewah sendiri tunduk pada Undang-Undang Rumah Susun, bahkan tidak hanya rumah susun mewah tetapi juga termasuk bangunan bertingkat lainnya yang diperuntukkan untuk tempat usaha. Rumah susun mewah tunduk pada undang-undang rumah susun dapat dilihat dari substansi maupun penjelasan undang-undang itu sendiri.

Substansi dari undang-undang itu sendiri mengatur perihal rumah susun mewah dan bangunan bertingkat lainnya dimuat dalam pasal 24 yang berbunyi sebagai berikut:

²⁷ M. Rizal Alif, *op. cit.*, hal. 71.

Pasal 24

- (1) Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Rumah susun untuk keperluan lain di sini dapat diartikan untuk tempat usaha, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Untuk lebih jelasnya lagi, penjelasan pasal 24 juga menekankan hal tersebut, yakni:

“Undang-undang ini mengatur rumah susun terutama untuk tempat hunian. Mengingat bahwa dalam kenyataannya ada kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian yang mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat, antara lain misalnya untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian, maka untuk dapat menampung kebutuhan tersebut ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini dinyatakan berlaku juga terhadap rumah susun bagi keperluan lain dengan penyesuaian seperlunya.”

Pasal 24 ayat (2) menyebutkan pengaturan rumah susun untuk keperluan lain selain tempat usaha diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Keharusan adanya pengaturan pemerintah ini disadari karena ada ketidakcocokan antara dasar filosofis undang-undang ini dengan keberadaan rumah susun mewah dan rumah susun untuk keperluan lain, sehingga ayat (2) menyebutkan pengaturan lebih lanjut mengenai hal tersebut dalam Peraturan Pemerintah. Namun permasalahannya yaitu belum lahir Peraturan Pemerintah yang mengatur perihal tersebut, sehingga dapat

disimpulkan bahwa rumah susun mewah dan rumah susun untuk

Universitas Indonesia

keperluan lain tetap tunduk kepada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun ini.

Bukti lain penundukkan rumah susun mewah dan rumah susun keperluan lain pada undang-undang ini, yaitu:

“Pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun demikian pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan gedung bertingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah. Oleh karena itu dalam pembangunan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian yang fungsinya memberikan lapangan kehidupan masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran, dan sebagainya, ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini diberlakukan dengan penyesuaian menurut kepentingannya.”²⁸

Hal ini merupakan pembohongan publik, karena di satu sisi Undang-Undang Rumah Susun mengatur prioritas bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah, namun disisi lain rumah susun mewah dan rumah susun untuk keperluan lain turut tunduk pada undang-undang ini, sehingga sudah tidak lagi sejalan dengan landasan filosofis undang-undang ini. Dengan demikian, perlu adanya suatu pengaturan baru terpisah dari Undang-Undang Rumah Susun yang mengatur mengenai rumah susun mewah.

2.1.5. Perbandingan The Executive Condominium Housing Scheme Act di Singapura dengan Undang-Undang Rumah Susun di

²⁸ Indonesia, *Penjelasan Umum Undang-Undang Tentang Rumah Susun*, No. 16 Tahun 1985

Indonesia

Negara Singapura mengatur perihal kondominium dalam sebuah aturan yang dikenal dengan *The Executive Condominium Housing Scheme Act*. Pengaturan kondominium di Singapura dalam act ini terbilang cukup singkat namun memuat hal-hal umum yang penting. Pengaturannya akan dikemukakan lebih lanjut.

Menteri dapat membangun sebuah kondominium untuk menyediakan akomodasi perumahan untuk golongan masyarakat tertentu yang boleh ia tentukan. Menteri juga dapat membuat peraturan dalam rangka menjalankan ketentuan dalam act ini, termasuk peraturan sehubungan dengan.²⁹

- a. Syarat dan Ketentuan untuk penjualan akomodasi perumahan berupa kondominium;
- b. Golongan masyarakat yang diperbolehkan membeli kondominium, termasuk namun tidak terbatas pada kualifikasi mengenai pendapatan, ukuran minimum dari keluarga, kewarganegaraan dan kepemilikan dari properti lainnya dari orang-orang tersebut;
- c. Menetapkan hukuman (jika hukuman ini tidak dibayar, maka

²⁹ Singapura, *The executive Condominium Housing Scheme Act*, Bagian 3 ayat (1) dan (2), yang berbunyi:

3. (1) The Minister may establish an executive condominium scheme to provide housing accommodation to such class of persons as he may determine.
- (2) The Minister may make regulations for the purposes of carrying out the provisions of this Act, including regulations for or with respect to —
 - (a) the terms and conditions for the sale of any housing accommodation under the executive condominium scheme;
 - (b) the persons to whom any housing accommodation may be sold under an executive condominium scheme, including but not limited to the qualifications as to income, the minimum size of the family, citizenship of and ownership of any other properties by all or any such persons; and
 - (c) prescribing the penalty (such penalty, if unpaid, to constitute a debt due to the Government under the executive condominium scheme and be recoverable as such) to be paid to the Government by any purchaser of a housing accommodation sold under the executive condominium scheme or by any applicant for such housing accommodation for non-observance or non-compliance with any of the restrictions, conditions or requirements of sections 5 and 9 in lieu of any action which may be taken against him under any of those provisions.

akan ditetapkan menjadi hutang kepada pemerintah) yang akan dibayar kepada pemerintah oleh pembeli kondominium ataupun yang mengajukan permohonan sehubungan dengan kondominium tersebut, karena ketidaktaatan dan ketidakpatuhan terhadap larangan, ketentuan atau persyaratan dari bagian 5 (Batasan untuk membeli kondominium) dan bagian 9 (Pengambilan paksa akomodasi perumahan dan penyitaan oleh Dewan).

Undang-Undang Rumah Susun mengatur perihal pembangunan rumah susun yang diutamakan untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah, seperti yang diatur dalam pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, yang berbunyi rumah susun dibangun sesuai dengan tingkat keperluan dan kemampuan masyarakat terutama bagi yang berpenghasilan rendah.

Pengaturan di Singapura juga dapat disimpulkan bahwa pengadaan kondominium di sana juga untuk golongan tertentu yang ditetapkan dari segi penghasilan, jumlah keluarga, kewarganegaraan dan kepemilikan properti lainnya. Dengan demikian tidak sembarang orang bisa memiliki kondominium di Singapura. Batasan ini diatur lebih detil di Bagian 5 dari The Executive Housing Scheme Act.

- d. Bagian 4 The Executive Housing Scheme Act mengatur perihal penunjukkan developer atau pengembang. Dari masa ke masa, Menteri boleh menunjuk satu atau lebih pengembang untuk membangun di atas tanah tertentu yang telah di tentukan, dan untuk menjual kondominium di atas tanah tersebut, dengan pemberitahuan dalam lembaran berita negara.³⁰

³⁰ *Ibid.*, Bagian 4, yang berbunyi:

4. The Minister may from time to time, by notification in the *Gazette*, appoint one or more developers to develop such land as he may specify and to sell any housing accommodation under the executive condominium scheme.

Pada pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun mengatur pengembangan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, Koperasi, dan Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak di bidang itu, serta Swadaya Masyarakat.

Bagian 5 The Executive Housing Scheme Act mengatur perihal pembatasan untuk membeli kondominium. Pengaturannya yaitu tidak seorangpun diperbolehkan membeli kondominium jika orang tersebut atau istrinya telah:³¹

- a. dalam jangka waktu sejak membuat permohonan pembelian kondominium sampai tanggal diterbitkannya izin kedudukan sementara, membeli atau memiliki flat, rumah, gedung, atau tanah;
- b. dalam jangka waktu 30 bulan sebelum tanggal pengajuan permohonan pembelian kondominium, atau antara tanggal pengajuan permohonan tersebut sampai dengan terbitnya izin kedudukan sementara, menjual flat, rumah, gedung atau tanah yang dimilikinya;
- c. membuat kekeliruan mengenai fakta materiil atau pernyataan yang salah dalam materi tertentu, baik sengaja maupun tidak

³¹ *Ibid.*, Bagian 5 ayat (1), yang berbunyi:

5. (1) Subject to the provisions of this Act, no person shall be entitled to purchase any housing accommodation under the executive condominium scheme if such person or his spouse has at any time —
 - (a) between the date of making an application to purchase the housing accommodation and the date of issue of the temporary occupation permit in respect of the housing accommodation, owned or purchased any flat, house, building or land or has an estate or interest therein;
 - (b) within 30 months immediately prior to the date of making an application to purchase the housing accommodation, or between the date of such application and the date of issue of the temporary occupation permit in respect of the housing accommodation, sold any flat, house, building or land of which he was the owner, or divested himself of any estate or interest therein;
 - (c) made any misrepresentation of a material fact or false statement in a material particular, whether innocently or otherwise, relating to the purchase of the housing accommodation; or
 - (d) between the date of making an application to purchase the housing accommodation and the date of issue of the temporary occupation permit in respect of the housing accommodation, become ineligible to purchase the housing accommodation by virtue of any regulation made under section 3 (2).

- sengaja, sehubungan dengan pembelian akomodasi perumahan;
- d. dalam jangka waktu sejak membuat permohonan pembelian kondominium sampai tanggal diterbitkannya izin kedudukan sementara, menjadi tidak dapat memenuhi persyaratan untuk membeli akomodasi perumahan, sebagaimana yang telah diatur dalam bagian 3 ayat (2) (peraturan yang dibuat menteri untuk golongan masyarakat yang dapat membeli kondominium, seperti penghasilan, kewarganegaraan, dsb).

Jika ada orang yang membeli kondominium yang bertentangan dengan keempat ketentuan tersebut, ia tidak diperkenankan dalam pendaftaran di bawah The Land Title Act (cap. 157) mengenai jaminan atas akomodasi perumahan.³²

Sebelum diterbitkannya izin kedudukan sementara, dan pemegang yakin bahwa pembeli telah melanggar atau bertentangan dengan bagian 5 ayat (1) tersebut, maka pemegang harus:

- a. menyerahkan peringatan tertulis terhadap pembeli mengenai keinginannya untuk meletakkan unit kondominium tersebut dibawah tanggung jawab pengembang;
- b. bila belum ada jaminan yang didaftarkan, menyerahkan peringatan tertulis tertulis terhadap pembeli mengenai keinginannya untuk mengakhiri perjanjian jual beli unit kondominium.³³

Pembeli yang merasa keberatan dengan peringatan tertulis tersebut,

³² *Ibid.*, bagian 5 ayat (2), yang berbunyi:

- (2) Where any person purchases any housing accommodation under the executive condominium scheme in contravention of subsection (1), he shall not present for registration under the Land Titles Act (Cap. 157) the assurance of the housing accommodation.

³³ *Ibid.*, bagian 5 ayat (3), yang berbunyi:

- (3) Where, before the date of issue of the temporary occupation permit in respect of any housing accommodation under the executive condominium scheme, the developer is satisfied that any purchaser has contravened subsection (1) or section 7 (1) (a), the developer shall —
- (a) serve a written notice upon the purchaser of the housing accommodation of its intention to lodge with the Registrar of Titles an instrument under subsection (5) for the vesting in the developer of the title to or the estate or interest in that housing accommodation; or
 - (b) where no assurance has been registered in favour of the purchaser, serve a written notice upon the purchaser of the housing accommodation of its intention to terminate the sale and purchase agreement.

dapat dalam jangka waktu 14 hari setelah diterbitkannya surat peringatan tersebut mengajukan banding kepada menteri yang keputusannya sudah final dan tidak dapat dipertanyakan di pengadilan manapun. Jika permintaan banding telah diajukan, pengembang tidak diperbolehkan untuk meletakkan unit tersebut dibawah tanggung jawabnya sampai dengan putusan banding telah ditetapkan.³⁴

Batasan untuk seseorang membeli rumah susun di Indonesia yang diberikan oleh Undang-Undang Rumah Susun diatur dalam Pasal 8, yaitu satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Batasan ini terlalu umum untuk membatasi perolehan rumah susun.

Peraturan di bawah undang-undang ada yang mengatur pembatasan tersebut secara lebih detil, yaitu pembatasan syarat mereka yang bebas PPN dan harga maksimal rumah susun yang bebas dari PPN tersebut, serta pembatasan penghasilan dan harga maksimal rumah susun yang diberikan subsidi, tepatnya dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 36/PMK.03/2007 Tentang Batasan Rumah Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar Serta Perumahan Lainnya yang Atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai. Penjelasan Mengenai hal tersebut akan dijelaskan lebih lanjut dalam sub-sub analisis.

Bagian 6 The Executive Housing Scheme Act mengatur kematian orang yang mengajukan permohonan sebelum diterbitkannya izin kedudukan sementara, yaitu pengembang harus membatalkan permohonannya dan mengakhiri perjanjian jual beli kondominium (jika ada), dan segala uang yang telah dibayarkan atau diserahkan setelah

³⁴ *Ibid.*, Bagian 5 ayat (4) dan (5), yang berbunyi:

- (4) Any purchaser who is aggrieved by the service of a notice under subsection (3) may, within 14 days after service of the notice, appeal to the Minister whose decision shall be final and shall not be called in question in any court.
- (5) Where an appeal has been made to the Minister under subsection (4), the developer shall not proceed to lodge any instrument for the vesting of the title to or the estate or interest in the housing accommodation in itself until the appeal has been disposed of.

dikurangi biaya administrasi dan biaya hukum yang telah dikeluarkan oleh pemegang harus dikembalikan kepada orang tersebut atau orang yang berhak atas uang tersebut.³⁵

Undang-Undang Rumah Susun tidak mengatur perihal kematian pembeli setelah diajukan permohonan pembelian rumah susun. Adanya pengaturan ini cukup melindungi dan menjamin bahwa si pembeli rumah susun tidak akan salah sasaran. Karena jika seandainya pembelian ini tidak dibatalkan, bisa saja kondominium ini jatuh ke tangan pewaris atau pihak yang tidak memenuhi syarat pemilikan rumah susun.

Bagian 7 The Executive Housing Scheme Act mengatur mengenai larangan peralihan hak akomodasi perumahan. Kecuali dengan surat tertulis dari Menteri, tidak seorangpun diperbolehkan:

- a. dalam jangka waktu sejak membuat permohonan pembelian kondominium sampai tanggal diterbitkannya izin kedudukan sementara, atau:
- b. dalam jangka waktu minimum occupation period, yaitu 5 tahun setelah diterbitkannya izin kedudukan sementara; mengalihkan akomodasi perumahan kepada pihak lain, baik untuk pertimbangan dengan cara pemberian hadiah, atau membuat suatu trust atas akomodasi tersebut dibawah pihak lain manapun.

Ayat (2) mengatur jika ada pengalihan yang dibuat atau pembuatan trust yang mana bertentangan dengan ketentuan tersebut harus batal demi hukum. Ayat (3) mengatur pemberian hukuman bagi pihak yang bertentangan dengan ketentuan sebelumnya, yaitu dinyatakan bersalah karena melanggar dan dikenakan denda sebesar-besarnya \$ 10,

³⁵ *Ibid.*, Bagian 6, yang berbunyi:

6. Where any applicant for the purchase of any housing accommodation under the executive condominium scheme dies before the issue of the temporary occupation permit in respect of the housing accommodation, the developer shall, unless the Minister otherwise directs, cancel the application and terminate the sale and purchase agreement (if any), and all moneys paid or deposited less any administrative and legal costs reasonably incurred by the developer shall be refunded to the person or persons entitled to the moneys.

000.³⁶

Undang-Undang Rumah Susun tidak mengatur perihal larangan peralihan ini, namun Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 36/PMK.03/2007 mengatur bahwa rumah susun sederhana yang bebas dari PPN harus memenuhi ketentuan tidak dapat dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 tahun sejak dimilikinya. Jangka waktu ini sama dengan jangka waktu yang ditetapkan Singapura. Namun perihal hukuman jika melanggar juga tidak jelas di atur.

Bagian 8 The Executive Housing Scheme Act mengatur mengenai peralihan akomodasi perumahan karena pemiliknya meninggal dalam jangka waktu 10 tahun setelah diterbitkannya izin kedudukan sementara. Peralihan karena kematian pemilik, baik dengan wasiat maupun tanpa wasiat, atau peralihan kondominium oleh wakil dari si meninggal dalam jangka waktu 10 tahun setelah diterbitkannya izin kedudukan sementara, tidak boleh didaftarkan di bawah ketentuan dari The Land Title Act (cap. 157) tanpa pernyataan persetujuan tertulis dari menteri. Jika Menteri menolak untuk memberikan pernyataan tertulis, maka Menteri boleh menempatkan akomodasi perumahan tersebut dengan The Registrar of Titles di bawah tanggung jawab Dewan. Menteri boleh menempatkan akomodasi perumahan tersebut dengan The Registrar of Titles dibawah tanggung jawab Dewan dalam keadaan-keadaan sebagai berikut:³⁷

³⁶ *Ibid.*, Bagian 7 ayat (2) dan (3), yang berbunyi:

- (2) Any transfer made or trust created in contravention of subsection (1) shall be null and void.
- (3) Any person who contravenes subsection (1) shall be guilty of an offence and shall be liable on conviction to a fine not exceeding \$10,000.

³⁷ *Ibid.*, Bagian 8 ayat (1), (2), dan (3), yang berbunyi:

- 8. (1) The transmission on the death of the owner, whether testate or intestate, or any transfer by the personal representatives of a deceased owner of a housing accommodation under the executive condominium scheme within 10 years of the date of issue of the temporary occupation permit in respect of the housing accommodation shall not be registered under the provisions of the Land Titles Act (Cap. 157) without the prior written consent of the Minister.
- (2) Where the Minister refuses to give his consent under subsection (1), the Minister may lodge an instrument with the Registrar of Titles to have the housing accommodation vested in the Board.
- (3) Where —

- a. tidak ada pewaris atau wakil yang ditunjuk dengan wasiat ataupun tanpa wasiat dari si pemilik yang meninggal dunia dalam jangka waktu 12 bulan sejak meninggalnya si pemilik;
- b. telah ada pewaris atau wakil tetapi wakil atau pewaris tersebut tidak mengajukan permohonan kepada Menteri untuk diterbitkannya pernyataan tertulis untuk peralihan akomodasi perumahan tersebut dalam jangka waktu 6 bulan sejak penunjukkan pewaris atau wakil;
- c. surat pernyataan dari Menteri telah diterbitkan, tetapi peralihan akomodasi perumahan tersebut tidak dilaksanakan atau tidak mempunyai efek dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh Menteri.

Ketika Menteri telah menetapkan akomodasi perumahan tersebut di bawah tanggung jawab Dewan, maka Menteri wajib.³⁸

- a. menyerahkan peringatan tertulis kepada wakil atau pewaris dari si meninggal dan semua orang yang diketahui dan

-
- (a) no representation has been taken out under the will or on the intestacy of a deceased owner of a housing accommodation under the executive condominium scheme within 12 months from the death of the owner;
 - (b) representation has been taken out but the personal representatives do not apply for the Minister's consent for the transmission or transfer of the housing accommodation within 6 months from the date of representation; or
 - (c) the Minister's consent for the transmission or transfer of the housing accommodation has been obtained but the transmission or transfer of the housing accommodation is not effected within the period specified by the Minister, the Minister may lodge an instrument with the Registrar of Titles to have the housing accommodation vested in the Board.

³⁸ *Ibid.*, Bagian 8 ayat (4), yang berbunyi:

- (4) Where the Minister decides to lodge an instrument under subsection (2) or (3) to have the housing accommodation vested in the Board, the Minister shall —
 - (a) serve a written notice on the personal representatives of the deceased owner of, and on all persons known or believed to have an interest or estate in, the housing accommodation; and
 - (b) in the case where no representation is taken out, serve a written notice on all persons known or believed to have an interest or estate in the housing accommodation and affix a copy thereof on a conspicuous part of the housing accommodation, of his intention to lodge with the Registrar of Titles an instrument of vesting under subsection (2) or (3) and of the compensation to be paid by the Board therefor and the date on which the instrument will be lodged as aforesaid, not being a date earlier than 28 days after the date of service of the notice.

dipercaya memiliki kepentingan atas akomodasi perumahan tersebut, dan;

- b. dalam kasus tidak ada wakil atau pewaris yang ditunjuk, menyerahkan peringatan tertulis kepada semua orang yang diketahui dan dipercaya memiliki kepentingan atas akomodasi perumahan tersebut, serta melampirkan salinan yang menyatakan keinginannya untuk menempatkan akomodasi perumahan tersebut di bawah tanggung jawab dewan, dan juga kompensasi (ganti rugi) yang harus dibayarkan dewan, serta tanggal akan ditematkannya akomodasi perumahan itu dibawah tanggung jawab dewan, tanggal itu tidak boleh lebih sedikit dari 28 hari serta diterbitkannya surat persetujuan dari Menteri.

Jumlah kompensasi yang harus dibayar Dewan terhadap akomodasi perumahan yang ditempatkan dibawah tanggung jawab Dewan ditetapkan oleh Menteri. Dewan boleh mengurangi jumlah kompensasi yang harus dibayarkan dengan biaya administrasi dan biaya hukum yang telah dikeluarkan, dan boleh menahan kompensasi tersebut sampai Dewan telah mengambil kepemilikan dari akomodasi perumahan tersebut.³⁹

Jika ada akomodasi perumahan yang ditempatkan di bawah tanggung jawab Dewan berdasarkan ketentuan dalam bagian ini, maka Dewan boleh memproses untuk mengambil kepemilikan atas akomodasi perumahan tersebut dengan jangka waktu paling lama 30 hari setelah diterbitkannya surat peringatan, dan jika petugas dari Dewan di tentang atau dihambat dalam proses pengambilan kepemilikan tersebut, Dewan boleh mengambil pertimbangan untuk mengusir penghuni dari akomodasi

³⁹ *Ibid.*, Bagian 8 ayat (7) dan (8), yang berbunyi:

- (7) The amount of compensation to be paid by the Board for any housing accommodation vested in the Board under this section and the order of priority for the payment of such compensation shall be prescribed by the Minister.
- (8) The Board may deduct, from any compensation payable in respect of any housing accommodation vested in the Board under this section, any administrative and legal costs reasonably incurred, and may withhold such compensation until the Board has taken possession of the housing accommodation.

perumahan tersebut bersamaan dengan pemaksaan penyerahan dan untuk menyingkirkan segala benda dan properti yang bisa dipindahkan lain yang ditemukan di dalam akomodasi perumahan tersebut. Segala akomodasi perumahan yang ditempatkan dibawah tanggung jawab Dewan di bagian bawah Bagian ini harus dijual oleh Dewan kepada orang-orang tertentu dengan pertimbangan oleh Menteri.⁴⁰

Pasal 10 Undang-Undang Rumah Susun mengatur bahwa hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Undang-Undang Rumah Susun memperoleh peralihan hak milik dengan pewarisan ataupun pemindahan hak. Namun, khusus untuk rumah susun sederhana diatur lebih lanjut oleh peraturan menteri sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa dalam jangka waktu 5 tahun tidak boleh dialihkan, khusus bagi rumah susun yang mendapatkan subsidi bagi pemerintah. Berarti bagi rumah susun non-subsidi atau rumah susun mewah tidak masalah jika ada peralihan hak milik. Lagi-lagi Undang-Undang Rumah Susun mengatur hal yang tidak jelas atau kabur, disatu sisi memperbolehkan peralihan dan di sisi lain melarangnya lewat peraturan pelaksana. Kembali lagi ini disebabkan karena Undang-Undang Rumah Susun mengatur peruntukkan bagi golongan masyarakat menengah ke bawah namun pembangunan rumah susun mewah juga menunggangi Undang-Undang Rumah Susun ini.

⁴⁰ *Ibid.*, Bagian 8 ayat (9) dan (10), yang berbunyi:

- (9) Where any housing accommodation has been vested in the Board under this section, the Board may proceed to take possession of the housing accommodation on the expiry of a period of 30 days after the date of service of a notice on the persons referred to in subsection (4) (a) and (b) and if any of the officers or agents of the Board is opposed or impeded in taking possession under this section of any housing accommodation, the Board may take such measures as are necessary to have the occupiers evicted from the housing accommodation and to enforce the surrender of the same and to remove all things and other movable property found therein.
- (10) Any housing accommodation vested in the Board under this section or section 9 shall be sold by the Board to such person and for such consideration as the Minister may determine.

Bagian 9 The Executive Condominium Housing Scheme Act mengatur bahwa jika ada kondominium yang telah dibeli dan Menteri yakin bahwa:⁴¹

- a. pembeli ataupun pasangannya telah menghentikan untuk menghuni akomodasi perumahan dalam jangka waktu minimum occupation period, yaitu 5 tahun sejak diterbitkannya izin kedudukan sementara;
- b. pembeli ataupun pasangannya dalam jangka waktu kapanpun, melalui pelaksanaan hukum atau sebaliknya, memperoleh hak terhadap flat, rumah, gedung atau tanah;
- c. akomodasi perumahan telah di pergunakan selain daripada untuk akomodasi perumahan dalam jangka waktu minimum occupation period (5 tahun sejak diterbitkannya izin kedudukan sementara);

⁴¹ *Ibid.*, Bagian 9 ayat (1), yang berbunyi:

9. (1) Where any housing accommodation under the executive condominium scheme has been purchased and the Minister is satisfied that —
- (a) any purchaser thereof or his spouse has ceased to occupy the housing accommodation within the minimum occupation period;
 - (b) subject to subsection (10), any purchaser thereof or his spouse has at any time acquired, by operation of law or otherwise, any title to or an estate or interest in any flat, house, building or land;
 - (c) the housing accommodation has been used otherwise than as a housing accommodation within the minimum occupation period;
 - (d) any purchaser thereof has assigned, underlet or parted with the possession of the housing accommodation within the minimum occupation period without obtaining the prior written consent of the Minister;
 - (e) any purchaser thereof has failed to perform or observe any term or condition contained in the agreement for the sale and purchase of the housing accommodation after a notice in writing has been served on him by the Board or the developer drawing his attention to the non-performance or non-observance of such term or condition;
 - (f) any purchaser thereof has made a misleading or false statement in his application for the purchase of the housing accommodation;
 - (g) any purchaser thereof has made a misrepresentation of a material fact, whether innocently or otherwise, relating to the purchase of the housing accommodation;
 - (h) any purchaser thereof has contravened section 7 (1) (b);
 - (i) any purchaser thereof has, within the minimum occupation period, ceased to be a citizen of Singapore; or
 - (j) any purchaser thereof has failed to pay to the Board any premium under section 10, the Minister may direct the Board to compulsorily acquire the housing accommodation.

- d. pembeli telah turut serta atau mengambil bagian dengan pemilikan suatu akomodasi perumahan dalam jangka waktu minimum occupation period (5 tahun sejak diterbitkannya izin kedudukan sementara), tanpa memperoleh surat persetujuan tertulis dari Menteri;
 - e. pembeli telah gagal untuk melaksanakan atau mematuhi syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian jual beli akomodasi perumahan, setelah ia diberikan peringatan tertulis oleh Dewan, atau developer (pengembang) menilai adanya ketidakpatuhan terhadap syarat dan ketentuan tersebut;
 - f. pembeli telah membuat pernyataan yang salah atau menyesatkan dalam permohonan untuk pembelian akomodasi perumahan;
 - g. pembeli telah membuat penyajian yang keliru mengenai fakta-fakta material, baik tidak disengaja maupun disengaja, sehubungan dengan pembelian akomodasi perumahan;
 - h. pembeli yang melanggar Bagian 7 ayat (1) huruf b;
 - i. pembeli dalam jangka waktu minimum occupation period (5 tahun sejak diterbitkannya izin kedudukan sementara), dihentikannya untuk menjadi warga negara Singapura;
 - j. pembeli telah gagal untuk membayar uang premi kepada Dewan sebagaimana ditentukan dalam Bagian 10;
- maka Menteri boleh mengarahkan Dewan untuk mengambil atau memperoleh secara paksa/wajib akomodasi perumahan tersebut.

Jika Menteri telah menetapkan suatu akomodasi perumahan untuk diperoleh atau diambil secara paksa, maka Dewan harus menyerahkan peringatan tertulis kepada pemilik dari akomodasi perumahan tersebut, serta kepada semua orang yang diketahui atau dipercaya memiliki kepentingan untuk mengklaim seluruh atau sebagian dari kompensasi yang harus dibayarkan terhadap akomodasi perumahan tersebut, yang mana isi

Universitas Indonesia

dari peringatan tertulis tersebut yaitu menyatakan mengenai keinginan dari Dewan untuk mengambil atau memperoleh akomodasi perumahan tersebut secara wajib/paksa, selain itu juga harus berisi jumlah kompensasi yang harus dibayar karenanya.⁴²

Terdapat pengecualian terhadap bagian 9 ayat (1) huruf b yang mengatur bahwa pembeli ataupun pasangannya yang dalam jangka waktu kapanpun, melalui pelaksanaan hukumnya atau sebaliknya, memperoleh Menteri boleh mengarahkan Dewan untuk mengambil atau memperoleh secara paksa/wajib akomodasi perumahan tersebut.

Pengecualian ini berbunyi sebagai berikut, yaitu pada bagian 9 ayat (1) huruf b tidak berlaku kepada pembeli akomodasi perumahan atau pasangannya yang telah membeli atau memperoleh properti yang tidak melebihi harga \$250,000, atau harga yang lebih tinggi dari itu sesuai yang diperbolehkan oleh Menteri, dimana sebelumnya telah memperoleh surat persetujuan tertulis dari Menteri.⁴³

Undang-Undang Rumah Susun tidak mengatur pengambilan atau perolehan paksa dari rumah susun. Pengaturan yang ketat yang diusung Singapura memberikan batasan yang lebih ketat kepada pembeli kondominium di sana.

Bagian 10 The Executive Condominium Housing Scheme Act mengatur pembayaran uang premi kepada Dewan bagi pembeli tertentu. Bagi pembeli kondominium yang sebelumnya telah membeli, bersama atau sendiri, akomodasi perumahan publik dari Dewan, maka orang

⁴² *Ibid.*, Bagian 9 ayat (2), yang berbunyi:

- (2) Where the Minister has made a direction under subsection (1) to compulsorily acquire a housing accommodation under the executive condominium scheme, the Board shall serve a notice in writing on the owner of the housing accommodation and all persons known or believed to be interested in claiming all or any part of the compensation to be paid for the housing accommodation stating the Board's intention to acquire the housing accommodation and the compensation to be paid therefor.

⁴³ *Ibid.*, Bagian 9 ayat (10), yang berbunyi:

- (10) Subsection (1) (b) shall not apply to a purchaser of any housing accommodation or to his spouse who has purchased or acquired, with the prior written consent of the Minister, any commercial property not exceeding in value \$250,000, or such higher value as the Minister may allow, at the time of purchase.

tersebut harus membayar kepada Dewan uang premi sejumlah tertentu yang ditetapkan oleh Dewan.⁴⁴

2.2. Analisis

2.2.1. Celah Hukum dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Pasal 24 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun beserta penjelasannya telah menjadi suatu celah hukum yang dimanfaatkan oleh beberapa kalangan orang-orang tidak bertanggung jawab. Dengan tunduknya rumah susun mewah kepada Undang-Undang Rumah susun telah dimanfaatkan beberapa pihak untuk mengaburkan batasan rumah susun sederhana dengan rumah mewah supaya rumah susun mewah juga turut kemudahan fasilitas pembangunan dan subsidi. Dengan kata lain, kekaburan batasan rumah susun sederhana dengan rumah susun mewah dimanfaatkan untuk mengaburkan hak dan kewajiban dari penghuni atau pemilik rumah susun.

2.2.1.1. Pengadaan Rumah Susun Sederhana Tidak Tepat Sasaran

Rumah susun sederhana merupakan rumah susun yang telah sesuai dengan dasar filosofis dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yaitu diutamakan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah susun sederhana sering disebut dengan istilah Rusuna, yang terbagi menjadi Rusunami (Rumah Susun Sederhana Milik) dan Rusunawa (Rumah Susun Sederhana Sewa).

⁴⁴ *Ibid.*, Bagian 10, yang berbunyi:

10. Where any person who purchases any housing accommodation under the executive condominium scheme had previously purchased, jointly or otherwise, any public housing accommodation from the Board, the person shall pay to the Board a premium of such amount as the Board may determine.

Rusunami merupakan singkatan dari rumah susun sederhana milik yaitu bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan tempat hunian yang memiliki WC dan dapur baik menyatu dengan unit maupun bersifat publik dan diperoleh melalui kredit kepemilikan rumah dengan subsidi maupun tanpa subsidi. Rusunami memiliki maksimal Rp.144.000.000,00 dengan luas unit minimal 21 meter persegi dan maksimal 36 meter persegi.⁴⁵

Contoh dari rumah susun sederhana ini yaitu Rusunami Ciledug, Rusunami Kota Modern Tangerang, Rusunami Bintaro, Rusunami Cibubur, Rusunami Cipayang dan sebagainya. Seluruh harga rumah susun tersebut antara harga termurah yaitu 86 juta dan termahal 144 juta belum termasuk biaya-biaya pengurusan lain.

Istilah lain yang sering diusung oleh para pengembang untuk rusunami yaitu Apartemen Bersubsidi. Pengembang lebih senang menggunakan istilah apartemen daripada rumah susun karena konotasi negatif yang melekat. Sedangkan penambahan kata bersubsidi disebabkan karena pemerintah memberikan subsidi bagi pembeli Rusunami jika memenuhi syarat. Sedangkan yang tidak memenuhi syarat tetap dapat membeli Rusunami, namun tidak mendapatkan subsidi.⁴⁶

Sasaran penerima subsidi merupakan keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki satuan rumah susun sederhana, belum pernah menerima subsidi satuan rumah susun sederhana dan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dan berpenghasilan

⁴⁵ Komunitas dan Perpustakaan Online Indonesia, “Rusunami Rumah Susun Sederhana Milik Jabotabek Apartemen Bersubsidi Pemerintah”, <http://organisasi.org/rusuna-rusunami-rumah-susun-sederhana-milik-jabotabek-apartemen-bersubsidi-pemerintah>, diunduh 20 Oktober 2010.

⁴⁶ Admin, “Rusunami-Apartemen Bersubsidi”, <http://www.rusunami.net/content/rusunami-apartemen-bersubsidi>, diunduh 20 Oktober 2010.

rendah dengan penghasilan sampai dengan Rp. 4.500.000,- perbulan⁴⁷.

Golongan masyarakat yang diperbolehkan membeli rumah susun sederhana dihitung berdasarkan seperempat dari penghasilan mereka. Jika seperempat dari penghasilan mereka yaitu sejumlah besarnya angsuran rumah susun sederhana, maka mereka termasuk kategori sasaran pembeli rumah susun sederhana.

Upah Minimum Regional (UMR) di provinsi DKI Jakarta pada tahun 2010 yaitu sebesar Rp. 1.118.009,-⁴⁸. Jika dibandingkan dengan UMR ini, maka seperempat dari Rp. 1.118.009,- ini merupakan Rp. 279.502,25. Harga dari angsuran rumah susun sederhana lebih tinggi daripada seperempat UMR tersebut, sehingga masyarakat yang berpenghasilan sebesar UMR tidak akan mampu untuk membeli rumah susun sederhana. Contoh angsuran salah satu apartemen bersubsidi di Daan Mogot dengan inisial GPR yaitu sebesar Rp. 660.000,00 perbulan.

Berdasarkan hal tersebut, ternyata rumah susun yang diberi subsidi atau yang termasuk kategori rumah susun sederhana tidak lagi cocok disebut "sederhana", sehingga lebih cocok disebut dengan rumah susun menengah bahkan mewah untuk beberapa kalangan.

Hal tersebut dikarenakan seperempat dari UMR saja tidak bisa digunakan untuk mengangsur rumah susun sederhana tersebut, dengan demikian kebanyakan pembeli apartemen bersubsidi masih termasuk kategori golongan berpenghasilan menengah. Mereka yang berpenghasilan di bawah UMR atau sama dengan UMR yang bisa dikategorikan golongan masyarakat

⁴⁷Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, Permen No. 7/PERMEN/M/2007, Pasal 1 ayat (5).

⁴⁸Wordpress, "Upah Minimum Regional", <http://allows.wordpress.com/2009/01/12/informasi-upah-minimum-regional-umr/>, diunduh 20 Oktober 2010.

berpenghasilan rendah, lebih parahnya lagi bagi mereka yang tidak mempunyai pekerjaan tetap.

Keberadaan rumah susun jelas diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, rumah susun mewah yang sering dikaburkan menjadi apartemen bersubsidi hanya menunggangi karena celah hukum dalam Undang-Undang Rumah Susun sudah barang tentu masyarakat yang rendah, sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Rumah Susun tidak dapat memilikinya.

Rumah susun sederhana dan apartemen bersubsidi memang mendapatkan subsidi dari pemerintah, namun hakekatnya jauh berbeda. Karena rumah susun sederhana seharusnya memang dibangun benar-benar untuk masyarakat yang tinggal di wilayah kumuh dan berpenghasilan rendah, yang pada umumnya tidak mempunyai pekerjaan atau penghasilan tetap. Sementara apartemen bersubsidi dibangun untuk masyarakat yang berpenghasilan cukup tinggi. Lalu bagaimana dengan masyarakat berpenghasilan rendah yang hanya Rp. 1.118.009,- per bulan (UMR) dan pegawai negeri rendah untuk dapat memiliki apartemen bersubsidi, kecil kemungkinannya mereka untuk dapat memiliki rumah susun mewah yang bersubsidi tersebut.

Pihak yang membeli rumah susun sederhana bersubsidi yaitu kebanyakan masyarakat yang mempunyai penghasilan tetap yang memiliki cukup uang, bukan masyarakat miskin yang tinggal di permukiman kumuh. Selain itu, banyak juga calo-calo yang membeli rumah susun sederhana bersubsidi ini untuk kemudian dijual lagi dengan harga yang lebih tinggi di kemudian hari, disewakan atau dalam rangka investasi.

Hal ini dapat dibuktikan dengan melihat kenyataan yang ada di rumah susun sederhana bersubsidi di salah satu daerah di Jakarta Utara yang berinisial RSP. Di lahan parkir rumah susun

Universitas Indonesia

tersebut terdapat mobil-mobil dengan harga beli yang menengah sampai tinggi. Lahan parkir di rumah susun tersebut cukuplah luas, dan jarang sekali ditemui ada lahan parkir yang kosong, sehingga menunjukkan bukan hanya segelintir penghuni yang memiliki mobil, namun hampir sebagian besar penghuni satuan rumah susun sederhana tersebut. Waktu pengamatan juga dilakukan pada tengah malam, menunjukkan bahwa mobil-mobil tersebut merupakan milik penghuni satuan rumah susun dan bukan milik pengunjung.⁴⁹ Bukti lain bahwa pembangunan rumah susun sasaran didukung oleh hasil survey Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI). Survey tersebut sebagian besar penjualan Rusunami tidak menggunakan KPR bank. Pemerintah mengklaim sampai dengan Mei 2009 sudah berhasil membangun 40.000 unit sementara yang menggunakan fasilitas KPR hanya 2.000 unit. Sebagian besar konsumen menggunakan secara tunai keras dan tunai bertahap, bahkan ada yang memborong unit pada satu lantai yang membuktikan pembeli merupakan investor, untuk kemudian dijual kembali. Pembeli Rusunami yang diyakini sebagai investor yang biasa melakukan transaksi properti di atas Rp. 500.000.000,00, jeli melihat keuntungan (capital) dari lokasi yang strategis⁵⁰.

Di sisi lain, investasi pada apartemen sewa di Jakarta juga cukup menarik, bila didasarkan pada hasil survei tersebut. Harga beli apartemen US\$1.068 bisa menghasilkan duit sewa US\$1.228 per bulan.⁵¹

Selain itu, kebijakan pemerintah yang memberikan ruang bagi kepemilikan rumah susun sederhana dinilai salah sasaran

⁴⁹ Berdasarkan hasil pengamatan di Rumah Susun Pluit yang terletak di Jakarta Utara pada bulan Oktober 2010.

⁵⁰ Kompas Properti, "Program Rusunami Terbukti Salah Sasaran", <http://properti.kompas.com/read/xml/2009/06/20/09440246/program.rusunami.terbukti.salah.sasaran>, diunduh 5 november 2010.

⁵¹ Irsad Sati, "Apartemen di Jakarta (jual/Sewa): Membaca Prospek Properti Jakarta dari Survei", <http://rumahpro.com/apartemen-di-jakarta-jualsewa-info-investasi>, diunduh 9 Desember 2010.

dengan menawarkan kepemilikan subsidi maupun tanpa bersubsidi. Jadi kebijakan pemerintah yang memperbolehkan pihak yang tidak syarat untuk dapat memiliki rumah susun sederhana tetapi tanpa mendapatkan subsidi. Seharusnya jangan mencampurkan Rusunami kepemilikan subsidi maupun tanpa bersubsidi, akhirnya program itu dinikmati masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Akibat dibuka pemerintah memungkinkan swasta memborong Rusunami untuk kegiatan investasi.

Pengamat ekonomi pembangunan, Darwin dari Pusat (Puslit) LIPI memberikan pernyataan rusunami yang tersebar pada 17 kawasan di Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi, dan Depok (Jabotabek) kepemilikannya didomisili masyarakat golongan ekonomi menengah ke atas⁵².

Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa golongan masyarakat berpenghasilan rendah dalam yang sesungguhnya nyata ada di masyarakat benarnya tidak mampu membeli apartemen bersubsidi ini dikarenakan harga jual unitnya yang masih terbilang tinggi dibandingkan dengan penghasilan mereka. Sehingga kebijakan pemerintah untuk membangun rumah susun bagi golongan masyarakat menengah ke bawah menjadi tidak tepat sasaran.

2.2.1.2. Penyelundupan Hukum

Para developer yang membangun apartemen bersubsidi memanfaatkan celah hukum dalam Undang-Undang Rumah Susun untuk mendapatkan kemudahan perizinan dan pembangunan apartemen tersebut. Demi meraup keuntungan sebesar-besarnya, para developer nakal ini melakukan penyelundupan hukum dengan menjual unit apartemen bersubsidi ini kepada golongan masyarakat

⁵²Kompas Properti, "Pemerintah Beri Peluang Rusunami Salah Sasaran", <http://properti.kompas.com/read/xml/2009/07/02/16051665/pemerintah.beri.peluang.rusunami.salah.sasaran>, diunduh 5 November 2010.

menengah ke atas yang terbilang cukup mampu serta tidak memenuhi kualifikasi sebagai pembeli apartemen bersubsidi tersebut.

Penyelundupan hukum ini misalnya dengan surat keterangan penghasilan dari calon pembeli dan juga surat keterangan belum pernah memiliki rumah sebelumnya yang seharusnya diterbitkan oleh pemerintahan setempat. Pihak calon pembeli yang tidak memenuhi kualifikasi melakukan kerjasama dengan pihak pemerintahan setempat serta pihak developer supaya bisa membeli apartemen bersubsidi tersebut.

Pihak developer juga meluluskan saja surat-surat tersebut demi keuntungan sebesar-besarnya dari penjualan unit apartemen bersubsidi yang dibangunnya. Ia tidak peduli mengenai sasaran penjualan apartemen bersubsidi tersebut apakah tepat sasaran atau tidak, hanya mementingkan lakunya unit apartemen bersubsidi yang telah ia bangun.

Bukti penyelundupan hukum ini dapat dilihat kesaksian salah seorang calon pembeli yang dituangkannya dalam sebuah website. Isi dari kesaksian tersebut yaitu calon pembeli sudah bertanya ke beberapa partemen bersubsidi (salah satunya gateway apartment), sales dari apartemen bersubsidi tersebut menyatakan bahwa kebanyakan pembeli dari apartemen bersubsidi tersebut berpenghasilan di atas Rp. 10.000.000,00 saja, lalu nanti pembayarannya menggunakan kredit. Menurut calon pembeli tersebut, hal ini bukanlah yang pertama terjadi, kerabatnya juga bertanya ke apartemen bersubsidi lain, dari pihak developer juga mengusulkan untuk memanipulasi pendapatan⁵³.

⁵³ Komunitas dan Perpustakaan Online Indonesia, "Rusuna Rusunami Rumah Susun Sederhana Milik Jabotabek Apartemen Bersubsidi Pemerintah", <http://organisasi.org/rusuna-rusunami-rumah-susun-sederhana-milik-jabotabek-apartemen-bersubsidi-pemerintah?page=1>, diunduh 5 November 2010.

Bentuk penyelundupan hukum lain misalnya dengan menggunakan identitas orang lain yang memenuhi kualifikasi pembelian apartemen bersubsidi untuk membeli unit apartemen tersebut. Sebagai contoh sebuah keluarga yang datang dari golongan menengah ke atas membeli unit apartemen bersubsidi dengan identitas anaknya yang masih kuliah, sehingga kualifikasi belum pernah membeli rumah dan perihal penghasilan telah terpenuhi dan ia diperbolehkan membeli unit apartemen bersubsidi tersebut, padahal uang yang dipergunakan untuk membeli apartemen tersebut tetap milik orangtuanya yang tidak memenuhi persyaratan.

2.2.1.3. Batasan antara Rumah Susun Sederhana dan Rumah Susun Mewah Tidak Jelas

Pemanfaatan celah hukum ini dikarenakan batasan antara rumah susun sederhana dan rumah susun mewah tidak jelas. Batasan sehubungan dengan pembebasan PPN diberikan oleh Menteri Keuangan melalui Keputusan Keuangan Republik Indonesia Nomor 36/PMK.03/2007 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.

Batasan bagi rumah susun sederhana yang dibebaskan dari PPN menurut Keputusan Menteri Keuangan ini diatur dalam Pasal 3, yang berbunyi sebagai berikut:

1. Harga jual untuk setiap hunian termasuk strata title tidak melebihi Rp. 75.000.000,00;
2. Luas bangunan untuk setiap hunian tidak melebihi 21 meter persegi;

Universitas Indonesia

3. Pembangunannya mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum yang mengatur mengenai Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
4. Merupakan unit hunian pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 tahun sejak dimiliki.

Persyaratan keempat tersebut telah dikemukakan sering terjadi penyelundupan hukum maupun developer supaya bisa menikmati pembebasan pajak yang seharusnya tidak mereka peroleh. Sedangkan batasan penerimaan subsidi diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi mengatur batasan harga subsidi hanya diberikan kepada rumah susun sederhana yang harga jual per unit satuan rumah susunnya yakni Rp. 144.000.000,00.

Batasan mengenai harga saja tidaklah cukup, karena sering terjadi banyak orang yang membeli dengan harga maksimal tersebut, demi untuk mendapat berbagai kemudahan dan subsidi yang diberikan oleh pemerintah terhadap rumah susun sederhana. Namun setelah memperoleh unit satuan rumah susun tersebut dengan harga yang murah, dengan mudah mereka merubahnya menjadi rumah susun menengah, bahkan mewah. Mereka merubah rumah susun sederhana ini menjadi suatu hunian eksklusif yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas, karena tidak ada batasan yang tegas antara rumah susun mewah dan rumah susun sederhana.

Contoh nyata yaitu apartemen bersubsidi di daerah Jakarta Barat, kawasan Daan Mogot, dengan inisial GPR. Apartemen ini termasuk ke dalam apartemen bersubsidi dengan

promosinya harga mulai dari Rp. 89.000.000,00, booking fee Rp. 1.000.000,00, cicilan perhari Rp. 22.000,00, bebas PPN⁵⁴.

Harga dari unit apartemen tersebut paling murah yaitu Rp. 89.000.000,00, padahal persyaratan bebas PPN maksimal Rp. 75.000.000,00. Dengan demikian, sini telah terdapat penyimpangan fasilitas pembebasan pajak.

Fasilitas yang terdapat di apartemen tersebut yaitu area penghijauan sebesar 50%, setiap tower memiliki swimming pool dan children playground, setiap cafe dan resto, putting golf, sekolah, jogging track, fitness centre, tennis court dan security 24 jam. Selain fasilitas-fasilitas mewah tersebut, show unit dari apartemen tersebut juga terbilang cukup mewah⁵⁵

Berdasarkan hal yang telah dikemukakan sebelumnya, maka Apartemen GPR yang termasuk apartemen bersubsidi pada kenyataannya cukup mewah dan tidak termasuk kategori sederhana, sehingga dapat disimpulkan bahwa tidak ada batasan yang jelas antara rumah susun sederhana dan rumah susun mewah, selain daripada unit. Batasan yang terlalu minim ini dapat dimanfaatkan pihak-pihak mendapatkan kemudahan dan subsidi belaka dan juga dalam rangka meraup keuntungan sebesar-besarnya, sehingga rumah susun sederhana itu menjadi tidak tepat sasaran.

2.2.1.4. Dampak Terhadap Pendapatan Negara Indonesia

Negara Indonesia juga terkena dampak yang merugikan dari adanya celah hukum ini, yaitu perihal pendapatan negara dari segi pajak. Dengan pembelian rumah susun sederhana oleh

⁵⁴Green Parkview Residence, "Brosur Green Parkview Residence", <http://www.ziddu.com/download/6748334/GreenParkviewResidences.pdf.html>, diunduh 20 Oktober 2010.

⁵⁵ Green Parkview Residence, "Fasilitas Green Parkview Residence", <http://fasilitas-greenparkview.blogspot.com>, diunduh 20 Oktober 2010.

golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, maka mereka menjadi bebas pajak.

Tugas yang diemban pemerintah untuk memberikan subsidi sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Undang-Undang Rumah Susun menjadi tidak teraktualisasi dengan baik. Hal ini dikarenakan pihak yang menerima subsidi tersebut yaitu golongan masyarakat menengah ke mereka juga menjadi bebas pajak.

Seharusnya golongan menengah ke atas tidak "diperkenankan membeli rumah susun sederhana yang bebas pajak, seharusnya mereka membeli apartemen non-subsidi yang dikenakan PPN (Pajak Pertambahan Nilai). Namun karena demi mendapat fasilitas dan kemudahan, mereka rumah susun sederhana bersubsidi, sehingga mereka tidak dikenakan pajak. Hal ini mengakibatkan pendapatan negara dari segi pajak menjadi tidak optimal.

Oleh karena itu perlu kiranya kajian ulang pemisahan antara rumah susun sederhana dan rumah susun mewah agar tidak ada kerancuan dalam pemberian subsidi kepada rakyat. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun sudah cukup memadai, hanya saja yang kurang maksimal. Terkadang peruntukannya tidak tepat sasaran.

Pengaturan mengenai rumah susun mewah harus dibuat secara tersendiri agar subsidi kepada rakyat tidak dinikmati oleh orang-orang mampu yang tidak berhak. Ketegasan pemerintah dalam hal ini harus ada, mengingat masih banyaknya masyarakat perkotaan yang berpenghasilan rendah atau tidak mampu yang tinggal dibantaran kali dan atau dipemukiman kumuh lainnya yang rumah susun sederhana, sehingga program rumah susun sederhana yang sedang digalakkan oleh pemerintah dapat berhasil dan tepat sasaran. Jika pengaturan rumah susun mewah tidak dibuat

Universitas Indonesia

tersendiri, maka sulit untuk mengharapkan program nasional pembangunan rumah susun sederhana akan dapat berhasil, bahkan cenderung dimanfaatkan oleh para dan investor nakal kemudahan-kemudahan fasilitas pembangunan rumah susun dan subsidi rakyat untuk mengeruk keuntungan materi belaka.

Apartemen bersubsidi sering dijadikan permainan investor nakal yang hanya ingin memanfaatkan Undang-Undang Rumah Susun, tapi pada tetap saja yang dapat menikmati hanya orang-orang yang memiliki cukup uang. Sementara mereka yang miskin tidak dapat menikmati, padahal hak-hak mereka dilindungi oleh undang-undang. Kerancuan antara rumah susun mewah dan rumah susun sederhana harus segera dipertegas.

2.2.2. Batasan Antara Rumah Susun Sederhana dan Rumah Susun Mewah

Batasan antara rumah susun sederhana dan rumah susun mewah harus segera dipertegas, supaya permasalahan yang telah dikemukakan sebelumnya dalam analisis bisa segera teratasi. Dengan demikian permasalahan mengenai subsidi yang tidak tepat sasaran, yang seharusnya tidak diterima oleh pihak yang tidak berhak serta penyelundupan hukum dapat diminimalisir.

Rumah susun mewah yang lebih dikenal dengan istilah "apartemen" dan "kondominium tidak ada batasan pasti mana yang termasuk mewah dan mana yang termasuk sederhana, sehingga bangunan-bangunan yang disebut sederhana dan mendapat subsidi pada kenyataannya merupakan bangunan mewah. Akibatnya, subsidi yang diberikan kepada golongan yang berpenghasilan rendah dinikmati oleh pihak-pihak yang tidak berhak, yaitu mereka yang memiliki cukup uang. Oleh karena itu sebaiknya rumah susun sederhana memiliki batasan-batasan lebih jelas dan pasti yang membedakannya dengan rumah susun

mewah. Pembatasan ini antara lain dari segi harga tanah dan lokasi, serta fasilitas.

2.2.2.1. Harga Tanah dan Lokasi

Harga jual suatu properti sangat dipengaruhi oleh harga tanah di atas properti itu berdiri. Harga tanah ini tentunya dipengaruhi oleh lokasi dimana tanah itu berada. Harga tanah di kawasan Jalan Sudirman Jakarta jauh lebih mahal daripada harga tanah di kawasan Cengkareng. Hal ini dikarenakan Jalan Sudirman berlokasi di jantung ibu kota Jakarta yang merupakan pusat bisnis dan niaga. Di Jalan Sudirman dapat ditemui berbagai gedung-gedung pencakar langit. Beda halnya dengan Cengkareng, yang tidak dikelilingi oleh gedung pencakar langit, dan terkenal dengan daerah macet dan kurang tertata dengan baik.

Harga tanah yang berlokasi di Jalan Sudirman tentunya jauh lebih mahal daripada harga tanah yang berlokasi di Cengkareng. Jika developer membangun sebuah properti di atas tanah yang bernilai jual tinggi tentunya unit yang dijual juga akan bernilai tinggi, supaya developer dapat meraup keuntungan yang tinggi. Sebaliknya jika properti tersebut dibangun di kawasan yang tanahnya tidak bernilai jual tinggi, tentunya unit dijual juga tidak akan terlalu tinggi.

Berdasarkan hal tersebut, maka rumah susun mewah harus dibatasi pembangunannya hanya pada kawasan yang harga tanahnya bernilai jual tinggi di lokasi yang terbilang strategis. Rumah susun menengah yang juga bebas subsidi dan pajak dibangun di kawasan yang nilai tanahnya tidak terlalu tinggi dan kawasan yang cukup strategis.

Sebaliknya, rumah susun sederhana dibangun di pinggiran kota, yang tidak terlalu strategis, dengan lokasi yang jauh dari pusat kota, mengingat harga tanah di kawasan tersebut

Universitas Indonesia

tentunya murah dan dengan demikian akan murah dan terjangkau oleh golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Supaya rumah susun sederhana yang bersubsidi dan bebas pajak ini tidak jatuh ke tangan mereka yang memiliki cukup uang, maka rumah susun sederhana dibangun di pinggiran kota yang menyulitkan mereka untuk beraktivitas ke pusat kota, sehingga mereka enggan untuk memilikinya.

Rumah susun menengah yang disalahgunakan apartemen bersubsidi, ditempatkan di daerah yang cukup strategis dan tanahnya bernilai jual cukup ini menarik minat mereka yang memiliki cukup uang untuk memperolehnya, karena dengan harga murah dan subsidi mereka dapat memiliki hunian yang terbilang cukup mewah tersebut, bahkan kemudian merubah hunian yang lebih mewah dari sebelumnya.

Sebaiknya rumah susun sederhana yang diperuntukkannya bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah, seperti mereka yang tinggal di kawasan kumuh, dibangun di pinggiran kota yang tidak strategis, atau malah dibangun di dekat kawasan kumuh itu sendiri yang tujuan pembangunannya menampung mereka yang sebelumnya tinggal di kawasan kumuh itu.

Hal ini untuk menghindari pemanfaatan subsidi dan kemudahan pembangunan dinikmati mereka yang tidak berhak, yaitu sengaja membangun rumah susun yang mereka sebut sederhana di kawasan yang cukup strategis dengan nilai tanah cukup tinggi, untuk kemudian dijual kepada golongan masyarakat menengah ke atas. Sehingga pemerintah harus menetapkan dengan tegas lokasi mana saja yang ditujukan untuk hunian murah dan dikontrol kenaikan harganya, serta lokasi mana saja untuk lahan properti premium.

Sebagai perbandingan, sebelum krisis ekonomi yang terjadi pada 1997, rasio perbandingan harga properti di Jakarta dengan Singapura hanya 1:3. Namun, dari hasil survei Global Property Guide terlihat rasio harga properti itu naik tajam menjadi hampir 1:11 (US\$1.068: US\$11.800), dilihat dari harga jual apartemen.⁵⁶

Presiden Direktur PT Bakrieland Development Tbk Hiramayah S. Thaib menyebutkan harga kondominium di Jakarta rata-rata US\$1,345 atau sekitar Rp13 juta per m, jauh lebih murah dibandingkan dengan harga kondominium di Singapura yang mencapai US\$10,723 per m atau Rp107 juta per m; atau di India US\$11,413 per m" serta di Hong Kong dan Jepang yang sudah di atas US\$15,000 per m.⁵⁷

Sehingga pemerintah harus segera mempertegas batasan antara rumah susun sederhana dan rumah susun mewah, dengan demikian permasalahan mengenai subsidi yang tidak tepat sasaran, yang seharusnya tidak diterima oleh pihak yang tidak berhak serta penyelundupan hukum dapat diminimalisir.

Sebagai contoh, harga apartemen (atau sering disebut dengan flat) yang disubsidi oleh pemerintah Singapura berkisar antara \$70.000 - \$400.000/lebih⁵⁸ sedangkan harga kondominium dimulai dari \$ 1.400.000⁵⁹ – tergantung dengan lokasi tanah, fasilitas, luas kondominium, dan pertimbangan lainnya.

⁵⁶ Irsad Sati, "Apartemen di Jakarta (jual/Sewa): Membaca Prospek Properti Jakarta dari Survei", <http://rumahpro.com/apartemen-di-jakarta-jualsewa-info-investasi>, diunduh 9 Desember 2010.

⁵⁷ Dadan Murhanda, "Memperbesar Pasar Kondominium Mewah" <http://bataviase.co.id/detailberita-10521518.html>, diunduh 9 Desember 2010.

⁵⁸ HDB Press Releases, "HDB Launches at New Build-To-Order Projects in Punggol" <http://www.hdb.gov.sg/fi10/fi10296p.nsf/PressReleases/C9D2AFC575561ABC4825770B00101DF7?OpenDocument>, diunduh 9 Desember 2010.

⁵⁹ Singapore Expats, "Singapore Property Classifieds" <http://www.singaporeexpats.com/housing-in-singapore/singapore-property/buy-apartment-condo-district-09.htm>, diunduh 9 Desember 2010.

2.2.2.2. Fasilitas

Setiap rumah susun dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, khususnya Paragraf 9 yang berjudul Fasilitas Lingkungan.

Pasal 27 dan 28 Peraturan Pemerintah tersebut mengatur bahwa dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah ini, maka setiap rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas. Rumah susun mewah melekat dengan image hunian yang memiliki fasilitas lengkap kelas atas. Salah satu masyarakat berpenghasilan menengah ke atas membeli apartemen yaitu karena ingin memiliki kehidupan layaknya hotel.

Hotel selalu dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas seperti spa, sauna, swimming pool, children playground, fitness centre, cafe dan resto. Supaya mereka bisa menikmati kehidupan seperti di hotel setiap mereka membeli apartemen. Fasilitas merupakan tarik dari hunian apartemen. Untuk merawat fasilitas-fasilitas ini maka penghuni dikenai maintenance atau biaya pemeliharaan, supaya fasilitas-fasilitas ini tetap terpelihara dalam keadaan baik. Rumah susun mewah memiliki biaya maintenance yang mahal untuk merawat fasilitas-fasilitasnya.

Rumah susun sederhana juga harus dilengkapi fasilitas umum dalam rangka media sosialisasi. Karena rumah susun sederhana diutamakan bagi golongan berpenghasilan rendah, maka biaya maintenance yang dipungut harus seminimal mungkin, sehingga dengan demikian fasilitas umum yang dibangun juga harus minimal.

Batasan bagi fasilitas umum di rumah susun sederhana dapat dibuat dengan cara setiap jenis fasilitas umum berjumlah 1 buah saja. Banyak terjadi apartemen subsidi yang dibangun dilengkapi satu jenis fasilitas umum di setiap tower-nya, seperti contohnya Lower dilengkapi kolam renang, jadi jika itu memiliki 5 tower maka apartemen ini memiliki 5 buah kolam renang. Hal ini menunjukkan bahwa apartemen bersubsidi tersebut seharusnya memiliki biaya maintenance yang tinggi untuk perawatan fasilitasnya tersebut.

Hal ini merupakan pembohongan publik, dimana apartemen bersubsidi ini seharusnya ditujukan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga mana mungkin mereka mampu membayar biaya maintenance terhadap fasilitas-fasilitas umum yang banyak tersebut. Selain itu, fasilitas umum bagi rumah susun rangka memenuhi kehidupan layak serta ada jaminan keselamatan, seperti keamanan 24 jam. Selain itu fasilitas umum dalam rumah susun hanya dalam rangka media sosialisasi, sehingga fasilitas umum lain selain untuk tujuan media sosialisasi, seperti spa dan sauna, private lift untuk setiap penghuni tidak boleh dijadikan sebagai suatu fasilitas umum di rumah susun sederhana.

Berdasarkan hal tersebut, maka fasilitas umum dalam rumah susun sederhana harus berjumlah minimal, yaitu 1 buah saja untuk seluruh jumlah tower, serta fasilitas tersebut hanya dalam rangka media sosialisasi. Pembatasan ini supaya biaya maintenance tidak tinggi dan juga daya tarik apartemen bersubsidi bagi golongan menengah ke atas sehubungan dengan kelengkapan fasilitas umum menjadi berkurang.

2.2.2.3. Batasan Bagi Pembeli Rumah Susun Sederhana

Pembeli rumah susun sederhana juga harus diatur lebih ketat, supaya tidak sembarang orang yang tidak memenuhi syarat

bisa membeli rumah susun sederhana yang bersubsidi dan bebas pajak ini. Batasan ini dapat tercermin dari pengaturan rumah susun di Singapura dalam The Executive Condominium Housing Scheme Act. Perihal pembelian rumah susun sederhana, pembeli rumah susun sederhana sebaiknya diatur dibatasi syarat-syarat, yaitu tidak seorangpun diperbolehkan membeli rumah susun sederhana jika orang istrinya telah membeli properti atau tanah dalam jangka waktu tertentu, ataupun menjual atau tanah dalam jangka waktu tertentu. ini supaya menunjukkan bahwa pembeli merupakan benar-benar tidak mampu, sehingga memenuhi persyaratan sebagai pembeli rumah susun sederhana. Pembatasan bagi pembeli juga harus lebih tegas dalam hal penyelundupan hukum, yaitu pembeli tidak diperbolehkan membeli rumah susun sederhana jika ia membuat pernyataan palsu atau dokumen palsu dalam pembelian rumah susun sederhana tersebut. Sanksi bagi pembeli yang membuat pernyataan atau dokumen palsu yaitu perjanjian pembelian rumah susun tersebut batal serta dikenakan denda dengan batasan sebesar-besarnya tertentu.

Pembatasan bagi pembeli rumah susun juga diatur bahwa kecuali dengan surat tertulis dari pemerintah, dalam hal ini yaitu Badan Pertanahan, tidak seorangpun diperbolehkan:

- a. Dalam jangka waktu sejak membuat permohonan pembelian rumah susun sampai tanggal serah terima satuan rumah susun, atau
- b. Dalam jangka waktu 5 tahun sejak tanggal serah terima satuan rumah susun.

Mengalihkan Akomodasi Perumahan kepada Pihak Lain

Selanjutnya diatur jika ada pengalihan yang dibuat yang mana bertentangan dengan ketentuan tersebut harus batal demi hukum, dan bagi si pembeli yang telah melanggar tersebut diberi hukuman yaitu dinyatakan bersalah karena melanggar dan

Universitas Indonesia

dikenakan denda dengan batasan sebesar-besarnya tertentu. Pembatasan-pembatasan bagi calon pembeli rumah susun tersebut diharapkan dapat mengurangi terjadinya penyalahgunaan celah hukum dalam Undang-Undang Rumah Susun oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

2.2.2.4. Undang-Undang Rumah Susun Mewah yang Terpisah dari Undang-Undang Rumah Susun

Permasalahan penyalahgunaan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun bagi beberapa pihak dapat diatasi dengan membentuk satu undang-undang baru terpisah dari Undang-Undang Rumah Susun yang mengatur mengenai "apartemen" dan "kondominium", atau rumah susun mewah.

Lahirnya Undang-Undang Rumah Susun Mewah ini mengatur mengenai pengadaan rumah susun mewah yang bebas dari subsidi dan dikenakan pajak, sehingga tidak ada lagi pihak yang membangun rumah susun bersubsidi, padahal kenyataannya rumah susun tersebut mewah dan masyarakat rendah. Bahkan sering terjadi setelah membeli rumah susun sederhana tersebut, mereka merubahnya menjadi hunian mewah, dikarenakan tidak ada batasan yang jelas antara sederhana dan mewah. Dengan lahirnya Undang-Undang Rumah Susun, maka batasan antara rumah susun mewah dan rumah susun sederhana menjadi jelas.

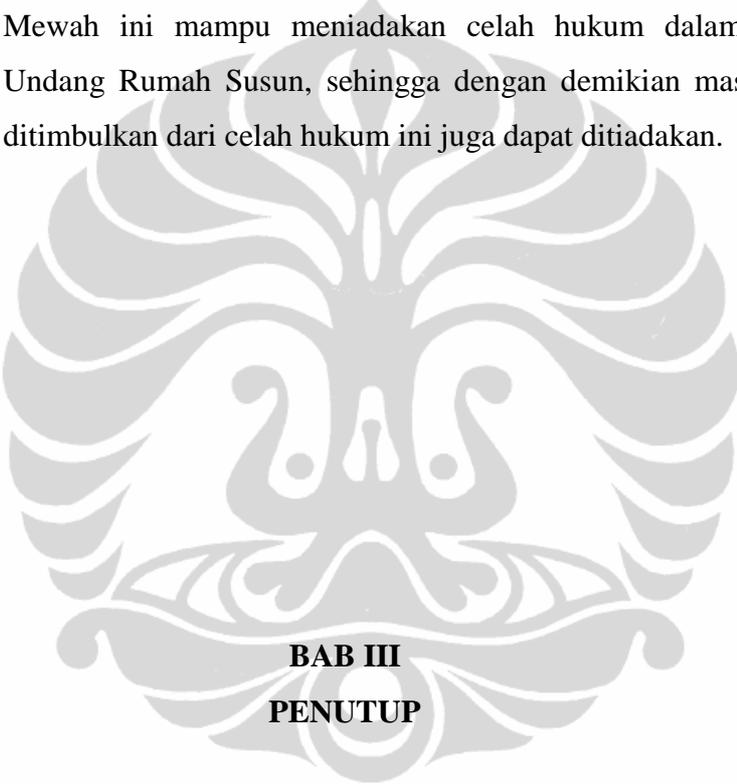
Rumah susun mewah terbagi ke dalam dua jenis yaitu "apartemen" dan "kondominium". Istilah ini sama-sama merupakan untuk tempat hunian, yang terdiri dari unit-unit yang masing-masing dapat dimiliki secara terpisah. Namun ada perbedaan perihal fungsi dari apartemen dan kondominium ini. Apartemen lebih berfungsi sebagai residen, sedangkan fungsi kondominium lebih mengarah kepada unsur menikmati layaknya hotel, namun

Universitas Indonesia

dalam jangka waktu yang lama, sehingga kondominium lebih memiliki banyak fasilitas seperti hotel.

Tujuan dari pengadaan rumah susun mewah ini yaitu untuk menyediakan kebutuhan akan hunian mewah dengan berbagai fasilitas- fasilitas berbiaya maintenance tinggi. Tujuan lainnya yaitu untuk menyediakan perumahan dalam rangka mengatasi keterbatasan lahan.

Semoga dengan lahirnya Undang-Undang Rumah Susun Mewah ini mampu meniadakan celah hukum dalam Undang-Undang Rumah Susun, sehingga dengan demikian masalah yang ditimbulkan dari celah hukum ini juga dapat diiadakan.



BAB III PENUTUP

3.1. Simpulan

1. Pengaturan rumah susun mewah belum diatur secara jelas dalam ketentuan perundang-undangan di Indonesia. Dewasa ini, rumah susun mewah yang dikenal dengan “apartemen” dan “kondominium” banyak tersebar luas di kota-kota besar di Indonesia. Pengaturannya masih menunggangi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, karena belum ada suatu undang-undang tersendiri yang mengatur mengenai rumah susun mewah di Indonesia. Hal ini menimbulkan beberapa permasalahan, yaitu kekaburan

Universitas Indonesia

antara batasan rumah susun mewah dan rumah susun sederhana yang sering dimanfaatkan pihak-pihak tertentu untuk memanfaatkan hak-hak yang seharusnya bukan miliknya dengan cara melakukan penyelundupan hukum. Akibatnya, pengadaan rumah susun sederhana menjadi tidak tepat sasaran dan pendapatan negara dari segi pajak menjadi tidak optimal.

2. Dengan membentuk satu undang-undang baru terpisah dari Undang-Undang Rumah Susun yang mengatur mengenai "apartemen" dan "kondominium", atau rumah susun mewah. Undang-Undang Rumah Susun Mewah ini mengatur mengenai pengadaan rumah susun mewah yang bebas dari subsidi dan dikenakan pajak, sehingga tidak ada lagi pihak yang membangun rumah susun bersubsidi, padahal kenyataannya rumah susun tersebut mewah.

3.2. Saran

1. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis, maka perlu dibentuk suatu Undang-Undang Rumah Susun Mewah yang memuat hal-hal yang berkaitan dengan rumah susun mewah.
2. Pembatasan persyaratan terhadap sasaran pembeli rumah susun sederhana perlu dipertegas dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun sehingga tujuan dasar pembangunan rumah susun dapat tercapai. Serta adanya batasan dan persyaratan yang lebih ketat untuk pembelian rumah susun. Contoh: apabila seorang isteri telah membeli sebuah apartemen bersubsidi maka sang suami tidak lagi memiliki hak untuk membeli apartemen bersubsidi.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Alif, M. Rizal. *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*. Cet. I. Bandung : CV. Nuansa Aulia, 2009.
- Halim, A. Ridwan. *Analisis Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*. Jakarta : Puncak Karma, 2006.
- Hamzah, Andi, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta : Rineka Cipta, 2000.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hutagalung, Arie S. *Condominium dan Permasalahannya*. Depok : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998.
- Kallo, Erwin. *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun : Kondominium, Apartemen, dan Rusunami*. Jakarta : Buku Kita, 2009.
- Mamudji, Sri. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mezak, Meray Hendrik. “*Jenis, Metode, dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum*,” *Law Review*. Karawaci, 2006.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana 2008.
- Parlindungan, A.P. *Komentor Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun*. Cet. II. Bandung : Mandar Maju, 2001.
- Purbacaraka, Purnadi dan A. Ridwan Halim. *Hak Milik, Keadilan dan Kemakmuran, Suatu Tinjauan Falsafah Hukum*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1982.

Universitas Indonesia

- Pusat Bahasa Departmen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi Ketiga. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Redaksi Sinar Grafika. *UUD 1945 Hasil Amandemen & Proses Amandemen UUD 1945 Secara Lengkap (Pertama 1999-Keempat 2002)*. Cetakan I. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Seokanto, Soerjono dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Ed. I. Cet. XI. Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2009.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945.
- Indonesia. Undang-Undang Rumah Susun, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3318.
- Indonesia. Undang-Undang Perumahan dan Permukiman, UU No. 4 Tahun 1992, LN No. 23 Tahun 1992, TLN No. 3469.
- Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun, No. 4 Tahun 1988, LN No. 7 Tahun 1988.
- Peraturan Presiden Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah 2004-2009, No. 7 Tahun 2005.
- Keputusan Presiden Tentang Tim Kordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun Di Kawasan Perkotaan, No. 22 Tahun 2006.
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia 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, No. 36/PMK.03/2007.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, No. 7/PERMEN/M/2007.
- Singapura. The Executive Condominium Housing Scheme Act.

INTERNET

- Admin, “Rusunami-Apartemen Bersubsidi”,
<http://www.rusunami.net/content/rusunami-apartemen-bersubsidi>,
 diunduh 20 Oktober 2010.
- Green Parkview Residence, “Brosur Green Parkview Residence”,
<http://www.ziddu.com/download/6748334/GreenParkviewResidences.pdf.html>, diunduh 20
 Oktober 2010.
- Green Parkview Residence, “Fasilitas Green Parkview Residence”, <http://fasilitas-greenparkview.blogspot.com>, diunduh 20 Oktober 2010.
- HDB Press Releases, “HDB Launches at New Build-To-Order Projects in Punggol”
<http://www.hdb.gov.sg/fi10/fi10296p.nsf/PressReleases/C9D2AFC575561ABC4825770B00101DF7?OpenDocument>, diunduh 9 Desember 2010.
- Kompas Properti, “Pemerintah Beri Peluang Rusunami Salah Sasaran”,
<http://properti.kompas.com/read/xml/2009/07/02/16051665/pemerintah.beri.peluang.rusunami.salh.sasaran>, diunduh 5 November 2010.
- Kompas Properti, “Program Rusunami Terbukti Salah Sasaran”,
<http://properti.kompas.com/read/xml/2009/06/20/09440246/program.rusunami.terbukti.salah.sasaran>, diunduh 5 november 2010.
- Komunitas dan Perpustakaan Online Indonesia, “Rusunami Rumah Susun Sederhana Milik Jabotabek Apartemen Bersubsidi Pemerintah”,
<http://organisasi.org/rusuna-rusunami-rumah-susun-sederhana-milik-jabotabek-apartemen-bersubsidi-pemerintah>, diunduh 20 Oktober 2010.
- Murhandadadan, “Memperbesar Pasar Kondominium Mewah”
<http://bataviase.co.id/detailberita-10521518.html>, diunduh 9
 Desember 2010.

Sati Irsad, “Apartemen di Jakarta (jual/Sewa): Membaca Prospek Properti Jakarta dari Survei”, <http://rumahpro.com/apartemen-di-jakarta-jualsewa-info-investasi>, diunduh 9 Desember 2010

Singapore Expats, “Singapore Property Classifieds” <http://www.singaporeexpats.com/housing-in-singapore/singapore-property/buy-apartment-condo-district-09.htm>, diunduh 9 Desember 2010.

Wordpress, “Upah Minimum Regional”, <http://allows.wordpress.com/2009/01/12/informasi-upah-minimum-regional-umr/>, diunduh 20 Oktober 2010.

