

Perbandingan Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia dan Singapura

Comparative Legal Certainty of Apartment Ownership in Indonesia and Singapore

Stella Stella, Benny Djaja

Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia
stella.217242050@stu.untar.ac.id

Abstract

This study aims to analyze the legal framework governing apartment ownership in Indonesia and Singapore and to compare the degree of legal certainty provided by both systems in protecting owners' rights. Legal certainty of apartment ownership in Indonesia still faces several issues, including the dependence of Ownership Rights to Apartment Units (HMSRS) on land rights, a non-integrated registration system, and the evidentiary weakness of Apartment Ownership Certificates (SHMSRS), which remain challengeable. This research is important due to the limited comparative studies examining the legal certainty of apartment ownership through indicators of ownership structure, registration systems, relationship with land rights, and the evidentiary strength of ownership certificates. This research employs normative legal methods through statutory, conceptual, and comparative approaches. The findings reveal that Indonesia still experiences regulatory fragmentation, dependence of HMSRS on land rights status, and a non-integrated registration system, while Singapore applies a centralized electronic registration system based on the principle of indefeasibility of title, which provides stronger legal certainty. The study concludes that the integration of legal and registration systems constitutes the primary factor in determining the legal certainty of apartment ownership. The novelty of this research lies in its comparative analysis that positions ownership structure, registration systems, relationship with land rights, and evidentiary strength of ownership certificates as the principal indicators of legal certainty in apartment ownership.

Keywords: Apartment Ownership; Legal Certainty; Owners' Rights

Abstrak

Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaturan hukum kepemilikan rumah susun di Indonesia dan Singapura serta membandingkan tingkat kepastian hukumnya dalam menjamin perlindungan hak pemilik. Kepastian hukum kepemilikan rumah susun di Indonesia masih menghadapi berbagai persoalan, seperti ketergantungan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) terhadap hak atas tanah, sistem registrasi yang belum terintegrasi, dan kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang masih dapat digugat. Penelitian ini penting dilakukan karena kajian komparatif mengenai kepastian hukum kepemilikan rumah susun melalui indikator struktur hak, sistem registrasi, hubungan dengan hak atas tanah, dan kekuatan bukti kepemilikan masih terbatas. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan perbandingan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Indonesia masih menghadapi fragmentasi regulasi, ketergantungan HMSRS terhadap status hak atas tanah, dan sistem registrasi yang belum terintegrasi, sedangkan Singapura menerapkan registrasi elektronik terpusat dengan prinsip *indefeasibility of title* yang memberikan kepastian hukum lebih kuat. Penelitian ini menyimpulkan bahwa integrasi sistem hukum dan registrasi menjadi faktor utama dalam membangun kepastian hukum kepemilikan rumah susun. Kebaruan penelitian terletak pada analisis komparatif yang menempatkan struktur hak, sistem registrasi, hubungan hak atas tanah, dan kekuatan bukti kepemilikan sebagai indikator utama kepastian hukum rumah susun.

Kata kunci: Kepastian Hukum; Perlindungan Hak; Rumah Susun

1. PENDAHULUAN

Urbanisasi yang terus meningkat dan keterbatasan lahan di kawasan perkotaan mendorong banyak negara untuk mengembangkan hunian vertikal sebagai solusi pemenuhan kebutuhan papan yang lebih efisien.¹ Pertumbuhan penduduk perkotaan yang tidak sebanding dengan ketersediaan lahan horizontal menjadikan rumah susun semakin penting sebagai alternatif hunian, terutama di negara dengan tekanan ruang tinggi seperti Indonesia dan Singapura. Rumah susun tidak lagi dipandang hanya sebagai bentuk bangunan modern, tetapi juga sebagai bagian dari kebijakan penataan ruang dan penyediaan perumahan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan secara berkelanjutan.²

Di Indonesia, perkembangan rumah susun merupakan konsekuensi logis dari pertumbuhan penduduk dan keterbatasan tanah di wilayah perkotaan. Rumah susun diposisikan sebagai alternatif penataan ruang yang lebih efisien dibandingkan dengan rumah tapak, karena memungkinkan optimalisasi penggunaan tanah secara vertikal. Sementara itu, Singapura telah lebih dahulu mengembangkan hunian vertikal secara sistematis melalui kebijakan tata ruang yang terintegrasi, menjadikan rumah susun sebagai tulang punggung sistem perumahan nasional. Dengan keterbatasan wilayah yang jauh lebih ekstrem, Singapura berhasil menjadikan hunian vertikal sebagai model utama pemenuhan kebutuhan perumahan sekaligus instrumen pengendalian ruang yang efektif.³

Meskipun sama-sama digunakan sebagai tempat tinggal, kepemilikan rumah susun memiliki karakter hukum yang berbeda dengan rumah tapak. Kepemilikan rumah susun tidak hanya memberikan hak perseorangan atas satu unit tertentu, tetapi juga melekat pada hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Sifat demikian menjadikan kepemilikan rumah susun lebih kompleks karena menggabungkan hak individual dan hak kolektif dalam satu hubungan hukum.⁴ Oleh karena itu, pengaturannya memerlukan kepastian hukum yang jelas mengenai subjek hak, objek hak, hubungan antar pemilik, serta perlindungan atas status kepemilikannya.

Namun demikian, dalam praktik di Indonesia, kepastian hukum kepemilikan rumah susun masih menghadapi berbagai persoalan. Permasalahan tersebut antara lain muncul akibat ketergantungan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) terhadap status hak atas tanah, khususnya ketika rumah susun dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang memiliki jangka waktu terbatas. Berakhirnya HGB berpotensi menimbulkan ketidakpastian terhadap keberlanjutan hak pemilik satuan rumah susun. Selain itu, dalam praktik juga sering terjadi keterlambatan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah

¹ Wahyu Suryo Purnomo, "Hunian Vertikal Solusi Rumah Masa Depan," *RRI*, 2025.

² Mazroh Atul Jannah, "Kementerian PKP Dorong Hunian Vertikal Sebagai Solusi Keterbatasan Lahan Perkotaan," *Energika.Id*, 2025.

³ Meisaro Carolina Mohune, "Tanggungjawab Developer Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perbandingan Antara Perjanjian Konsumen Dengan Developer dan (Studi Di PT. Rona Sentosa Kabupaten Gorontalo) dan Konsumen Dengan Bank" (Universitas Islam Indonesia, 2026).

⁴ Muhammad Furqon and Muhammad Habib, "Legal Aspects Of Flat Ownership In Indonesia," *International Asia of Law and Money Laundering (IAML)* 1, no. 3 (2022): 181–86, <https://doi.org/10.59712/iaml.v1i3.31>.

Susun (SHMSRS), sehingga pemilik belum memperoleh kepastian pembuktian hak secara penuh. Persoalan lain muncul akibat disharmoni kewenangan antara pemerintah daerah, pengembang, dan kantor pertanahan dalam proses administrasi dan registrasi rumah susun. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa persoalan kepemilikan rumah susun tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga menyangkut lemahnya konstruksi kepastian hukum dalam sistem kepemilikan rumah susun di Indonesia.

Kepastian hukum dalam kepemilikan rumah susun menjadi hal penting karena hak yang melekat di dalamnya bersifat bertingkat dan saling berkaitan. Pemilik rumah susun tidak hanya memerlukan pengakuan atas unit yang dimiliki, tetapi juga kepastian mengenai legalitas bangunan, status tanah, dan keabsahan bukti kepemilikan yang diterbitkan negara. Jaminan tersebut bergantung pada cara suatu negara mengatur hubungan antara hukum pertanahan, perumahan, dan administrasi kepemilikan.⁵ Karena itu, perbedaan pengaturan di Indonesia dan Singapura penting dikaji untuk melihat sejauh mana masing-masing sistem mampu memberikan kepastian hukum bagi pemilik rumah susun.

Di Indonesia, kepemilikan rumah susun bertumpu pada hubungan antara hak atas tanah dan kepemilikan bangunan. Keabsahan kepemilikannya ditentukan oleh keterkaitan antara status tanah, bangunan, dan dokumen pembuktian hak yang diterbitkan melalui administrasi pertanahan. Kondisi ini membuat kepastian hukum rumah susun sangat bergantung pada keselarasan pengaturan di bidang pertanahan, bangunan, dan perumahan.⁶ Berbeda dengan Indonesia, Singapura membangun sistem kepemilikan hunian vertikal yang lebih terintegrasi melalui administrasi publik yang lebih sederhana dan terpusat. Pengaturan tersebut menempatkan status unit, bangunan, dan pencatatan hak dalam satu sistem yang lebih konsisten.⁷

Penelitian mengenai rumah susun di Indonesia dan Singapura telah dilakukan dari berbagai perspektif, namun belum secara khusus menempatkan kepastian hukum kepemilikan sebagai fokus utama kajian komparatif. Penelitian terdahulu pertama dilakukan oleh Bramanda (2024) yang membahas problematika pengaturan *short-term accommodation* pada rumah susun di Indonesia dengan menyinggung Singapura sebagai pembanding. Fokus utama penelitian ini terletak pada kekosongan pengaturan pemanfaatan rumah susun sebagai sewa harian, khususnya terkait praktik *staycation*, kondotel, dan penyimpangan fungsi hunian. Penelitian ini menyoroti lemahnya kepastian hukum pemanfaatan rumah susun di Indonesia akibat belum adanya pengaturan yang tegas mengenai penggunaan unit rumah susun di luar fungsi hunian. Singapura dalam penelitian

⁵ Andy Hartanto, *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, ed. Lutfiah Lutfiah and Setyaningrum Setyaningrum (Jakad Publishing, 2018).

⁶ Nanda Soraya, Nia Kurniati, and Elis Nurhayati, "Kepemilikan Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Orang Asing Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Di Indonesia," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 5, no. 1 (2021): 20–34, <https://doi.org/10.23920/acta.v5i1.622>.

⁷ Edward Seng Wei Ti, "Compensation Thresholds for Collective Sales: Singapore & Australia Compared," *Cambridge University Press* 18, no. 3 (2023): 345–61, <https://doi.org/10.1017/asjcl.2023.21>.

ini ditempatkan sebagai model pembanding dalam pengaturan penggunaan rumah susun jangka pendek, bukan dalam aspek kepemilikan rumah susun itu sendiri.⁸

Penelitian ketiga dilakukan oleh Rahmadania (2024) yang membahas status kepemilikan satuan rumah susun oleh orang asing di Indonesia dan Singapura. Penelitian ini berfokus pada subjek hukum pemegang hak, yaitu orang asing, dengan menelaah batasan kepemilikan satuan rumah susun berdasarkan hukum positif di kedua negara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Indonesia menerapkan pembatasan yang lebih ketat terhadap kepemilikan rumah susun oleh orang asing dibandingkan dengan Singapura. Penelitian ini menegaskan adanya perbedaan pengaturan kepemilikan, tetapi pembahasannya terbatas pada subjek pemilik dan batas legal kepemilikan orang asing. Dengan demikian, penelitian ini belum menjangkau persoalan yang lebih luas mengenai kepastian hukum kepemilikan rumah susun secara umum, terutama terkait struktur hak, kekuatan bukti kepemilikan, dan sistem registrasi yang berlaku bagi seluruh pemilik rumah susun.⁹

Penelitian kedua dilakukan oleh Hidayah (2025) yang membandingkan perlindungan hukum dalam kontrak *pre-project selling* properti di Indonesia dan Singapura. Penelitian ini menitikberatkan pembahasan pada perlindungan konsumen dalam tahap pra-transaksi, khususnya melalui perbandingan kedudukan PPJB di Indonesia dan *Option to Purchase (OTP)* di Singapura. Fokus kajian diarahkan pada perlindungan hukum kontraktual, mekanisme pembayaran, pengawasan pengembang, dan pengalihan hak milik setelah transaksi dilakukan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Singapura memiliki perlindungan hukum yang lebih kuat karena didukung oleh sistem *escrow account*, kontrak baku yang lebih ketat, dan pengawasan administratif yang lebih efektif. Meskipun menyentuh isu pengalihan hak, penelitian ini tetap berpusat pada hubungan kontraktual antara konsumen dan pengembang, sehingga belum membahas secara khusus konstruksi kepastian hukum kepemilikan rumah susun setelah hak tersebut lahir.¹⁰

Berdasarkan ketiga penelitian terdahulu, kajian rumah susun di Indonesia dan Singapura telah dilakukan dari berbagai sudut, tetapi masih bersifat parsial. Penelitian pertama berfokus pada pemanfaatan rumah susun untuk sewa jangka pendek, penelitian kedua pada perlindungan hukum dalam tahap pra-transaksi, dan penelitian ketiga pada kepemilikan rumah susun oleh orang asing. Ketiganya belum menempatkan kepastian hukum kepemilikan rumah susun sebagai fokus utama, melainkan masih terbatas pada aspek penggunaan, transaksi awal, atau subjek pemilik tertentu.

Berbeda dengan penelitian terdahulu, penelitian ini secara khusus berfokus pada kepastian hukum kepemilikan rumah susun di Indonesia dan Singapura. Kajian diarahkan

⁸ Davin Juan Bramanda, "Tinjauan Yuridis Problematika Pengaturan Short-Term Accomodation (Rumah Susun) Di Indonesia," *Jurnal Minuta* 6, no. 2 (2024): 86–98, <https://doi.org/10.24123/minuta.v6i02.6951>.

⁹ Elsy Suci Rahmadania and Ricki Musliadi, "Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing (Studi Perbandingan Hukum Positif Indonesia Dan Singapura)," *Jurnal Respublica* 23, no. 2 (2024): 53–64, <https://doi.org/10.31849/respublica.v23i02.20187>.

¹⁰ Putri Melati Nur Hidayah and Anjar Sri Ciptorukmi Nugraheni, "Komparasi Perlindungan Hukum Dalam Kontrak Pre-Project Selling Properti Indonesia Dan Singapura," *Jembatan Hukum : Kajian Ilmu Hukum, Sosial Dan Administrasi Negara* 2, no. 1 (2025): 192–205, <https://doi.org/10.62383/jembatan.v2i1.1314>.

pada struktur hak kepemilikan, kekuatan bukti kepemilikan, serta sistem administrasi dan registrasi hak sebagai dasar perlindungan hukum bagi pemilik rumah susun. Dengan demikian, letak kesenjangan penelitian berada pada belum adanya kajian komparatif yang secara khusus membahas kepastian hukum kepemilikan rumah susun secara menyeluruh. Penelitian ini hadir untuk mengisi kekosongan tersebut dengan menganalisis hubungan antara struktur hak, bukti kepemilikan, dan sistem registrasi dalam menentukan kepastian hukum pemilik rumah susun di Indonesia dan Singapura.

Kebaruan penelitian ini terletak pada fokus kajian yang secara khusus menempatkan kepastian hukum kepemilikan rumah susun sebagai objek utama perbandingan antara Indonesia dan Singapura. Berbeda dengan penelitian terdahulu yang umumnya membahas rumah susun dari sisi pemanfaatan, perlindungan konsumen dalam tahap transaksi, atau kepemilikan oleh subjek tertentu, penelitian ini memusatkan perhatian pada konstruksi hukum kepemilikan rumah susun sebagai suatu rezim hak yang utuh. Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis yang menghubungkan secara langsung struktur hak kepemilikan, kekuatan bukti kepemilikan, serta sistem administrasi dan registrasi hak dalam menilai tingkat kepastian hukum bagi pemilik rumah susun. Melalui fokus tersebut, penelitian ini menawarkan sudut pandang yang lebih spesifik dan komprehensif dalam memahami kepastian hukum kepemilikan rumah susun, sekaligus memberikan kontribusi baru dalam kajian hukum properti komparatif di Indonesia dan Singapura.

Kontribusi ilmiah penelitian ini terletak pada upaya merumuskan pemahaman komparatif mengenai bagaimana dua negara dengan karakter ruang yang sama-sama terbatas membangun sistem kepastian hukum kepemilikan rumah susun melalui model hukum yang berbeda. Dari perbandingan tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis bagi pengembangan hukum properti komparatif, sekaligus kontribusi praktis berupa rekomendasi penguatan sistem kepemilikan rumah susun di Indonesia agar lebih sederhana, terintegrasi, dan menjamin perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pemilik. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum kepemilikan rumah susun di Indonesia dan Singapura serta membandingkan tingkat kepastian hukum kepemilikan rumah susun di kedua negara dalam menjamin perlindungan hak pemilik.

2. METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan spesifikasi deskriptif-preskriptif yang berfokus pada pengkajian norma hukum positif mengenai kepemilikan rumah susun di Indonesia dan Singapura. Penelitian hukum normatif digunakan karena objek kajian berfokus pada norma, asas, dan sistem hukum yang mengatur kepemilikan rumah susun sebagai suatu konstruksi hukum.¹¹ Spesifikasi deskriptif digunakan untuk menguraikan pengaturan hukum kepemilikan rumah susun di masing-masing negara secara

¹¹ Sidi Ahyar Wiraguna, "Metode Normatif Dan Empiris Dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif Di Indonesia," *PUBLIC SPHARE: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan Dan Hukum* 3, no. 3 (2024), <https://doi.org/10.59818/jps.v3i3.1390>.

sistematis, sedangkan sifat preskriptif digunakan untuk merumuskan argumentasi mengenai model pengaturan yang lebih ideal dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan rumah susun. Penelitian ini menggunakan pendekatan perbandingan hukum untuk menelaah persamaan, perbedaan, dan efektivitas pengaturan kepemilikan rumah susun di kedua negara.

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, pendekatan perbandingan, dan pendekatan konseptual.¹² Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah peraturan yang berkaitan dengan kepemilikan rumah susun di Indonesia, meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021, dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, serta regulasi Singapura yang meliputi *Land Titles Act 1993*, *Land Titles (Strata) Act 1967*, *Housing and Development Act 1959*, *Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965*, *Residential Property Act 1976*, dan *Building Maintenance and Strata Management Act 2004*. Pendekatan perbandingan digunakan untuk membandingkan struktur hak, bukti kepemilikan, dan sistem registrasi hak, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk menelaah konsep kepastian hukum, hak kepemilikan, *strata title*, dan kepemilikan bersama.

Dalam melakukan analisis komparatif, penelitian ini menggunakan beberapa parameter utama untuk menilai tingkat kepastian hukum kepemilikan rumah susun di Indonesia dan Singapura. Parameter tersebut meliputi: (1) struktur hak kepemilikan; (2) hubungan antara hak atas satuan rumah susun dan status hak atas tanah; (3) sistem registrasi dan administrasi kepemilikan; (4) kekuatan pembuktian sertifikat atau bukti kepemilikan; serta (5) bentuk perlindungan hukum bagi pemilik rumah susun. Kelima parameter tersebut digunakan sebagai indikator analisis untuk menilai sejauh mana sistem hukum di masing-masing negara mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemilik rumah susun secara efektif.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan Indonesia dan Singapura, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, artikel ilmiah, hasil penelitian, dan dokumen kebijakan, sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber penunjang lainnya. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan teknik inventarisasi, klasifikasi, dan sistematisasi bahan hukum.¹³ Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif melalui tahapan inventarisasi norma, klasifikasi pengaturan,

¹² Tunggul Ansari Setia Negara, "Normative Legal Research in Indonesia: Its Origins and Approaches," *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum* 4, no. 1 (2023): 1–9, <https://doi.org/10.26905/idjch.v4i1.24855>.

¹³ Centia Sabrina Nuriskia and Andriyanto Adhi Nugroho, "Perlindungan Hukum Pekerja Dalam Penerapan Sistem Remote Working Sebagai Pembaharuan Sistem Kerja," *USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 678–692, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5555>.

interpretasi hukum, dan perbandingan sistem hukum antara Indonesia dan Singapura. Analisis dilakukan dengan mengidentifikasi pengaturan mengenai struktur hak kepemilikan, sistem registrasi, kekuatan pembuktian hak, dan mekanisme perlindungan hukum dalam masing-masing negara, kemudian membandingkan persamaan, perbedaan, serta efektivitas pengaturannya dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan rumah susun. Hasil analisis tersebut selanjutnya digunakan untuk merumuskan argumentasi mengenai model pengaturan yang lebih ideal dalam memperkuat kepastian hukum dan perlindungan hak pemilik rumah susun di Indonesia.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pengaturan Hukum Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia dan Singapura

Rumah susun sebagai bentuk hunian vertikal merupakan manifestasi dari kebutuhan ruang di wilayah perkotaan yang semakin terbatas akibat laju urbanisasi yang tinggi. Dalam perspektif hukum, rumah susun tidak sekadar dipahami sebagai bangunan bertingkat, melainkan sebagai suatu rezim kepemilikan yang memiliki karakteristik khusus dan berbeda dari kepemilikan rumah tapak. Karakteristik tersebut secara eksplisit diakui dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang menyatakan bahwa satuan rumah susun adalah unit yang dapat dimiliki secara perseorangan dan tidak terpisahkan dari bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.¹⁴ Norma ini menegaskan adanya dualisme hak, yaitu hak perseorangan atas unit dan hak kolektif atas bagian bersama yang melekat secara proporsional.

Sistem kepemilikan ini dikenal sebagai *strata title*, yakni bentuk kepemilikan yang memberikan hak eksklusif atas unit tertentu disertai hak proporsional atas bagian bersama. Pengaturan tersebut memerlukan kerangka hukum yang menyeluruh dan terpadu karena melibatkan berbagai cabang hukum, seperti hukum pertanahan, hukum bangunan, hukum perikatan, dan administrasi publik.¹⁵ Tanpa pengaturan yang jelas dan sistematis, kepemilikan rumah susun berpotensi menimbulkan konflik, baik antara pemilik dan pengembang, antara pemilik, maupun antara pemilik dan negara. Dengan demikian, pengaturan hukum kepemilikan rumah susun harus mampu menjawab beberapa aspek mendasar, yaitu: (1) dasar hukum dan legitimasi kepemilikan; (2) bentuk dan sifat hak atas unit; (3) hubungan antara kepemilikan unit dengan status tanah; (4) bentuk dan kekuatan alat bukti kepemilikan; (5) sistem registrasi dan administrasi hak; serta (6) mekanisme perlindungan hukum bagi pemilik. Keenam aspek ini menjadi parameter utama dalam menilai tingkat kepastian hukum dalam suatu sistem kepemilikan rumah susun.¹⁶

Pengaturan hukum kepemilikan rumah susun di Indonesia bersifat kompleks karena berada dalam irisan beberapa rezim hukum. Secara normatif, dasar hukum utama diatur

¹⁴ Widiya Dwi Novarianti et al., "Strata Title in Practice: Legal Review of Apartment Ownership in Pekalongan Under Law No. 20 of 2011," *Indonesian Journal of Agrarian Law* 2, no. 3 (2025): 185–99, <https://doi.org/10.15294/jal.v2i3.31127>.

¹⁵ Nicole Johnston, "Strata Title Property Rights: Private Governance of Multi-Owned Properties," *Housing Studies* 32, no. 6 (2017): 863–64, <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1341746>.

¹⁶ Johnston.

dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang berfungsi sebagai *lex specialis* dalam mengatur kepemilikan satuan rumah susun. Namun demikian, undang-undang ini tidak dapat dilepaskan dari kerangka hukum agraria nasional yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi dasar bagi seluruh hak atas tanah di Indonesia. Keterkaitan ini dipertegas melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur mengenai hak atas tanah dan pendaftaran satuan rumah susun, serta Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 yang mengatur penyelenggaraan rumah susun dan bangunan gedung.

Fragmentasi regulasi menunjukkan bahwa pengaturan rumah susun di Indonesia masih tersebar dalam beberapa rezim hukum yang berbeda, seperti hukum agraria, bangunan gedung, dan administrasi pertanahan. Kondisi ini menimbulkan potensi disharmoni norma dan inkonsistensi implementasi antar lembaga, sehingga kepastian hukum bagi pemilik rumah susun belum sepenuhnya terjamin.¹⁷

Dalam sistem hukum Indonesia, bentuk kepemilikan yang diakui adalah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, yang menyatakan bahwa hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak perseorangan atas unit rumah susun. Lebih lanjut, Pasal 47 Undang-Undang Rumah Susun menegaskan bahwa hak tersebut tidak berdiri sendiri, melainkan meliputi juga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional. Dengan demikian, secara normatif jelas bahwa HMSRS merupakan hak kebendaan yang bersifat khusus karena mengandung unsur kepemilikan individual sekaligus kolektif.

Aspek yang paling menentukan dalam konstruksi hukum rumah susun di Indonesia adalah hubungan antara HMSRS dengan status hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Rumah Susun yang menentukan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Ketentuan ini menunjukkan bahwa keberadaan dan keberlakuan HMSRS sangat bergantung pada status hak atas tanah yang menjadi dasar bangunan. Dalam konteks ini, apabila rumah susun dibangun di atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan, maka jangka waktu kepemilikan unit secara tidak langsung mengikuti jangka waktu hak atas tanah tersebut sebagaimana diatur dalam UUPA dan diperjelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Implikasi dari pengaturan tersebut adalah munculnya persoalan normatif terkait kepastian hukum. Dalam teori hukum kebendaan, hak milik seharusnya memiliki sifat tetap, kuat, dan tidak mudah dihapus. Namun, dalam konteks HMSRS, sifat tersebut menjadi relatif karena bergantung pada hak atas tanah yang memiliki batas waktu tertentu. Dengan

¹⁷ Charis Alif Aditya Permana et al., "Analisis Yuridis Terhadap Implementasi Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Antara Das Sollen Dan Das Sein," *Indonesian Journal of Law and Justice* 3, no. 2 (2025): 12, <https://doi.org/10.47134/ijlj.v3i2.5093>.

demikian, kepemilikan rumah susun di Indonesia belum sepenuhnya bersifat independen, melainkan masih bersifat derivatif terhadap hak atas tanah.¹⁸

Dari aspek pembuktian, kepemilikan rumah susun dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Rumah Susun dan diperjelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Sertifikat ini diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan merupakan alat bukti yang kuat. Namun demikian, sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif dengan unsur positif menyebabkan sertifikat tersebut masih dapat digugat apabila terdapat bukti lain yang lebih kuat. Kondisi ini menunjukkan bahwa kepastian hukum yang diberikan belum bersifat mutlak. Keterbatasan kekuatan pembuktian ini menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia masih menempatkan perlindungan hukum dalam kerangka reaktif. Artinya, kepastian hukum baru benar-benar diuji ketika terjadi sengketa di pengadilan. Dalam kondisi seperti ini, pemilik berada dalam posisi yang tidak sepenuhnya aman karena harus selalu menghadapi kemungkinan adanya klaim dari pihak lain. Selain itu, sistem publikasi negatif juga berimplikasi pada meningkatnya beban pembuktian bagi pemilik. Pemilik tidak cukup hanya mengandalkan sertifikat sebagai bukti hak, tetapi juga harus memastikan bahwa tidak terdapat cacat hukum dalam proses perolehan hak tersebut. Hal ini menimbulkan beban tambahan yang seharusnya tidak diperlukan dalam sistem hukum yang memberikan kepastian secara penuh.¹⁹

Mekanisme pendaftaran rumah susun di Indonesia juga relatif kompleks. Proses dimulai dari penerbitan izin pembangunan, penyusunan akta pemisahan, pengesahan oleh pemerintah daerah, hingga pendaftaran di kantor pertanahan. Kompleksitas ini sering kali menjadi hambatan dalam percepatan kepastian hukum bagi pemilik, terutama dalam kasus keterlambatan penerbitan sertifikat. Dari aspek perlindungan hukum, UU Rumah Susun memberikan perlindungan melalui pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang berfungsi sebagai badan hukum pengelola kepentingan bersama. Selain itu, terdapat juga mekanisme pengawasan terhadap pengembang serta sanksi administratif dan pidana bagi pelanggaran. Namun, efektivitas perlindungan ini masih dipertanyakan karena lemahnya pengawasan dan penegakan hukum dalam praktik. Secara keseluruhan, pengaturan hukum rumah susun di Indonesia menunjukkan adanya upaya untuk mengakomodasi kompleksitas kepemilikan vertikal. Namun, secara struktural masih terdapat fragmentasi antara berbagai rezim hukum yang menyebabkan kurang optimalnya kepastian hukum.²⁰

Kompleksitas prosedural ini pada akhirnya tidak hanya berdampak pada keterlambatan administratif, tetapi juga menciptakan ketidakpastian substantif bagi pemilik. Selama sertifikat belum diterbitkan, status kepemilikan unit berada dalam posisi yang lemah

¹⁸ Permana et al.

¹⁹ Prasetyo Adhyaksa Putra, "Pengaturan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing (WNA)" (Universitas Jambi, 2023).

²⁰ Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sebagai Pembatas Pemenuhan Azas Keseimbangan," *Jurnal Yuridis* 8, no. 2 (2021): 307.

secara hukum, sehingga rentan terhadap berbagai risiko, termasuk sengketa dan wanprestasi dari pihak pengembang. Lebih jauh, kondisi ini juga membuka ruang bagi praktik-praktik maladministrasi, seperti penundaan yang tidak beralasan atau ketidakkonsistenan dalam pelayanan. Dalam perspektif kepastian hukum, kondisi ini menunjukkan bahwa sistem administrasi belum sepenuhnya mampu mendukung norma hukum yang telah ditetapkan.²¹

Singapura mengembangkan sistem kepemilikan rumah susun yang jauh lebih terintegrasi dan sistematis dibandingkan dengan Indonesia. Hal ini tidak terlepas dari karakteristik Singapura sebagai negara kota dengan keterbatasan lahan yang sangat tinggi, sehingga hunian vertikal menjadi pilihan utama dalam kebijakan perumahan nasional. Pengaturan hukum utama terdapat dalam *Land Titles (Strata) Act 1967* yang menjadi dasar bagi sistem *strata title* di Singapura. Undang-undang ini mengatur secara komprehensif mengenai pembagian strata, kepemilikan unit, serta pengelolaan bagian bersama. Selain itu, terdapat pula *Land Titles Act 1993* yang mengatur sistem registrasi tanah, serta *Building Maintenance and Strata Management Act 2004* yang mengatur pengelolaan properti bersama.

Berbeda dengan Indonesia, sistem hukum Singapura mengadopsi prinsip integrasi penuh antara kepemilikan unit, bangunan, dan tanah. Dalam sistem ini, *strata title* tidak diposisikan sebagai turunan dari hak atas tanah, melainkan sebagai bentuk kepemilikan yang berdiri dalam satu kesatuan sistem registrasi. Hal ini dimungkinkan karena sebagian besar tanah di Singapura dikuasai oleh negara, sehingga pengaturan dapat dilakukan secara lebih terpusat. Bukti kepemilikan dalam sistem Singapura berupa *strata title certificate* yang diterbitkan oleh *Singapore Land Authority* (SLA). Sistem registrasi yang digunakan adalah sistem publikasi positif berbasis Torrens yang memberikan jaminan *indefeasibility of title*. Artinya, pemilik yang terdaftar dalam register dianggap sebagai pemilik sah yang tidak dapat diganggu gugat, kecuali dalam keadaan tertentu seperti penipuan.

Singapore Land Authority (SLA) memiliki peran sentral dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan rumah susun melalui sistem registrasi tanah dan *strata title* yang terintegrasi secara elektronik. Seluruh data kepemilikan, strata plan, dan perubahan hak tercatat dalam sistem digital yang terpusat sehingga memudahkan verifikasi serta meminimalkan potensi tumpang tindih data. Sistem registrasi elektronik tersebut mempercepat proses administrasi sekaligus meningkatkan transparansi dan akurasi informasi kepemilikan. Selain itu, penerapan prinsip *indefeasibility of title* dalam sistem Torrens memberikan jaminan bahwa pihak yang tercatat dalam register dianggap sebagai pemilik sah dan memperoleh perlindungan hukum yang kuat. Dengan konstruksi tersebut, kepastian hukum tidak hanya dibangun melalui kejelasan norma, tetapi juga melalui integrasi sistem registrasi dan administrasi pertanahan yang konsisten.

Keunggulan sistem Singapura terletak pada integrasi antara regulasi, registrasi elektronik, dan kelembagaan administrasi pertanahan. Sistem yang terpusat memungkinkan

²¹ Arditya Wicaksono, Yudha Purbawa, and Romi Nugroho, *Transformasi Pelayanan Pertanahan Di Indonesia (Konsep, Ide, Dan Tantangan Layanan Digital)*, 1st ed. (Bogor: Puslitbang ATR/BPN Press, 2021).

proses registrasi dilakukan secara cepat, transparan, dan akurat sehingga meminimalkan sengketa kepemilikan. Selain itu, perlindungan hukum bersifat lebih preventif karena pengawasan terhadap pengembang dan pengelolaan properti dilakukan secara ketat melalui mekanisme administratif yang efektif. Selain itu, pendekatan preventif yang diterapkan menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak menunggu terjadinya sengketa, tetapi sudah dibangun sejak awal melalui pengawasan yang ketat dan sistem yang akuntabel. Hal ini menjadi pembeda utama dengan sistem Indonesia yang masih cenderung menempatkan penyelesaian sengketa sebagai mekanisme utama perlindungan hukum.

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditegaskan bahwa meskipun Indonesia dan Singapura sama-sama mengadopsi konsep *strata title*, terdapat perbedaan mendasar dalam implementasinya. Indonesia masih mempertahankan pendekatan berbasis tanah (*land-based system*), sementara Singapura telah beralih ke sistem berbasis registrasi terintegrasi. Perbedaan ini berdampak langsung pada tingkat kepastian hukum. Ketergantungan HMSRS pada status tanah di Indonesia menunjukkan adanya kelemahan struktural, sedangkan integrasi sistem di Singapura memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dan konsisten. Dengan demikian, pengaturan hukum kepemilikan rumah susun di kedua negara menunjukkan dua model yang berbeda, yaitu model kompleks-terfragmentasi di Indonesia dan model terintegrasi di Singapura.

3.2 Perbandingan Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia dan Singapura dalam Menjamin Perlindungan Hak Pemilik

Setelah pengaturan hukum kepemilikan rumah susun di Indonesia dan Singapura diuraikan secara terpisah, analisis selanjutnya diarahkan pada bagaimana kedua sistem tersebut bekerja dalam menjamin kepastian hukum bagi pemilik. Fokus pembahasan tidak lagi berhenti pada apa yang diatur, melainkan bergeser pada bagaimana pengaturan tersebut membentuk struktur kepastian hukum dalam praktik. Kepastian hukum tidak cukup dimaknai hanya sebagai keberadaan norma tertulis, melainkan harus tercermin dalam kejelasan identifikasi hak, efektivitas perlindungan, serta kemampuan mempertahankan hak tanpa adanya ketidakpastian yang timbul akibat konflik norma maupun kelemahan sistem administrasi. Untuk menilai hal tersebut secara sistematis, digunakan enam indikator utama, yaitu kejelasan subjek hukum, kejelasan objek hak, kepastian status kepemilikan, kekuatan bukti kepemilikan, sistem registrasi, dan efektivitas perlindungan hukum.²² Keenam indikator ini saling berkaitan dan membentuk satu rangkaian yang menentukan apakah suatu sistem benar-benar mampu memberikan jaminan kepastian hukum secara utuh.

Pendekatan terhadap kepastian hukum dalam pembahasan ini juga perlu dipahami dalam kerangka teori hukum modern yang menempatkan kepastian tidak hanya sebagai aspek normatif, tetapi juga sebagai hasil dari konsistensi sistem hukum secara keseluruhan. Dalam pandangan doktrinal, kepastian hukum mensyaratkan adanya sinkronisasi antara

²² Itok Dwi Kurniawan and Souad Ezzouali, "Revisiting the Principle of Legal Certainty: A Contemporary Analysis through the Lens of Legal Positivism," *Nusantara: Journal of Law Studies* 3, no. 2 (2024): 137–46, <https://doi.org/10.5281/zenodo.17385496>.

norma, struktur, dan kultur hukum. Artinya, keberadaan aturan yang jelas tidak akan cukup apabila tidak didukung oleh sistem administrasi yang mampu menerjemahkan norma tersebut ke dalam praktik yang konsisten.²³ Dalam konteks kepemilikan rumah susun, kepastian hukum baru dapat tercapai apabila terdapat keselarasan antara pengaturan hukum agraria, hukum bangunan, dan sistem registrasi yang menjadi instrumen operasionalnya.

Dalam perspektif teori kepastian hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum harus mampu memberikan kejelasan, konsistensi, dan perlindungan terhadap hak subjek hukum. Kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma tertulis, tetapi juga oleh kemampuan sistem hukum dalam menjamin penerapan norma secara konsisten.²⁴ Oleh karena itu, sistem hukum yang terfragmentasi cenderung menghasilkan ketidakpastian karena membuka ruang disharmoni norma dan inkonsistensi implementasi. Sebaliknya, sistem yang terintegrasi akan lebih mampu menciptakan prediktabilitas dan stabilitas hukum. Dalam konteks ini, perbedaan antara Indonesia dan Singapura menunjukkan bahwa tingkat kepastian hukum sangat dipengaruhi oleh integrasi antara substansi hukum, struktur kelembagaan, dan sistem administrasi yang mendukung pelaksanaan hak kepemilikan.²⁵

Kondisi ini menjadi penting karena rumah susun sebagai objek hukum tidak hanya melibatkan hubungan antara individu dengan benda, tetapi juga hubungan kolektif antar pemilik yang berbagi kepentingan atas bagian bersama. Kompleksitas ini menuntut adanya sistem hukum yang tidak hanya jelas secara normatif, tetapi juga mampu mengelola interaksi antar subjek hukum secara efektif.²⁶ Oleh karena itu, indikator yang digunakan dalam pembahasan ini tidak berdiri sendiri, melainkan saling terkait dalam membentuk satu kesatuan sistem kepastian hukum.

Kejelasan subjek hukum menjadi titik awal yang menentukan karena berkaitan langsung dengan siapa yang diakui sebagai pemegang hak. Dalam sistem Indonesia, pengaturan mengenai subjek hukum tidak dapat dilepaskan dari struktur hukum agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pembatasan terhadap kepemilikan hak atas tanah, khususnya hak milik yang hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, secara langsung memengaruhi kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 46 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Keterkaitan ini menciptakan situasi di mana penentuan subjek hukum tidak sepenuhnya berdiri dalam kerangka rumah susun, melainkan bergantung pada ketentuan hukum lain yang berada di luar rezim tersebut.

²³ Kurniawan and Ezzerouali.

²⁴ Dwi Atmoko and Noviriska Noviriska, "Kepastian Hukum Dalam Transaksi Online: Peran Asas Itikad Baik Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia," *Binamulia Hukum* 13, no. 2 (2024): 421–28, <https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.955>.

²⁵ Fahrizal S Siagian, "Optimalisasi Teori Sistem Hukum Lawrence Meir Pidana Korupsi Di Indonesia," *Justice : Journal Of Law* 2, No. 4 (2023): 185–201, <https://doi.org/10.58355/Justices.V2i4.93>.

²⁶ Elsi Kartika Sari and Ahmad Sabirin, "Berikut Kapitalisasi Judulnya Sesuai Standar Akademik (Title Case): Ownership Dualism of Condominiums: Between Unitary Ownership of Flats and Joint Land Rights," *Journal of Property Planning, and Environmental Law* 18, no. 1 (2026): 41–53, <https://doi.org/10.1108/JPEL-07-2025-0048>.

Implikasi dari kondisi ini terlihat dalam praktik, terutama ketika kepemilikan melibatkan badan hukum atau pihak asing. Meskipun rumah susun sebagai objek hunian vertikal membuka peluang kepemilikan yang lebih luas, pembatasan dalam UUPA tetap membatasi ruang gerak tersebut. Akibatnya, kepemilikan oleh subjek tertentu hanya dapat dilakukan melalui skema hak terbatas seperti hak pakai yang secara konseptual berbeda dengan hak milik. Situasi ini menunjukkan bahwa kejelasan subjek hukum di Indonesia masih bersifat kondisional, karena bergantung pada interaksi antara dua rezim hukum yang tidak sepenuhnya terintegrasi.²⁷ Dengan demikian, permasalahan subjek hukum tidak lagi bersifat administratif, melainkan telah menyentuh aspek fundamental dari kepastian hukum.

Dalam sistem Singapura, pendekatan yang digunakan menunjukkan arah yang berbeda. Penentuan subjek hukum dilakukan secara langsung melalui sistem registrasi yang diatur dalam *Land Titles (Strata) Act 1967*. Dalam sistem ini, pihak yang tercatat dalam register diakui sebagai pemilik sah tanpa perlu melalui konstruksi hukum yang berlapis. Identifikasi subjek hukum menjadi lebih sederhana karena tidak terdapat ketergantungan pada rezim hukum lain yang terpisah. Struktur ini memberikan kejelasan yang lebih tinggi, karena status pemilik tidak bergantung pada interpretasi norma di luar sistem registrasi. Perbedaan dalam kejelasan subjek hukum tersebut berlanjut pada aspek kejelasan objek hak. Dalam sistem Indonesia, objek kepemilikan rumah susun telah dirumuskan dalam Pasal 1 angka 3 dan Pasal 47 Undang-Undang Rumah Susun, yang mencakup unit satuan rumah susun serta bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Secara normatif, rumusan ini telah memberikan kerangka yang jelas mengenai apa yang menjadi objek kepemilikan. Namun, dalam praktik, kejelasan tersebut sering kali menghadapi kendala teknis, terutama dalam penentuan batas unit dan pembagian bagian bersama yang didasarkan pada Nilai Perbandingan Proporsional.

Permasalahan muncul ketika penentuan Nilai Perbandingan Proporsional tidak dilakukan secara akurat atau tidak dipahami secara seragam oleh para pemilik. Hal ini berpotensi menimbulkan konflik, terutama dalam hal penggunaan fasilitas bersama dan pembagian biaya pemeliharaan. Dengan kata lain, meskipun norma telah memberikan definisi yang jelas, implementasinya masih menghadapi tantangan yang memengaruhi kepastian hukum.²⁸

Di Singapura, kejelasan objek hak tidak hanya ditentukan oleh norma, tetapi juga diperkuat oleh sistem administrasi yang presisi. *Strata plan* yang diatur dalam *Land Titles (Strata) Act 1967* menjadi instrumen utama dalam menentukan batas unit dan bagian bersama secara rinci. Seluruh data tersebut terintegrasi dalam sistem registrasi digital, sehingga setiap unit memiliki identifikasi yang jelas dan dapat diverifikasi secara langsung. Pendekatan ini mengurangi ruang interpretasi yang berpotensi menimbulkan sengketa,

²⁷ Putra, "Pengaturan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Warga Negara Asing (WNA)."

²⁸ Mustofa Amirul Hadi, *Penilaian Properti Rumah Kediaman (Residential Property Appraisal) Kajian Skema Materi Uji Keseragaman Klasifikasi Penilai General Real Property, Dan Dilema Profesi Dalam Perspektif Hukum*, 1st ed. (Yogyakarta: Deepublish, 2023).

karena batas objek hak telah ditentukan secara teknis dan terdokumentasi dengan baik. Kejelasan objek hak tersebut memiliki implikasi langsung terhadap kepastian status kepemilikan. Dalam sistem Indonesia, status kepemilikan rumah susun tidak dapat dipisahkan dari status hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Rumah Susun. Rumah susun dapat dibangun di atas tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, yang masing-masing memiliki karakteristik berbeda, terutama dalam hal jangka waktu. Ketergantungan ini menimbulkan konsekuensi bahwa kepemilikan unit tidak sepenuhnya berdiri sendiri, melainkan mengikuti keberlakuan hak atas tanah.

Ketika rumah susun dibangun di atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan, masa berlaku kepemilikan unit secara tidak langsung bergantung pada masa berlaku HGB sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Situasi ini menciptakan ketidakpastian, karena keberlanjutan kepemilikan unit bergantung pada faktor eksternal yang berada di luar kontrol langsung pemilik. Dalam perspektif hukum kebendaan, kondisi ini menunjukkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun belum sepenuhnya memiliki sifat tetap dan tidak terbatas sebagaimana karakteristik hak milik pada umumnya.

Berbeda dengan Indonesia, Singapura mengonstruksi status kepemilikan dalam kerangka yang lebih stabil. Kepemilikan unit rumah susun diakui sebagai bagian dari *strata title* yang tercatat dalam sistem registrasi, tanpa harus dikaitkan secara langsung dengan variasi status hak atas tanah. Pendekatan ini memberikan kepastian yang lebih tinggi karena status kepemilikan tidak bergantung pada jangka waktu hak lain. Pemilik memiliki kepastian bahwa haknya tetap diakui selama tercatat dalam register, tanpa adanya risiko berakhir akibat perubahan status tanah. Kepastian status kepemilikan tersebut kemudian berkaitan erat dengan kekuatan bukti kepemilikan. Dalam sistem Indonesia, bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Rumah Susun dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Sertifikat ini memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, namun tidak bersifat mutlak karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut publikasi negatif dengan unsur positif. Dalam sistem ini, data yang tercatat dalam sertifikat masih dapat digugat apabila terdapat pihak lain yang dapat membuktikan haknya secara lebih kuat.

Kondisi ini menunjukkan bahwa kepastian hukum yang diberikan oleh sertifikat masih memiliki ruang ketidakpastian. Pemilik tidak sepenuhnya terlindungi dari kemungkinan sengketa, karena keabsahan hak masih dapat dipersoalkan di kemudian hari. Hal ini berbeda dengan Singapura yang menggunakan sistem registrasi berbasis Torrens sebagaimana diatur dalam *Land Titles Act 1993*. Dalam sistem ini, berlaku prinsip *indefeasibility of title*, yang memberikan jaminan bahwa hak yang telah terdaftar tidak dapat diganggu gugat kecuali dalam kondisi tertentu seperti adanya penipuan. Kerentanan ini berimplikasi langsung pada meningkatnya potensi sengketa litigasi dalam sistem hukum Indonesia. Ketika sertifikat tidak memberikan jaminan absolut, setiap pihak yang merasa memiliki klaim atas suatu objek dapat mengajukan gugatan. Kondisi ini tidak hanya membebani sistem peradilan,

tetapi juga menciptakan ketidakpastian yang berkepanjangan bagi pemilik yang sah. Dalam perspektif kepastian hukum, situasi ini menunjukkan bahwa perlindungan yang diberikan masih bersifat reaktif, yaitu bergantung pada mekanisme penyelesaian sengketa setelah konflik terjadi. Hal ini berbeda dengan sistem Singapura yang menekankan perlindungan preventif melalui kekuatan registrasi. Dengan adanya prinsip *indefeasibility of title*, sengketa dapat diminimalkan sejak awal karena keabsahan hak telah dijamin oleh sistem.

Perbedaan dalam kekuatan bukti kepemilikan ini tidak dapat dilepaskan dari sistem registrasi yang digunakan oleh masing-masing negara. Di Indonesia, sistem registrasi dilakukan melalui Badan Pertanahan Nasional dengan prosedur yang melibatkan berbagai tahapan administratif. Meskipun telah mengalami perkembangan menuju digitalisasi, sistem ini masih menghadapi tantangan dalam hal integrasi data dan konsistensi administrasi. Permasalahan yang lebih mendasar terletak pada belum terintegrasinya sistem registrasi dengan data terkait lainnya, seperti data bangunan dan perizinan. Fragmentasi ini menyebabkan informasi yang berkaitan dengan satu objek hukum tersebar dalam berbagai institusi, sehingga menyulitkan proses verifikasi dan meningkatkan potensi inkonsistensi data. Kondisi ini berbeda dengan pendekatan Singapura yang mengintegrasikan seluruh data dalam satu sistem registrasi terpadu. Integrasi ini tidak hanya meningkatkan efisiensi, tetapi juga memperkuat keandalan data sebagai dasar kepastian hukum. Dengan demikian, perbedaan sistem registrasi tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga mencerminkan perbedaan paradigma dalam membangun kepastian hukum.

Di Singapura, sistem registrasi dirancang secara terpusat dan terintegrasi, sehingga seluruh data terkait kepemilikan tanah dan unit rumah susun berada dalam satu sistem yang konsisten. Integrasi ini memungkinkan proses pendaftaran dilakukan secara lebih cepat dan akurat, sekaligus mengurangi potensi kesalahan administratif yang dapat menimbulkan sengketa. Aspek terakhir yang menjadi penentu adalah efektivitas perlindungan hukum. Dalam sistem Indonesia, perlindungan hukum diberikan melalui berbagai mekanisme, termasuk pengaturan dalam Undang-Undang Rumah Susun serta pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Namun, efektivitas perlindungan tersebut masih dipengaruhi oleh faktor implementasi, terutama dalam hal pengawasan dan penegakan hukum. Kelemahan dalam aspek perlindungan hukum ini menunjukkan bahwa keberadaan norma belum sepenuhnya diikuti oleh mekanisme implementasi yang efektif. Dalam banyak kasus, lemahnya pengawasan terhadap pengembang dan pengelola rumah susun menyebabkan hak pemilik tidak terlindungi secara optimal. Hal ini menciptakan kesenjangan antara hukum dalam buku (*law in books*) dan hukum dalam praktik (*law in action*). Kondisi tersebut menegaskan bahwa kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh kualitas norma, tetapi juga oleh kapasitas institusi dalam menegakkan norma tersebut. Tanpa adanya penguatan pada aspek kelembagaan, perlindungan hukum akan tetap bersifat formal dan tidak memberikan jaminan nyata bagi pemilik.

Singapura menunjukkan pendekatan yang lebih sistematis dengan menekankan perlindungan preventif. Pengembang diatur secara ketat melalui *Housing Developers*

(*Control and Licensing*) Act 1965, sementara pengelolaan properti bersama diatur dalam Building Maintenance and Strata Management Act 2004. Selain itu, keberadaan lembaga khusus seperti *Strata titles* Board memungkinkan penyelesaian sengketa dilakukan secara lebih cepat dan efisien. Jika seluruh indikator tersebut dilihat secara terpadu, terlihat bahwa perbedaan utama antara Indonesia dan Singapura terletak pada tingkat integrasi sistem hukum. Indonesia masih menunjukkan karakteristik sistem yang terfragmentasi, di mana pengaturan rumah susun, pertanahan, dan bangunan berada dalam rezim yang berbeda. Kondisi ini menciptakan kompleksitas yang berdampak pada kepastian hukum. Singapura mengembangkan sistem yang lebih terintegrasi dengan basis registrasi yang kuat, sehingga seluruh aspek kepemilikan berada dalam satu kerangka yang konsisten. Integrasi ini tidak hanya menyederhanakan struktur hukum, tetapi juga meningkatkan efektivitas perlindungan hak pemilik.

Berdasarkan perbandingan tersebut, terlihat bahwa perbedaan utama antara Indonesia dan Singapura terletak pada tingkat integrasi sistem hukum kepemilikan rumah susun. Indonesia masih menunjukkan karakteristik sistem yang terfragmentasi karena pengaturan rumah susun, pertanahan, dan administrasi kepemilikan berada dalam rezim yang berbeda. Sebaliknya, Singapura membangun sistem yang lebih terintegrasi melalui registrasi terpusat, perlindungan preventif, dan administrasi elektronik yang konsisten. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma, tetapi juga oleh efektivitas struktur hukum dan sistem administrasi dalam menjamin pelaksanaan hak secara konsisten.

4. PENUTUP

Penelitian ini menunjukkan bahwa perbedaan tingkat kepastian hukum kepemilikan rumah susun di Indonesia dan Singapura terutama ditentukan oleh tingkat integrasi sistem hukumnya. Indonesia masih menghadapi fragmentasi regulasi antara hukum pertanahan, rumah susun, dan administrasi pertanahan sehingga kepastian hukum kepemilikan masih bergantung pada status hak atas tanah, sistem registrasi yang belum terintegrasi, serta kekuatan pembuktian sertifikat yang belum bersifat mutlak. Sebaliknya, Singapura menerapkan sistem kepemilikan rumah susun yang lebih terintegrasi melalui registrasi terpusat, penerapan prinsip *indefeasibility of title*, serta mekanisme perlindungan preventif yang memberikan kepastian hukum lebih kuat bagi pemilik. Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis komparatif yang menempatkan struktur hak, kekuatan bukti kepemilikan, dan sistem registrasi sebagai indikator utama dalam menilai kepastian hukum kepemilikan rumah susun. Berdasarkan hasil penelitian, penguatan kepastian hukum di Indonesia perlu diarahkan pada integrasi sistem registrasi rumah susun dan pertanahan secara terpadu, reformulasi konstruksi HMSRS agar tidak sepenuhnya bergantung pada status hak atas tanah, serta pembentukan mekanisme penyelesaian sengketa khusus rumah susun yang lebih cepat dan efektif sebagaimana *Strata Titles Board* di Singapura.

DAFTAR PUSTAKA

- Atmoko, Dwi, and Noviriska Noviriska. "Kepastian Hukum Dalam Transaksi Online: Peran Asas Itikad Baik Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia." *Binamulia Hukum* 13, no. 2 (2024): 421–28. <https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.955>.
- Bramanda, Davin Juan. "Tinjauan Yuridis Problematika Pengaturan Short-Term Accomodation (Rumah Susun) Di Indonesia." *Jurnal Minuta* 6, no. 2 (2024): 86–98. <https://doi.org/10.24123/minuta.v6i02.6951>.
- Dalimunthe, Siti Nurul Intan Sari. "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sebagai Pembatas Pemenuhan Azas Keseimbangan." *Jurnal Yuridis* 8, no. 2 (2021): 307.
- Furqon, Muhammad, and Muhammad Habib. "Legal Aspects Of Flat Ownership In Indonesia." *International Asia of Law and Money Laundering (IAML)* 1, no. 3 (2022): 181–86. <https://doi.org/10.59712/iaml.v1i3.31>.
- Hadi, Mustofa Amirul. *Penilaian Properti Rumah Kediaman (Residential Property Appraisal) Kajian Skema Materi Uji Keseragaman Klasifikasi Penilai General Real Property, Dan Dilema Profesi Dalam Perspektif Hukum*. 1st ed. Yogyakarta: Deepublish, 2023.
- Hartanto, Andy. *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Edited by Lutfiah Lutfiah and Setyaningrum Setyaningrum. Jakad Publishing, 2018.
- Hidayah, Putri Melati Nur, and Anjar Sri Ciptorukmi Nugraheni. "Komparasi Perlindungan Hukum Dalam Kontrak Pre-Project Selling Properti Indonesia Dan Singapura." *Jembatan Hukum : Kajian Ilmu Hukum, Sosial Dan Administrasi Negara* 2, no. 1 (2025): 192–205. <https://doi.org/10.62383/jembatan.v2i1.1314>.
- Jannah, Mazroh Atul. "Kementerian PKP Dorong Hunian Vertikal Sebagai Solusi Keterbatasan Lahan Perkotaan." *Energika.Id*, 2025.
- Johnston, Nicole. "Strata Title Property Rights: Private Governance of Multi-Owned Properties." *Housing Studies* 32, no. 6 (2017): 863–64. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1341746>.
- Kurniawan, Itok Dwi, and Souad Ezzerouali. "Revisiting the Principle of Legal Certainty: A Contemporary Analysis through the Lens of Legal Positivism." *Nusantara: Journal of Law Studies* 3, no. 2 (2024): 137–46. <https://doi.org/10.5281/zenodo.17385496>.
- Mohune, Meisaro Carolina. "Tanggungjawab Developer Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perbandingan Antara Perjanjian Konsumen Dengan Developer d (Studi Di PT. Rona Sentosa Kabupaten Gorontalo)an Konsumen Dengan Bank." Universitas Islam Indonesia, 2026.
- Negara, Tunggul Ansari Setia. "Normative Legal Research in Indonesia: Its Origins and Approaches." *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum* 4, no. 1 (2023): 1–9. <https://doi.org/10.26905/idjch.v4i1.24855>.
- Novarianti, Widiya Dwi, Aditya Kusuma Bharata, Muhammad Faiz, Priya Nair, and Kanya Suksawat. "Strata Title in Practice: Legal Review of Apartment Ownership in Pekalongan Under Law No. 20 of 2011." *Indonesian Journal of Agrarian Law* 2, no. 3 (2025): 185–99. <https://doi.org/10.15294/jal.v2i3.31127>.
- Nuriskia, Centia Sabrina, and Andriyanto Adhi Nugroho. "Perlindungan Hukum Pekerja Dalam Penerapan Sistem Remote Working Sebagai Pembaharuan Sistem Kerja." *USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 678–692. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5555>.
- Permana, Charis Alif Aditya, Saniya Putri Dwi Ananda, Aleyka Dwi Ramadhani, Brianita

- Alya Ekawati, and Muhammad Adymas Hikhal Fikri. "Analisis Yuridis Terhadap Implementasi Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Antara Das Sollen Dan Das Sein." *Indonesian Journal of Law and Justice* 3, no. 2 (2025): 12. <https://doi.org/10.47134/ijlj.v3i2.5093>.
- Purnomo, Wahyu Suryo. "Hunian Vertikal Solusi Rumah Masa Depan." *RRI*. 2025.
- Putra, Prasetyo Adhyaksa. "Pengaturan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Bagi Waraga Negara Asing (WNA)." Universitas Jambi, 2023.
- Rahmadania, Elsy Suci, and Ricki Musliadi. "Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun Oleh Orang Asing (Studi Perbandingan Hukum Positif Indonesia Dan Singapura)." *Jurnal Respublica* 23, no. 2 (2024): 53–64. <https://doi.org/10.31849/respublica.v23i02.20187>.
- Sari, Elsi Kartika, and Ahmad Sabirin. "Berikut Kapitalisasi Judulnya Sesuai Standar Akademik (Title Case): Ownership Dualism of Condominiums: Between Unitary Ownership of Flats and Joint Land Rights." *Journal of Property Planning, and Environmental Law* 18, no. 1 (2026): 41–53. <https://doi.org/10.1108/JPEL-07-2025-0048>.
- Siagian, Fahrizal S. "Optimalisasi Teori Sistem Hukum Lawrence Meir Pidana Korupsi Di Indonesia." *Justices: Journal of Law* 2, no. 4 (2023): 185–201. <https://doi.org/https://doi.org/10.58355/justices.v2i4.93>.
- Soraya, Nanda, Nia Kurniati, and Elis Nurhayati. "Kepemilikan Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Orang Asing Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Di Indonesia." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 5, no. 1 (2021): 20–34. <https://doi.org/10.23920/acta.v5i1.622>.
- Ti, Edward Seng Wei. "Compensation Thresholds for Collective Sales: Singapore & Australia Compared." *Cambridge University Press* 18, no. 3 (2023): 345–61. <https://doi.org/10.1017/asjcl.2023.21>.
- Wicaksono, Arditya, Yudha Purbawa, and Romi Nugroho. *Transformasi Pelayanan Pertahanan Di Indonesia (Konsep, Ide, Dan Tantangan Layanan Digital)*. 1st ed. Bogor: Puslitbang ATR/BPN Press, 2021.
- Wiraguna, Sidi Ahyar. "Metode Normatif Dan Empiris Dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif Di Indonesia." *Public Sphere:Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan Dan Hukum* 3, no. 3 (2024). <https://doi.org/10.59818/jps.v3i3.1390>.