

Analisis penggunaan lembaga pengikatan jual beli satuan rumah susun sebagai alternatif penyelesaian masalah kepemilikan satuan rumah susun oleh warga negara asing di Indonesia

Kartika, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20269743&lokasi=lokal>

Abstrak

Era globalisasi yang terjadi dewasa ini menimbulkan tuntutan dan dampak dalam berbagai aspek kehidupan dalam masyarakat, tidak terkecuali dalam bidang properti di mana Negara lain telah melihat peluang untuk memasarkan properti mereka di Indonesia. Hal tersebut juga membuka peluang bagi Indonesia agar turut memasarkan properti khususnya tempat hunian berupa satuan rumah susun kepada warga negara asing. Dalam praktek sebagai alternatif penyelesaian masalah kepemilikan satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah hak guna bangunan oleh warga negara asing dilakukan dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli yang diikuti dengan kuasa jual. Permasalahannya adalah apakah perjanjian dan kuasa jual tersebut sah menurut hukum ataukah merupakan suatu bentuk penyimpangan hukum. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, keseluruhan data yang diperoleh kemudian diolah dengan metode kualitatif. Berdasarkan Pasal 8 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun juncto Pasal 39 PP No. 40/1996 juncto Pasal 2 ayat (2) PP No. 41/1996 bahwa pemilik satuan rumah susun juga merupakan pemilik atas tanah bersama, sehingga konsekuensinya bagi warga negara asing tanah bersama di mana satuan rumah susun didirikan harus berstatus hak pakai. Pada umumnya perusahaan penyelenggara pembangunan membangun rumah susun di atas tanah yang berstatus hak guna bangunan karena menurut mereka tanah bersama yang berstatus hak pakai kurang memiliki nilai jual dalam masyarakat. Buku III KUHPerdara menganut sistem terbuka dengan pembatasan sebagaimana termaktub dalam Pasal 1339 KUHPerdara serta harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 KUHPerdara, walaupun para pihak sepakat mengenai isi perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual tersebut, namun perjanjian dan kuasa jual tersebut merupakan suatu bentuk penyimpangan hukum karena substansi perjanjian tersebut menyimpang dari kebiasaan, kepatutan dan peraturan perundangundangan yang berlaku. Untuk menghindari terjadinya hal tersebut perlu adanya sosialisasi dan kajian hukum kepada masyarakat sehingga prinsip-prinsip dasar yang telah digariskan oleh Undang-undang Pokok Agraria tidak dilanggar oleh para Notaris maupun para pihak yang terkait hanya untuk kepentingan praktis belaka.

.....Globalization era that happen nowadays causes demand and impact in many aspect of life within our society nevertheless in property sector where other countries have seen opportunity to market their properties in Indonesia, that matter also open opportunity for Indonesia to joint for marketing the properties especially apartments unit to foreign citizen. Based on research result done by using normative law research method, where whole data then observe with qualitative method. Based on article 8 Law of Condominium Number 16 of 1985 refer to article 39 Government Regulation Number 40 of 1996 refer to article 2 paragraph (2) Government Regulation Number 41 of 1996 that the owner of apartment whose also the owner of joint land, so the consequences for foreign citizen the joint land where the apartment built must have the right to use (hak pakai). Developer generally builds apartment on land title with right to build (hak guna bangunan) because in their opinion joint land titled with right to use (hak pakai) have less selling value

in the society. In practice as alternative solution for problem solving of the ownership of apartments unit by foreign citizen which build on land with right to build (hak guna bangunan) is by making Binding Agreement for Sales Purchase (PPJB) and Power of Attorney to Sell (POA to Sell). The question is whether the PPJB and POA to Sell is legal according to the law or fraudulent creation of requirement of contracts. Book III Indonesia Civil Code has an open system principle with restriction as mentioned in article 1339 refer to article 1320 Indonesia Civil Code, even though both party agreed about the PPJB and POA to Sell contents, however the PPJB and POA to Sell is fraudulent creation of requirement of contracts because the agreement substances deviate from custom, appropriateness and valid regulation. In order to avoid the case as mentioned above needed socialization and law studies for society so that the Law of Land (Undang-undang Pokok Agraria) basic principles doesn't misinterpreted by the Notary or other party for practical interest only.