

Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan kepada warga negara asing = Conditional sale and purchase of condominium agreement over the land with right to build for foreigner

Irawati, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20414812&lokasi=lokal>

Abstrak

ABSTRAK

Tesis ini membahas mengenai perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun yang dibangun di atas tanah hak guna bangunan kepada warga Negara asing. Penjualan satuan rumah susun sebelum selesai dibangun dimungkinkan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan menggunakan PPJB. Penjualan yang dilakukan sebelum satuan rumah susun dibangun menguntungkan baik penjual maupun pembeli, sehingga menarik tidak hanya bagi warga Negara Indonesia melainkan juga warga Negara asing yang ingin memiliki satuan rumah susun. Satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah hak guna bangunan dilarang untuk dimiliki oleh warga Negara asing dalam hukum tanah nasional. Warga Negara asing di Indonesia hanya dapat menjadi pemegang hak pakai atas tanah. Dalam praktek belum ada satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah hak pakai, sehingga menimbulkan upaya penyelundupan hukum agar warga Negara asing dapat memiliki satuan rumah susun di atas tanah hak guna bangunan. Tesis ini membahas mengenai penjualan satuan rumah susun yang belum selesai dibangun kepada warga Negara asing dengan menggunakan PPJB yang terdapat syarat opsi di dalamnya yang berbeda dengan PPJB yang diberikan kepada pembeli warga Negara Indonesia. Tesis ini menjelaskan apakah penjualan satuan rumah susun dengan PPJB kepada warga negara asing dan isi dari PPJB yang khusus diperuntukan untuk warga Negara asing bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan hukum perjanjian dalam KUHPerdara. Penjualan satuan rumah susun di atas tanah hak guna bangunan oleh PT X kepada warga Negara asing dengan PPJB tidak dapat dilakukan karena hak guna bangunan hanya diperuntukan untuk...

ABSTRACT

This thesis presents about sale of condominium over the land with title right to build by signing conditional sale and purchase agreement. According to Condominium Law Number 20 of 2011, the term and condition on sale and purchase of condominium unit will be commenced by signing Conditional Sale and Purchase Agreement (CSPA). CSPA may be beneficial for both parties, not only Indonesian citizen but also foreigner who interested to purchase condominium in a preliminary sale. The foreigner is banned to own condominium over the land with right to build title (HGB). The Land Code stipulates that any individual foreigner in Indonesia may own a land with rights to use title. Meanwhile, in the fact, there is no condominium is built on right to use title, hence foreigner who willing to obtain ownership of condominium over the right to build title, mostly choose illegal procedure (take illegal actions and procedures). This thesis describes about preliminary sale and purchase of condominium unit by signing CSPA for a foreigner. In regard to the content of agreement that is specifically intended for foreigner is referred to Principles of Agrarian Law number 5 of 1960, Condominium Law Number 20 of 2011 and Indonesian Civil Code. According to article 36, paragraph 1, Basic Agrarian Law Number 5 of 1960, PT X is not allowed to sell

condominium to a foreigner with CSPA because the party who is entitled to be the owner of right to build title is only Indonesian Citizen and and legal entity that existing under Indonesian law and domiciled in Indonesia.</i>